

דרושה רפורמה בהיטל השבחה

ביהמ"ש המחוזי טלטל את נהלי המנהל שהחזיקו מעמד יותר מ-03 שנה. כעת הגיע הזמן לרפורמה כוללת בהיטל השבחה עבור קרקעות המדינה

רו"ח בועז מקלר 4/3/07

לפני כעשרה ימים ניתן פסק הדין על ידי שופטת ביהמ"ש המחוזי בת"א, רות חונן, בתביעת למעלה מ-200 רשויות מקומיות נגד מינהל מקרקעי ישראל לממש זכויותיהם לכספי חלף היטל השבחה.

התביעה עסקה ביישום הבלתי צודק, לטענת הרשויות לפחות, של ההסכם שבין הרשויות המקומיות לבין מינהל מקרקעי ישראל מ-1973. ההסכם ההיסטורי קבע, כי על המינהל לשלם לרשויות על השבחת קרקעות שלא שווקו במועד שינוי הייעוד "חלף היטל השבחה", מתקבולים מסוימים שהמינהל מקבל עבור שיווק קרקעותיו, זאת במקום היטל השבחה המוכר.

החלטת השופטת פירושה תשלום של יותר ממיליארד שקל לרשויות, סכום שצפוי לספק לרבות מהן חמצן לא רע בצוק העיתים הנוכחי.

התקבולים שמהם היה חייב המינהל להעביר לרשויות המקומיות חלף היטל השבחה ויהיה עליו לעשות כן גם בעתיד, כולל מעתה (ושבע שנים אחורה מיום הגשת התביעות) את מרכיב המע"מ שגבה המינהל מלקוחותיו; "דמי היתר" ו"דמי היתר מהוונים" ותקבולים הנובעים מעסקאות שבוצעו מכוח החלטות שונות של מועצת מקרקעי ישראל; עסקאות אחרות בהן התמורה משולמת למינהל בשווה כסף (כגון עסקאות פיני בינוי, עסקאות BOT, מכרזי מקב"ת וכד'), כולל בגין השווי של "כביש 6"; כל התקבולים שהמינהל מקבל עבור מחצבות; תקבולים בעסקאות ב"קרקע עירונית", כאשר מונח זה יפורש בהתאם להגדרה הפונקציונאלית - כלומר כל שימוש שאינו חקלאי לרבות בנחלות; הרכיב המבונה במכר דירות עמידר שבבעלותו, מכר דירות רשות הפיתוח, מכר נכסי הדיור הממשלתי וכד'; תקבולים בגין עסקאות עם משרדי ממשלה או יחידות סמך, כאשר נעשה במקרקעין שימוש מסחרי; תקבולים בגין מכירת קרקע למשרדי ממשלה בגין קרקעות קק"ל ורשות הפיתוח; תקבולים כתוצאה ממכירת מקרקעין בתהליכי תאגוד והפרטה; עסקאות קומביניציה ועסקאות חליפין.

פסק הדין מתקן, ולו במקצת, עוול היסטורי שנגרם בכך שהמינהל היה פטור במשך שנים מתשלום של היטל השבחה של 50%, בניגוד לכל יזם אחר, והוא חויב בתשלום של 10% רק מחלק מתקבוליו (בקרקע עירונית), וגם את החיוב הזה עשה בצמצום.

מעבר לכך, פסק הדין מעלה מחדש ובמלוא העוצמה את הצורך המידי ברפורמה כוללת בהיטל השבחה ביחס למקרקעי המדינה. הפטור מהיטל השבחה שחל על מקרקעי המדינה שבמקומו בא תשלום "חלף היטל השבחה" יוצר עיוותים קשים במיסוי מקרקעין ופוגע קשות ביכולת הרשויות המקומיות לתקצב את צרכיהם לפיתוח תשתיות ומוסדות ציבור. לאחרונה פנה אייל בצר, ראש מ.א. עמק יזרעאל, לשר הפנים, רוני בראון, בדרישה לתקן את חוק התכנון והבנייה, כך שהיטל השבחה בשיעור 50% יוטל מיידית על מקרקעי המדינה ובמקביל יופחתו תשלומים אלו מדמי החכירה המשולמים למינהל.

במקביל, קיימות הצעות מרחיקות לכת להעביר את הטיפול בהיטל השבחה לרשות המיסים (אגף המקרקעין), אשר לה יכולת מקצועית גבוהה הן ברמת השומה והן ברמת הגביה והאכיפה.

הכותב הוא שותף במשרד רו"ח בועז מקלר ושות', המתמחה במגזר החקלאי וההתיישבותי