



ז'נט אמיר
שמאות וניהול מקרקעין

היטל השבחה פינוי בינוי

מרצה: ז'נט אמיר
שמאית מקרקעין



מהו היטל השבחה ?

השבחה לפי סעיף 1

“עליית שוים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג”

מהי תכנית? -

“תכנית” - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן היתר בנייה (תיקון 139 משנת 2022).

האם כולל תכנית מתאר מחוזית או ארצית?

תכנית כוללנית – תא/ 5000 , חד/ 2020

תכנית 410-0491563 – פת/2040 – תכנית מתאר כוללנית לפתח תקווה

סטטוס התכנית – החלטה בדיון להפקדה מיום 20/12/2021.



תכנית שלא הוגדרו ככוללניות – ח/ 619 , פת/ 2200 , תכנית הרובעים (3+4)

תכנית כא/2000 – תכנית להתחדשות בניינית – מיגון מבנים בפני רעידת אדמה (תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38).

התכנית נמצאת לקראת הפקדה.

שיעור ההיטל - היטל השבחה הינו מחצית ההשבחה במקרקעין ששווים עלה (הושבח) עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

הגוף הגובה את ההיטל - הועדה המקומית לתכנון ובניה ולא העירייה.



מהו מימוש זכויות – המועד לתשלום היטל השבחה:

קבלת היתר בנייה עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

העברת זכויות – דהיינו במכר, כאשר המועד הקובע לפיו בוחנים את ההשבחה 1/7/1981.

- ❖ העברה בין קרובים לא מהווה מימוש זכויות (קרוב הגדרה בחוק).
- ❖ העברה מכח דין – צו ירושה.
- ❖ העברת הזכויות במקרקעין בין בני זוג אגב פרידה, איזון משאבים בידי בית משפט לחלוקת הרכוש בין בני זוג שנפרדו – תיקון 146 שנת 2023



מהו מועד המימוש במכר:

❖ יום חתימה על ההסכם

❖ יום קבלת החזקה בנכס.

❖ המועד בו נתקבל אישור עירייה לצורך העברת הזכויות בנכס.

❖ המועד בו נתבקש אישור עירייה לצורך רישום משכנתא.

פס"ד נווה בנין - תשלום היטל השבחה בגין עסקת מכר, יום המימוש הינו יום כריתת הסכם המכר.
ומאותו מועד - הפרשי הצמדה לפי סעיף 15 לתוספת השלישית.

מועד הדיווח על העסקה לועדה המקומית – תוך פרק זמן סביר – חודש ימים.



קבלת מידע על היטל ההשבחה – תיקון 126 משנת 2018:

כל בעל מקרקעין רשאי לפנות לוועדה המקומית שתערוך שומת היטל השבחה, משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה.

שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע אגרה בעד עריכת שומת השבחה כאמור בפסקת משנה (א), שתשולם לוועדה המקומית, בהתחשב, בין השאר, בעלות עריכת השומה.

שולמה אגרה לפי הוראות פסקת משנה (ב), ינוכה סכום האגרה ששולם מסכום ההיטל שחלה החובה לשלמו לפי שומת ההשבחה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד יום ניכוי; לעניין זה, "הפרשי הצמדה וריבית" – כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1965.

**הוצאת שומה איננה מהווה מימוש זכויות ומשכך אין חובה לשלם את היטל ההשבחה.
מניין 45 ימים להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע / ערעור ועדת הערר.**



חיוב בגין חדרי יציאה לגג לדירה בקומה העליונה:

תיקון 126 משנת 2018

על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד.

למעשה כיום גובים היטל השבחה בדירות מגורים בממוקמות בקומה העליונה של הבניין בגין חדרים על הגג.



פטור מהיטל השבחה תמ"א 38 – סעיף 19 (10) :

השבחה במקרקעין בשל **קבלת היתר לבנייה** או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט :
סעיף א - תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14 א(א) (2) לתכנית האמורה, **יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה.**

מהו הפטור :

תוספת 25 מ"ר לכל דירת מגורים - מתוכם 12.5 מ"ר בגין ממ"ד.

תוספת שטח – הרחבת קומת עמודים.

תוספת 2.5 קומות משטח קומה מורחבת.

בגין תוספת חצי וקמה לפי תיקון 3 א – היטל ההשבחה בשיעור של 25% במקום 50%



תיקון 139 משנת 2022 –

סעיף ב- תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; **פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה** לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א); הוראות פסקה זו יחולו **אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38)** ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב- 2022.

הכנת תכנית – נרשם שהתכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 3



תמ"א 38 היום שאחרי 29/8/2024

תמ"א 38 תפקע ביום 29/8/2024

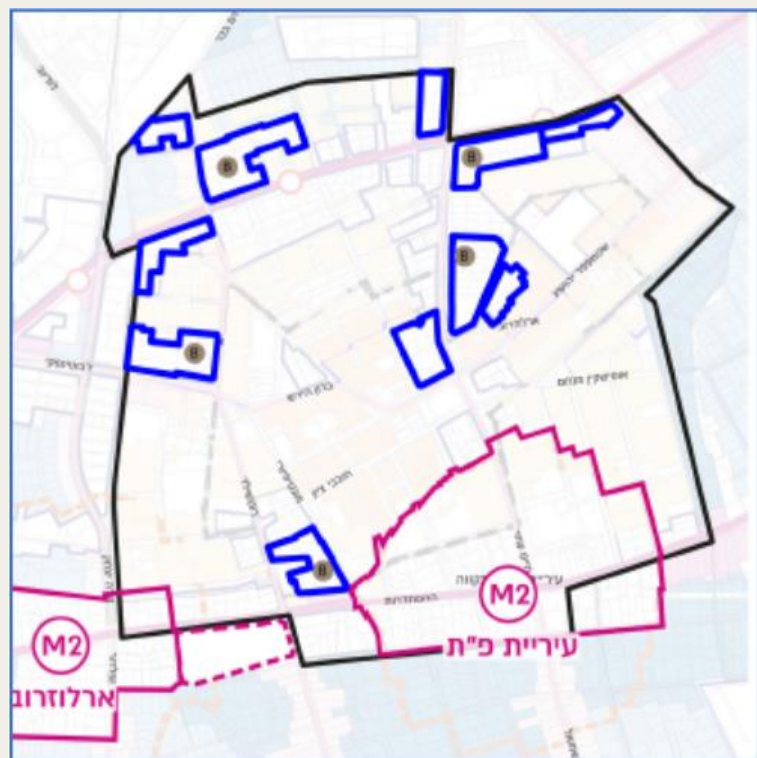
התמ"א תמשיך לחול במקרים הבאים:

- בקשות להיתר שיוגשו עד 29/8/2024
- תכנית לפי סעיף 23
- ערים שהגישו תוכניות להתחדשות עירונית עד 1/8/2024



תכנית להתחדשות בניינית לעיר פתח תקווה 410-0973511 כא/2000

סטטוס התכנית : החלטה בדיון להפקיד את התכנית 13/3/2024



- ❖ הוחרגו שכונות בהן ישנן תכניות להתחדשות עירונית
- ❖ שכונות מגורים של צמודי קרקע
- ❖ שכונות מגורים שנבנו לאחר 1984
- ❖ אזורים שאינם כוללים בינוי למגורים.

תכנית מתאר מקומית – תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.



יחס לתכניות מאושרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 על תיקוניה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א, יגברו הוראות תכנית זו. תכנית זו תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א/38.	כפיפות	<u>תמ"א/38</u>





טבלת זכויות בנייה הריסה ובנייה

טבלה 5ב: הריסה ובנייה מחדש

הריסה ובנייה			מיקום לפי נספח המתחמים המחייב	קוד מיקום	ייעוד
מספר קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת (בסוגריים מספר קומות מקסימלי בבנייה משותפת במגרשים צמודים)	תכנית קומה מקסימלית (%)				
	מגרש בודד	בנייה משותפת במגרשים צמודים			
11- קומות ק+7+2+ג	50%-ק. טיפוסית, 70%-ק. מסד		1000	1	רחוב ראשי מוטה מתע"ן עם חזית פעילה - מטרופוליני
10 קומות - ק+8+ג (ק+9+ג בבנייה משותפת)	55%	50%	500	2	רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני
8-10 קומות - ק+8+6+ג חלקית	50%	45%		3	רחבי העיר - ג (ע"ב ייעוד מגורים ג')
7-9 קומות - ק+7+5+ג חלקית	50%	45%		4	רחבי העיר - ב (ע"ב ייעוד מגורים ב')

ייעוד לפי תכנית מאושרת



דגשים ביחס לתכנית כא/2000

בעת מכר -

היטל השבחה בגין אישור תכנית כא/2000
בדומה לתכנית ח/619 בעיר חולון

היטל השבחה בגין חדרים על הגג.

במכר אין זיכוי בגין פטור לפי תמ"א 38 – הפטור הינו רק בעת קבלת היתר בנייה.
עררים בגין תכנית הרובעים בתל אביב – והאם ישנה השפעה על שווי הנכס במצב
הקודם.

ניתן לקבל מידע על גובה ההיטל לפני ביצוע עסקה – לפי סעיף 4 (4) (א) לתוספת השלישית.



פטור מהיטל השבחה תמ"א 38 – סעיף 19 (א 10) תיקון משנת 2022 - חלופת שקד

(ג) על השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, במגרש שבו נמצא מבנה הטעון חיזוק כהגדרתו בסעיף 70 א, מכוח תכנית לפי סעיף 62 א (ה 1) או תכנית שאישר מוסד תכנון אחר, תחולת חובת תשלום היטל השבחה בשיעור רבע ההשבחה; ואולם שיעור ההיטל לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה חל עליו שיעור ההיטל האמור בפסקת משנה (א) אילו ניתן היתר לפי תכנית כאמור בפסקת משנה (א), ועל יתרת ההשבחה ישולם היטל בשיעור מחצית ההשבחה.

(ד) על אף האמור בפסקת משנה (ג), כל תכנית מפורטת כאמור בפסקה (10)(ב) שהוחלט להפקידה לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), תשפ"ב- 2022, יחולו הוראות אותה פסקה.

(ה) וראות פסקה זו לא יחולו על תכנית במתחם פינוי ובינוי.

סעיף 62 א (ה 1) – תכנית להתחדשות עירונית.



היטל השבחה בתכנית פינוי בינוי :

רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור.

התקבלה החלטה לגבי שיעור ההיטל לא ניתן לשנות עד תום 3 שנים ממועד קבלתה.



שיעור היטל השבחה בערים שונות :

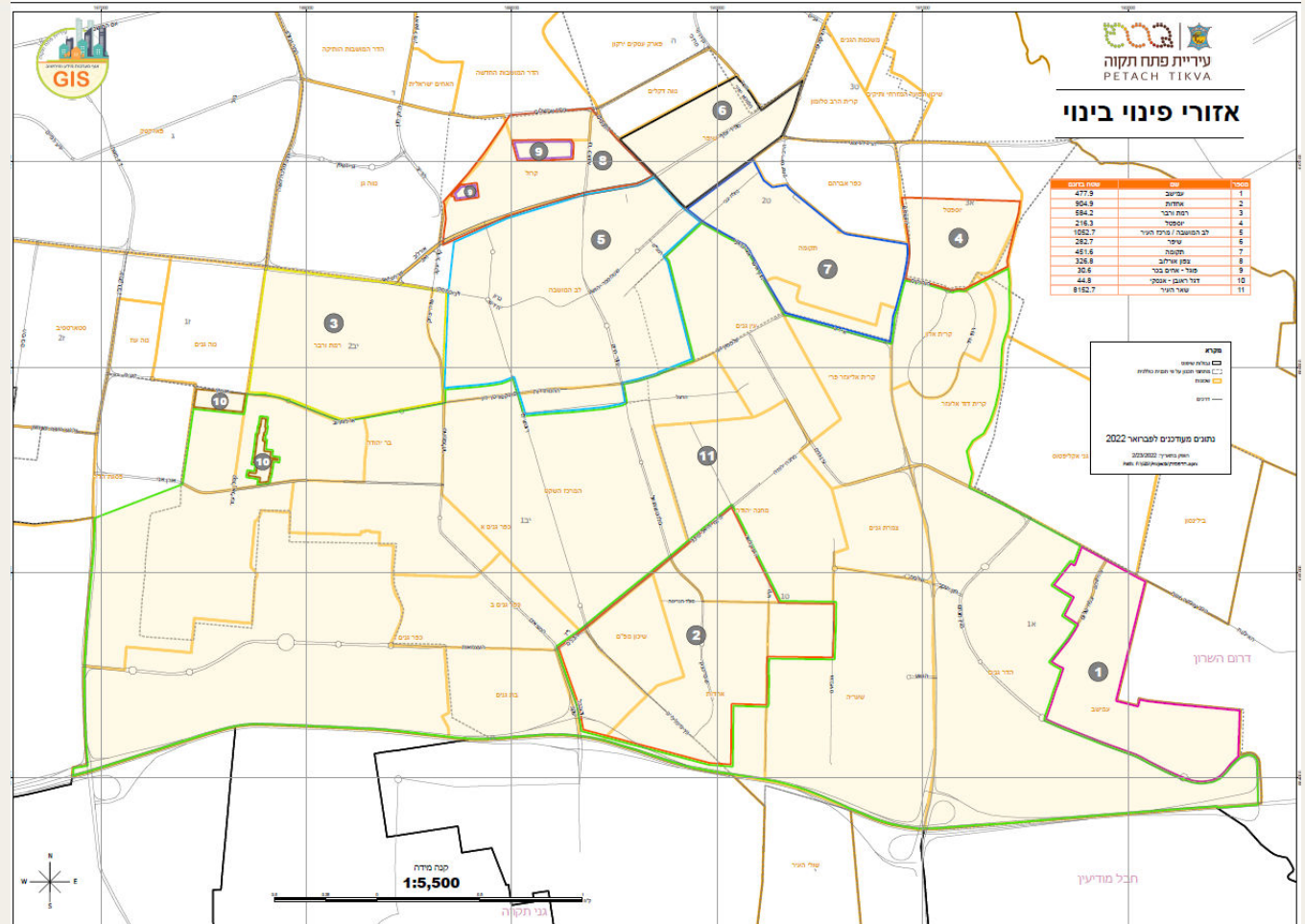
50%	בת ים
50%	גבעתיים
50%	הרצליה
50%	רמת גן
50%	רמת השרון
50%	רעננה

25%	יקנעם	25%	אופקים
25%	כרמיאל	50%	אור עקיבא
50%	מבשרת ציון	50%	אשדוד
0%	מגדל העמק	50%	באר יעקב
25%	נשר	25%	בית דגן
50%	נתניה	25%	בני ברק
25%	עפולה	50%	בני עייש
50%	פרדס חנה	25%	גדרה
25%	קרית גת	25%	גני תקווה
25%	קרית טבעון	25%	דימונה
25%	רמלה	25%	זכרון יעקב
		25%	חדרה



שיעור היטל ההשבחה בעיר פתח תקווה תוקף ההחלטה 5 שנים מיום 1/5/2022

שיעור היטל	שטח בדונם	אזור	מספר סידורי	סוג האזור
אפס		עמישב	1	אזורים בהן
		אחדות	2	קודמו תכניות
		רמת ורבר	3	להתחדשות
		אנסקי, דגל ראובן	10	בהסתמך על
		פוגל-בכר	9	שעור היטל
				השבחה של אפס
אפס		יוספטל	4	אזורים בדרגות
		מרכז העיר	5	חשיבות גבוהה
				לקידום
				התחדשות
25%		שיפר	6	אזורים עם דרגת
		תקומה	7	חשיבות בינונית
50%		צפון אורלוב	8	לקידום פנוי בינוי
			11	שאר העיר





מה בין תקן שמאי 21 לבין היטל השבחה:

מהו תקן שמאי 21 – תקן לקביעת הכללים שמאים לבחינת כדאיות כלכלית של פרויקט פינוי בינוי.

הכנסות היזם	תזרים הכנסות של היזם בפרויקט (דירות היזם בפרויקט).
הוצאות היזם	עלויות בנייה ועלויות עקיפות (שכ"ד, עו"ד דיירים וכו"ב .

רווח היזם בפרויקט – ההפרש בין ההכנסות מהפרויקט להוצאות היזם בפרויקט.

שיעור רווח - שיעור רווח מהכנסות

בהחלטה הועדה לקביעת היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי: " יצוין כי ערך הקרקע ומחירי הדירות עלו משמעותית בשנים האחרונות. עליה זו מאפשרת את חידושם של מבנים רבים שאילולא עליה זאת, לא הייתה כדאיות כלכלית לחידושן במכפילים "סבירים". היטל השבחה הוא אחד מהאמצעים שבעזרתם ניתן לממן עלות חידוש התשתיות"



היטל השבחה – מכירת זכויות של קשיש :

מכירת זכויות על ידי קשיש כמשמעותה בסעיף 49לג(ו1) לחוק מיסוי מקרקעין, שמתקיימים בה כל התנאים האמורים באותו סעיף, שנעשתה עד מועד קבלת היתר כאמור בפסקאות (10) או (10א) שבסעיף קטן (ב), לא יראו אותה כמימוש זכויות לעניין השבחה לפי אותן פסקאות; נמכרו זכויות כאמור, יראו לעניין תוספת זו ולעניין השבחה כאמור את מי שנמכרו לו אותן הזכויות כאילו רכש את הזכויות האמורות במועד שבו רכש אותן הקשיש; בסעיף קטן זה.

למעשה היטל ההשבחה נדחה עד למועד המימוש הבא בנכס.

”קשיש” – כהגדרתו בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין.

* מלאו לו 70.

* מתגורר בדירה הנמכרת לפחות שנתיים.

* נזקק לשירותי סיעוד והיה זכאי לגמלת סיעוד בהתאם לחוק הביטוח הלאומי



אופן תחשיב היטל ההשבחה בגין תכנית פינוי בינוי :

שווי מצב קודם – לפי שווי דירות מגורים קיימות.

שווי מצב חדש – לפי זכויות הבנייה המוקנות למגרש בהתאם לתכנית החדשה.

לדוגמא :

מצב קודם שווי דירת 3 חדרים 1,500,000 ₪ * 12 דירות סה"כ 18,000,000 ₪.

מצב חדש זכויות בנייה במגרש 3,500 מ"ר * 10,000 ₪ למ"ר מבונה (שווי מ"ר בנייה).

השבחה 17,000,000 ₪

היטל השבחה 50% 8,500,000 ₪

היטל השבחה 25% 4,250,000 ₪



אופן תחשיב היטל ההשבחה בגין תכנית לפי סעיף 23 / כא:

פסק דין רינובו וקבוצת הירדן, השופט גלעד הס :

שלב ראשון –

קביעת ההשבחה הכוללת של הפרויקט
שווי מצב קודם – לפי שווי דירות מגורים קיימות.
שווי מצב חדש – לפי זכויות בנייה – בהתאם להיקף זכויות בנייה בהיתר.

שלב שני -

חושב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח תוכנית לפי סעיף 23
ובין לסך השטחים שנוספו ומומשו הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח התכנון
המפורט.



אופן תחשיב היטל ההשבחה בגין תכנית פינוי בינוי :

מצב קודם	שווי דירת 3 חדרים 1,500,000 ₪ * 12 דירות סה"כ	18,000,000 ₪.
מצב חדש	זכויות בנייה במגרש 3,500 מ"ר * 10,000 ₪ למ"ר מבונה (שווי מ"ר בנייה).	35,000,000 ₪.
השבחה		17,000,000 ₪
חלוקת שטחים	1,000 מ"ר מכוח תב"ע , 1,500 מ"ר תמ"א 38 1,000 מ"ר מכוח תכנית לפי סעיף 23	$\frac{1,000 \text{ מ"ר}}{2,500 \text{ מ"ר}} = 0.4$
חלק בהיטל החייב (בזיכוי זכויות תמ"א 38)		6,800,000 ₪
היטל השבחה	50%	3,400,000 ₪



השוואה בין היטל השבחה לתכנית לפי סעיף 23 לבין פינוי בינוי :

₪ 8,500,000

היטל השבחה תכנית פינוי בינוי - היטל 50%

₪ 4,250,000

היטל השבחה לתכנית פינוי – היטל 25%

₪ 3,400,000

היטל השבחה לפי תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א

הערה :

בתחשיבים השונים לא נלקחו מקדמים והפחתות מקובלות.
התחשיב הינו תחשיב סכמטי – יש לבדוק כל מקרה לגופו של עניין.



הליכי ערעור בהיטל השבחה:

45 יום	מיום שהומצאה השומה – פניה למינוי שמאי מכריע/ ועדת ערר.
15 יום	יו"ר מועצת השמאים נדרשת למנות שמאי מכריע.
21 יום	הגשת המסמכים מיום קבלת המינוי.
	שמאי המבקשים מצרף - חוו"ד שמאית, שומת ועדה מקומית + דרישת תשלום נסח טאבו, כל מסמך רלוונטי לחוו"ד. ניתן לבקש הארכת מועדים מטעמים שירשמו.
30 יום	תגובת המשיבה - הועדה מקומית.
45 יום	תוך יום זימון ישיבה (ניתן בהסכמת הצדדים שלא לקיים דיון). לא ניתן לטעון טענות שלא נטענו קודם
60 יום	לאחר מועד הדיון קבלת החלטה.
	בדרי"כ לוקח בין 9-12 חודשים מיום קבלת דרישת התשלום עד לקבלת הכרעת השמאי המכריע. ניתן לערער על החלטת השמאי המכריע בועדת הערר.



תודה על ההקשבה

טיקטוק – janet_amir

פייסבוק – janet amir

אינסטרקטור – ז'נט אמיר שמאית מקרקעין