



מקרקעין ועוד +

עסקי נדל"ן

שווקי ג'אנה - עו"ד, רו"ח ושומאי מקרקעין

עיריית ירושלים רוצה לחייב את בעלי הנכסים שגובלים ברכבת הקלה בהיטל בשבחה. האם צריך לשלם היטל השבחה במקרקעין הגובלים במסי הרכבת הקלה בירושלים?

למועד של מימוש הזכויות. למשל, אם קיבלתי היתר בניה על פי תוכנית בניין שהייתה קיימת עוד שרכשתי את המקרקעין, הרי שלא קיימת שום השבחה, אולם אם התוכנית המשביחה התפרסמה לאחר שרכשתי את המקרקעין, הרי שקבלת היתר בניה, או מכירת המקרקעין יהוו מימוש זכויות ועיתוי לחיוב בהיטל השבחה

ירושלים כמו גם ערים אחרות עוברת מהפכה תכנונית ומשדרגת את העיר, חלק מכך הם קווי הרכבת לאורכה ורוחבה של ירושלים. לא די בסבל התושבים - רעש, אבק, מהמורות, פקקים ועוד, הרי שהועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים, בעוד החלטה מקוממת שלה, החליטה לחייב בהיטל השבחה, את כל בעלי המקרקעין שגובלים בקווי הרכבת הקלה, בטענה שהרכבת משביחה ומעלה את ערך המקרקעין. הנושא נדון בפני ועדת הערר המחוזית בירושלים שמוציאה לדעת החלטות אמיצות ומקצועיות, ושם הוחלט לקבל את הערר ולבטל את החיוב בהיטל השבחה. היטל השבחה בא ביסודו מרעיון של צדק חברתי. באם מישו מתעשר מפעילות והשקעה של הרשות הרי שעליו להשתתף ולתרום מההשבחה שנוצרה לו. בפני הוועדה נדונו השאלות האם הרכבת אכן משביחה נכסים וכמה, מי האוכלוסייה שנהנית מאותה השבחה, הסמכות החוקית לחייב בהיטל השבחה. נקבע שהשבחה גם אם ישנה, הרי שהיא נעשית לא רק לאותם מקרקעין גובלים ברכבת, אלא גם לרחוקים ממנה בכמה מעגלים. בנסיבות אלה, למה לחייב בהיטל השבחה רק את מי שגובל ברכבת - אין בדבר צדק. ההשבחה אינה ייחודית רק לבעלי המקרקעין הגובלים. כאמור הוחלט שאין לחייב את התושבים בהיטל השבחה בגין הרכבת הקלה. אני מוצא את החלטת ועדת הערר כאמיצה ופורצת דרך. יישר כח.

ואולי באופן מקביל, נבקש מהעירייה פיצוי בגין טרדה וירידת ערך המקרקעין בשל הרעש האיום של המואזין ברחובות מסויימים, העדר מקומות חנייה, בורות ומהמורות בכביש ועוד. ועוד.

מתי יש השבחה ואיך היא נקבעת? השבחה נוצרת בעקבות מספר תהליכים שבהשפעתם נוצרת עליית שווי של ערך המקרקעין - השבחתם. קיימים מספר אירועים ליצירת אפשרות להשבחה - הראשונה: אם התפרסמה תוכנית בינוי חדשה המקנה אפשרויות בניה נוספות, או ניצול של המקרקעין באופן שמשביח את ערכם. למשל תוכנית המאפשרת תוספת של מרפסת, תעלה את שווי המקרקעין ותהווה השבחה. השנייה: אישור הקלה, הועדה המקומית יכולה לאשר הקלה של אילוצי התכנון ולאשר בקשה שעל פי התוכנית המקורית היא אסורה. למשל בקשה לסגירת מרפסת אם תאושר, יש בה השבחה של ערך המקרקעין. השלישית: מתן אישור לשימוש חורג, לכל מקרקעין יש יעוד לשימוש. לדירת מגורים בדרך כלל היעוד הוא למגורים. אם רוצים לפתוח משרד, או מרפאת שיניים בדירת המגורים, יש לפנות בבקשה לאישור שימוש חורג - חריגה מהשימוש למגורים לטובת הפעלת מרפאת שיניים, או משרד. ככל שיש למקרקעין אפשרויות שימוש רחבות יותר הרי שערכן עולה ונוצרת השבחה. היתר לשימוש חורג, בדרך כלל מוגבל לזמן נקוב. היטל השבחה לא יחול אם לא נוצרה השבחה, וכן אם בצעתי השבחה לא חוקית, כגון תוספת בנייה ללא אישור, גם על זה לא יחול היטל השבחה שכן תוספת כזאת היא בניגוד לחוק ומהווה עבירה פלילית.

האם בכל מצב מוטל היטל השבחה? מטרת ההיטל הוא לממן פעילות של הועדה המקומית לתכנון ובנייה בפיתוח מקרקעין ותשלום פיצויים לניזוקים מתוכניות פיתוח. ההיטל חל על הבעלים של המקרקעין ועיתוי החיוב הוא כאשר יש מימוש זכויות. מימוש זכויות נחשב כאשר מתבצעת מכירה של המקרקעין, או העברתם לאחר. גם העברה במתנה וללא תמורה נחשבת למימוש זכויות ותהווה עיתוי לחיוב בהיטל השבחה. גם קבלת אישור להיתר בניה מהווה מימוש זכויות ותהווה עיתוי לחיוב בהיטל השבחה - אבל חשוב לזכור, שהכל ובתנאי והייתה השבחה בתקופה שבין רכישת המקרקעין



הרכבת הקלה. צילום: "כפיר".

אין באמור לעיל להוות חוות דעת, המלצה, ייעוץ או תחליף לייעוץ אישי. ניתן לפנות בשאלות והערות למייל: janashuki@gmail.com או לטל' 050-6209256 או לאתר אינטרנט: פתרונות מיסוי חכמים www.sj-smartax.com