

גלאלי של היטל השבחה

היטל השבחה נובע משיקולים של צדק חלוקתי ובעל חשיבות רבה בשיקולים ליישום פרויקט או ביצוע עסקה, שכן הוא טומן בחובו משמעותיות כלכליות רחבות. חקיקה אחרתה בנושא מחייבת בחינה מחודשת של המצב, כדי להבין איך לפעול בשדה זה בצורה הטובה ביותר | שי שני

מקומית, גם כאשר הסכם הפשרה מבוסס על "קניית סיכון" של הצדדים. לדברי מוגדל, התוספת מופצלת בין האירוע שיצר את המס ובין מועד תשלום המס המוכנה מועד המימוש. העיקרון הוא שתשלום היטל יהיה רק כאשר עלי הרכען "ונגן" עם הכספי". גובה השבחה ניתן בחלוקת שנים מס - אישור התוכנית - זאת גם אם מועד המימוש הינו לאחר שנים רבות. היטל השבחה יוחשב לפי המהירות ההיסטורית ולא לפי המהירים במועד המימוש. פיצול זה יצא, בנוספ, במקרים היסטוריים ולא במקרה, על הערכות גובה ההיטל. בים גם חסור ודאות המשקעה על זהיו אירוע השבחה מביא לכך ששבעל המקרקעין לא יודיעם מי חסר הוודאות בזיהוי אירוע השבחה מביא לכך ששבעל המקרקעין לא יודיעם מי אחראי לתשלום היטל (המוכר או הקונה) או מה גובה וכותzáה מכך, אם העסקה או הפרויקט כלכליים.

כדוגמה לכך נקבע על תיקון 126 לחוק, שאושר לאחזרנה, וקבע כי לא יגובה היטל השבחה בגין תוכנית כלכלנית, והשבחה תיבחן רק לאחר אישור תוכנית מפורטת שתוקן מכוחה. בדרך זו ניסתה המחוקק להתגבר על חסור הוודאות. בסוגרים רבים זה עדין לא הצלח.

"יש כוונות לחקוק שינוי דרמטי בתחום היטל השבחה, במטרה להקטין את חסור הוודאות שעלייה הצבנו בכל הנוגע ליחסים אירועים המס, אלם מאחר שטרם פורסכה הצעת החוק, אין אנו יודעים אם תקדום ומה ייכל בה", אומרת מוגדל. "לכן, מנגן היטל השבחה הינו עדין מנגנון מורכב אשר המרכיב הבלטי צפוי מכוב בו ומכאן החשיבות הרבה של

ליו על ידי אנשי מקצוע נכוונים, בשלבים הרלוונטיים בעסקאות נדל"ן" גדרות כתנות".

משרד מיתר ליקורניק גבע לשם טל ושות' הינו משרד עורכי הדין הבינלאומי הגדול והמוביל בישראל, המשרד בעל מוניטין וניסיון רב בטיפול במגנון רחב של נושאים פיקומיים ובינלאומיים אחד, בכל תחומי המשפט המסתורי, הליטיגציה, נדל"ן, תשתיות ועוד. המשרד מייצג בפני מוסדות התקנון וברכאות השיפוטית, בהלכים לאיושן של תוכניות מתאר בכל הדנים ובhalluci הרישוי השונים. מיטר מגדל היא בעלת ניסיון רב בתחום התקנון והבנייה ובכלל זאת בייצוג בהלכים הקשורים להיטל השבחה.

יטל השבחה הוא תשלום שבעל קרקע מחייב לשלם עבור עלית שווי המקרקעין הנגרמת כתוצאה מפעולה תכנונית (אישור תוכנית), הקליה או שימוש חורג). העיקרון המוגלם בו הוא של צדק חלוקתי - מי שננה מעליית שווי נכסיו בשל פעולה תכנון, משחת את כלל הציבור בתreas. היטל השבחה הוא אחד מן הגורמים המשמעותיים העשויים להשפיע על כדאיותם של פרויקט או עסקה, ומשכך הוא בעל השפעה ישירה על שוק הדגלן".

משרד עורכי הדין "מיתר ליקורניק גבע לשם טל ושות'" מייצג ומעניק ייעוץ משפטי, בין היתר, בתחום הנדל"ן והתקנון והבנייה, ובמסגרת זאת מטפל גם בהלכים שעניינים היטל

עו"ד מיטר מגדל
צילום: תומר יעקבסון



ת"ז מיתר ליקורניק גבן לשם טל ושות'

שנת הקמה: 1962

תחום התמחות: כל תחומי המשפט המסתורי, ליטיגציה, נדל"ן
מדוברות: מיסוי, דיני חברות, דיני
מכרזים, הగבלים עסקיים, רגולציה,
משפט מנהלי, רשותות מקומיות ועוד.

מעטים, אין כל סמכות לשנות משומות היטל השבחה שהוצאה על דיה. השגה על שמות הוועדה המקומית תידון בפניים מוכרים, הנבחרים מתוך רשות רשימה סגורה, כדי להבטיח מקצועיות והיעדר ביגוד עניינים, או בפניים וודאות ערך ייעודי. בצד יתרונות הברורים, עלות התהבותות גבוהה ולעתים עשויה לעלות על גובה היטל שבסחיקות (למשל, בעת מכירת דירות מגורים). מסלול זה גם אורך זמן ממושך שבו הנושאים מצוים בחסור ודאות לגבי עצם חבותם בהיטל השבחה או גובהו.

לאחרונה פסק בית המשפט העליון כי ועדת העරר רשאית לאשר הסכמי פשרה בגין לשומות ועדה

