

תמ"א 38: כל הטריקים של הרשויות המקומיות לגביית מסים

הרשויות המקומיות מצהירות כי הן מעודדות יוזמות במסגרת תמ"א 38, אבל לא מהססות להשית שלל היטלים ומסים על יזמי ודיירי הפרויקטים עוד בטרם מומשו. כל מה שצריך לדעת על מנת לעמוד מול אטימותן של הוועדות המקומיות לתכנון ובניה

ירון דם ואייל אקשטיין

13:16, 09.07.13

9 תגובות



✉️ המייל האדום | תגובה לכתבה | הדפסת כתבה

תמ"א 38 היא אחת ההצלחות הגדולות ביותר של השנים האחרונות, ועוד ידה נטויה. הקונסטלציה המוצלחת של הוספת קומות לבניין יחד עם חיזוק נגד העידות אדמה הביאה לבנייתו של סל הטבות, שנעד לתמרץ יזמים ובעלי נכסים לחזק עוד ועוד מבנים. במסגרת סל הטבות נכללו גם הקלות בתחום המיסוי המוניציפאלי, שהן בעלות השלכות משמעותיות על תכנון המיסוי של היזמים והמבצעים. אבל אליה וקוץ בה: לא כל מה שמובטח אכן מקיים ולא כל מה שהרשויות מצהירות עליו הוא מה שהן נותנות בפועל.

קראו עוד בכלכליסט:

- [מתכונים לרכוש דירה בפרויקט תמ"א 38? ממה להיזהר](#)
- [הקרב על תל אביב: העיר הלבנה נגד העיר המתפוררת](#)
- [משרד הפנים: זינוק של 125% בתוכניות תמ"א 38 מאושרות](#)
- [הקשר בין קבלה מעשית לעולם העסקים](#). (תוכן שיווקי)

הוועדות המקומיות לתכנון ובניה מפעילות כל טריק אפשרי בספר (וגם מחוצה לו) על מנת לגבות מהיזמים מסים, גם כאלו שהם פטורים מהם. הדבר מערער, כמובן, את התכנון המיסוי והתקציבי של הפרויקט ומייקר את עלותו. איך הן עושות זאת? הנה כמה דוגמאות:

פטור מהיטל השבחה? ועדה מקומית יצרנית תצליח לבטל אותו

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965) קובעת, שכל החלטה על השבחה של נכס בעקבות אישור תכנית או מתן הקלה בזכויות בניה או היתר לשימוש חורג (למשל שימוש למסחר או תעשייה), תחייב את בעלי הנכס בהיטל השבחה בשיעור של מחצית ההשבחה.

יחד עם זאת, תיקון מס' 96 משנת 2011 לחוק הנ"ל קובע כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 יזכו לפטור מהיטל השבחה. אלא שלעיתים, נוצר מצב בו הזכויות הניתנות לפי תמ"א 38 חופפות בחלקן לתכנית מפורטת החלה על המגרש עוד קודם לכן. כלומר, למגרש היו זכויות בניה בלתי מנוצלות לפי תכנית מפורטת גם טרם או במקביל לזכויות הניתנות לניצול במסגרת תמ"א 38.

בשל ההתנגשות בין זכויות הבניה הניתנות מכוח תמ"א 38 לבין זכויות הבניה הניתנות מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש, יש לוועדות התכנון והבניה פתח לגבות את היטל השבחה חרף הזכאות לפטור האמור. כך זה עובד: היזמים מגישים את הבקשה לאישור הבניה הנוספת במסגרת תמ"א 38, הוועדות מאשרות את זכויות הבניה כמימוש של התכנית המפורטת המקורית (ולא במסגרת תמ"א) וכך מבטל הפטור מהיטל השבחה והרשויות גורפות לכיסן עוד כסף על חשבון היזמים.

פטור מהיטל במכירת הדירה? הוועדות יודעות כיצד לשלול אותו מהמוכר

רשויות מקומיות רבות טוענות, שהפטור מהיטל ההשבחה לפי תמ"א 38 מתקיים רק כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של הוצאת היתר בניה ולא בדרך של מכירה לצד ג'. פירושו של דבר, שמכירה של דירות שחלה עליהן תמ"א 38 תחויב בהיטל השבחה מלא.

הנה דוגמה להמחשה: אם, למשל, מכרתי דירה קיימת, החייבת בהיטל השבחה בשל תכנית בנין עיר מפורטת אך אני זכאי לפטור בגלל תמ"א 38, לרוב הוועדות המקומיות שוללות את מתן הפטור, האיל והבנייה לפי תמ"א 38 לא מומשה עדיין והיטל נדרש בכלל מחויב לפי התכנית המפורטת.

אלא שכאן דווקא יש אור בקצה המנהרה: פסק-דין, שניתן לאחרונה על-ידי ועדת ערר, קובע כי הפטור מהיטל השבחה לנכס שחלות עליו הוראות תמ"א 38 יחול גם בעת מכירה של הנכס. כדאי להיות ערים לפסיקות האחרונות בעניין, על מנת לחסוך חיובי יתר בהיטלים.

רוצה היתר בנייה? אין בעיה, אבל קודם תבנה פארק ציבורי

במסגרת הבקשה להיתר הבניה מוטלים חיובים נוספים, כמו אגרות והיטלי הפיתוח. במקרה זה, החיוב מוטל מטוח חוקי העזר העירוניים בעבור שירותי פיתוח: סלילה, תיעול, מים וביוב.

הנורמה המשפטית קובעת חיוב רק בגין השטח הנוסף לבנייה, כל עוד הבנייה הקיימת מוסדרת בהיתר כדן. יחד עם זאת, ישנן רשויות שמנצלות הזדמנות זו להטיל חיובים שלא נדרשו עד כה.

היטל השצ"פ (שטח ציבורי פתוח), לדוגמה, הוא סוג של היטל שרק לאחרונה החלו רשויות מקומיות לדרוש בגין חיוב במועד הוצאת היתר לבניית בניין חדש. החיוב מוטל בגין השתתפותם, לכאורה, של בעלי הנכסים בפיתוח שטחים ציבוריים כגון גינות, מדשאות, פארקים, מתקני משחקים וכיו"ב. במקרה של בקשה להיתר בניה שמתבקש במסגרת תמ"א 38 למשל, יתכן אף שהחיוב יידרש בגין שטח הבניין כולו, כולל הבנייה הקיימת.

לצורך ערעור על ההחלטה לחייב בהיטל שצ"פ יש להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מקבלת החיוב, ועדיף לעשות זאת בסיוע עורך-דין המומחה בתחום זה.

הבניין ישודרג, הארנונה תוכפל

בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, נכס שאינו ראוי לשימוש זכאי לפטור מארנונה למשך התקופה בה הוא נמצא לא ראוי לשימוש. הפסיקה החילה פטור זה גם על נכס שנמצא בשיפוץ, ולכן רצוי לפנות לרשות המקומית בסמוך לתחילת עבודות הבנייה ולבקש פטור מארנונה לחלקי הנכס הנמצאים בשיפוץ, למשך תקופת השיפוץ.

אלא שעם סיום שיפוץ הנכס עלולה הרשות המקומית להגדיל את תשלומי הארנונה השוטפים בהיקף משמעותי. מבדיקה שערכו כותבי שורות אלו עלה, כי לעיתים קיים פער עצום בין תעריפי ארנונה בין בניינים ישנים לבניינים חדשים. בתל אביב, למשל, שיפוץ הנכס עלול להכפיל את מס הארנונה לעומת החיובים טרם השיפוץ.

ערעור על שומת הארנונה יש להגיש תוך 90 ימים ממועד קבלתה, בפני מנהל הארנונה ברשות המקומית. אף שיש הרואים בערעור הליך מנהלי, רצוי להיוועץ כבר בשלב זה בעורך-דין מומחה במיסוי עירוני, על מנת לבחון את הדברים לעומקם.

לסיכום, כל פרויקט של תמ"א 38 מקיף היבטים משפטיים רבים, ביניהם דיני התכנון והבניה, מיסוי מקרקעין ועוד. המיסוי המוניציפלי הוא פקטור דומיננטי, העשוי להשפיע במידה ניכרת על עלויות הפרויקט, כפי שתואר לעיל. עלויות אלה, בסופו של דבר, מייקרות את הפרויקט ובד"כ "מגולגלות" הן לפתחם של הדיירים הקיימים והן לפתחם של רוכשי הדירות הנוספות.

על מנת לחסוך ליזמים כסף רב ולקדם את הפרויקט בדרך חלקה ובטוחה, רצוי לפנות ליעוץ משפטי ולקבל אומדן מדויק על עלויות המיסוי הצפויות עוד בטרם מתחילים בביצוע הפרקטי של תמ"א 38.

עו"ד ירון נדם ועו"ד אייל אקשטיין הם מומחים במיסוי משרד עורכי-דין בן-אליעזר ושות'