

מהשב מיסוי מחדש

רפורמת הפרגולות שעברה לפני כחודשיים בכנסת הבטיחה ייעול של ועדות התכנון והבנייה. אך החלק הכלכלי שלה, שהתפרסם רק לאחרונה ועבר מתחת לרדאר התקשורת, מעלה חשש כבד לפגיעה בשוק הדיור. שמאי המקרקעין מאשימים: "משרד המשפטים ומשרד הפנים עומדים לפגוע ברוכשי הדירות. הרפורמה תגרום לכך שהמס המוטל על הקרקעות יעלה במאות אחוזים. מי שישפוג את העלייה בסופו של דבר הם הקונים שיצטרכו לשלם יותר"

סער כי החלק השני של הרפורמה, שיקלול את הפרקים הכלכליים, יופץ בקרוב. כעת מתברר שהחלק הכלכלי, הנוגע להיבטי מיסוי בתחום הבנייה, טומן בחובו שינויים משמעותיים שמהווים לא פחות ממהפכה. גורמים המעוררים היטב בנעשה בשוק הנדל"ן טוענים כי הרפורמה החדשה תפגע קשות בקניינם הפרטי של משקי בית קטנים, תגרום ביקורקטיה מיותרת בכל בקשה פשוטה להיתר בנייה ואף עלולה לגרום עלייה משמעותית במחירי הדיור.

אז מה בתפריט? כמנה ראשונה משנה הרפורמה החדשה את המועד הקובע לחישוב היטל ההשכחה - מהמועד שבו אושרה התוכנית לראשונה, כפי שהיה עד עכשיו, למועד המימוש. אם עוד לא למדתם סינית תכנונית

בסיסית הנה כמה יסודות הכרחיים: היטל השכחה הוא תשלום הנדרש מבעל מקרקעין כאשר הועדה המחוזית מאשרת תכנית בניין עיר חדשה, אישור להקלה בבנייה או אישור שימוש חורג, והדבר מביא לעליית שווי הנכס. גובה היטל הוא מחצית מעליית השווי של המקרקעין והנכס בעקבות התוכנית החדשה. על בעל הנכס לשלם את היטל ההשכחה בעת המימוש של התוכנית החדשה, כאשר הוא מקבל היתר בנייה או כאשר הוא מוכר את הנכס. גם אם המימוש נערך עשרות שנים לאחר מכן, החישוב נעשה על בסיס עליית השווי ביום אישור התוכנית (בתוספת הפרשי הצמדה). על פי הרפורמה המוצעת, לעומת זאת, חישוב היטל ייערך על בסיס עליית השווי בעת המימוש, מה שצפוי להעלות באופן משמעותי את היטלי ההשכחה שיגבו המועצות המקומיות והעיריות.

יוצרים חוסר ודאות

"לעיריית תל-אביב יש תכנית שאושרה בשנות השמונים להוספת חדר על גג המבנה", מדגים צביקל את ההשלכות הצפויות. "אם נחשב את עליית השווי שגרמה התוכנית בשנות השמונים מובן שמדובר בסכום נמוך מאוד. סדר גודל של כמה עשרות אלפי שקלים. היום כל תוספת חדר כזו יכולה להגיע למאות



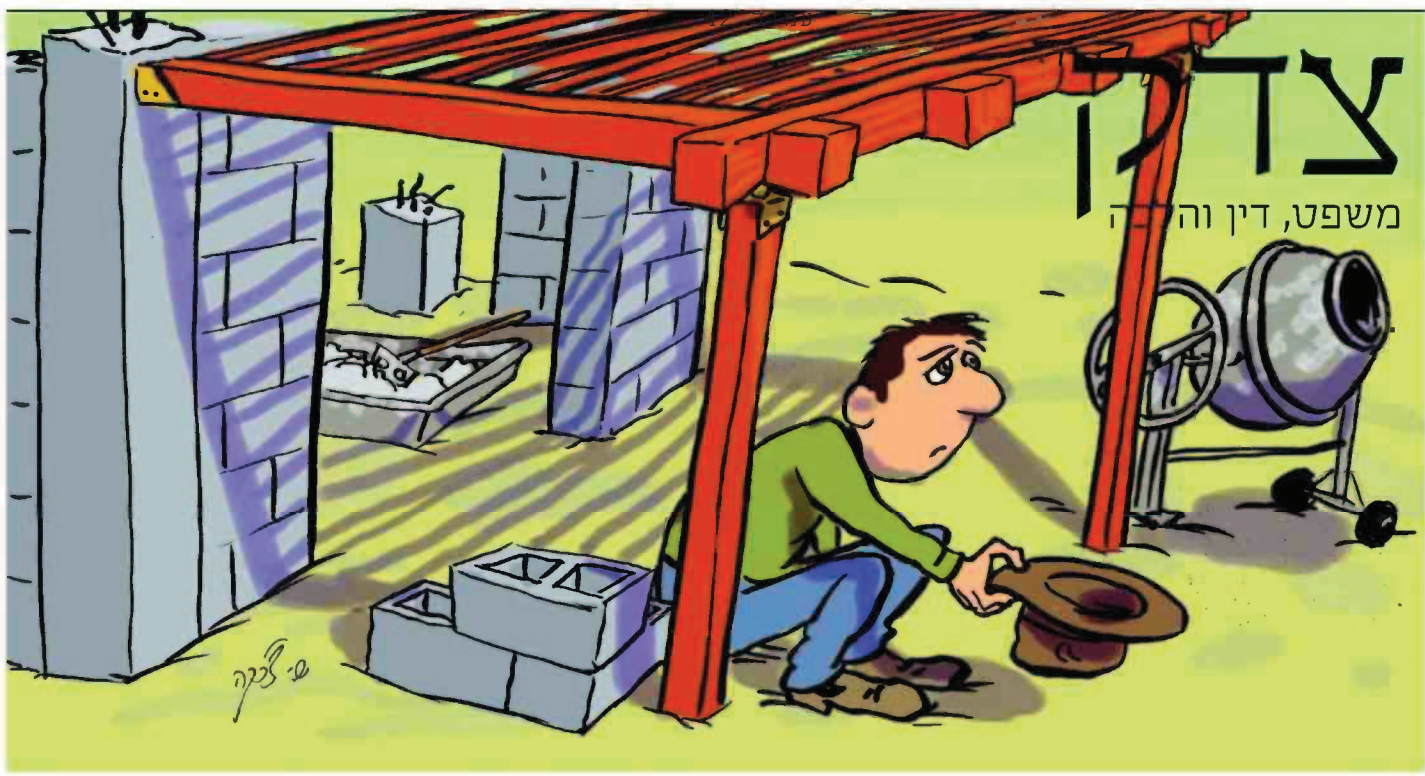
ליאת נטוביץ קושיצקי

צביקל: "יש כאן עוול לאומי, זה אבסורד שאין כדוגמתו שיתפוצץ לנו בפנים. אנשים בכלל לא מבינים. אף אחד לא קורא את החוק. כל מיני אינטרסנטים שמסתובבים בכנסת מרדימים את חברי הכנסת ואומרים להם שזה טוב, כי זה טוב להם"



"א"ם התזכיר הזה יעבור כפי שהוא, הולכת להיות כאן קטסטרופה. הרגולציה הזו תגרום לעליית מחירי הדיור. אנחנו רק בתחילת הפרשה", כך מזהיר שמאי המקרקעין הוותיק, עדי צביקל, בעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. צביקל מתייחס להצעת החוק שפרסמה לאחרונה מחלקת ייעוץ וחקיקה של משרד המשפטים, הנוגע להמשך הרפורמה בנושא התכנון והבנייה. כזכור, לפני כחודשיים עבר בכנסת בקול תרועה החלק הראשון ברפורמה, שזכתה לכינוי רפורמת הפרגולות. התיקון לחוק כלל שלושה מרכיבים עיקריים: הגדלת סמכויות התכנון של ועדות התכנון המקומיות; ביטול הצורך בהוצאת היתרי בנייה עבור שורת מבנים שתיקבע בחוק, הכוללת פרגולות, מחסומי חניה, גדרות וכדומה; וכן חיוב המדינה בקביעת יעדים ליצירת דיור ברהשגה, ותקצובם. שר הפנים, גדעון סער, הצהיר באותה הזדמנות חגיגית, כי הרפורמה תפתור מערכת כשלים מהותיים בהליכי התכנון. "השיטה הקיימת מידרה וממדרת את חיי האזרחים והיזמים. התפיסה הזאת פשטה את הרגל. אנשים בנו בלי לקבל היתרים וגם האכיפה כבר

לא עובדת. אבל כאן, בפעם הראשונה לאחר 49 שנים, חוללנו שינוי אמתי במתן דרגות חופש לאזרח לפעול בקניינו הפרטי ובשינוי פני התכנון ממערכת ריכוזית למערכת יעילה, דמוקרטית ואפקטיבית יותר". בשולי הדברים ציין



"הרי דווקא בעלי ההון שיכולים לשלם כאן ועכשיו יוכלו לעשות תכנון מס ולשלם הרבה פחות."

"צריך להבין שכמעט תמיד עוברות שנים עד שניתן לממש את התוכנית, ולא תמיד זה באשמת בעל הנכס, מוסיף ש', שמאי מקרקעין מנוסה שביקש להשאיר בעילום שם. "לדרוגמה, לי אושרה בשנת 2007 תכנית למגורים על קרקע חקלאית שהופשרה, אבל רק ב-2014 אפשר היה להוציא היתר בנייה. לפני כן לא יכולתי לעשות זאת כי לא היו תשתיות ופיתוח באזור. ההברל במחירי הקרקע הוא עשרות אחוזים ובסוף זה מתגלגל אל רוכשי הדירות ומעלה את המחירים. מה מצפים, שהקבלן יספוג את זה?"

מתחת לרדאר

ואולם, לא כולם שותפים לחששות הללו. "יש תזה עקומה שאינני מבין מה עומד מאחוריה, כאילו שינוי היטל ההשבחה יכול להשפיע על מחירי הדירות", אומר אוהד דנוב, יו"ר לשכת השמאים הנוכחי. "מחיר הדירה הוא נגזרת של מחיר הקרקע ולא של מחיר היטל ההשבחה ששולם". דנוס מתייחס לאחת המחלוקות החמות בשוק הנדל"ן כיום. על פי התאוריות הכלכליות המקובלות מה שמשפיע על מחירי הדיור הוא, באופן הכי פשוט, ההיצע והביקוש ולא הוצאות הבנייה. שתי דירות צמודות זהות, למשל,

היטל ההשבחה נועד לכסות את הוצאות הוועדה המקומית שעוסקת בתכנון ובנייה, את הפיצויים שתידרש להעניק למי שהערך של הנכס שלו דווקא ירד כתוצאה מהתוכנית החדשה שאושרה, וכן לצורך רכישת מקרקעין לצרכי ציבור ושירותים ציבוריים נוספים. הרציונל היה שעל בעל הנכס לשתף את הציבור בחלק מן העושר שעשה כתוצאה מן ההשבחה. בדברי ההסבר המצורפים לתזכיר החוק נטען כי הפער שנוצר בין מועד אישורה של התוכנית לבין מועד המימוש, יוצר קושי בעריכת השומה וגורם לגביית מס כשיעורים נמוכים בהרבה מההתעשרות האמתית ולפיכך לגבייה בלתי שוויונית ובלתי צודקת. "הצעת החוק מבקשת, לבצע את השינויים הנדרשים... תוך שמירה ויצירת איזון נכון ומידתי בין זכויות הפרט לאינטרס הציבור. שינויים אלו, יאפשרו יצירת הסדרים ערכניים ויעילים... תוך הגברה ושמירה על ערכי הצדק והשוויון בהפעלתם, ויצירת ראות ויציבות במכלול תחומים אלו."

צביקל תוהה באיזה צדק מדובר, כאשר הצעת החוק עצמה מאפשרת לבעלי הנכסים לבחור לשלם את ההיטל על פי החישוב הישן תוך שישה חודשים מכניסתו של החוק לתוקף.

אלפי שקלים. היטל ההשבחה יכול להגיע ליותר מפי 10."

על פי צביקל, מעבר לחוסר השוויון שיוצרת התכנית כאשר תושב אחד ישלם פחות בגלל שהחליט למכור את הדירה שלו לפני תושב אחר, הבעיה בחוק המוצע היא שבניגוד ליומרה שלו הוא יוצר דווקא חוסר ראות מוחלטת במקום פשטות וסטנדרטים קבועים. "היום כל מי שבונה בגג יודע פחות או יותר כמה הוא צריך לשלם, יש ראות בשוק ואין הליכים מיותרים. החוק הקיים מאפשר לוועדה המקומית לעשות טבלת השבחה אחרי שהיא מאשרת תכנית חדשה ולקבוע כמה כל דירה צריכה לשלם. גם אם היו מחלוקות, הן הגיעו לבית המשפט ועל פיו גובה ההיטל התייצב."

"אם יאשרו את הרפורמה הזו, מזהיר צביקל, "כל בנייה פשוטה תחייב פרוצדורה של הליכים שמאיים ובירוקרטיה. אין יותר תקדימים, אין יותר טבלאות. מעכשיו כל היתר בנייה או כל מכירת דירה שחלה עליה תוכנית משביחה תחייב את הוועדה המקומית לעשות הערכת שווי מחודשת. אי אפשר יהיה להשתמש במה שהיה בעבר כי כל שבוע מחיר הנכס יכול להשתנות. אם בעל הנכס ירצה לערער על גובה ההיטל הוא יצטרך לפנות לשמאי משלו, לערוך שומה ואז לפנות לשמאי מכריע."



ימכרו באותו מחיר, שהוא המחיר הגבוה ביותר שהקבלן יכול לקבל, כשבכלל אין זה משנה אם עבור אחת מהן הוא שילם היטל השבחה גבוה יותר.

"הקבלנים כמובן מתנגדים לכך כי זה נוגס להם ברווחים, נוח להם להציג את עצמם כאילו הם מגני האומה", מבהיר דנוס. "אבל קבלן לא יכול להעלות את המחירים מעבר למה שהשוק ישלם לו. בכל מקרה הוא ינסה לקבל את המחיר הכי גבוה שהוא יכול ולא משנה מה הייתה ההוצאה שלו. העיקרון פשוט – אם המדינה תשוק קרקע ל-100 אלף דירות בבת אחת, המחירים ירדו, ויחד אתם גם היטל ההשבחה (לפי השיטה החדשה)".

אז אין קשר בכלל בין מחיר הדיור להוצאות הבנייה?

"אם המחירים של הקרקע או של עלויות הבנייה לא יותירו לקבלן רווח סביר הוא לא יבנה, אבל המדינה צריכה לשאוף להורדת מחירי הקרקע. ההיטל הוא שולי בגלל שכאשר המחירים ירדו גם ההיטל ירד".

תיאוריות כלכליות לחוד ומציאות לחוד, טוען מנגד צביקל. לדבריו, במצב הקיים כיום, שבו הרווח הקבלני/יזמי כה קטן, עד כי חברות מהמוכרות והידועות במשק מצויות בקשיים כלכליים משמעותיים, קשה לראות כיצד אלו יספגו הקטנה נוספת של שיעורי הרווח. "לפני ששואלים אדם לחוות דעתו בנושא צריך לשאול 'ממה אדוני מתפרנס?' י"ר לשכת השמאים הוא מאוד בעד כי הוא יושב בוועדות המקומיות ועורך עבורן שומות, והשינוי המוצע יגרם לכך שיהיה לו יותר עבודה ויותר כסף".

גם אתה בתור שמאי יכול להתפרנס מזה יפה...?

"נכון, אבל אני חושב שצריך להסתכל מעבר למשקפיים הצרות שלך. מעבר לשאלה כמה פרנסה תביא הביתה, יש כאן עניין של צדק, יש כאן משהו שהוא עוול לאומי", ממשיך צביקל, "זה אבסורד שאין כדוגמתו וזה יתפוצץ לנו בפנים. אנשים בכלל לא מבינים. מנסים להעביר את הרפורמה מתחת לרדאר. ודי אף אחד לא קורא את החוק. זה חוק מסוכן וארוך מאוד; חברי הכנסת נכנסים למליאה ומי שאומרים לו להרים את היד מרים את היד בלי להבין את המשמעויות שלו. בנוסף, כל מיני אינטרסנטים שמסתובבים בכנסת מרדימים אותם ואומרים להם שזה טוב, כי זה טוב להם".

התערבות לא ראויה

"זו לא חלום, זו תודמנות! קרקע חקלאית פרטית ב-195 אלף ש"ח בלבד", "קרקע בשלבי הפשרה מתקדמים ב-209 אלף ש"ח בלבד", "כי קרקע חקלאית קונים רק אם היא צמודה לשכונת מגורים". בתקופה

האחרונה איראפטר גלשה באינשטלט ללא שתקפץ מדעיה המציעה עסקה חלומית – קרקעות חקלאיות שעומדות לפני הפשרה באזורים אטרקטיביים ובמחירים נמוכים מאוד. הבית הפרטי עם הגינה מעולם לא נראה קרוב יותר. המחירים הנמוכים יחסית נובעים מכך שתמיד קיים סיכון שהקרקע לא תופשר לבסוף או תוגדר לחילופין כשטח ציבורי פתוח. אלא ששינוי נוסף שעולה מחזוק המוצע עלול להזסיף עלויות משמעותיות לעסקה ואף לפגוע בזכויות של בעלי הקרקעות.

כאשר מופשרת קרקע חקלאית כיום, היטל ההשבחה מחושב לפי שווייה החדש של הקרקע, בהפחתת שווי השוק שלה לפני ההשבחה. על פי תוכיר החוק, יש לשנות כליל את חישוב ההיטל, כך ששווי השוק לא לכלול "מרכיבים תכנוניים שונים, כמו גם ציפיות שוק, היצרים עיזות".

"אם היום שווי השוק של קרקע חקלאית בהוד השרון העומדת לפני הפשרה, למשל, מיליון ומאתיים לדונם", מדגים ש', "לאחר ההפשרה, בהנחה שיאפשרו 7 חירות דיר זה יכול להגיע לשווי של 4.9 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, היטל ההשבחה אמור לעמוד על סך של 1.85 מיליון ש"ח. אבל עכשיו אומרים במשרד המשפטים: לא מעניין אותנו שווי השוק של הקרקע, לא מעניין אותנו שהמוכר שילם מס שבח לפי סכום של מיליון מאתיים אלף ש"ח ושהקונה שילם מס רכישה לפי הסכום הזה. אלו ציפיות ופוטנציאל בלבד. קרקע חקלאית שווה 100 אלף ש"ח, ולכן היטל ההשבחה יגדל במאות אלפי שקלים! זה מטרף ויוביל לעלייה וודאית במחירי הדיור".

תמונת המראה של היטל ההשבחה היא גבוהה הפיצוי שיקבל בעל הקרקע, אם תאושר תכנית שדווקא תפגע בציפיות להפשרה ותוריד את שווי השוק של הקרקע. גם כאן מוצע שלא להתחשב בשיקולי פוטנציאל בהחלטה על מתן פיצוי או על גובהו.

במקרה הזה, ההתנגדות לשינויים הנוגעים לאופן החישוב רחבה וגורפת. "המדינה מנסה לייצר מצב שבו יהיה שווי שוק ושווי לצרכיה של המדינה כך שאם היא מפקיעה או משנה ייעוד באופן שמשביח את הנכס סכומי העסקאות לא יהיו רלוונטיים", מצטט דנוס להתנגדות. "מעבר להתערבות הלא ראויה בדרך שבה שמאים מקצועיים מעריכים קרקע, יש כאן פגיעה אמיתית בזכויות הקניין. המדינה בעצם מבקשת לשלם פחות או

להרוויח יותר. "זה כמו שארכוש מניה במאה שקלים ואמכור אותה במאתיים, אבל המדינה תטען שהסכום ששילמתי בעת הרכישה היה מופרז והשווי האמיתי של המניה עמד על עשרים שקלים, כך שארדש לשלם מס רווחי הון על רווח של 180 שקלים", מדגים דנוס. "אני לא מכיר עוד תחום שבו אדם רוכש מוצר וכשהוא בא למכור אותו מחשבים זאת לפי מה שהמדינה חושבת שהשווי צריך להיות".

מתעלמים מהשוק

בימים אלו מונחת על שולחנה של שופטת בית המשפט המחוזי מרכז, הבה בוסתן, תביעת ענק בשווי 3 מיליארד ש"ח, שיכולה אולי להסביר את הדקע לשינויים המוצעים. בשנת 2003 נכנסה לתוקף תכנית מתאר מחוזית באזור המרכז בשם תמ"מ 21/3. התוכנית קבעה חיץ ירוק בין עדי גוש דן, כדי למנוע רצף אורבני ולשם יצירת ריאות ירוקות לטובת הציבור. בעלי הקרקעות החקלאיות באזורי ראשון לציון, פתח תקווה, נס-ציונה וארסוף, דשו פיצוי מן הוועדות המקומיות, שכן התוכנית ריסקה את ערכן של הקרקעות שבבעלותם, שנסחרו כבר במאות אלפי שקלים לדונם. על פי תוכנית המתאר הארצית שקדמה לתמ"מ הקרקעות יועדו לבנייה ועל כן, טענו, הציפיה שלהם להפשרה הייתה סבירה, והפגיעה בערך הקרקע שבבעלותם ממשית.

הוועדות המקומיות רחו את הטענות, ובחודש אוגוסט האחרון דחתה גם וועדת הערר בראשות עו"ד מיכה גדרון את רוב העררים שהוגשו בנושא. הוועדה קיבלה את עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה וקבעה כי לא נגרמה פגיעה ממשית בערך הקרקעות, שכן הערכים הגבוהים המיוחסים לקרקעות נוצרו מתוך מסחר ספקולטיבי גרידא. הערעור של בעלי הקרקעות מונת, כאמור, על שולחנה של השופטת בוסתן וצפוי להימשך שנים ארוכות.

אך המדינה, כך מסתבר, אינה מעוניינת להשאיר את ההחלטה העקרונית בידי בית המשפט. על פי דברי ההסבר לחוק, "אין די בירידת ערך עקב אישורה של תכנית כשלעצמה כדי לגבש עילת תביעה בגין פגיעה תכנונית. ירידת ערך כשלעצמה, כמו גם עליית ערך בגין אישורה של תכנית, עשוי לנבוע מהנחות ספקולטיביות, תגובות ופעולות לא רציונליות וכדומה".





אינטרס ציבורי

כאמור, משרד המשפטים ומשרד הפנים הפיצו את תזכיר החוק והזמינו את הציבור להגיש את הערותיו והשגותיו. לשכת השמאים מתנגדת לפחות לחלק מהשינויים המוצעים. מדוע דווקא הם? "השמאים נמצאים בחזית של העשייה הנדל"נית במדינה", מסביר דונס. "כשדורשים פיצוי עקב הפקעות או כשדנים בהיטלי השבחה אתה רוצה לעשות עבודה צודקת ולא רק נכונה. חונכנו על הגישה של עסקאות השוואה, בתי המשפט דחפו אותנו לשם. כשמנסים לשנות זאת באופן שפוגע בציבור אנחנו רואים את ההשלכות הכלכליות. הסיפור הזה של ביטול הפוטנציאל עתיד לגרום לתספורת של 50 מיליארד ש"ח לבעלי קרקעות חקלאיות פרטיות בכל רחבי הארץ. אייאפשר לפגוע בעשרות אלפי משקי בית קטנים.

"את שואלת למה זה מעניין את השמאים? זה באמת לא מעניין אותם, אבל את לשכת השמאים זה מעניין. לשכת השמאים היא גוף ציבורי שאמון על נושא המקרקעין במדינת ישראל, וראוי שהיא תאמר את דעתה בעניינים ציבוריים. באותה מידה יוקר הדיור לא אמור לשנות לנו שום דבר אבל הוא כן משנה ואנחנו עוסקים בו. זה התפקיד של לשכה מקצועית שאומרת את רעתה המקצועית. יש לנו אינטרס כאזרחים וכבעלי מקצוע, ובניגוד לאזרחים אנחנו מבינים בזה". ■

liatk@makorrishon.co.il



פגיעה בזכויות הקניין. דונס
צילום: כפיר סיוון



רפורמה לא צודקת. עדי צביקל

רפורמה צודקת שתוביל לוודאות או קטסטרופה שתגרום לעלייה במחירי הדיור?
צילום: אריק סולטן

מדוע באמת שהמדינה תפצה אדם על בסיס שווי שוק שנובע מציפיות בלבד? אם טובת הכלל קובעת שעדיף שהשטחים הללו יישארו ירוקים, ומעולם לא היו תכניות פיתוח ממשיות, איפה כאן הפגיעה? "כל מערכות המיסוי וההערכה למיניהן לאורך כל הדרך, בנויות לפי שווי השוק", מסביר ש', "שווי השוק נקבע גם לפי הפוטנציאל והציפיות. המוכר והקונה של הקרקע משלמים הרי מס שבח ומס רכישה לפי שווי העסקה בפועל. עסקתי שנים בתכנון ואני האחרון להתנגד לשטחים ירוקים ופארקים ציבוריים, אבל לא יכול להיות שייקחו לך את הקרקע, לא תוכל לבנות עליה כלום ולא תפוצה בכלל בגלל סיפורי הפוטנציאל".

"ההיגיון בהלכות הפקעה היה שמפצים על מנת שמי שהפיקעו ממנו יוכל להעמיד את עצמו איפה שהיה קודם", מוסיף צביקל. "ההיגיון שעומד מאחורי זה הוא שאם כל הציבור רוצה לעשות פארק על המגרש שאני קניתי ב-300 אלף ש"ח, צריך לאפשר לי לקנות מגרש אחר. לא ייתכן שאני אשלם 300 אלף ש"ח על הפארק שישרת את כל הציבור, בייחוד שלוקחים לי את כל הקרקע. עכשיו רוצים לבטל את זה".

