



כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3489 19 ביוני 2019

שוק מעורב

ביהמ"ש העליון - ככלל, שומת היטל השבחה לא תכלול את רכיב המע"מ בשוק מעורב

בית המשפט העליון נדרש לסוגיה אם במסגרת שומת היטל השבחה יש לכלול במחיר את רכיב המע"מ. תקן מס' 11 לתקינה השמאית מפריד, לצורך היטל השבחה, בין שלושה סוגי שווקים: שוק של פרטיים שבו יש לכלול מע"מ, שוק של עוסקים שבו אין לכלול מע"מ ושוק מעורב שבו, ככלל, לא יכלול המע"מ בכפוף לשיקול דעת השמאי. עד כה, בערכאות נמוכות יותר, ניתנו פסיקות שונות בעניין זה.

בית המשפט העליון: "תקן 11 מבחין בין שווקים שונים, ומכיר בכך שלא כל ה'שחקנים' פועלים באותו שוק... אם שומת ההשבחה תכלול את רכיב המע"מ מקום שבו ההתחשבות בו אינה מבטאת את מחירו האמיתי של נכס המקרקעין... הדבר לא יעלה בקנה אחד עם דרישת סעיף 4(7)* לתוספת השלישית של החוק.

"אכן, המקרה של שוק מעורב הוא מורכב יותר. אולם, העמדה המוצעת על ידי היא עמדה עקרונית לפיה על הדינים החלים על חישוב היטל השבחה לשקף את הפרקטיקה השמאית, כל עוד זו לא סותרת את הוראות הדין. כפי שתואר לעיל, התקינה השמאית מציגה את הסטנדרט הנדרש משמאי מקרקעין. בהתאם לכך, אני סבורה כי הכלל המעוגן בתקן 11, הוא כלל שראוי לנהוג לפיו.

"על כן, ככלל, השומה שתינתן בשוק מעורב לא תכלול את רכיב המע"מ, אולם ניתן יהיה לחרוג מכך בשים לב למאפיינים המנויים בתקן".

* סעיף 4(7) לחוק התכנון והבניה קובע בנוגע לשומת היטל השבחה כי "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי".

בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד (עו"ד יצחק גלזנר) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (ע"י עוה"ד ליאורה אפרתי ומיכל גלר). ניתן ביום 18.6.19 בבית המשפט העליון. השופטים: ע' פוגלמן, ד' ברק-ארז, י' אלרון. כתב: עו"ד אייל אוליקר.

❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט
הוצאה לאור
בע"מ

רח' דניאל פריש 3, המגדל, תל אביב 6473104
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!