

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

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

יומון מס' 3331 29 באוקטובר 2018

מקדם סיכון

שמאי מכריע קבע כי בשומת היטל השבחה בגין תכנית רובע 3 יש להתחשב במצב הקודם לפוטנציאל מכח תמ"א 38 עם מקדם סיכון של 2/3

ביומון זה נעסוק בהחלטת שמאי מכריע בעניין שומת היטל השבחה שהוציאה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בגין מכר דירת מגורים ברחוב גורדון בעיר. במסגרת השומה ביקשה הוועדה המקומית לחייב את המוכר בסכום של כ-370,000 ₪ בגין אישור תכנית תא/3616 א' - רובע 3. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא אם יש להביא בחשבון במצב הקודם את תרומת הזכויות המותנות שהקנתה תמ"א 38.

השמאי המכריע, אייל יצחקי, קבע כי: "קיימת פרקטיקה מושרשת היטב מאז שנת 1981, שלפיה בשומת שווי במצב קודם יש לנכות מרכיבי שווי שונים בין היתר במטרה לשמור על עקרון רציפות המס... עקרון רציפות המס... מחזק את העמדה שלפיה אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם, שכן תמ"א 38 לא חייבת בהיטל השבחה... עם זאת ועל אף עקרון רציפות המס, קיימות לפחות שתי החלטות של ועדת ערר, שמנחות במפורש להכליל את תרומת תמ"א 38 לשווי במצב הקודם כמפורט לעיל*. לנוכח החלטות ועדת ערר אלה, יובא בחשבון הפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם.

"מאז אישור תמ"א 38 המקורית ועד היום הוועדה המקומית תל אביב ערכה מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א... בשני מסמכי המדיניות האחרונים נקבעו זכויות, שאכן הוקנו מאוחר יותר בתכנית 3616 א'. לכן, תכנית 3616 א' לא הגדילה ולא הקטינה את זכויות הבניה הצפויות לפי תמ"א 38, אלא, שהפכה אותן מזכויות, שהיו מותנות בחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה ובאישור הוועדה המקומית עצמה, לזכויות מוקנות ללא התניות תכנוניות.

לעניין שאלת המקדם שיש לייחס לפוטנציאל לקבלת זכויות במצב הקודם לפי תמ"א 38 קבע השמאי המכריע כי "סעיף 4.1.3 ו' בתכנית 3616 א' מאפשר סירוב של הוועדה, אולם, סעיף זה מתייחס לחלופה של תוספת בניה בלבד ולא להריסה וממילא נוסח הסעיף 'עדין' ביחס לסעיפים 11,22 בתמ"א 38... בנסיבות אלה ובפרט לנוכח ההכרזה על האזור בו מצוי הנכס על ידי אונסק"ו אני סבור, שיש לייחס סיכון משמעותי להטלת מגבלות וקשיים ביישום תמ"א 38 על ידי הוועדה המקומית. לשם הזהירות המתבקשת בשומה לצרכי מיסוי, שמיטיבה עם הנישום, אני קובע מקדם פוטנציאל של 2/3 במצב הקודם לזכויות המותנות בתמ"א".

* עררים 85143/13 צין נ' הוועדה המקומית ר"ג (24.2.16) ו-85151/16 טולדנו נ' הוועדה המקומית תל אביב (7.3.18). המערכת מודה למשרד קמיל טרשנסקי רפאל על שהביא את ההחלטה לידיעתה.

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6952 חלקה 11, רחוב גורדון 80 תל אביב-יפו, ניתנה ביום 23.10.18. השמאי המכריע: אייל יצחקי. 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.