

תוכן העניינים

שער א': המבואות

פרק 1: מבוא

[101]	מבוא
[102].....	מס השבחה לפי פקודת בנין ערים, 1936
[103].....	היטל השבחה לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
[104].....	מיסי השבחה לפי חוקים אחרים
[105].....	מטרתו ויעודו של היטל
[105].....	עקרון הצדק החלוקתי כבסיס לחוב בhitel
[106].....	בין הוועדה המקומית לבין הרשות המקומית – חלוקת כספי הדitel
[107].....	בין היטל השבחה לבין פיצוי הפקעה ופגיעה במקרקעין
[108].....	עקרון הטלת היטל – מבוא
[109].....	אופיו של היטל כמס
[110].....	היטל השבחה כמס מוניציפלי
[111].....	בין היטל השבחה לבין מס שבך מקרקעין
[112].....	תחולתו הטריטוריאלית של היטל
[113].....	היטל השבחה – פרשנות
[114].....	עקרון התוכן הכלכלי
[115].....	רטורואקטיביות היטל

שער ב': יסודות היטל וחישובו

פרק 2: עקרונות הטלת היטל

[201].....	מבוא
[202].....	היטל השבחה - יסודות
[203].....	מהי "השבחה" - "תוספת זכויות או דרך אחרת"
[204].....	"מהי תכנית" - תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורשת

[204].....	תכנית זמנית
[205].....	תכנית מותנית
[206].....	תכנית מיתאר ארצית או מחוזית המשנה תכנית מיתאר מקומית
[207].....	השבחה על ידי תכנית לשימור אתרים
[208].....	זיהוי התכנית המשביחה במקורה של מספר תכניות
[209].....	תכנית בניין, תכנית עיצוב ותכנית ארכיטקטונית
[210].....	תכנית לאיחוד וחלוקת ואישור תשריט חלוקה
[211].....	מתן היתר בניה לפי תכנית מאושרת או לפי תכנית לא מאושרת.
[212].....	מתן היתר בניה על פי תכנית שהופקדה כאשר התכנית שבתווך
[213].....	אושרה לפניהם 1.1.50
[214].....	תכנית שאושרה לפניהם תחילת החוק
[215].....	תחולת ההיטל על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגבולים
[216].....	עמה
[217].....	מתן הקלה כ"ארוע מס"
[218].....	התרת שימוש חורג כ"ארוע מס"
[219].....	מועד החיוב בהיטל (יום "ארוע המס")
[220].....	שיעור ההיטל

פרק 3: עקרונות חישוב ההשבחה

[301].....	מבוא
[302].....	העקרון של הפחתת השווי במצב הקודם מהשווי במצב החדש
[303].....	יחידת המיסוי – "מגרש"
[304].....	השווי במצב החדש – עקרון הערכת התכנית על כל מרכיביה
[305].....	עקרון ההשבחה הנגרמת על ידי תכנית ולא מהעליה הכללית של מחורי המקרקעין
[306].....	נטרול ההשבחה הנגרמת על ידי בניה או השקעות במקרקעין
[307].....	שווי המקרקעין במצב הקודם – כלל
[308].....	נטרול השפעתה של התכנית המשביחה מהשווי במצב הקודם
[309].....	נטרול השפעת קבועת תנאים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק
[310].....	השפעת מתן היתרין בניה ואחווי בניה בגין תכנית שבתווך על השווי במצב הקודם
[311].....	השפעת הפקעה ללא פיצויים על השווי במצב הקודם
[312].....	חישוב ההשבחה בתכנית לאיחוד וחלוקת – השפעת תשלומי איזון
[313].....	חישוב ההשבחה בתכנית לאיחוד וחלוקת שהפקעה יותר מ-40%
[314].....	לצרכי ציבור ללא מתן פיצויים
[315].....	חישוב ההשבחה במתן הקלה
[316].....	חישוב ההשבחה בהתרת שימוש חורג

[315].....	המועד הקובלע לעניין חישוב ההשבחה.
[316].....	החוoba שההשבחה תיקובל על ידי שמאו מקרקעין.
[317].....	גילוי מידיע לשמאו מקרקעין.

פרק 4 : חישוב ההשבחה במספר תכניות

[401].....	מבוא.....
[402].....	הוראת סעיף 4(5) לRTOSFT השלישית לחוק – כלל.
[403].....	פרשנות סעיף 4(5) לפי שיטת המקפוצה.
[404].....	פרשנות סעיף 4(5) לפי שיטת המדרגות.
[405].....	עמדתם של בתי המשפט עד "הלכת פמייני".
[406].....	"הלכת פמייני" – אימוץ שיטת המדרגות.
[407].....	חישוב ההשבחה ברצף של תכניות כאשר אחת מהן אושרה לפני תחילת החוק.....
[408].....	חישוב ההשבחה ברצף של תכניות – תכנית הכלולה בגעה והשבחה גם יחד.....
[409].....	חישוב ההשבחה ברצף של תכניות כאשר אחת מהן הינה תכנית פוגעת – "הלכת קריית בית הכרם".....
[410].....	חישוב ההשבחה ברצף של תכניות כאשר תכנית אחת הינה תכנית מפקיעה.....
[411].....	חישוב ההשבחה ברצף תכניות כאשר התכנית الأخيرة אינה משביחה.....
[412].....	חישוב ההשבחה ברצף תכניות כאשר התכנית الأخيرة הינה פוגעת.....
[413].....	חישוב ההשבחה ברצף תכניות כאשר אחת מן התכניות הינה תכנית ארצית או מחוותית.....
[414].....	חישוב ההשבחה ברצף תכניות כאשר תכנית מקפיאה קדמה לתכנית המשביחה.....
[415].....	חישוב ההשבחה ברצף תכניות כאשר תכנית "סתם" קורמה לתכנית המשביחה.....
[416].....	חישוב ההשבחה ברצף של תכניות – השפעתו של מימוש חלקי.

שער ג' : שומת מקרקעין

פרק 5 : הערכת שווים של מקרקעין – עקרונות שמאיים

[501].....	מבוא.....
[502].....	חישוב ההשבחה והערכת שווים של מקרקעין.....
[503].....	גורמים המשפיעים על מחירי המקרקעין.....
[504].....	עקרון השימוש הייעיל והטוב בהערכת שווים של מקרקעין.....

[505].....	המבחן האובייקטיבי בקביעת השווי
[506].....	עקרון השווי בשימוש
[507].....	הגדרת הזכיות המעורכota
[508].....	זכויות תכנניות.
[509].....	זכויות צפויות ופוטנציאלי עתידי
[510].....	אי ניכוי חובות ומיסים משווי המקרקעין.
[511].....	אי ניכוי שווי הפקעות עתידיות
[512].....	שיטות בהערכת שווים של מקרקעין – מבוא
[513].....	שיטת ההשוואה או שיטת שווי השוק
[514].....	שווי השוק – התאמות בגלל Shinynim ו Mengblotot
[515].....	אימוץ שיטת ההשוואה (שווי שוק) לעניין היטל השבחה
[516].....	שיטת היון ההכנסות
[517].....	שיטת העלות (או שיטת הוצאות) ושיטת החילוץ
[518].....	שיטת עליית המחרירים הכלליות
[519].....	מס ערך נוסף כחלק מהשווי לעניין היטל השבחה

פרק 6: הערכת שווים של מקרקעין – מקרים מיוחדים

[601].....	מבוא
[602].....	גודלים של המקרקעין כגורם בהערכת השווי
[603].....	מקרקעין בבעלות משותפת
[604].....	מקרקעין שלא עברו חלוקה
[605].....	מקרקעין לבניה
[606].....	שווייה של קרקע חקלאית
[607].....	שווייה של קרקע המיועדת לצרכיו ציבור
[608].....	שווייה של בעליות
[609].....	שווייה של חכירה – היון תשלומים עיתתיים
[610].....	הערכת שווייה של חכירה על אדמות המינהל – כלל
[611].....	שווייה של חכירה במקרקעי ישראל
[612].....	שווייה של קרקע שנעהה בו שימוש חורג

שער ד': חייבים ופטורים מההיטל

פרק 7: החייבים בהיטל השבחה

[701].....	מבוא
[702].....	בעליים רשום של מקרקעין ובעליים שביוושר
[703].....	חוכר לדורות וחוכר שביוושר
[703].....	בעל זכין במקרקעין
[704].....	זכות השיפוט של חוכר לדורות לפני הבעלים

- | | |
|------------|--|
| [705]..... | שיעור השיפוי של החוכר לדורות |
| [706]..... | ণיכוי היטל השבחה על ידי החוכר מדרמי ניצול המושלים לבעלים |
| [707]..... | חיבום של שותפים בהיטל השבחה |
| [708]..... | חייב דירומים בבית משותף בהיטל השבחה |
| [709]..... | ביטול החיוב בהיטל השבחה מכוח הסכם |
| [710]..... | החייב בהיטל השבחה בתכנית שקיבלה תוקף לפני תחילת החוק |
| [711]..... | חייב של יורש, מקבל מתנה ונעבר מכוח דין בהיטל |
| [712]..... | חייב מינהל מקרקעי ישראל בהיטל השבחה על קרקעתו |
| [713]..... | חוכר לדורות על אדמות המינהל |
| [714]..... | חוכר לדורות על קרקעות המינהל – שיעור ההיטל |
| [715]..... | חוכר לדורות על קרקעות המינהל הבוחר לנצל את הזכויות המושבחות – תשולם היטל השבחה ודמי היתר |
| [716]..... | ברשות והרשאה מתחדשת על קרקעות המינהל |
| [717]..... | החייב בהיטל בסכם פיתוח |
| [718]..... | לבניה על אדמות המינהל |

פרק 8: הפטורים מההיטל

- | | |
|------------|--|
| [801]..... | מבוא. |
| [802]..... | הסמכות להעניק פטור ונטול הראה לקבלתו. |
| [803]..... | פטור אמיתי מההיטל ופטור שהוא דוחית תלומו. |
| [804]..... | המודע הקובלע לקבלת הפטור. |
| [805]..... | הפטור בגלל המצב החומרי של הנישום – סעיף 19(א). |
| [806]..... | פטור למגורים בשכונות שיקום – סעיף 19(ב)(1). |
| [807]..... | פטור לאזרור שיקום – סעיף 19(ב)(3). |
| [808]..... | פטור לישובים שהוכרזו – סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלשית. |
| [809]..... | פטור למגורים לזכאי סיוע של משרד הבינוי והשיכון – סעיף 19(ב)(5). |
| [810]..... | פטור לבנייה ולרחבה של דירות למגורים שהוחזקה 10 שנים – סעיף 19(ב)(6). |
| [811]..... | פטור לבנייה או הרחבה של דירות למגורים על ידי המחויק לפי סעיף 19(ג) – מבוא. |
| [812]..... | סעיף 19(ג) – מחזיק במרקעין כזכאי לפטור. |
| [813]..... | סעיף 19(ג) – הדרישה שהמוחזק יזהה החייב בהיטל..... [811][812] |
| [814]..... | סעיף 19(ג) – הלאמת "צרי" – פטור לדירה אחת בלבד..... [811][812] |
| [815]..... | סעיף 19(ג) – פטור לבניית דירת למגורים חדשה לפי הלאמת חמαιיסי....[813] |
| [816]..... | סעיף 19(ג) – תקרת הפטור לשטח של 140 מ"ר..... [814] |
| [817]..... | סעיף 19(ג) – חיבור בהיטל בשיעור יחסי כשהדרה עולה על 140 מ"ר..... [815] |
| [818]..... | פטור מוחלט בההיטל בשלב המכירה לפי סעיף 19(ג)(2). |

[817].....	סעיף 19(ג)(2) – מנין ארבע השנים בשימוש למגורים
[817].....	האם תקופת המגורים צריכה להיות צמודה לגמר הבניה
[817].....	תוצאת המס כאשר לא מתקיים התנאי של מגורים במשך 4 שנים . [781ב]
[817].....	הפטור לפי סעיף 19(ג) – קיבוץ
[818].....	הפטור לפי התקנות – סעיף 19(ד)
[819].....	הפטור למוסד ציבורי – סעיף 19(ב)(4)
[820].....	הפטור להקדש ציבורי – סעיף 19(ב)(4)
[820].....	הפטור לרשות מקומית – סעיף 19(ב)(4)
[821].....	הפטור לתוספת שטחי שירות לאנשים עם מוגבלות, בדרך ציבורית ולבנית מרחיב מוגן – סעיף 19(ב)(7) + (8) + (9)
[822].....	הפטור לשימור אתרים
[823].....	פטור מהיתל השבחה לפנוי ובינוי
[824].....	פטור להיתל השבחה לפROYKT של עיבוי בניה
[825].....	פטור להיתל השבחה לפי תמ"א 38

שער ה': הליכי שומה וגביה

www.bursi.co.il

פרק 9: שומה והודעת שומה

[901].....	מבוא
[902].....	הצורך בשומה ומועד עריכתה – מבוא
[903].....	עריכת השומה בסמך לאישור התכנית
[904].....	עריכתلوح שומה
[905].....	דוחית עריכת השומה למועד מימוש הזכויות
[906].....	זכות הנישום לשלם ההיתל מיד
[907].....	השומה ופרטיה
[908].....	חוות דעת שמאו מקרקעין התומכת בשומה
[909].....	ביטול שומה בהסכמה
[910].....	הסכם להשלום היהיל שטרם הוטל
[911].....	הודעת שומה – מבוא
[912].....	תוכנה של הודעת שומה
[913].....	מסירת הודעת השומה
[914].....	תיקון שומה

פרק 10: דוחית מועד תשלום היהיל למועד "מימוש זכויות"

[1001].....	מבוא
[1002].....	דוחית תשלום היהיל למועד מימוש זכויות – כללי
[1003].....	קבלת היתר בניה כמימוש זכויות
[1004].....	השימוש בפועל במקרקעין כמימוש זכויות
[1005].....	הסכם מכיר כמימוש זכויות

- העברית מכוח דין איננה נחשבת למימוש זכויות.....[1006]
הורשה איננה נחשבת למימוש זכויות.....[1007]
מתנה לקרוב איננה נחשבת למימוש זכויות.....[1008]
רישום זכויות על שם ה"בעל" כמשמעותו בחוק מס רכוש.....[1009]
מימוש זכויות על ידי בעל הקרקע או על ידי החוכר לדורות.....[1010]
מימוש זכויות על ידי שותפים ועל ידי דיירים בבית משותף.....[1011]
מכירה בהוצאה לפועל ובהליך מימוש משכנתא כמימוש זכויות....[1012]
פשיטת רגל ופירוק חברה בנסיבות פירעון כמימוש זכויות.....[1013]
העברית מחברה לבני מניותיה בפירוק מרצון.....[1014]
איחוד וחלוקת רצוניים כמימוש זכויות.....[1014]
העברית מנאמן לננה כמימוש זכויות.....[1015]
שינויי מבנה בחברה כמימוש זכויות.....[1016]
הלוואה עם משכנתא כמימוש זכויות.....[1017]
מימוש זכויות חלקי[1018]

פרק 11: תשלום קרן ההיטל, הפרשי הצמדה וריבית

- מבוא.....[1101]
בין יום "ארוע המס" ליום תשלום – מימוש הזכויות.....[1102]
דוחית תשלום ההיטל למועד "מימוש הזכויות" זכות הנישום
לשולם מיד את ההיטל.....[1103]
תוספת הפרשי הצמדה על ההיטל ממועד "ארוע המס" ועד
תשלומו – תשלום פייגרים.....[1104]
תשלום מיקדומות על חשבונן ההיטל.....[1105]
חובת תשלום ההיטל עם מימוש הזכויות.....[1106]
חובת תשלום ההיטל בכיסף.....[1107]
תשלום יחסיו של ההיטל במימוש חלקי.....[1108]
אין סמכות לוועדה שלא לגבוט היטל השבחה או לותר עליו ..[1109]
דוחית תשלום ההיטל לאחר מימוש זכויות – מתן ערובות.....[1110]
פרשי הצמדה וריבית על דוחית תשלום ההיטל לאחר מימוש
זכויות.....[1111]
ריבית והפרשי הצמדה על פייגור בתשלום ההיטל.....[1112]
זקיפת תשלום.....[1113]
קיום פיצויי הפקעה כנגד היטל השבחה.....[1114]
החזר היטל>Show.....[1115]

פרק 12: גביית ההיטל

- מבוא.....[1201]
רישום הערת אזהרה לטובה הוועדה.....[1202]

- [1203].....אי מותן היתר בנייה, הקלה או שימוש חורג....
 [1204].....מotonin ערבויות לתשלום ההיתל.....
 [1205].....הפרשי הצמדה וריבית על פיגור בתשלום ההיתל.....
 [1206].....אי מותן אישור לרישום בפנסקי המקרקעין.....
 [1207].....גביתת ההיתל על ידי הוועדה המקומית - כללי.....
 [1208].....גביתת ההיתל על ידי הרשות המקומית בשם הוועדה המקומית.....
 [1209].....גביתת ההיתל על ידי הרשות המקומית בדרך שיפוטית.....
 גביתת ההיתל על ידי הרשות המקומית - החלטת פקודת המסים
 [1210].....(גביהה)

פקודת המסים (גביהה) – יצירת בטוחות ושבור רASON
 [1211].....גביתת ההיתל על ידי הרשות המקומית בדרך מינחה לית.....
 [1212].....גביתת היטל השבחה בפשיטת רגל ובפירוק חברה – מבוא.....
 [1213].....עמדעה של הוועדה המקומית כנושא מوطח בפשיטת רגל ובפירוק
 חברה.....
 גביתת ההיתל בכינוס נכסים.....
 [1214].....[א].....מניעת מותן אישור לרישום בפנסקי המקרקעין בפשיטת רגל
 ובפירוק חברה.....
 דין קדימה להיתל בגין השבות שאירעו לפני צו הכינוס בפשיטת
 [1216].....רגל או בפירוק חברה.....
 ההיתל כהוצאות פשיטת רגל או פירוק חברה כאשר ההשבחה
 [1217].....ארעה לאחר צו הכונס.....
 [1218].....גביהם ההיתל מאשותפים.....

שער ו': הלייכים משפטיים

פרק 13: ערד וערעור

- | | |
|-------------|---|
| [1301]..... | מבוא..... |
| [1302]..... | אקסקלוסיביות ההליכים הקבועים בחוק..... |
| [1303]..... | תיקון 84 לחוק התקנון והבנייה – מבוא..... |
| [1304]..... | ביטול האפשרות לשומה מוסכמת עם הוועדה המקומית..... |
| [1305]..... | ערר לשמאלי מכיריע על גובה ההitel..... |
| | שמאלי מכיריע וشמאלי מייעץ – מינויים, שכרים ומוניות ניגודי אינטרסים..... |
| [1306]..... | הגשת הערר לשמאלי מכיריע – הליכים..... |
| [1307]..... | סדרי הדין בערר לפני השמאלי המכיריע..... |
| [1308]..... | ערר לוועדת עיר על עצם החוב בהitel ועל גובהו..... |
| [1309]..... | הגשת עיר לוועדת הערר – הליכים..... |
| [1310]..... | הדין בועדת עיר – סדרי דין..... |
| [1311]..... | |

[1312].....	ערר לועדת ערר – מינוי שמאי מייעץ
[1313].....	ערר לועדת הערר על החלטת השמאי המכרייע
[1313].....	ערר לועדת ערר על החלטת השמאי המכרייע – עילות
[1313].....	ערר לועדת ערר על החלטת השמאי המכרייע – טענת פטור מההייטל
[1314].....	ערעור על השבחה הנובעת מהתבונת שאושרה לפני החוק
[1315].....	ערעור על החלטת ועדת העיר לבית משפט לעניינים מינהליים
[1316].....	סמכות בית המשפט להפחית תשלומי פיגוראים
[1317].....	התישנות
[1318].....	ערעור ברשות על החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים
[1319].....	ערעור איננו מעכבר מימוש זכויות
[1320].....	تبיעת הייטל על ידי הרשות המקומית בדרך שיפוטית – סדרי דין.

מפתחות

489.....	מפתח חקיקה
503.....	מפתח פסיקה לפי הא-ב
533.....	מפתח פסיקה לפי השניים
561.....	רשימות ספרים ומאמרים
569	מפתח עניינים

www.bursi.co.il