



היטלי השבחה ותפקיד שמאי הועדה

איגוד מבקרי הפנים ברשויות המקומיות – 5.5.2025

הערה: המידע במצגת זו לצורך ההרצאה בלבד, אין להסתמך על הנכתב לצורך קבלת החלטות, יש לבחון כל מקרה לגופו.

היטל השבחה – מבוא

- מקור חוקי – סעיף 196 לחוק התו"ב
- התוספת השלישית לחוק התו"ב
- תכלית ההיטל – השתתפות הנהנה ברווחיו הנובעים מפעולה
תכנונית של הרשות
- שיעור ההיטל – 50% מההשבחה (למעט מקרים חרגים בהם נקבע
(אחרת)
- הבחנה בין היטלי השבחה לבין מסים מוניציפליים אחרים.

הכנסות הרשויות מהיטלי השבחה

(מתוך דו"ח מבקר המדינה 2024)

- הכנסות הרשויות המקומיות מהיטלי השבחה בשנת 2021 עמדו על 8.7 מיליארדי ₪. לשם ההשוואה, ההכנסות מארנונה באותה שנה עמדו על 27.9 מיליארדי ₪.
- הכנסות מהיטלי השבחה הינה ניכרת מכלל הכנסות הרשות
- התקבולים מהיטלי השבחה לתושב בשנים 2017-2021 נעו בין 1,283 ₪ באשכולות 1-4 לבין 6,936 באשכולות 8-10
- הרשות המקומית משתמשת בתקבולים לצרכי פיתוח

היווצרות החיוב ומועד החיוב

- החבות בהיטל נוצרת עם אישור התכנית / מתן הקלה / שימוש חורג
- החייב הינו בעל הזכויות במקרקעין במועד היווצרות החיוב
- חובת התשלום חלה עם מימוש זכויות במקרקעין, היינו מכר של הזכויות או היתר בניה

תפקיד הרשות בגביית ההיטל

- תפקידה של הרשות, לקבוע את ההיטל, לגבותו ולעשות בו שימוש בהתאם לדין.
- קיימת חשיבות רבה לגביית מס אמת. מחד, שלא תבוצע גביה ביתר הנוגדת את חובת ההגינות הבסיסית של הרשות, ומאידך לא תבוצע גביה בחסר שתפגע בקופה הציבורית.
- המידע על מימוש הזכויות לרשות, מגיע במסגרת בקשה לאישור להיעדר חבות (אישור לטאבו) או במסגרת בקשה להיתר בניה.
- על הועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה טרם מתן היתר הבניה או אישור לטאבו, או להבטיח את תשלומו.

דרך קביעת ההיטל וגבייתו

- במימושים בהם נמצאה כי קמה חבות בהיטל השבחה. המסמכים בתיק מועברים לשמאי מקרקעין על מנת שיערוך שומה להיטל השבחה.
- השמאי עורך שומה להשבחה למועד הקובע של כל תכנית משביחה.
- לאחר קבלת השומה, הועדה המקומית מפיקה דרישת תשלום ע"פ השומה, על הדרישה לכלול החיוב זה צריך לכלול הפרשי הצמדה.
- במקרים בהם בוצע מימוש אך ההיטל לא שולם, החיוב צובר ריבית פיגורים שבא לידי ביטוי בדרישת תשלום.
- על שומת היטל ההשבחה, יכול הנישום תוך 45 יום לערער בדרכים הקבועים בחוק בפני שמאי מכריע או ועדת ערר.

תפקידו של שמאי הועדה

- מיון ראשוני של התיקים המגיעים לשולחן הועדה
- בקרה איכותית על עבודת שמאים חיצוניים ושמאים מכריעים.
- הפקה ו/או בקרה על תאימות שובר דרישת התשלום ו\או החזר לשומה
- ראייה כוללת של כלל התיקים בעיר וקביעת מדיניות גביה אחידה
- בחינת זכאות לפטורים ובקשות לפטורים.
- השתתפות בדיונים ומתן מענה מקצועי לתושבים.
- ליווי הועדה המקומית באישור ועריכת תב"ע חדשות

חשיבות הבקרה על שומות השבחה

- קביעת ההיטל בשומת ההשבחה, נשענת על מספר רב של גורמים ושיקולים, הכוללים בין היתר בחינה של הזכויות, ניתוח עסקאות ופרשנות לתכניות.
- נדרש לוודא שהשומות נעשות על בסיס מקצועי, עקבי ושקוף.
- טעויות עלולות להביא לתביעות, להפסדי הכנסות לרשות או לפגיעה בציבור.

הצמדה וריבית פיגורים בהיטלי השבחה

- תשלומי היטל השבחה צמודים למדד מהמועד הקובע ועד למועד התשלום
- ככל והחבות בהיטל השבחה לא שולמה במועד, יחולו חיובי ריבית:
 - ריבית פיגורים – לתקופות בהם היה על הנישום/הועדה לשלם ולא עשו זאת.
 - ריבית משפטית – (נמוכה יותר) לתקופות בהם התנהלו הליכים על סכומים שבמחלוקת.

דגשים לביקורת הפנימית

- התאמת דרישות התשלום לשומות הועדה (סכומים/מועדים קובעים/תכניות חייבות)
- חיובי ותשלומי ריבית - האם נעשים בהתאם להוראות הדין
- מנגנוני בקרה על עמידה בתנאי פטור 19(ג) לדירה עד 140 מ"ר ופטורים אחרים.
- האם קיימים מנגנוני פיקוח על שומות שמאים חיצוניים
- האם נעשית הפקת לקחים משומות שהופחתו

תודה!

יהושע גיגי

052-6644851