

עומק – מרכז לעיצוב מדיניות וחקיקה

מסמך מדיניות בנושא "פריסת תשלומים להיטל השבחה"

(מוגש לחה"כ מיכאל מלכיאלי)

מבוא

עבודת מחקר זו מחולקת ל 4- חלקים :

1. תיאור מצב החקיקה והתקנות בנושא פריסת תשלומים במסגרת תשלום היטל השבחה כיום.
2. הצעה להחלת הסדר פריסת התשלומים החל במיסי שבח ורכישה על היטל השבחה, תוך ההסבר מדוע זהו הפתרון היעיל ביותר שנראה בעינינו כצוות.
3. משפט משווה הסוקר את ההתנהלות בתחום היטל השבחה במדינות אחרות, המתייחס לשאלת חלוקת התשלומים.
4. הצעת נוסח תקנה תחת תקנות חוק התכנון והבנייה לאור בקשת לשכת חבר הכנסת.

עיקרי הדברים:

1. חוק התכנון והבניה מסדיר את תשלום היטל השבחה, כאשר סעיף 15 לתוספת השלישית מחיל את **חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה)**, תש"ס-1980 על תשלום זה.
2. אפשרות פריסת תשלומים היחידה הקיימת תחת ההסדר של היטל השבחה אינה רלוונטית, שכן היא דורשת ערבות בנקאית המוקפאת מחשבון הלקוח ובכך מעקרת מתוכן את הרעיון הגלום מאחורי הרצון לפרוס תשלומים בשל קשיי נזילות.
4. בפסיקה ובספרות מקובל לראות במס שבח ובהיטל השבחה הסדרים דומים. תחת מס השבח, אופן הטלת הריביות במקרה של פריסת תשלומים מבוסס על הכתוב בחוק בנוגע לתשלומים ופיגורים במיסי שבח ורכישה, סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה). הסדר זה מאפשר מרחב נשימה גדול יותר למבקשי פריסת התשלומים, ללא דרישה של תשלום הסכום תוך 15 יום ממתן ההודעה, וכן יאפשר שמירה על מדרגת מיסוי הנמוכה ביותר גם לאחר מספר שנים ללא ריביות מוגזמות, כך שהפריסה לתשלומים לא תפגע במדרגות המיסוי של החייב.
5. על כן, מוצע בזאת כי שר הפנים, באמצעות סעיף 8(ב) לתוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה, יתקין תקנה שתחליף את תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), תשמ"א-1981 ותחיל עליה את ההסדר שחל בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963 §16א(ו) ו§1(1) (הגדרות – הפרשי ריבית והצמדה").

חלק א' - המצב כיום

רקע:

תשלום היטל ההשבחה מוסדר בסעיף 196(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965¹ על ידי התוספת השלישית לחוק (להלן: התוספת).

סעיף 7(א) לתוספת מסדיר את מועד תשלום ההיטל – לא יאוחר ממועד מימוש הזכויות, המוגדר בסעיף 1(א) לתוספת בשלושת המקרים הבאים:

- א. מועד קבלת היתר בניה או שימוש, קבלת הקלה או התרת שימוש חורג;
- ב. מועד התחלת שימוש בפועל – משמש למקרים של קבלת היתר לאחר תחילת ההשבחה בפועל (רטוראקטיבי);
- ג. העברת נכסים - מועד החתימה על הסכם המכר (הלכת נוה)².

קביעת מועד התשלום למועד מימוש הזכויות נעשתה במחשבה שבמועד זה למשביחים תהא היכולת הכלכלית לבצע את התשלום, שכן נהנים מההשבחה.³

מגוון פריסת התשלומים

סעיף 8(א) לתוספת השלישית לחוק מסמיך את שר הפנים באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי למימוש זכויות מקרקעין. סעיף 8(ב) מסמיך את שר הפנים בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה, לקבוע בתקנות הסדרים לגבי דחיית מועד תשלום ההיטל.⁴

מתוקף סמכות זאת ולפי §265 לחוק הותקנו בשנת 1981 תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), תשמ"א-1981:

3. "החייב בהיטל רשאי לדחות תשלום מחצית ההיטל גם לאחר מועד מימוש זכויותיו במקרקעין, באופן שהתשלום הנדחה יחולק לששה שיעורים חודשיים שווים, החל בחודש שלאחר מועד המימוש, ויחולו עליו הוראות סעיף 4 של חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980."

4§ לתקנות מתנה את דחיית התשלום במתן ערבות בנקאית לגבי הסכום שטרם שולם. דרישה זאת מבטלת בפועל את הפריסה, שכן החייב נדרש להפקיד את סכום הכסף בערבון.

¹ ס"ח תשמ"א מס' 1018, עמ' 184.

² ע"א 1321/02, נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה – מחוז המרכז, פ"ד נ"ז(4) 119.

³ ראה ע"א 6126/98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון, פ"ד נ"ה(4) 769, אודות עקרון הנזילות, עקרון האומדן הנכון, ועקרון הודאות.

⁴ סעיף 8 לתוספת מסמיך את שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי למימוש מקרקעין (8(א)), וכן לקבוע הוראות בדבר דחיית חלק מתשלום ההיטל למועדים שלאחר מימוש זכויות במקרקעין (8(ב)). סעיף 8 הוסף בתיקון לחוק, כך שלא נמצאו דברי הסבר על דרישת החלקיות.

להלן ההוראות החלות על ההסדר⁵ §4 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980:⁶

4. (ב) רשות מקומית רשאית לקבוע לתשלומי החובה המפורטים בתוספת הסדר תשלומים לתקופה שלא תעלה על שנתיים, אשר סכומו הבסיסי יקבע כאמור בסעיף קטן (ג); כל תשלום לפי הסדר כזה ישולם בתוספת ריבית בשיעור של 18% לשנה, או בתוספת ריבית בשיעור אחר כפי שקבעו שר הפנים ושר האוצר, והכל ממועד ההסדר ועד מועד התשלום למעשה.

(ג) הסדר תשלומים לפי סעיף קטן (ב) ייעשה לגבי תשלום החובה, בתוספת תשלומי פיגורים, אשר לצורך חישובם יראו את יום ההסדר כיום התשלום.

(ד) לא ייעשה הסדר תשלומים לפי סעיף קטן (ב) לגבי תשלום חובה שנדרש אדם לשלם בשל בניה שקיבל היתר לה ושטחה עולה על 40 מ"ר.

בסעיף 4(ב) הפניה להערת שוליים: "שיעור הריבית יהיה שיעור ריבית החשב הכללי כפי שהוא מתפרסם ברשומות, כקבוע בצו תשס"ב-2001."⁷

הסדר התשלומים - מגמות החקיקה

עם חיקוק חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) בשנת 1980, הסדר התשלומים הוגבל לשנתיים, בתוספת של 72% ריבית לשנה.⁸ לאורך תקופת האינפלציה הייתה עליה בשיעור הריבית. בשנת 1986 ירד שיעור הריבית ל-18%.⁹

בשנת 2000 תוקן סעיף 4(ב): "...18% לשנה, או בתוספת ריבית בשיעור אחר כפי שקבעו שר הפנים ושר האוצר...".¹⁰ בדברי ההסבר הוסבר שהתיקון נעשה להתאמת שיטת ההצמדה והריביות בשל חובות לרשויות המקומיות, לתנאי ההצמדה והריבית במשק בכלל- וזאת בהתאם לכל שינוי במדד.¹¹

בשנת 2001 ניתן צו הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) (קביעת שיעור ריבית אחר), התשס"ב-2001.¹² הצו שינה את שיעור הריבית בסעיף 4(ב) לשיעור ריבית החשב הכללי.

שיעור ריבית החשב הכללי

עם קביעת הצו בשנת 2001, ריבית החשב הכללי עמדה על 4.5%. הריבית משתנה מתקופה לתקופה ומתפרסמת ברשומות.¹³ בשנתיים האחרונות שיעור הריבית השנתי הינו 1.6%. הסדר התשלומים המתאפשר לפי סעיפים 4(ב) ו-4(ג) מחייב תוספת ריבית החשב הכללי, ותוספת תשלומי פיגורים (הקבועים בסעיף 1 לחוק)

⁵ לפי סעיף 3 לתקנות.

⁶ ק"ת תשס"ב מס' 6139, עמ' 186.

⁷ ק"ת תשס"ב מס' 6139, עמ' 186.

⁸ ס"ח תש"ם מס' 956, עמ' 46.

⁹ ק"ת תשמ"ז מס' 4976, עמ' 58.

¹⁰ ס"ח תשי"ס מס' 1724, עמ' 72.

¹¹ ה"ח מס' 2824, עמ' 82.

¹² ק"ת תשס"ב מס' 6139, עמ' 186.

¹³ <http://mof.gov.il/generalaccountinterest/ribithashkal.xls>

סיכום ביניים

אמנם, שיעור הריבית הופחת משמעותית כאמור, אך עדיין §48 לחוק הרשויות המקומיות נושא בחובו מגבלה ב§48(ד) המצמצמת לכאורה את אפשרות הפריסה להיתרים של עד 40 מ"ר בלבד. מה גם שלפי פרשנות מסוימת ההסדר אף תלוי בעיריות ש"רשאיות" לקבוע אותו, לא ברור היחס בין כך לבין התקנה לפיה החייב הוא זה ש"רשאי", כלומר האם זכותו של חייב לדרוש פריסת תשלומים או זכותה של העירייה לקבוע. בנוסף התקנות מאפשרות פריסה של עד מחצית ההיטל בלבד ולשישה חודשים כאשר קושי עיקרי הוא שסעיף 4 מחייב גם מתן ערבות בנקאית.

הצעות חוק קודמות

הוצעו מספר הצעות חוק הנוגעות לשיעור ריבית הפיגורים, במטרה להפחיתה ולהשוות אותה לריבית הקבועה בפקודת מס הכנסה¹⁴, או להפחיתה לשיעור 0.3% במטרה להביא להקלה משמעותית בכל הקשור לחובות אזרחים ובתי עסק מול רשויות מקומיות.¹⁵ ההצעות הונחו על שולחן הכנסת לדיון מוקדם, אך אף אחת מהן לא נידונה.

לא נמצאו הצעות חוק קודמות הנוגעות לאפשרות פריסת התשלומים והתנאים הקיימים כיום. האפשרות הועלתה על ידי אסף אדלשטיין, מזכיר פורום ה-15 רישוי עסקים, לקראת דיון ועדה משותפת של ועדת הפנים והגנת הסביבה ושל ועדת הכלכלה להצעת חוק תשע"ב-2011 (לא הוגשה): "נוכח הקושי לעמוד בתשלומי ההיטל, מוצע לאפשר פריסת תשלומים של ההיטל, לאורך תקופת השימוש חורג, באופן יחסי לכל שנה או חודש".

חלק ב' - ניתוח נתונים והצגת פתרונות

הצעה להשוואת אופן חישוב וגביית היטל השבחה למיסי שבח ורכישה:

על הדמיון בין מס שבח ורכישה להיטל השבחה:

מס השבח הוא מס המתקיים במכירת דירה על הרווח כתוצאה מעליית שווי של הנכס. המס מוטל באופן פרוגרסיבי על המבצע השקעה בדמות רכישת דירה, הוא מושג על הרוכש וניתן מתוך תפיסה הדומה לתפיסה של מע"מ. המיסים מוטלים באופן פרוגרסיבי, ונראה שאותם רציונאליים של פריסת תשלומים החלים במס שבח חלים בהיטל השבחה ובאף ביתר שאת. זאת משום שבמקרה של היטל השבחה, בשל קביעת מועד השימוש¹⁶ ובשונה ממס שבח, לא פעם החייב יידרש לשלם לפני שיש בידי רווח כלשהו כתוצאה מההשבחה. לכן, נכון יהיה להחיל הסדר דומה בהיטל השבחה.

הדעה המקובלת היא כי היטל השבחה דומה יותר באופיו למס מאשר לפעולה מסחרית. זאת מפני שאין קשר ישיר בין גובה ההיטל לבין היקף ההוצאות של הרשות בפועל או לתמורה הניתנת מצידה. יוער כי רציונל זה אינו חל כאשר מדובר על היטל בגין פעלה יזומה כגון הקלה או חריגה,¹⁷ אך

¹⁴ פ/3698, הוגשה ע"י חברי כנסת פריצקי, לפיד, נאות ופורז בכנסת החמש-עשרה.

¹⁵ פ/2536/19, הוגשה ע"י חברי הכנסת סוייד, ברכה, חניו ואגבאריה בכנסת התשע-עשרה; פ/921/20, הוגשה ע"י חברי הכנסת עודה, סלימאן, חניו, גיבארין ואבו מערוף בכנסת העשרים.

¹⁶ סעיף 7 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

¹⁷ משה גלברד, מועד התשלום של היטל-השבחה בעסקת מכר מקרקעין, מאזני משפט ג', תשס"ה.

בהקשר זה ראוי לציון כי גם במקרים אלו התשלום מבוצע בעת קבלת ההיתר ולא בעצם ביצוע הבניה, כלומר גם מקרה זה הינו בבחינת תשלום מס ולא פעולה מסחרית במרבית המקרים.

בפסיקה ובספרות מקובל לראות במס שבח ובהיטל השבחה הסדרים דומים. בפסק-דין נוה קרא השופט חשין לגזור גזירה שווה בין שני ההסדרים. הנפקות המשמעותית לעניינינו היא העובדה כי במס שבח מועד התשלום הוא אירוע המס, ואילו בהיטל השבחה מועד מימוש הזכויות. עם זאת, גם דחיית התשלום למועד המימוש לא מבטיחה נזילות פיננסית, ועל כן לא רק שאין מניעה לאמץ את הסדר פריסת התשלומים במס שבח, אלא שמין הצדק לעשות זאת.¹⁸

אופן פריסת התשלומים המתקיימים במיסי רכישה ושבח¹⁹:

כאשר עסקה המבוצעת היא בעלת אופי של מס ולא של היטל, ואינה קשורה לעסקה מסחרית המניבה פרי גבייה חד פעמית של הסכום, בין אם במועד מימוש הזכויות או לפניו, מניחה כי שווי ההשבחה כבר הניב פרי המאפשר לחייב לשלם את ההיטל. אנו סבורים כי מועדי מימוש הזכויות המנויים בחוק אינם בהכרח מלווים בהעברת תמורה כלשהי, לא כל שכן תמורה משמעותית. אין אפוא ערובה לכך שבמועד מימוש הזכויות יהיו לחייב משאבים פנויים מההשבחה. לאור זאת יש להציע אפשרויות פריסה הוגנות, המשקפות את מחסום הנזילות הפיננסית.

בתוך כך, ראוי לציין כי היטל ההשבחה מוטל פעמים רבות במסגרת "תכניות אב" (תכנית לפיתוח השכונות מטעם העירייה) אנשים אשר לא היו מודעים כלל שההוצאה הזו צפויה להיות מושתת עליהם ולא התכוונו אליה בהתאם. כמו כן, גם כאשר מדובר בהרחבות דזור, לעיתים מדובר באזרחים קשיי יום אשר צריכים להתאים את דירתם למשפחתם הגדלה וכדומה.

בהתאם לרציונליים אלו, מיסי שבח והרכישה מציעים תכניות פריסת תשלומים, כפי שמפורט להלן, ללא כל דרישה ייחודית. פריסה אשר מעניקה אורך נשימה לחייבים המושתים עליהם מיסים גדולים אלו. אופן השתת המס מתחשבת גם במאחרים בתשלום המס וכן מצמצם את הגדרת החייבים על ידי קביעת תקופה של "גרייס" בה התושבים יכולים לשלם ולא מועד מוגדר של יום.²⁰

- ניתן לבצע פריסה של מס רכישה באמצעות הצמדה למדד וריבית של 4%, גובה ריבית זה משמעותי מאחר והוא נמוך מהריבית המתקבלת בהלוואה במשק. אם כך, בעוד ההסדר של היטל השבחה, עשוי לגרום לחייב (שיכול) לקחת הלוואה במשק, בהסדר של מס שבח הריבית נמוכה יותר.
- במקרה של פיגור בתשלומים, על כל שבוע איחור בתשלום ישנה ריבית של 0.2% מסכום התשלום בלבד.

- ניתן לבצע פריסה של מס שבח לתקופה של ארבע שנים זאת על אף שמטבע הדברים בעת מכירת דירה, מצויים בידי המוכר כספים. סעיף 48 א(ה) קובע כי המוכר רשאי לבקש כי המס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע בחלקים שנתיים שווים, במשך ארבע שנים. הדבר מאפשר לרוכש הדירה לשלם מס שבח תחת מדרגת המיסוי הנמוכה ביותר וכן להפחית את חבות המס בשווי נקודות הזיכוי להן הינו זכאי.

¹⁸ דני"א 5182/03 נוה בנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' הועדה לבניה למגורים ולתעשייה מחוז המרכז, תקדין-עליון 2003(3) 2965.

¹⁹ פרק תשיעי בחוק מיסוי מקרקעין שבח – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963.

²⁰ תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974.

- הפריסה ניתנת ללא כל צורך בערבות בנקאית. חשיבות הדבר בולטת בהשוואה להיטל השבחה, הדורש ערבות בנקאית בסכום ההיטל הנפרש, ובכך הופך את הפריסה לאפשרות לא רלוונטית.
 - המנגנון של מיסים אלו מחשב הוצאות הכרוכות בתשלום המס ומפחית אותן מתשלום המס, ובכך מתחשב לא רק בתנובה הכלכלית אלא גם בהוצאות הנדרשות בהן, דוגמת עלות השיפוץ, תשלום לעורכי דין וכדומה. כאשר מנהל מיסוי מקרקעין מחשב את המס בדרך של פריסה, החישוב נעשה בדרך כלל על השבח הריאלי שנוצר עד ליום הקובע כך ששיעורי המס השוליים מפחיתים את המס הגבוה בשיעור 45% וכך גדל החיסכון במס באופן ניכר.
 - תקופת הפריסה המרבית היא ל-4 שנים או "תקופת בעלות בנכס", לפי הנמוך שביניהם תקופת הפריסה תיקבע בהתאם לבקשת הנישום ויכולה להיות לתקופה הקצרה מ-4 שנים. תחילת הספירה של תקופת הבעלות בנכס הנה בשנה הראשונה שלאחר המועד שבו הגיע הזכות לידי המוכר וסיומה בשנת המכירה.
 - ניתן לשלם את המיסים כ-60 יום לאחר מועד חתימת העסקה (במידה ולא נפרסו התשלומים), וניתן לגבות ריבית והצמדה רק החל מהיום ה-61, ללא ספירת החודשיים הראשונים. זאת נקבע במסגרת עתירה אשר ניתנה בשנת 2014, אשר בסיומה רשות המיסים הודיעה כי תחדל מלגבות הפרשי ריבית והצמדה מוקדם מהמועד הנקוב בחוק. כלומר החודשיים הראשונים אינם נכללים כלל בחישוב הפיגורים או בפריסת התשלומים וכך מתאפשר לתושב להשיג את הסכום הגבוה אותו הוא נדרש לשלם לרשויות.²¹
- יישום מדיניות פריסת התשלומים המתקיימת במס רכישה ושבח על היטל השבחה, יאפשר פריסת תשלומים כמנגנון סטנדרטי ללא צורך בבקשות ייחודיות או ערבות בנקאית ועם ריבית הנמוכה יותר מזו הניתנת בהלוואות סטנדרטיות. מדיניות פיגורים קבועה במנגנון מוסדר עם ריבית נמוכה וידועה מראש, תוך אפשרות להענקת פטורים גם באופן רטרואקטיבי והגדרת טווח ימים רחב של תשלום ההיטל ולא הגדרת המשלם כ"חייב" באופן מיידי. זאת בעוד ההסדר כיום של היטל השבחה מאפשר 15 ימים לתשלום המס בלבד, בריבית פיגורים גבוהה באופן משמעותי מהלוואות מקבילות במשק ודורש הגשת בקשה ייחודית לפריסה. כל חריגה מתנאים אלו ותקופה קצרה זו מובילה לריביות הגבוהות משמעותית מהלוואות בנקאיות מקבילות.
- אפשרות פריסת התשלומים היחידה הקיימת בהיטל השבחה איננה רלוונטית כלל ולכן אינה מיושמת, שכן היא דורשת ערבות בנקאית המוקפאת מחשבון הלקוח ובכך פוגעת ברעיון הגלום מאחורי הרצון לפרוס תשלומים בשל קשיי נזילות.
- כתוצאה מכך, תוך זמן קצר, הופכים בעלי זירות לחייבים ומתחילים במהרה לצבור ריביות מבלי שניתן להם זמן מספיק להיערך לכך ולנסות למנוע זאת.
- אופן פריסת המיסים וכן מתן ההקלות השונות נובע מרצון לעודד תנועה בשוק הדירות המצוי במשבר ובנוסף להקל על אוכלוסיות מועטות יכולת, אשר אינן יכולות לעמוד בסכומים הנדרשים בתשלום בודד. גישה זו נכונה גם בנוגע להיטל השבחה, לעירייה ישנו אינטרס לשפר את תשתיות הדיור וכן לשפר את איכותן, זאת מאחר והדבר יגדיל את הכנסות העירייה כתוצאה מארנונה וישפר את איכות התושבים אשר יגורו בדירות ובאזורים מפותחים יותר. במקביל, השוואת

²¹ ת"צ 3178-09-14 כץ גבע איצקוביץ קי גיי איי בע"מ נ' רשות המיסים בישראל.

מדיניות פריסת תשלומים המיסים להיטל השבחה, יאפשר שיפור בתנאי הדיור של אוכלוסיות אשר נמנעו מלבצע זאת בשל העלויות הנגררות בשל כך.

כיצד ניתן לבצע את השוואה:

כיום, אופן הטלת הריביות במקרה של פריסת תשלומים מבוסס על הכתוב בחוק בנוגע לתשלומים ופיגורים במיסי שבח ורכישה, סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה). מאחר והפסיקה, הספרות וכן הדין הראוי בוחנים את היטל השבחה כמס ולא כהיטל ומהנימוקים שהצגנו, ראוי ליישם את מדיניות פריסת השלומים באמצעות שינוי התקנה והחלת ההסדר מהפרק התשיעי בחוק מיסוי ומקרקעין (תשלום המס וגבייתו) לסעיף 94'ב' עליה. הסדר זה יאפשר מרחב תמרון גדול יותר, ללא דרישה של תשלום הסכום תוך 15 יום ממתן ההודעה ויאפשר שמירה על מדרגת המיסוי הנמוכה ביותר גם בשנים מתקדמות יותר ללא הכנסת האדם למעמד חייב הסובל מריביות מוגזמות.

תיקון נוסף שיש לעשות הוא להחיל את הנחיית בית המשפט לרשות המיסים בנוגע להשתת הריבית החל מהיום ה-61 באמצעות הוספת תקנה לחוק הזהה בנוסחה ברשות המיסים, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) סעיף 90א.

משפט משווה

מסקירת הוראות החוק במשפט האמריקאי,²² ניכר כי ככלל קיימת הנטייה לאפשר פריסת תשלומים עבור מיסי מקרקעין (Property installment Agreements & Payment Plans), אף כי אין התייחסות ספציפית להיטל השבחה, תחת התנאים הבאים:

- 1) גובה המס שחייב האזרח למדינה צריך לעבור סף מסוים שנקבע מראש, לכל הפחות.
 - 2) תכנית התשלומים מאפשרת פריסה חודשית, ואף שנתית, כתלות בהחלטת המדינה (state).
 - 3) במרבית המדינות מתאפשרת הנחה באם יבוצע התשלום טרם הזמן, ובחלקן, ובאופן משתנה, תיגבה ריבית בהתאם למספר התשלומים ולסכום המס באופן שיעלה את סכום התשלום הסופי.
- לדוגמה: מדינת ניו-יורק** מאפשרת תכנית תשלומים באופן חודשי או רבעוני, ואף תכנית פריסה למשך מספר שנים. שיעור הריבית השנתית תלוי בשווי הנכס עבורו משולם המס, ובאורך תקופת הפריסה. אין חובה לשלם מקדמה, ועבור נכס ששווי אינו עולה על \$250,000 אחוז הריבית השנתית על פריסת התשלומים נע בכל מקרה בין 6%-9% מהסכום, כאשר ככל שתקופת הפריסה ארוכה יותר, סך תשלום הריבית גבוה יותר במצטבר. לדוגמה אם אדם חייב \$10,000 והוא יבחר בתוכנית תשלומים ל-5 שנים עם 9% ריבית, הוא יהיה חייב לבסוף בערך \$12,500.²³ **מדינת פלורידה** מאפשרת 4 תשלומים בהתאם לשני תנאים-בתחילת השנה תבוצע הערכה של החבות במס בהתאם לתשלום של שנה קודמת ולא לפי חישוב ממשי ושווי המס הכולל שהפרט חייב למדינה צריך לעמוד על 100 דולר לפחות.²⁴

²² https://en.wikipedia.org/wiki/Property_tax_in_the_United_States#Payment
²³ <https://www.comptroller.texas.gov/purchasing/docs/procurement-manual/2-40.pdf>
<http://www.lethbridge.ca/living-here/My-Taxes/Pages/Tax%20Installment%20Payment%20Plan.aspx>
²⁴ <http://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/property-payment-plans.page>
<http://floridarevenue.com/dor/property/taxpayers>

חלק ג - הצעה לתיקון התקנה במסגרת תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970

ההסדר המוצע: באמצעות סעיפים 8(א) ו(ב) לתוספת השלישית לחוק תכנון ובניה, שר הפנים יתקין תקנה שתחליף את תקנה 3 מתקנות התכנון והבניה ותחיל עליה חלק מההסדרים שחלים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963.

תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים) (תיקון), התשע"ז-2017

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), בהתייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ולפי סעיף 8 לתוספת השלישית לחוק, ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים) התשמ"א-1981 תקנה 3 - בטלה.

2. במקומה יבואו:

6. הגדרות:

"הפרשי הצמדה וריבית" – כמוגדר בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963).

7. פריסת תשלומים

החייב בהיטל השבחה רשאי לבקש הסדר פריסת תשלומים. על הסדר זה יחולו הוראות 488א(ה) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג, בשינויים המתבקשים.

8. תשלום לאחר ההודעה על היטל השבחה

חייב בהיטל השבחה שקיבל הודעה בדבר סכום ההיטל שהוא חייב בו, ישלם את המס המגיע ממנו בתוך 60 ימים מיום מימוש הזכויות.

8. קנס על פיגור בתשלום

(א) קנס על תשלום שלא שולם במועדו יתווסף לחייב כאמור בסעיף 94ב לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג.

(ב) העירייה רשאית, אם ראתה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום הקנס, כולו או מקצתו.