

מתפרסמת בזה הצעת חוק של חברי הכנסת מטעם ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת:

הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 147) (הוראות לעניין היטל השבחה - דחיית תשלום אגב פירוד ופטור לשיפורי מיגון), התשפ"ג-2023

תיקון התוספת
השלישית

1.

בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בתוספת השלישית -

(1) בסעיף ו(א), בהגדרה "מימוש זכויות", בפסקה (3) שבה, אחרי "ללא תמורה מאדם לקרובו" יבוא "או העברה על פי פסק דין שנקבעה בו, בין השאר, העברה של זכויות במקרקעין בין בני זוג אגב פירוד, בין שהיא בין בני הזוג ובין שהיא מהם לילדיהם"; ובסופה יבוא "בפסקה זו, "פירוד" - כל אחד מאלה:

(א) התרת נישואין כהגדרתה בסעיף 2(ד) לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973²;

(ב) קביעת הסדר איזון משאבים בידי בית המשפט או בית הדין על פי בקשה לפי סעיף 5א לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973, או קביעת הסדר אחר בידי בית המשפט או בית הדין לחלוקת רכוש בין בני זוג שנפרדו, ובכלל זה להעברת זכויות במקרקעין ביניהם¹;

ד ב ר י ה ס ב ר

בני זוג כך שהעברה זו בין בני הזוג או בינם ובין ילדיהם לא תקים חיוב בתשלום ההיטל. זאת, משום שהזכויות במקרקעין נותרות בידי חלק מבני אותה משפחה שבני הזוג בה נפרדו, אך הן מחולקות בדרך אחרת, ולכן למעשה לא מדובר במימוש הזכויות, ואין הצדקה לגבות היטל השבחה על העברה זו.

מוצע להגדיר "פירוד" כך שיובהר כי ההסדר המוצע יחול בין היתר הן על גירושין, ביטול נישואין או הפקעתם והן על פירוד כאשר הנישואין טרם פקעו אך בית משפט או בית דין קבע הסדר איזון משאבים. הבהרה זו נחוצה משום שגביית היטל השבחה נעשית על ידי כל ועדה מקומית באופן עצמאי. בהקשר זה יצוין כי סעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, קובע כי העברת זכויות במקרקעין בין בני זוג או בין בני זוג לילדיהם על פי פסק דין שניתן אגב גירושין אינה נחשבת מכירה לעניין החוק האמור. המשמעות היא כי העברה זו אינה מקימה חבות במס שבח ובמס רכישה. על פי פרשנות רשות המסים לעניין זה, קביעה זו חלה לא רק על גירושין אלא גם על מצבים אחרים של פירוד בין בני זוג. ביסוד ההסדר המוצע תפיסה דומה לגבי העברת זכויות במקרקעין עקב פירוד גם לעניין היטל השבחה לפי החוק.

הצעת חוק זו מוצעים שני תיקונים הנוגעים לתשלום היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק), האחד עניינו דחיית תשלום ההיטל אגב פירוד של בני זוג והאחר עניינו פטור מתשלום ההיטל עקב מיגון חדר במבנה.

לפסקה (1)

התוספת השלישית לחוק קובעת הסדר מפורט בעניין חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה במקרקעין הנובעת מאישור תוכנית, מתן הקלה או היתר לשימוש חורג לפי החוק, בתנאים המפורטים בה. החבות בהיטל השבחה נוצרת עם עליית שוויים של מקרקעין בעקבות אישור כאמור, ואילו גביית היטל השבחה נעשית בעת מימוש הזכויות במקרקעין.

החוק קובע פעולות שהן בגדר "מימוש זכויות", ובין היתר קובע כי העברת מקרקעין או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, היא מימוש זכויות המחייב בתשלום ההיטל.

מוצע להחריג מההגדרה "מימוש זכויות" העברת זכויות על פי פסק דין לחלוקת רכוש אגב הליך פירוד בין

¹ הצעות חוק מס' פ/936/25 (מספר פנימי: 2196461) רפ/3134/25 (מספר פנימי: 2203743); הועברו לוועדה ביום ט' בתמוז התשפ"ג (28 ביוני 2023).

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ג, עמ' 284.

³ ס"ח התשל"ג, עמ' 267.

(2) בסעיף 19(ב)(9), בסופו יבוא "או השבחה במקרקעין בשל בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח שנקבע כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה";.

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (2)

הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, תוקן סעיף 151(ג) לחוק כך שההסדר החל על מרחב מוגן יחול גם לגבי חדר עם שיפורי מיגון, אם לא ניתן לבנות באותו מבנה מרחב מוגן. כתיקון משלים לתיקון האמור מוצע לקבוע פטור מהיטל השבחה על השבחה שנוצרה עקב בניית חדר כאמור. מטרת התיקון היא לעודד בניית חדרים מחוזקים במקומות שלא ניתן לבנות בהם מרחב מוגן, וכך לשפר את מוגנות השהים באותם מבנים.

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק קובע פטור מתשלום היטל השבחה לעניין השבחה בשל בניית מרחב מוגן, בהלימה להוראה הקבועה בסעיף 151(ג) לחוק, שלפיה תוספת שטחי שירות לבניית מרחב מוגן לא תיחשב סטייה מתוכנית. שתי הוראות אלה נועדו להקל בניית מרחבים מוגנים, וכך לעודד את בנייתם ולשפר את מוגנות השהים במבנים שאין בהם מרחבים מוגנים. בחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות

יוזמים: חברי הכנסת יוסף טייב, מירב בן ארי, אברהם בצלאל, אוריאל בוטו