

אגרות והיטלי פיתוח- סוגם, המועד לתשלום והבדיקות

אותן יש לבצע בעת קבלת דרישת תשלום

מאת עו"ד ניר אברמוב

במאמר זה נעסוק בנושא אגרות בניה והיטלי פיתוח, המועד לתשלום והבדיקות אותן יש לבצע בעת קבלת דרישת תשלום מאת הרשות המקומית. אגרות והיטלי פיתוח הינם תשלומים אותם נדרש לשלם בעלים של קרקע ו/או מי שמבקש לבנות על קרקע ו/או להוסיף בניה למבנה קיים, זאת להבדיל ממי שמחזיק בנכס כגון שוכר/ פולש. חשוב לדעת כי ישנם מקרים שבהם תדרשו לשלם אגרות והיטלי פיתוח בעת מכירת נכס.

להלן נסקור את סוגי האגרות/ היטלים השונים:

אגרות בניה

מדובר באגרה אותה יש לשלם לוועדה המקומית לתכנון ובניה בתחומה מצוי הנכס אותו מבוקש לבנות. אגרה זו מחושבת בהתאם לגודל השטח אותו מבקשים לבנות. מדובר בתעריף אחיד לכל הארץ להבדיל מתעריפי אגרות והיטלי הפיתוח שהינם שונים בין רשות מקומית אחת לרעותה.

אגרות והיטלי פיתוח- הסבר כללי

אגרות והיטלי הפיתוח הינם תשלומים המשולמים עבור התשתיות המשרתות את הנכס ע"י הרשות המקומית בתחומה מבוצעת הבניה.

המקור החוקי לגבות אגרות והיטלי הפיתוח הם חוקי העזר שמחוקקת הרשות המקומית שאושרו ע"י משרד הפנים.

חוקי העזר כפופים לחקיקה הראשית- פקודת העיריות ו/או פקודת המועצות המקומיות ו/או צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות).

להבדיל מאגרת בניה הנגבית רק בגין השטח אותו מבקשים לבנות, אגרות והיטלי פיתוח נגבים גם עבור שטח הקרקע עליה מבוקש לבנות. בכל הנוגע לבניה למגורים חישוב אגרות והיטלי הפיתוח ייעשה לפי השטח הבנוי. זאת להבדיל מבניה שאינה למגורים כגון תעשייה/ מסחר שהחישוב בגינה נעשה בדרך כלל בהתאם לנפח הבניין.

הרשות המקומית רשאית לגבות אגרות והיטלי פיתוח רק כאשר היא זו שביצעה ו/או מימנה את ביצוע התשתית. לכן חשוב לבדוק בעת קבלת דרישה לתשלום אגרות והיטלי פיתוח גם מי ביצע את התשתית בגינה נדרש התשלום.

סוגי אגרות והיטלי הפיתוח

אגרת הנחת צנרת מים ☑ המדובר בתשלום בגין צנרת המים המשרתת את הנכס. אגרה זו מורכבת מכמה רכיבים: אגרה בגין הנחת צנרת המים העירונית, אגרה בגין חיבור הצנרת העירונית למגרש עליו מבוקש לבנות, תשלום בגין

היטל ביוב – היטל הביוב נחלק אף הוא לכמה רכיבים: ביב מאסף (ביב המאגד את השפכים מהביב הציבורי), ביב ציבורי (שוחת הביוב המצויה מחוץ לנכס), מתקנים אחרים כגון מכון טיהור האחראי על טיהור השפכים.

היטל סלילת כביש ומדרכה – היטל המשולם עבור תשתית הכביש והמדרכה הגובלים בנכס. קיימות רשויות מקומיות הגובות היטל סלילה גם עבור סלילת כביש עורקי ו/או עבור רחוב משולב.

היטל תיעול/ ניקוז – היטל המשולם עבור תשתית התיעול/ניקוז (התשתית שנועדה לאיסוף מי הגשמים). רשויות מסוימות חילקו את העיר לכמה אזורי איסוף ניקוז (כגון תל אביב). מאידך ישנן רשויות מקומיות כגון נתניה שבה כל העיר מהווה אזור איסוף ניקוז אחד. חשוב לבדוק האם מדובר באזור איסוף אחד או בכמה אזורי איסוף מאחר וכאשר מדובר בכמה אזורי איסוף רק ביצוע התשתית באזור המשרת את הנכס שלכם יקים לרשות המקומית זכות לגבות מכם היטל תיעול.

היטלים נוספים – ישנן רשויות מקומיות הגובות אגרות והיטלי פיתוח נוספים על אלו המפורטים לעיל. למשל עיריית חולון הגובה היטל מבנה ציבור, מועצה מקומית אבן יהודה הגובה היטל בגין תאורת רחוב ומועצה מקומית אלעד הגובה אגרה עבור זכויות מים.

מועדי חיוב באגרות והיטלי פיתוח:

קיימות כמה "נקודות ציון" בהן תדרשו לשלם אגרות והיטלי פיתוח:

- בעת הגשת בקשה להיתר בניה וכתנאי למתן ההיתר;
- בעת ביצוע/ מימון התשתית ע"י הרשות המקומית;
- בעת הכרזת הרשות המקומית על כוונתה לבצע התשתית;
- בעת מכירת הנכס והגשת בקשה לקבלת תעודה בדבר העדר חובות המופנית ללשכת רישום המקרקעין;
- בעת ביצוע סקר מדידות יזום ע"י הרשות המקומית מטרתו לבחון האם נוספה לנכס בניה לא חוקית ו/או האם קיימת בניה בגינה לא שולמו מלוא אגרות והיטלי הפיתוח.

הבדיקות אותן רצוי לבצע:

בעת קבלת דרישה לתשלום אגרות והיטלי פיתוח, אשר הינה לתשלום סכומי כסף נכבדים, מומלץ לכם לבצע את הבדיקות הבאות:

- האם השטח בגינו חויבתם תואם את שטח הבניה המבוקש/ שטח הקרקע עליה מבוקש לבנות.

- מי ביצע/מימן את התשתית בגינה אתם נדרשים לשלם.
- מתי בוצעה התשתית בגינה אתם נדרשים לשלם.
- האם שולמו בעבר אגרות והיטלי פיתוח בגין הקרקע.
- האם בוצע קיזוז של בניה ישנה שהיתה קיימת ונהרסת לצורך ביצוע הבניה המבוקשת.
- בגין אלו שטחים אתם נדרשים לשלם? שטח עיקרי, שטחי שירות, מבואות, גלריות, מרפסות סגורות/ פתוחות ועוד.

משרדנו עוסק בתחום המיסוי המוניציפאלי במשך שנים רבות ומייצג הן חברות בניה ויזמות, הן בעלי נכסים מסחריים ותעשייתיים והן גורמים פרטיים. במסגרת ייצוג גורמים אלו משרדנו חסך והשיב ללקוחותיו מיליוני ₪.

המאמר נכתב ע"י עו"ד ניר אברמוב

; nirabram@bezeqint.net

www.abramovnir.com

אין באמור לעיל כדי להוות תחליף לייעוץ משפטי