

מחקר השוואתי בין מסלול "דמי הסכמה" מסלול "דמי רכישה"

מסלול "דמי רכישה ללא פוטנציאל תכנוני"

בימים אלה אנו עדים לרוח חדשה שנושבת מכיוונה של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) המבקשת לבטל את חישוב הפוטנציאל התכנוני בשומות דמי רכישה !!!

רמ"י טוענת, כי העלות של שיטת השמאות הפרטנית כולל אומדן הפוטנציאל התכנוני של יחידת דיור שלישית, גבוהה מהתועלת האמיתית. עוד טוענת רמ"י, כי להבדיל ממבצע ההיוון במגזר העירוני שבו היוון הזכויות הוריד מהותית ואף ביטל את החיכוך הבירוקרטי, בנחלות המצב שונה. הטענה של רמ"י היא, שגם לאחר תשלום דמי רכישה, לאור כך שמוגשות בקשות לפל"ח, שימושים נלווים לחקלאות, בקשות להיתר בקרקע חקלאית ולאור הדרישה לקבל הסכמה וחתימת רמ"י על בקשות להיתרי בניה, שיעבודים, משכון ומשכנתא - "החיכוך" בין רמ"י לבעלי הזכויות בנחלות נמשך.

בהתאם לסיכום פגישה שנערכה בין נציגי רמ"י לבין "פורום ההתיישבות בלשכת עורכי הדין" עולה, כי בגיבוי אגף שמאות של רמ"י, עומדת לעלות הצעה להנהלת רמ"י ולמועצת מקרקעי ישראל, לעבור לטבלאות לפי שומה מדגמיות גם במסלול "דמי רכישה" ולא רק במסלול "דמי חכירה" וכן להפסיק לבצע שומות פוטנציאל תכנוני עבור יחידה שלישית בטענה כי מרכיב זה בשומות מעכב את עבודת השמאי וכאמור לא מבטל את החיכוך בין רמ"י לבעלי הנחלות.

הדברים האמורים מהווים רעידת אדמה של ממש!!! בכדי להתמודד עם המצב אליו נקלענו, אנו חייבים לפעול בכמה מישורים - מינהלי, משפטי, פרלמנטרי. עלינו למנוע את "רוע הגזירה" ככל שרמ"י תבקש להוציא לפועל את המסקנות שעולות לעיל וכן להתכונן לבאות ולהבין היטב במה מדובר.

יש לשים לב, כי ביטול "הפוטנציאל התכנוני" בשומות דמי רכישה יהווה מכה אנושה להחלטה שכבר כיום מעטים מממשים אותה לאור עלויות גבוהות ואי עמידה בתנאי הסף בהרבה מקרים. הלכה למעשה, יישום מסקנות רמ"י - שהן שגויות מיסודן ופוגעות בזכויות הקניין של בעלי הנחלות ומעמיקות את האפליה בין העיר לכפר - יביא ל"מכת מוות" ביחס ל"חזון חלקת המגורים" שהתגבש נוכח "הפוטנציאל התכנוני" במסלול דמי רכישה, מה שיגלגל את ההחלטה לארכיון, כך שהיא תיזכר רק בדפי ההיסטוריה כמכה קשה וכואבת נוספת שנוחתת על בעלי הזכויות בנחלות.

כדי להבין כי הדברים שעולים לעיל מהווים דרמה של ממש ככל ורמ"י תעשה מהלך של שינוי ההחלטה ותבטל את הפוטנציאל התכנוני בשומות, אביא להלן "מחקר השוואתי" ביחס לשלושת המסלולים בהתייחס למרכיבים הבאים: בניה, פיצול מגרשים, הזכויות שמקבל הקונה במכירה, מיסים במכירה, הנחות אזורי עדיפות לאומית, המועד הקובע בשומה, השכרה, תחולת הוראות "משטר הנחלות", חלוקת עיזבון בין יורשים:

מסלול ראשון - "דמי הסכמה".

מסלול שני - דמי רכישה".

מסלול ראשון - "דמי הסכמה"

הכללים לחישוב "דמי הסכמה" קבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534 משנת 1992. "דמי הסכמה" שולמו לרמ"י בעת מכירת זכויות בנחלה לצד ג'. בעת ביצוע חלוקת עיזבון בין יורשים לא שולמו דמי הסכמה (המס נדחה) וכן לא שולמו דמי הסכמה בעת העברה ללא תמורה בין הורים לילדים וכן בהעברה לדור שלישי (נכד) ובין אחים.

מכירת זכויות בנחלה במסלול "דמי הסכמה"

"דמי הסכמה" עומדים על סך של 1/3 משווי עליית ערך הקרקע בין המועד שבו הזכויות נרכשו למועד שבו הזכויות נמכרו. בהתאם להחלטה 534 ניתן "זיכוי" בגין שווי המחברים בנחלה (מבני מגורים, מבנים חקלאיים וכן שטחים חקלאיים) ובנוסף ניתנו זיכויים בערכי טבלה בגין שני דונם חלקת חצר ושווי החלק ברכוש המשותף באגודה (שוויים אלה שנקבעו בערכי טבלה לא שיקפו כלל את השווי האמיתי).

חישוב דמי ההסכמה מתבצע לפי הגבוה משלושה: שווי רכישה קודם, שווי מחוברים, מחיר יסודי מזערי שנקבע בהחלטה ועמד על כ- 612,000 ₪.

כאשר נמכרו זכויות בנחלה, שולמו על ידי המוכר דמי הסכמה לרמ"י והקונה קיבל את האפשרות לנצל בנחלה זכויות בניה בסיסיות בלבד (160/160/55) ללא תשלום ובגין כל מ"ר מעבר לכך שילם 91% + מע"מ.

במסלול "דמי הסכמה", כאשר בעל הנחלה מכר את הזכויות בנחלה, השמאי מטעם רמ"י היה בוחן את שווי המחברים וככל והשווי לא הגיע ל"שווי יסודי מזערי" (כ- 612,000 ₪), החישוב היה נערך בהתאם לשווי יסודי מזערי.

דוגמא לחישוב דמי הסכמה :

שווי נחלה 6,000,000 ₪.

שווי מחוברים 400,000 ₪.

שווי רכוש משותף 110,000 ₪ (ערך טבלה).

שווי חלקת חצר 2 דונם 55,000 ₪ (ערך טבלה).

שטחים חקלאיים 200,000 ₪.

סה"כ שווי לזיכוי 765,000 ₪.

ההפרש 6,000,000 ₪ - 765,000 ₪ = 5,235,000 ₪.

בתוספת 2% ממחיר יסודי מזערי 12,000 ₪.

סה"כ הפרש 5,247,000 ₪.

גובה דמי הסכמה 33.333% + מע"מ.

חישוב "דמי הסכמה": $5,247,000 \times 33.333\% \times 1.17 = \underline{2,046,310}$ ₪

המועד הקובע בשומה: שווי הרכישה של הזכויות **בהתאם לקבוע בהסכם הרכישה** וככל לא קיים הסכם רכישה, השווי שקבע השמאי **למועד הרכישה**.

הזכויות שמקבל הקונה לאחר תשלום "דמי הסכמה":

הקונה נרשם כבעל זכויות "בר רשות" ויכול לנצל את זכויות הבניה בהתאם למתואר לעיל (160/160/55) בשלוש יחידות בשני מבנים עבור שלושה דורות. הקונה לא מקבל כל הטבה בגין תשלום דמי ההסכמה על ידי המוכר ונדרש לשלם עבור זכויות בניה מעבר ל- 160 מ"ר בכל יחידה, **ללא יכולת לנייד זכויות**. כאשר הקונה יבקש למכור את הנחלה הוא ישלם גם כן דמי הסכמה.

במקרים בהם בוצעו מספר עסקאות במהלך השנים, בגין אותן זכויות בנחלה, **נגבו דמי הסכמה פעם אחר פעם בכל עסקה**, מבלי שהקונה קיבל הטבה כלשהי, למעט האפשרות לבנות שלוש יחידות בשני מבנים עבור שלושה דורות בשטח כולל של 375 מ"ר ("זכויות בניה בסיסיות").

לדוגמא חישוב דמי הסכמה במכירה של הזכויות:

רכישה בסך של 6,000,000 ₪.

מכירה בסך 7,000,000 ₪.

ההפרש 1,000,000 ₪.

דמי הסכמה $1,000,000 \times 33.333\% \times 1.17 = 390,000$ ₪ (במעוגל).

מיסים במכירה:

בעת מכירת הנחלה, בנוסף לדמי הסכמה, בעל הנחלה משלם מס שבח והיטל השבחה (עד ספטמבר 2014 פסק דין "בלוך" הועדות המקומיות לא היו מטילות היטל השבחה במכירת נחלה כשהזכויות היו של "בר רשות"). לא חל קיזוז או זיכוי בגין מס שבח ו/או היטל השבחה מסכום דמי ההסכמה ואין כל קשר בין מרכיבים אלה שנגבים במצטבר.

גובה המיסים המשוקלל במכירה של נחלה כאשר ניגבו דמי הסכמה עמד בממוצע על כ- 38% ואין כל קשר לאזורי עדיפות לאומית.

התוצאה: בעל הנחלה שמכר את הזכויות בשווי של 6 מיליון ₪ נותר עם כ- 3,800,000 ₪ - 4,000,000 ₪ נטו.

הנחות אזורי עדיפות לאומית:

לא חלות הנחות אזורי עדיפות לאומית על דמי הסכמה.

במקרים בהם נמכרו נחלות באזורי עדיפות לאומית קו עימות, עדיפות לאומית א', עדיפות לאומית ב', שולמו דמי הסכמה מלאים.

פיצול מגרשים:

הליכי פיצול מגרשים מנחלות במסלול דמי הסכמה בוצעו בהתאם להוראות אגף חקלאי 62 משנת 1999 (עדיין בתוקף) והיו נחלתם של "יחידי סגולה" בעלי אומץ לב מיוחד (בפועל בוצעו הליכים מסוג זה במשורה במהלך כ- 24 שנים מאז הוראת האגף), שכן הליכי פיצול ארכו שנים רבות ושולמו בגינם דמי היוון מלאים בסך 91% + מע"מ, סכומים שהגיעו לשווי גבוה ביותר. בגין דמי ההיוון עבור הליך הפיצול שולם גם מס רכישה.

היטל השבחה - בהליך פיצול לפי הוראות אגף חקלאי 62 **לא נגבה היטל השבחה**, נוכח הסדר "חלף היטל השבחה" שקבוע בין הרשויות המקומיות לרמ"י.

פיצול מגרש על ידי רוכש הנחלה - רוכש של נחלה המבקש לבצע פיצול מגרש מהנחלה, לאחר שהמוכר שילם דמי הסכמה לרמ"י, **יידרש לשלם דמי היוון מלאים** בגין הליך הפיצול ולא תהיה כל התחשבות בכך שהוא רכש את הנחלה לאחר שהמוכר שילם דמי הסכמה בסך מיליוני ₪ לקופת רמ"י.

התוצאה היא שבגין בניה ופיצול מגרשים מנחלה במסלול "דמי הסכמה", משולמים תשלומים חוזרים ונשנים לקופת המדינה בגין פעולות נחלה ועבור אותה קרקע שהזכויות בגינה הן "בר רשות".

בניה בנחלה:

זכויות הבניה הבסיסיות למגורים בנחלה הן: בית מגורים ראשי 160 מ"ר, בית מגורים שני 160 מ"ר ויחידה לדור שלישי (נכד נשוי) 55 מ"ר, כאשר שלושת הדורות חייבים להתגורר בנחלה והדור המבוגר ביותר צריך להיות רשום כבעל הזכויות בנחלה או שהוא היה רשום כבעל הזכויות והוא בחיים ומתגורר בנחלה. ככל ולא קיים דור שלישי, ניתן לבנות שתי יחידות כ"א בשטח 160 מ"ר.

בניה מעבר לשטח של 160 מ"ר בכל יחידה תחויב בתשלום "דמי היתר" (כיום שונו ל"דמי היוון") בסך 91% + מע"מ וניתנות הנחות אזורי עדיפות לאומית על שומות אלה. באזור עדיפות לאומית "קו עימות" לא חל תשלום על תוספות בניה. גובה דמי ההיתר נקבע בהתאם לשווי מ"ר לבניה למגורים, בהתאם לאזור בו ממוקם המושב (מרכז, עדיפות לאומית ב', א', קו עימות).

השכרת בתים בנחלה:

למרות שהמוכר משלם דמי הסכמה מלאים לרמ"י, הקונה מקבל את הזכויות בנחלה ללא אפשרות להשכיר בתי מגורים בנחלה.

תחולת הוראות "משטר הנחלות" במסלול דמי הסכמה:

"משטר הנחלות" נולד בהחלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל משנת 1965. "משטר הנחלות" קובע הוראות מרכזיות כלהלן:

חובת התגוררות - בעל הנחלה הרשום ברמ"י חייב להתגורר בנחלה.

רישום ע"ש יחיד או בני זוג בלבד - נחלה ניתן לרשום ע"ש יחיד או בני זוג בלבד.

רצף בין דורי - בנחלה יכולים להתגורר שלושה דורות: בעל הנחלה הרשום, "דור המשך" שהוא אחד הילדים ונכד נשוי או הדור המבוגר שהיה בעל הנחלה והעביר את הזכויות לאחד הילדים ומתגורר בנחלה.

עיבוד ברצף - בעל הנחלה מחויב לעבד את החלקות החקלאיות ברצף.

איסור השכרה - אסור להשכיר בתי מגורים בנחלה או מבנים או קרקע חקלאית (ניתן קבל אישור ל"שימוש חורג" בהתאם להוראות חוק ההתיישבות החקלאית והמים).

במסלול "דמי הסכמה" קונה שרוכש את הזכויות בנחלה לאחר שהמוכר שילם "דמי הסכמה", חוסה תחת "משטר הנחלות" בהתאם להוראות המפורטות לעיל ולא מקבל כל הטבה נוכח העובדה שהמוכר שילם לקופת רמ"י דמי הסכמה.

חלוקת עיזבון בין יורשים:

בהתאם להוראות החלטת מועצה 534, בעת חלוקת עיזבון בין יורשים של נחלה, **לא יחול חיוב בדמי הסכמה**. לצורך ביצוע חלוקת עיזבון בין יורשים, יש לבחון את שווי הנחלה **ברוטו ונטו** ובהתאם לכך לקבוע את גובה הפיצוי שיקבלו היורשים שמוכרים את הזכויות, כאשר היורש הרוכש ישלם את חלקם של היורשים המוכרים מהשווי נטו שנקבע על ידי השמאי.

היורש שרוכש את הזכויות יקבל את הזכויות בנחלה בהתאם למצבה המשפטי כפי שהיה כאשר הנחלה היתה רשומה ע"ש ההורים המנוחים ולא יקבל כל הטבה לאחר רישום הזכויות על שמו נוכח ביצוע הליך חלוקת העיזבון בין היורשים. היורש שרוכש את הזכויות ישלם את המיסים החלים על היורשים המוכרים, מס שבח ומס רכישה ויירשם כבעל הזכויות בנחלה.

היורש הרוכש יידרש לשלם תשלומים לרמ"י בעת בניה מעבר ל-160 מ"ר בכל אחת משתי היחידות, יחול עליו "משטר הנחלות" והוא יידרש לשלם דמי היוון בגין פיצול מגרש מהנחלה לפי הוראת אגף חקלאי 62.

כאשר היורש ימכור את הזכויות הוא יידרש לשלם לרמ"י דמי הסכמה מלאים.

מסלול שני - "דמי רכישה":

המטרה של מקבלי ההחלטות במעבר ל"עידן הנחלה המהוונת" שמוסדר כיום בהוראות ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות המועצה (להלן: "**ההחלטה**"), היתה להגשים את המטרה שהציבה החלטות מועצת מקרקעי ישראל משנת 1998 שמספרה 823 וקבעה, כי חלקה א' של נחלה תוחכר לבעל הנחלה בחוזה חכירה לדורות. חוזה החכירה, יהיה ל-4 תקופות מתחדשות של 49 שנים כל אחת. בסעיף 8 להחלטה 823 נקבע, כי רמ"י תכין נוסח חדש של חוזי חכירה לדורות לאגודה ולבעלי נחלה.

שנים רבות חלפו במהלכן החלטה 823 לא יושמה ועל כן רוב בעלי הנחלות כיום הם בעלי זכויות "בר רשות".

בשנת 2003 הגיעה לעולם החלטה 979 המקורית וממנה התגלגלו תיקונים על תיקונים להחלטה. בתאריך 27.3.2007 הוגש בג"ץ "פורום הערים העצמאיות" כנגד ההחלטה וביום 9.6.2011 בג"ץ אישר את ההחלטה ככתבה וכלשונה (במספרה דאז 1155).

לאחר שבג"ץ אישר את ההחלטה, רמ"י נדרשה לתהליך שהיה כרוך בלא פחות ממהפכה של ממש בכללים שהיו נהוגים עד אותה עת בחלקת המגורים. הלכה למעשה, היה צריך לכתוב "תורה חדשה" של נהלי עבודה, טפסים, חוזי חכירה, נספחים לחוזי החכירה, להכשיר עובדים, מערכת מחשב, מחלקות במרחבים וכו' בכדי שניתן יהיה לתת שירות לציבור החוכרים שיבקש ליישם את ההחלטה.

תקופת המעבר:

ב"תקופת המעבר" מעידן "דמי ההסכמה" לעידן "דמי הרכישה" ולאחר שבג"ץ אישר ביום 9.6.11 את ההחלטה, רמ"י מצאה את עצמה במצב שבו היא נדרשת, מחד, לתת שירות לחוכרים ומאידך, היא נעדרת יכולת ליישם את ההחלטה במקרים בהם ביקשו בעלי הנחלות לבצע פעולות (תוספת

בניה, פיצול, מכירה), כאשר היה ברור כי קיימים הבדלים מהותיים בשומות בין מסלול "דמי ההסכמה" למסלול "דמי הרכישה".

הפתרון ל"תקופת המעבר" שתחילתה ביום 9.6.11, נמצא בהחלטת הנהלה מס' 3139 שהתקבלה בחודש ינואר 2012 וקבעה, כי במקרים בהם בעלי הזכויות יבקשו לבצע אחת משלוש פעולות: תוספת בניה, פיצול מגרש, מכירה, הם יוכלו לשמור לעצמם את הזכות לפנות לרמ"י כאשר זו תפרסם כי היא פתחה את השערים ליישום ההחלטה. ככל ושולמו על ידם סכומים גבוהים מאלו שהיו משולמים במסגרת יישום ההחלטה, רמ"י תשיב לחוכר את הסכומים העודפים.

נוהל זה נקרא "התחשבות מחדש" ובהחלטה מס' 3139 ניתנה לחוכר אפשרות לפנות לרמ"י במהלך תקופה של 6 חודשים מהמועד שבו רמ"י תודיע כי ניתן ליישם את ההחלטה בשוטף - ולבקש ליישם את ההחלטה ולקבל שומה בהתאם להחלטה, ממנה יקוזזו הסכומים ששולמו טרם יישום ההחלטה. עוד נקבע בהחלטה מס' 3139, כי במקום שבו קיימות בנחלה שלוש יחידות, אך לא מתקיים הרצף הבין דורי - וככל וניתן יהיה להסדיר את היחידות בעת יישום ההחלטה, רמ"י לא תנקוט בהליכים משפטיים.

פתיחת השערים ליישום ההחלטה - "התחשבות מחדש":

רמ"י פתחה את שעריה ליישום שוטף של ההחלטה ביום 10.4.18 וקבעה, כי כל חוכר שביצע בנחלה: תוספת בניה, פיצול מגרש, מכירה, בתקופה שהחלה ביום 9.6.11 והסתיימה לפני יום 10.4.18, יוכל לפנות לרמ"י החל מיום 10.4.18 ועד לפני יום 10.4.19 ולבקש לבצע "התחשבות מחדש". במקרה זה על החוכר להגיש את כל המסמכים ליישום ההחלטה במועד וכן את טופס הבקשה ל"התחשבות מחדש" חתום על ידי המוכרים והקונים.

המרוץ לביצוע "התחשבות מחדש" החל ביום 10.4.18, כאשר בקשות הוגשו לרמ"י לאחר שנעשו פעולות רבות להשגת המסמכים וכן לעמידה בתנאי הסף ליישום ההחלטה ובראשן, הסדרת חריגות בניה ושימושים חורגים.

בעל נחלה שהגיש את המסמכים ולא עמד בשלושת תנאי הסף ליישום ההחלטה: 1. רישום חלקה א' בשלמות בטאבו או הליך תצ"ר (תכנית לצרכי רישום) מתנהל במושב או פרטני 2. תשלום חובות עבר 3. הסדרת חריגות בניה ושימושים חורגים - קיבל בחזרה את המסמכים שהוגשו וככל ולא הוסדרו כל הדרישות עד למועד הקובע (לפני 10.4.19), בעל הנחלה הפסיד את הזכות לבצע "התחשבות מחדש".

בפועל, הוגשו בקשות בכמות מועטה להתחשבות מחדש וכמובן שלא בכמות המשקפת את הפעולות שבוצעו בנחלות במהלך כשבע שנים מאז התקבל פסק הדין בבג"ץ ועד ליום 10.4.18. החל מהמועד שבו הסתיים המועד להגשת הבקשות (10.4.19), נערכו פניות רבות לרמ"י בבקשה להאריך את המועד לבצע "התחשבות מחדש", לאור הפסדים עצומים שנגרמים לבעלי נחלות, נוכח שלילת האפשרות לבצע את ההתחשבות מחדש ואף הוגשו הליכים משפטיים בניסיון לקבל סעד מבית המשפט, אך הליכים אלה לא צלחו וברמ"י לא אישרו מתן ארכה לבצע את "התחשבות מחדש" וכיום לא ניתן ליישם מסלול זה.

דוגמא ל"התחשבנות מחדש" במרכז הארץ :

תרחיש 1 :

בעל נחלה רכש את הזכויות ביום 1.1.15 בסך של 6,000,000 ₪.

המוכר שילם דמי הסכמה בסך של 1,300,000 ₪.

ביום 1.1.19 התקבלה שומה לדמי רכישה לאחר שהוגשה בקשה ל"התחשבנות מחדש" בסך של 1,400,000 ₪ (השווי של דמי הרכישה חושב לפי שווי חלקת המגורים במועד הרכישה של הנחלה ולא לפי שוויה כיום).

ככל ובעל הזכויות (הקונה) יעמוד בתנאים לביצוע "התחשבנות מחדש", הוא ישלם את ההפרש בין דמי ההסכמה לדמי הרכישה בסך של 100,000 ₪ ויקבל את כל ההטבות בגין מסלול דמי רכישה.

הטבה מיוחדת במסלול "התחשבנות מחדש" : שווי הנחלה נקבע לפי השווי בשומת דמי ההסכמה (שווי המכירה ברוב המקרים) ולא לפי השווי הנוכחי בעת הגשת הבקשה שעלה באופן משמעותי.

תרחיש 2 :

בעל נחלה רכש את הזכויות ביום 1.1.15 בסך של 6,000,000 ₪.

המוכר שילם דמי הסכמה 1,300,000 ₪.

ביום 1.1.19 הוגשה בקשה להתחשבנות מחדש אך רמ"י לא אישרה את המסלול בגלל חוסר במסמכים.

ביום 1.6.19 קיבל הקונה הודעה מרמ"י כי הבקשה להתחשבנות נדחתה והוא זכאי ליישם את ההחלטה במסלול דמי רכישה בתשלום 20% + מע"מ (תשלום מופחת ככל והרכישה בוצעה אחרי 1.1.93).

בעל הזכויות (הקונה) ישלם דמי רכישה בסך 20% + מע"מ לפי שווי חלקת המגורים כיום (ללא פיתוח ומע"מ) העומדת על סך של 8,000,000 ₪ ודמי הרכישה הם בסך של 1,872,000 ₪ כולל מע"מ.

ההפסד : במקום לשלם 100,000 ₪ ישלם הקונה 1,872,000 ₪, **כלומר סך של 1,772,000 ₪ ביתר !!!**

קופת רמ"י : התקבלו דמי הסכמה מהמוכר 1,300,000 ₪ + 1,872,000 ₪ מהקונה עבור דמי רכישה בסה"כ **3,172,000 ₪.**

דוגמא ל"התחשבנות מחדש" בקו עימות :

תרחיש 1 :

בעל נחלה רכש את הזכויות ביום 1.1.15 בסך של 4,000,000 ₪.

המוכר שילם דמי הסכמה 1,300,000 ₪ (אין הנחת אזור בדמי הסכמה).

בדמי רכישה קיימת הנחת אזורי עדיפות לאומית בגין התשלומים בהחלטה למעט בגין "דמי חכירה" בסך 3.75% + מע"מ.

באזור עדיפות לאומית "קו עימות" משלם בעל הזכויות "דמי חכירה" בסך 3.75% + מע"מ ומקבל את כל ההטבות של מסלול "דמי רכישה": ניצול הזכויות למגורים קיימות ועתידיות, פיצול מגרשים ללא תשלום לרמ"י, השכרת בתי מגורים בנחלה, פטור מתשלום דמי רכישה בעת מכירת הנחלה.

ביום 1.1.19 התקבלה שומה לדמי חכירה לאחר שהוגשה בקשה ל"התחשבות מחדש", בסך 100,000 ₪ (אין הנחת אזור בדמי כניסה).

המוכר זכאי להחזר מרמ"י בגין ההפרש בין דמי ההסכמה לדמי החכירה, בסך 1,200,000 ₪ (תהיה הפחתה של דמי ההסכמה המשולמים גם במסלול דמי חכירה).

תרחיש 2:

בעל נחלה רכש את הזכויות ביום 1.1.15 בסך של 4,000,000 ₪.

המוכר שילם דמי הסכמה 1,300,000 ₪.

המוכר לא היה ער לאפשרות להגשת התחשבות מחדש ולא הוגשו המסמכים לרמ"י במועד.

הקונה ישלם דמי חכירה בסך 100,000 ₪ כאשר יבקש ליישם את ההחלטה (היישום וולנטארי).

ההפסד: המוכר לא יישם את ההחלטה במסלול "התחשבות מחדש" ולכן **הפסיד החזר תשלום ששולם לרמ"י בסך 1,200,000 ₪.**

בפועל קיימים מקרים רבים בהם בוצעו פעולות בנחלה במועדים המקנים את הזכות לבצע "התחשבות מחדש" ולקבל כספים בחזרה, אך בקשות אלו לא הוגשו מסיבות רבות ומגוונות, ובין היתר, חוסר תשומת לב למועד ההגשה או אי הבנה בפרטים ובתהליכים או ייעוץ שגוי של אנשי מקצוע והתוצאה היא **הפסדים של מיליוני ₪ בצד של בעלי הנחלות** שגם כך ספגו תוצאות מס קשות המגיעות לסך של כ- 50% במכירה והתעשרות הקופה הציבורית בצד השני.

פעולות בנחלה החל מיום 10.4.18 - החלטה וולנטארית:

ההחלטה היא וולנטארית, כלומר בעל הנחלה לא מחויב ליישם את ההחלטה אלא רק במכירת הזכויות. החל מיום 10.4.18 המועד שבו רמ"י פתחה את השערים ליישום ההחלטה, כל פעולה המבוצעת בנחלה ניתנת לביצוע בהתאם למסלולים בהחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' המכונה "עידן ההיוון" או בהתאם להחלטות ב"עידן הישן".

בעת מכירת הזכויות בנחלה חייב בעל הנחלה לבצע יישום של ההחלטה ולשלם דמי רכישה. קיים חריג אחד, במקרה שבו בעל הנחלה מחזיק בהסכם חכירה לדורות בתוקף או מבקש לחדש הסכם חכירה ומבקש למכור את הזכויות ולשלם דמי הסכמה במקום דמי רכישה, ניתן יהיה לבצע העברה בתשלום דמי הסכמה (בפועל הוראה זו אינה ישימה שכן קונים לא מסכימים לבצע עסקה בתנאי דמי הסכמה ודורשים כי המוכר ישלם את דמי הרכישה המקנים להם הטבות משמעותיות כפי שיפורטו להלן).

הזכויות שמקבל הקונה/בעל הנחלה במסלול "דמי רכישה":

"בעידן הנחלה המהוונת" עם היישום של מסלול "דמי הרכישה", חלה על חלקת המגורים מדיניות שונה בתכלית מזו שחלה במסלול "דמי הסכמה" ב"עידן הישן" והדבר בא לידי ביטוי באופן המשמעותי ביותר בעת מכירת הזכויות בנחלה, בכל הקשור לזכויות שמקבל הקונה לאחר שהמוכר משלם דמי רכישה.

הלכה למעשה, לאחר תשלום "דמי רכישה", בעל הנחלה או רוכש הזכויות, מקבל בחלקת המגורים הטבות וזכויות משודרגות ושונות בתכלית מבחינה משפטית, כלכלית, מיסויית ותכנונית, מאלו שהיו מוכרות במסלול "דמי הסכמה".

השוני המהותי בין ה"עידן הישן" לעומת "עידן הנחלה המהוונת" הוא, שב"עידן הישן" לא ניתן היה לבצע פעולה יזומה על מנת לשדרג את הזכויות שניתנות לניצול בחלקת המגורים ואילו ב"עידן הנחלה המהוונת" ניתנה לבעלי הנחלות "הזדמנות" לשדרג את הזכויות בחלקת המגורים באחד המסלולים:

"דמי חכירה" - בתשלום 3.75% + מע"מ משווי זכויות בסיסיות בסך 375 מ"ר לבניה בחלקת המגורים בשטח 2.5 דונם.

"דמי רכישה" - בתשלום 33% + מע"מ משווי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות בחלקת המגורים בשטח 2.5 דונם.

בעת מכירת הנחלה קיימת חובה לשלם דמי רכישה אך השינוי המהותי הוא שבעל הנחלה יכול לבצע יישום של ההחלטה ללא קשר למכירה ולהנות מההטבות בהחלטה (כניסה יזומה).

מסלול דמי רכישה כדאי עבור בעלי הנחלות לאור כך שמבוצע כיום תשלום לרמ"י עבור זכויות בנייה קיימות וגם עבור כל הפוטנציאל התכנוני העתידי. כך שבעל הנחלה "מקבע" את השווי של חלקת המגורים לאחר ביצוע התשלום ולא יידרש לשלם עבור זכויות בנייה למגורים או פיצול מגרשים מהנחלה, בגין כל תב"ע עתידית, ללא הגבלה, עבור יחידות דיור צמודות קרקע.

רוכש של זכויות בנחלה מקבל את כל ההטבות שניתנות במסלול דמי רכישה ויכול לבנות בנחלה ולפצל מגרשים ללא תשלום נוסף ובכפוף לתב"ע בתוקף. מדובר בהטבות משמעותיות שמאפשרות לקונה לבצע פעולות בנחלה שהמוכר לא יכול היה לבצע וגם אם היה מבצע, היה עליו לשלם לרמ"י תשלומים מלאים בגין דמי היוון בסך 91% + מע"מ.

ההטבות במסלול "דמי רכישה":

1. **ניצול מלוא קיבולת הבניה הקיימת והעתידי ללא תשלום לרמ"י** - ניתן לבנות בחלקת המגורים ללא תשלום, בתי מגורים צמודי קרקע ולבצע תוספות בניה, בהתאם לתב"ע בתוקף וכן בגין כל הפוטנציאל התכנוני העתידי למגורים, במהלך תקופה של 49 שנים ובנוסף אופציה להארכת ההסכם לשלוש תקופות נוספות של 49 שנים כל אחת.
2. **פיצול מגרשים מנחלה ללא תשלום דמי היוון** - לאחר תשלום דמי הרכישה משולמות כל הזכויות הקיימות והעתידיות למגורים ובתוך כך דמי ההיוון בגין פיצול מגרשים מהנחלה, ללא הגבלה במספר המגרשים ובכפוף לתב"ע בתוקף (יחול תשלום היטל השבחה בגין כל מגרש שיפוצל מהנחלה).
3. **השכרה של בתים מנחלה** - הסעיף היסודי במשטר הנחלות האוסר השכרה, מתבטל לאחר תשלום דמי רכישה ונפתחת אפשרות להשכיר בתים מנחלה (עדיין קיימת חובת התגוררות של בעל הנחלה באחד מבתי המגורים מנחלה).
4. **ביטול רצף בין דורי** - לאחר תשלום דמי חכירה (3.75%+מע"מ משווי חלקת מגורים הכוללת קיבולת בניה בסיסית למגורים 375 מ"ר ואפשרות לפצל מגרשים מנחלה בסך 33% וביטול רצף בין דורי) ולאחר תשלום דמי רכישה (33% + משווי חלקת המגורים כולל פוטנציאל תכנוני) - מתבטלת החובה לקיים רצף בין דורי לצורך בנית היחידה השלישית מנחלה ויחידת הסמך.
5. **פטור מתשלום דמי רכישה במכירה** - לאחר תשלום דמי הרכישה יינתן פטור מתשלום בגין הזכויות בחלקת המגורים בעת מכירה, כאשר ישולמו דמי הסכמה בלבד בגין שווי החלקות החקלאיות, שהשווי שלהן ייקבע לפי שווי של חלקת בעל.
6. **היוון חלקת המגורים** - חתימה על הסכם חכירה לדורות לתקופה של 49 שנים + 3 תקופות של 49 שנים כל אחת, אליו יצורף נספח "דמי רכישה" בו יפורטו כל ההטבות בגין מסלול דמי רכישה והזכויות יירשמו ברשות לרישום הסדר זכויות במקרקעין (טאבו).

עסקאות מיוחדות וחלוקת עיזבון בעידן ההיוון:

ההטבות שניתנות לבעל הנחלה/רוכש הזכויות, לאחר יישום ההחלטה במסלול דמי רכישה, פותחות עבורו אפשרויות מגוונות לביצוע חלוקה בין הילדים ובהמשך בין היורשים, על מנת להותיר את הנחלה במשפחה לדורות.

היישום של ההחלטה בעת מכירה ולאחר תשלום "דמי הרכישה", מקנה אפשרות לבצע עסקאות שונות בתכלית מאלו שהיינו מבצעים עד היישום של ההחלטה, כאשר אפשר היה למכור נחלה רק כיחידה אחת בשלמות בלבד. חשוב לדעת, כי רמ"י לא תאפשר לבצע עסקה "בחלק מנחלה" אלא בנחלה מלאה בלבד, אך השימוש בהחלטה באופן יצירתי ומושכל ומותאם להוראות ההחלטה, יאפשר לבצע עסקה שתותיר בידי בעל הנחלה תמורה גבוהה הרבה יותר מזו שתיוותר בידי בעת ביצוע מכירה של נחלה מלאה.

עסקאות בעידן ההיוון:

1. מכר מגרש פנוי שיפוצל מנחלה.
2. מכר מגרש מבונה שיפוצל מנחלה.
3. מכר נחלה מפוצלת - פיצול מגרש עם בית מגורים מחלקת המגורים שייוותר בידי בעל הנחלה.
4. מכר נחלה בחלוקה לשלוש עסקאות - מכירה של שני מגרשים שיפוצלו מהנחלה בנפרד (מגרש פנוי או מבונה) ומכר נחלה מפוצלת.
5. "רכישה משותפת" - רכישה של נחלה על ידי שניים או שלושה שותפים שיחלקו ביניהם את התמורה ואת הזכויות, כך ששניים יקבלו מגרשים מפוצלים ואחד יקבל נחלה מפוצלת.
6. חלוקת עיזבון בין יורשים - ניתן לחלק נחלה בין יורשים לפי ארבעה מודלים:
 - 7.1 שני מגרשים מפוצלים + נחלה מפוצלת + פיצוי כספי (ככל וקיימים יותר מ - 3 יורשים).
 - 7.2 מגרש מפוצל + נחלה מפוצלת + פיצוי כספי.
 - 7.3 נחלה מלאה לאחד היורשים + פיצוי כספי.
 - 7.4 מכר נחלה מלאה לצד ג'.

"דמי רכישה" בחלוקת עיזבון - בתהליך חלוקת עיזבון בין יורשים של נחלה, אין חובה לשלם את דמי הרכישה, התשלום הוא "נדחה" ולא משולם בעת ביצוע העברת הזכויות מהמורשים ליורש שמקבל את הזכויות. היורש שנקבע בהסכמה במסגרת חלוקת עיזבון או בהליך פירוק שיתוף בהליך משפטי, לקבל את הזכויות בנחלה, יקבל אותן בהתאם למצבה המשפטי, כלומר מבלי שחלקת המגורים מהוונת שכן לא שולמו דמי רכישה, והוא זה שיישא בכל תשלום שיחול בגין בניה, פיצול מגרשים, דמי רכישה במכירה וכו'.

סוגיה מרכזית שעולה לדיון בעת ביצוע חלוקת עיזבון - מדוע היורש שמקבל את הזכויות נדרש לשלם ליורשים האחרים את השווי בהתאם לשווי שוק של נחלה, כלומר, נחלה עם חלקת המגורים מהוונת לאחר תשלום דמי רכישה, כאשר לא משולמים דמי רכישה בעת ביצוע החלוקה.

לפי האמור לעיל, היה נכון להציג עמדה בהליך חלוקת עיזבון לפיה, היורש שמקבל את הזכויות בנחלה ישלם ליורשים את הפיצוי לפי שווי נמוך יותר משווי השוק של הנחלה, לאור כך שהוא יידרש לשלם את דמי הרכישה בעת המכירה או דמי היוון בעת בניה או פיצול מגרשים.

הפרקטיקה הנוהגת היא, שהיורש המפצה ישלם ליורשים האחרים את השווי נטו לפי שווי שוק, לאור כך שהיורשים לא יסכימו לקבל מהיורש הרוכש סכום נמוך מזה שהיו מקבלים אילו הנחלה היתה נמכרת לצד ג'.

בפועל אנו מבצעים חלוקת עיזבון כך שהיורש הרוכש משלם ליורשים המוכרים את התמורה נטו שנקבעת על ידי השמאי, בגין נחלה מלאה לפי שווק שוק (כלומר לאחר תשלום דמי רכישה), למרות שהחבות בתשלום דמי רכישה או דמי היוון בגין בניה מעבר ל 160 מ"ר בכל אחת משתי היחידות או בפיצול מגרשים, תחול עליו. בנוסף היורש הרוכש ישלם את המיסים שחלים בגין הפיצוי הכספי ליורשים האחרים.

הנחות אזורי עדיפות לאומית:

במסלול "דמי חכירה" - לא חלות הנחות אזורי עדיפות לאומית, ולכן בכל האזורים (קו עימות, א', ב', מרכז הארץ) משולמים דמי חכירה מלאים בסך $3.75\% +$ מע"מ לפי טבלאות שנוצרו בהתאם לשומות מדגמיות. במקרים בהם אין די שומות מדגמיות תבוצע שומה פרטנית. לאור כך שמדובר בשומות טבלה ולאור העובדה שמדובר בסכומים לא גבוהים בהשוואה לדמי הרכישה, ברוב המקרים לא מוגשות השגות על שומות במסלול דמי חכירה.

אזורי עדיפות "קו עימות" - הנשכרים הגדולים ביותר בעידן הנחלה המהוונת לפי פרק משנה 8.3 סימן ז' הם בעלי הנחלות באזורי קו עימות. ב"עידן הישן" במסלול דמי הסכמה בעת מכירת הנחלה שולמו דמי הסכמה מלאים שכן לא ניתנה הנחת אזורי עדיפות. בעידן ההיוון ניתנה הזדמנות היסטורית לבעלי נחלות בקו עימות, לשלם דמי חכירה בסך $3.75\% +$ מע"מ ולהוון את הזכויות בחלקת המגורים, קיימות ועתידיות ולקבל את כל הטבות בהתאם למסלול "דמי רכישה".

למרבה הפלא או למרבה הצער, רבים מבעלי הנחלות באזורי קו עימות לא הבינו שיש כאן "חלון הזדמנויות" היסטורי שנקרה בפניהם ובגלל סיבות כמו, חשש מפניה לרמ"י בגלל השכרת מבנים, חריגות בניה, שימושים חורגים - הם בחרו לשבת על הגדר ולא לפנות לרמ"י, כך שבפועל מעטים ביצעו היוון של הזכויות.

חשוב להעביר מסר לבעלי נחלות בקו עימות (וגם באזורי עדיפות לאומית א') - שלא ניתן לדעת את משך הזמן שהטבה זו תהיה בתוקף ולכן, תעשו כל שביכולתכם לעמוד בתנאי הסף לכניסה

להחלטה ותפנו במידי שוכרים מהנחלה, תסדירו שימושים חורגים וחריגות בניה ותרוצו לרמ"י לבצע את היישום של ההחלטה!!!

הנחת אזורי עדיפות א' ו- ב' במסלול "דמי רכישה" - חלות הנחות אזורי עדיפות לאומית על תשלום "דמי הרכישה" עד תקרה של 900,000 ₪ עבור שתי יחידות דיור. מעבר לתקרה ישולם 33% + מע"מ ללא הנחה.

בישובים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם ישובים חדשים ושאין ישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהם המדד הכלכלי הסוציו אקונומי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא 8, תוגבל ההטבה ל- 200,000 ₪ לפני מע"מ.

בישובים הנמנים על אזורי עדיפות לאומית א' ו ב', שאינם ישובים חדשים ושאין ישובים סמוכי גבול המשתייכים למועצות אזוריות בהם המדד הכלכלי הסוציו אקונומי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא 9-10, תוגבל ההטבה ל 100,000 ₪ ליחידת דיור לפני מע"מ.

השכרת בתים בנחלה :

במסלול "דמי רכישה" - לאחר תשלום דמי רכישה ניתן להשכיר בתים בנחלה ללא הגבלה, בכפוף לתב"ע בתוקף ובניה של בתים בהיתר, כאשר בעל הנחלה חייב להתגורר באחד הבתים בנחלה.

במסלול "דמי חכירה" - נכון להיום עדיין לא אושרה הטבה רביעית במסלול "דמי חכירה" שתאפשר השכרה של בתי מגורים בנחלה. אנו מחכים למסקנות הועדה שהוקמה לצורך בחינת חלופות הכנסה בחלקת המגורים בנחלות ובנוסף הגשנו תביעה כנגד רמ"י בנושא זה שמתנהלת בימים אלה.

תחולת "משטר הנחלות" :

חובת התגוררות - גם לאחר תשלום "דמי רכישה" קיימת חובת התגוררות של בעל הנחלה הרשום ברמ"י.

עיבוד ברצף - קיימת חובת עיבוד ברצף של החלקות החקלאיות המרכיבות את הנחלה.

רצף בין דורי - לאחר תשלום "דמי רכישה" בעל הנחלה יכול לבנות יחידות דיור בנחלה בהתאם לתב"ע בתוקף ללא הגבלה ביחס לזהות המתגוררים בבתי המגורים ומבלי לגרוע מחובת התגוררות של בעל הנחלה באחת היחידות.

רישום ע"ש יחיד או בני זוג בלבד - לאחר תשלום "דמי רכישה" ממשיכה לחול החובה לרשום את הנחלה ע"ש יחיד או בני זוג בלבד.

השכרת בתים בנחלה - ניתן להשכיר בתי מגורים בנחלה ללא הגבלה (בתי מגורים שנבנו בהיתר) וקיימת חובת התגוררות של בעל הנחלה בנחלה.

מיסים במסלול "דמי רכישה":

עידן הנחלה המהוונת הביא עימו שינויים דרמטיים בכל הקשור למיסים החלים בעת מכירת זכויות בנחלה. המס המשוקלל במכירת נחלה עומד כיום באזורי עדיפות לאומית ב' ומרכז הארץ על סך של כ- 50% - 60%!!! באזורי עדיפות לאומית א' כ- 35% ובקו עימות כ- 20% - 30%.

בעת מכירת זכויות בנחלה משולמים המיסים הבאים - דמי רכישה, מס רכישה על דמי רכישה, מס שבח, היטל השבחה, מס יסף, מע"מ. ככל וקיימים בנחלה שימושים חורגים או חריגות בניה ישולמו לרמ"י גם דמי שימוש בהתאם לנוהל עבודה "הסדרת הפרות במגזר החקלאי".

לאור כך ששומות "דמי הרכישה" גבוהות מאלו שהיו משלומות במסלול "דמי הסכמה" אך מגלמות הטבות שלא היו קיימות במסלול "דמי הסכמה", חלה עלייה דרמטית בגובה המיסים החלים בעת מכירת נחלה, מה שהביא לשינויים משמעותיים במחירי הנחלות ובאופן ביצוע העסקאות. (בנושא המיסים ראה הרחבה בעדכונים מקצועיים מס' 311, 332, 333, 345).

דוגמא לעסקה במועצה האזורית חוף השרון:

שווי מכירה - 18,000,000 ₪.

מס שבח כולל מס יסף - 2,200,000 ₪.

דמי רכישה כולל דמי הסכמה על החלקות החקלאיות - 6,500,000 ₪.

מס רכישה על דמי רכישה - 390,000 ₪.

היטל השבחה - 300,000 ₪.

סה"כ מיסים - 9,390,000 ₪

תמורה נטו - 8,610,000 ₪

מס משוקלל - 52%

מועד השומה "לדמי רכישה":

בהחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' ובנוהל העבודה לפיו מבוצעת ההחלטה שמספרו 38.04B, קיים עיוות שמעסיק אותנו בהתנהלות מול רמ"י והוא - "המועד הקובע לשומה"!

בסעיף 5.2 לנוהל הזמנת שומות של רמ"י MT 34.04 נקבע כך:

"המועד הקובע" - התאריך שלגביו נקבע השווי בשומה אשר ככלל הוא יהיה יום מתן השומה על ידי השמאי, כאמור בפרק משנה 20.4, סימן א', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו "תוקף שומות".

בסעיף 4.21 לקובץ החלטות המועצה שכותרתו "הגדרות" נקבע כך:

"המועד הקובע" - התאריך שלגביו נקבע השווי בשומה אשר ככלל הוא יהיה יום מתן השומה על ידי השמאי

בקווים המנחים של השמאי הממשלתי - נקבעו הוראות לעריכת שומה לדמי רכישה ולהלן נביא סעיפים עיקריים:

1. **מטרת השומה** - אומדן שווי בהתאם לחלופות השומה שלהלן, לצורך גביית "דמי רכישה".

2. **חלופה 1** - אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח של עד 2.5 דונם.

כאשר שטח חלקת המגורים מעל 2.5 דונם, ובעל הזכויות מבקש לרכוש שטח נוסף, יערוך השמאי חלופת שומה נוספת.

3. **חלופה 2** - אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים. בנכס בו נרכשו זכויות (מעבר ל- 160 מ"ר) יידרש השמאי לערוך חלופת שומה נוספת לקביעת שווי זכויות הבעלות, לזכויות במ"ר שנרכשו.

שימו לב - במקרה זה כאשר בעל הנחלה רכש זכויות מעבר ל- 160 מ"ר ושילם עבור כל מ"ר המבוקש בהיתר הבניה לפי שווי במועד הוצאת היתר הבניה וכעת מבקש להיכנס למסלול דמי רכישה ולשלם עבור מלוא זכויות הבניה בתב"ע + הפוטנציאל התכנוני - רמ"י לא תקזז את הסכומים ששלמו על ידו (שולם בעבר לפי 91%) אלא שהשמאי יבחן את השווי של קיבולת הבניה שנרכשה מעל 160 מ"ר לפי שווי כיום ויקוזה סך של 33% מהשווי שנקבע משומת דמי הרכישה.

4. השומה היא לשווי רכיב הקרקע **למגורים בלבד** של הנחלה לא כולל שימוש שאינו למגורים - חקלאי ו/או פעילות לא חקלאית (פל"ח).
5. השומה תיערך **לקרקע ריקה ופנויה** ובמקרים בהם קיימים מחוברים השמאי יבצע שומה תחת הנחה כי הקרקע פנויה.
6. מרכיב שווי הקרקע ייקבע **ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח**.
7. **שווי הפיתוח** - נקבע בהתאם לטבלה ולא בהתאם להוצאות הפיתוח בפועל ומצב זה מביא לעיוות כלכלי שפועל כנגד בעלי הזכויות שביצעו במקרים רבים הוצאות פיתוח בסכומים של מאות אלפי ₪ ולעיתים יותר כאשר בשומה מופחתות עלויות פיתוח לפי טבלה **שהן נמוכות בהרבה מאלו שבוצעו בפועל**. בנושא זה **המלצנו ללקוחות להגיש עתירה כנגד רמ"י על מנת לבטל את העיוות הכלכלי שפועל לטובת רמ"י שלא כדין**.
8. השמאי יפרט את המצב התכנוני לרבות תוכניות מופקדות, הקלות, אפשרות להוספת שטחי בנייה במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, אפשרות להוספת יחידות דיור בתחום חלקת המגורים של הנחלה, אפשרות לפיצול מגרשים מחלקת המגורים (שימו לב שההקלות עומדות להתבטל בקרוב).
9. "**פוטנציאל תכנוני**" **חייב להיות מוחשי** - כגון תכנית בהפקדה המאפשרת תוספת יח"ד בחלקת המגורים לפי תמ"א 35 תיקון 1 ובלבד שניתן לממש את הזכויות בתחום חלקת המגורים 2.5 דונם.
10. **היטל השבחה** - אין להביא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל. במקרים בהם שיעור התשלום עפ"י ההחלטה הוא 91% וצפוי תשלום היטל השבחה יש להביא בחשבון את תשלום היטל השבחה - כגון במקרים בהם נרכשות זכויות מעבר ל- 2.5 כאשר התביע ביום 27.3.2007 קבעה כי שטח חלקת המגורים גדול מ- 2.5 דונם.
11. השומה תבוצע בגישת השוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות, לשימוש המיטבי החוקי בקרקע כריקה.
12. תינתן התייחסות להשפעת העורף החקלאי (יתרת חלקה א') על שווי המגורים בחלקת המגורים (לחיוב ולשלילה).
13. השמאי יביא בחשבון כי החוכר רשאי לנצל את זכויות הבנייה עפ"י תביע בתוקף + פוטנציאל תכנוני, ללא תשלום נוסף לרמ"י, בהתאם לשימוש המיטבי החוקי.
14. בקביעת שווי הפוטנציאל התכנוני, השמאי יציין את הזכויות שהובאו בחשבון על ידו לרכיב זה, תוך מתן מקדמי **דחייה וסיכון**, ככל וקיימים לצורך מימוש הזכויות.

15. השמאי יביא בחשבון את מצבו המשפטי של הנכס, ובכלל זה גם את השפעת העובדה כי המגורים מותרים לכל אדם (ללא מגבלת קירבה או דרישה לרצף בין דור), וכן כי החוכר רשאי להשכיר את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים (מלבד יחידה אחת בה חייב להתגורר בעל הזכויות בנחלה) ו/או לפצל מגרשים ולמכור אותם, ללא תמורה נוספת לרמ"י.

16. השמאי יפחית משטח חלקת המגורים, את שטח תכנית עסקת הפל"ח כפי שנחתמה עם רמ"י.

בנספח 1 לנוהל הזמנת שומות מקרקעין - נקבע, כי בעת גביית "דמי הסכמה" בגין העברת זכויות בנחלה, דמי ההסכמה ייקבעו למועד עסקת המכר ואילו לצורך גביית דמי רכישה בסך 33% + מע"מ נקבע, כי המועד הוא מועד מתן השומה.

המסקנה המתבקשת היא - שגביית דמי רכישה לפי מועד מתן השומה במקום לפי מועד ביצוע עסקת המכר, בהתאם למקרה דמי הסכמה, מהווה התעשרות שלא כדין של רמ"י על חשבון בעלי הנחלות ופעולה שלא כדין שמבוצעת על ידי הרשות שפוגעת באופן יסודי ומהותי בזכויות הקניין של בעלי הנחלות וכן גורמת להם לנזקים כלכליים אדירים.

המלצה - להגיש השגה בטענה משפטית כנגד השומה הדוחה את מועד הגשת ההשגה השמאית ולפעול מול רמ"י בהליך משפטי, ככל ויידרש, לצורך תיקון מועד השומה למועד ביצוע העסקה במקום מועד מתן השומה, שכן העיכוב בהמצאת השומה נובע מהתנהלות של רמ"י בלבד.

זמני עבודה ברמ"י לטיפול בשומה :

במסגרת הטענות המשפטיות כנגד שומות רמ"י לדמי רכישה, טענו בראש הדברים, כי מעבר לעוול המשפטי ולנזק הכלכלי שנגרמים לבעלי הנחלות כתוצאה מהתנהלות שלא כדין מצד הרשות שקבעה כי החיוב יתבצע למועד מתן השומה - העובדה שרמ"י ממציאה את השומה לדמי רכישה כשנה וחצי - שנתיים (במקרה הטוב) ממועד המצאת כל מסמכי העסקה לרמ"י - **נובעת מהתנהלות של רמ"י בלבד כאשר לחוכר אין כל שליטה על תהליך העבודה ברמ"י.**

קבועי הזמן נכון למועד זה לפתיחת תיק (המועד שבו פקיד רמ"י יבחן לראשונה את המסמכים שהוגשו לרמ"י) עומד על כ- 6-8 חודשים!!! במקרה הטוב (נבהיר כי קיימים פערים גדולים בקבועי הזמן בין המרחבים השונים).

תהליך העבודה ברמ"י לפי נוהל עבודה 38.04B בהתייחס לשומות בהן שווי ערך הקרקע ללא פיתוח ומע"מ הוא 5,000,000 ₪ - 14,000,000 (זהו השווי של הנחלות במרכז הארץ ובמקומות רבים באזור עדיפות לאומית ב') דורש אישור במסלול ירוק + מסלול אדום + ועדת פטור.

תהליך זה אורך מס' חודשים ארוכים וזאת בנוסף לכך שבעל הנחלה כבר המתין חודשים ארוכים לפתיחת התיק ע"י רמ"י.

כלומר - אם הגשתי מסמכים לרמ"י ביום 1.1.2023 - המועד שבו נציג רמ"י יפתח את התיק ויעיין לראשונה במסמכים יהיה במוצע 1.7.2023 - 1.9.2023!!!

עד למועד שבו התיק ייבדק ע"י פקיד רמ"י חלק מהאישורים כבר לא יהיו בתוקף (המפה בתוקף לשנה ואישור הרכב נחלה לחצי שנה). במועד הפתיחה של התיק לראשונה תיבדק המפה המצבית שהיא המהמורה העיקרית שיש לעבור על מנת שהתיק יופנה לתהליך העבודה ביתר המחלקות ובמועד בדיקתה לרוב היא לא תהיה בתוקף, דבר שידרוש מבעל הזכויות הוצאות נוספות על מנת לעדכן את המפה ודחייה בטיפול בתיק.

במחוז מרכז של רמ"י ניסו לבצע "פיילוט" במסגרתו לא תוגש מפה מצבית אך הפיילוט נכשל ובוטל וכיום תיקים שהוגשו ללא מפה מצבית יקבלו מכתבי דרישה להגיש מפה מצבית.

לאחר שיחלפו חודשים ארוכים ומסמכי העסקה וההחלטה ייבדקו, יישלח מכתב מרמ"י עם דרישה לתיקונים במפה וביתר המסמכים ומכאן מתחיל תהליך ארוך ומייגע של תיקונים "הלוך חזור" עד לאישור סופי של המסמכים.

תהליך אישור המסמכים על מנת להעביר את הטיפול לשמאי רמ"י - יכול לארוך חודשים ארוכים בנוסף לאלו שחלפו ממועד הגשת המסמכים, כאשר העיכוב נובע כולו מקבועי זמן של רמ"י. נבהיר, כי אין לנו כל טענה לפקידי רמ"י שעושים עבודה מקצועית ומאומצת, אלא למקבלי ההחלטות שאמונים על תקנים ומאפשרים למצב זה להתקיים, כאשר הנפגעים העיקריים הם בעלי הנחלות.

התוצאה מתיאור התהליך שלעיל היא - שעד שתומצא שומה עם מפרט כספי יחלפו שנה וחצי - שנתיים ויותר!!! בכל התקופה ערך הקרקע עולה ובעל הנחלה נדרש לשלם את הערך בגין שווי הקרקע במועד הוצאת השומה - למרות שאין לו יד ורגל בכל משך תהליך העבודה!!!

צפי לתיקון המועד הקובע לשומה - בפגישה שהוזכרה לעיל שנערכה בין רמ"י לפורום ההתיישבות של לשכת עורכי הדין עלתה הסוגייה של מועד השומה לדמי רכישה והעיכובים שנגרמים ברמ"י להמצאת השומות ומסתמן כי רמ"י תתקן את נוהל העבודה ותקבע כי מועד הגשת המסמכים ליישום ההחלטה באופן תקין יהווה המועד הקובע לעניין שומת ערך הקרקע.

בנוסף רמ"י תעדכן את רשימת התנאים והטפסים הדרושים לצורך יישום ההחלטה על מנת למנוע ככל שניתן דרישות לתיקון מסמכים, הליך שאורך זמן רב ומעכב את קבלת השומה.

יש כאן בשורה חשובה ונמתין בקוצר רוח לקבלת עדכון רשמי בנושא זה.

השפעת התמורה על שומת "דמי הרכישה" בעסקת מכר :

במצב נכון להיום, לפיו השומה לדמי רכישה נקבעת לפי שווי הקרקע למועד הוצאת השומה, בעל נחלה שחתם על הסכם מכר מפקיד בידי ב"כ בנאמנות כספים רבים מתוך התמורה (כ-50% - 60%) ומחכה בקוצר רוח לקבל את השומה לדמי רכישה מרמ"י על מנת לסיים את העסקה.

העיקוב העיקרי שנגרם בהשלמת התהליך במסגרת עסקת מכר של נחלה, נובע מההתנהלות של רמ"י בתהליך המצאת השומה לדמי רכישה. מצב זה מתרחש, לאור כך שבהחלטות רמ"י לא קיים מועד במסגרתו חלה על המוכר חובת דיווח על העסקה לרמ"י וכן אין מועד שבו רמ"י מחויבת להמציא את השומה (יש כוונה אבל לא מועד קבוע בהחלטה), כפי שקיים במיסוי מקרקעין.

העיקובים בקבלת שומה לדמי רכישה פוגעים ומעכבים בחודשים ארוכים את המוכר בקבלת כספי הנאמנות לידיו בכדי שיוכל להמשיך בחייו לאחר ביצוע העסקה ובפועל הוא נאלץ להיות "קשור" בעסקה מס' שנים לאחר החתימה על ההסכם. המוכר נתון לעליית ערך הקרקע ולתשלום הפרשים של מאות אלפי ₪ לאור שומה שתומצא למועד מתן השומה ולא למועד העסקה. עובדה זו משפיעה ישירות על סכום הנטו שיוותר בידי המוכר בסיום העסקה. במקרים אלה, מדובר לעיתים במוכרים מבוגרים שמבקשים לעבור לדיור מוגן או לרכוש דירה ליד הילדים ואין אפשרות לתת להם וודאות לגבי המועד שבו הם יקבלו את הכספים מהעסקה - ומהו סכום הנטו שיוותר בידיהם. מוכרים אלה לעיתים יוותרו על המכירה בגלל הפחד להתמודד עם התהליך ומחוסר וודאות ביחס למצבם בסיום העסקה. או שהם פונים למסלול של "עסקת נטו" וכאן טמונה מלכודת שמוכרים אלו עשויים ליפול בה, בגלל הלחץ למכור - ועל כן יש לפעול במשנה זהירות ולהכיר היטב את נבכי עסקת הנטו.

בניה בנחלה בתהליך מכירה - מהצד השני, גם הקונה נפגע מההתנהלות רמ"י ומהעיקובים בהמצאת השומה לדמי רכישה. במהלך כל התקופה עד שתומצא שומה לדמי רכישה, הקונה לא יוכל להגיש בקשה להיתר בניה, אלא רק לאחר שישולמו דמי הרכישה. הקונה מקבל את החזקה חודשים ארוכים ולעיתים שנה ויותר בטרם תתקבל שומה לדמי רכישה. במהלך כל התקופה הוא יוכל להתגורר בבית הקיים בנחלה בלבד אך רמ"י לא תחתום כל בקשה להיתר בניה וכן הקונה לא יוכל לבצע בניה. הבעיה היא, שפעמים רבות הבית הוא ישן וקטן ולא ניתן לקבל היתר בניה להגדלתו, אלא רק לשפץ אותו ללא צורך בקבלת היתר מרמ"י (שיפוץ פנימי ללא יציאה מקונטור הקירות לא דורש היתר בניה - הגשת בקשה לפתוח פתחים בקירות חיצוניים הינה בסמכות ועדה מקומית). הסיבה שהקונה לא יוכל לבצע בניה בנחלה, מקורה בנוהל עבודה ברמ"י לפיו רמ"י לא תחתום על בקשה להיתר במקביל לביצוע עסקה (נוהל שגוי מיסודו שרמ"י נדרשה פעמים רבות לתקנו).

במקרה שבו הקונה ביצע עסקת נטו, לא רק שהוא לא יוכל לבצע בניה בנחלה, כאשר את התמורה והמיסים הוא שילם חודשים ארוכים בטרם שיוכל להגיש בקשה להיתר בניה, אלא שהוא נתון בחוסר וודאות ביחס למועד קבלת השומה לדמי רכישה, בדיוק כפי שקורה בעסקת ברוטו ביחס למוכר.

רכישה מיורשים - ככל והרכישה בוצעה מיורשים, בנוסף לכך שהקונה לא יוכל לקבל את חתימת רמ"י על היתר בניה והסיכון לגבי גובה השומה לדמי רכישה, **גם לא ניתן לקבל משכנתא לצורך מימון הרכישה, כי את הנחלה לא ניתן לרשום ע"ש היורשים והעברת הזכויות מבוצעת ישירות מהמורשים לקונה. במקרה זה, הבנקים לא יעניקו הלוואות אלא אם ימונה מנהל עיזבון או**

שהמוכרים יסכימו שהכספים יישמרו בנאמנות ויועברו אליהם אחרי שהזכויות יירשמו ע"ש הקונים (בחלוף מס' שנים) - פתרונות שמוכרים ויורשים לא מסכימים לקבל. מצב זה יצר "שוק" שבו רק קונים "בעלי יכולת" יפנו לרכוש נחלות מיורשים, כי הם נדרשים לממן מהון עצמי או משעבוד של נכסים אחרים את הרכישה של הנחלה. מצב זה מצמצם באופן משמעותי את מצבת הקונים הפוטנציאליים כאשר המכירה היא על ידי יורשים.

תקופת ההמתנה לקבלת השומה היא מורטת עצבים וגורמת למוכרים לעוגמת נפש רבה. המוכרים תלויים בין שמים לארץ ללא יכולת להשפיע על תהליך העבודה ברמ"י ולמעשה הם "תקועים" ולא יכולים להתקדם לשלב הבא בחייהם.

עסקת נטו:

המצב המתואר לעיל הביא רבים מבעלי הנחלות ומהיורשים שמבקשים למכור, לבצע "עסקת נטו" כאשר המוכרים מקבלים לידיהם את סכום הנטו סמוך למועד קיום התנאי המתלה בהסכם המכר (קבלת הקונה כחבר אגודה) ומשם המוכרים "ממשיכים בחייהם" ומותירים את הקונה להתמודד עם חבויות המס השונות. מצב זה - לכאורה - מעניק למוכרים וודאות ביחס לסכום הנטו ומקנה להם אפשרות לעבור למקום מגורים חליפי - אך בפועל - מצאנו כשלים רבים בביצוע העסקה שהביאו לכך שהמוכרים נאלצו "לרדוף" אחרי קונים נוכח דרישות תשלום שהובאו לפתחם של המוכרים ולא שולמו מכספי הנאמנות, כי לא היה די בכספי הנאמנות או שתכנון העסקה כלל בתוכו הסכמה על אי דיווח על העסקה לרמ"י במטרה שלא לשלם את דמי הרכישה אלא רק מס שבח והיטל השבחה.

דרך העבודה מול רמ"י ברוב הפעולות היא באמצעות האתר המוכר בשמו "הידידותי" "רמי שלי", למרות שניתן להגיע בימי קבלת קהל. בכדי לקדם את התיקים אנו נדרשים לפנות כל שבוע לקבלת סטטוס וכן לבקש להאיץ את הטיפול. התשובה שמתקבלת מהפקידים היא קבועה בנוסח הבא: "קיים עומס תיקים והתיק ייכנס לעבודה בהתאם לתור העבודה". בקבלת קהל התשובה שמתקבלת היא דומה לזו שנקבל באתר ועם כל הרצון הטוב של הפקידים (ויש להם רצון לעזור), ידיהם כבולות לאור עומס תיקים ומחסור בעובדים ובייחוד כאשר הטיפול בשומה עובר להנהלה במסגרת המסלולים - לפקיד רמ"י במרחב אין יכולת להשפיע על תהליך העבודה.

נוכח העיכובים שנובעים מהטיפול ברמ"י והמצאת השומה חודשים ארוכים לאחר שמסמכי העסקה וההחלטה הומצאו לרמ"י - המוכר משלם תוספת של מאות אלפי ₪ בגין דמי רכישה ואם מדובר בעסקת נטו - הקונה נדרש לשלם את הסכומים שלא נלקחו בחשבון בתחילת העסקה ואם לא נותרו די כספים בנאמנות ודרישת התשלום יוצאת ע"ש המוכר ולא ע"ש הקונה - המוכר יימצא בבעיה קשה בשלב זה!

סיכון נוסף שיש להתחשב בו בעסקת מכר בברוטו או נטו, הוא שווי התמורה הקבועה בהסכם המכר וההשפעה שלה על גובה דמי הרכישה. שמאי רמ"י שמטפל בשומה ונדרש לקבוע את הערכים בהתאם לקווים המנחים שהוראות מרכזיות מהם הובאו לעיל, מקבל לידי את הסכם המכר כדי להכיר את פרטי העסקה - האם עליו להתחשב בגובה התמורה כאשר הוא בוחן את שווי חלקת המגורים כולל הפוטנציאל התכנוני?

מצאנו, כי שווי התמורה בהסכם המכר משפיעה על גובה השומה, למרות שהקווים המנחים לא קובעים כך (נביא הרחבה בעדכון נפרד).

עליית מחירי הנחלות בעידן ההיוון:

ההטבות המתוארות לעיל שניתנות במסלול דמי רכישה יצרו מגמה בשוק הנחלות שהתחילה לפני כשנתיים וקיבלה תאוצה תוך כדי היציאה ממגפת הקורונה והגיעה לשיא בשנה האחרונה.

כיום רוב עסקאות המכר של הנחלות מבוצעות במסלול "נטו" לאור כך שמוכרים לא מוכנים לקחת את הסיכון בעליית ערכי השומה לדמי רכישה נוכח שיטת החישוב של רמ"י. המוכרים "מגלגלים" את הסיכון לקונים והאחרונים מוכנים לקחת את הסיכון הכלכלי נוכח העובדה כי הם אלו שיהנו מההטבות שמתקבלות לאחר תשלום דמי הרכישה.

כיצד יבחן שמאי רמ"י את גובה דמי הרכישה בעת שיומצא לו הסכם מכר בעסקת נטו לפיו שולמה תמורה בערכי נטו גבוהה באופן משמעותי משווי חלקת המגורים כולל הפוטנציאל?

מצב זה מתרחש כיום נוכח תמהיל ייחודי של "מרכיבים" שהביא לשינוי הדרמטי בשוק שכולל, עליית מחירים שגרמה לעליית קרנן של עסקאות הנטו, ביחד עם מצבת קונים פוטנציאליים בעלי כיס עמוק שמוכנים לשלם סכומים לא נתפסים עבור נחלות שעד לפני שנה - שנתיים לא ניתן היה לאתר עבורן קונה ובטח שלא בסכום לפיו נסגרה העסקה.

שמאי רמ"י יתייחס בשומה לשווי הנטו שיקבע בהסכם המכר, כאשר הוא יקבע את שווי ערך הקרקע לצורך דמי רכישה. כאשר מדובר בעסקת נטו הקונה הוא זה שידרש לשלם את ההפרשים בין השומה שקיבל בטרם ביצוע העסקה על מנת לבחון את המיסים שיחולו עליו, לבין השומה שתקבל מרמ"י כשנתיים לאחר מכן.

מסלול שלישי - "דמי רכישה ללא פוטנציאל תכנוני":

"דמי רכישה ללא פוטנציאל תכנוני" זה בדיוק כמו עוגת סופלה חמה ופריכה ללא השוקולד שנשפך כאשר בוצעים את העוגה. ביטול ה"פוטנציאל התכנוני" בשומות לדמי רכישה, כפי שהסברתי בתחילת הדברים, יגרום נזק אדיר לבעלי הנחלות בעת יישום ההחלטה באופן יזום ובייחוד בעת מכירת הנחלה.

בכדי להבין את "היקף האירוע" עליו אנו מדברים ככל ורמ"י תחליט על ביטול הפוטנציאל התכנוני בשומות דמי רכישה, נחזור מעט אחורה בשנים ונעשה השוואה למשקי עזר.

ביום 18.9.2017 פרסמה רמ"י החלטה שמספרה 1521 שעשתה שינוי מהותי במשקי עזר. ההחלטה קבעה לראשונה אבחנה בין "משק עזר בישוב חקלאי" לבין "משק עזר בישוב שאינו חקלאי" (עירוני). בנוסף, נקבע כי שטח חלקת המגורים במשק עזר יעמוד על שני דונם בלבד לעומת חמישה דונם עד להחלטה.

ההוראה הדרמטית ביותר שנקבעה בהחלטה והנחיתה מכה קשה על משקי העזר היא - בעת היוון

חלקת המגורים יהוונו רק זכויות הבנייה הקיימות באותה עת בתב"ע ללא פוטנציאל תכנוני.
עד לאותו מועד, היוון הזכויות בוצע בהתאם להחלטה 1301, כאשר הזכויות שהתקבלו בגין הדונם הראשון (מתוך חלקת מגורים עד חמישה דונם), כללו את **זכויות הבנייה העתידיות.**
בהחלטה 1521 בוטלה ההוראה שקבעה כי בהליך ההיוון יינתנו ללא תשלום זכויות הבנייה העתידיות.

החלטה 1521 שכיום מוסדרת בפרק משנה 8.14 לקובץ החלטות המועצה, גרמה לנוק כלכלי עבור בעלי משקי העזר שחווים את ההשלכות עד היום. בפועל, רבים מבעלי משקי העזר נמנעים מביצוע הליכי היוון של חלקת המגורים, נוכח העובדה כי מדובר בהיוון של זכויות בנייה קימות בלבד.

ברוב משקי העזר ניתן לבנות יחידת מגורים אחת בלבד בשטח של עד 160 מ"ר ללא תשלום לרמ"י. בעת היוון הזכויות יינתנו זכויות עבור יחידת מגורים אחת בלבד הכוללת את מלוא הזכויות בהתאם לתב"ע בתוקף ובכל מקרה שבו בעל משק העזר יבקש להגיש בקשה להיתר במסגרתה יבקש לנצל זכויות בנייה בהתאם לתב"ע **שלא היתה בתוקף בעת ביצוע ההיוון**, כגון בנייה של בית שני במשק העזר, הליך שניתן לביצוע כיום בהתאם לתוכניות שמקודמות על ידי אגודות ומועצות אזוריות, או פיצול מגרש ממשק העזר - **יידרש לשלם דמי היוון לפי שומה פרטנית למועד ביצוע הבניה/פיצול מגרש בסך של 31% + מע"מ.**

התוצאה היא שמדובר בתוספת של מאות אלפי ₪ לאחר שהחוכר שילם סכומים ניכרים בעת ביצוע היוון של הזכויות.

בניה ופיצול מגרשים במסלול "דמי רכישה ללא פוטנציאל תכנוני":

ככל ויתממש תסריט הבהלות שרמ"י מקדמת, לפיו השומה לא תכלול את הפוטנציאל התכנוני ליחידה שלישית, הגשת בקשה להיתר לבניית יחידה שלישית או פיצול יחידה שלישית יטיל על בעל הזכויות חבות בדמי היוון לרמ"י. בהתאם להוראות ההחלטה כיום, לאחר תשלום דמי רכישה לא יחול תשלום נוסף עבור ניצול זכויות בנייה קיימות ועתידיות ועבור פיצול מגרשים, ללא הגבלה בהתאם לתב"ע בתוקף.

במסלול "דמי חכירה" לאחר תשלום 3.75% + מע"מ מקבל בעל הנחלה אפשרות לנצל 375 מ"ר בחלוקה בין המבנים בנחלה ללא תשלום דמי היוון מעבר ל 160 מ"ר בכל אחת מהיחידות, עד 375 מ"ר. מעבר לכך משולמים דמי היוון בסך של 91% + מע"מ עבור זכויות בניה המבוקשות בהיתר הבניה. במקרה של פיצול מגרש מנחלה משולם סך של 29.25% + מע"מ עד 160 מ"ר ומעבר לכך 33% + מע"מ.

במסלול "דמי רכישה ללא פוטנציאל תכנוני" - יידרש בעל הנחלה לשלם דמי היוון בגין זכויות בנייה עתידיות וכן עבור פיצול מגרשים כאמור לעיל - סכומים הנאמדים במאות אלפי ₪ ויותר!!!

הזכויות שיקבל הקונה במסלול "דמי רכישה ללא פוטנציאל תכנוני":

ביטול הפוטנציאל התכנוני בחלקת המגורים בעת תשלום דמי רכישה ישפיע על מחירי הנחלות באופן ישיר ומהותי, שכן רוכש של הזכויות הסכים לשלם סכומים גבוהים במיוחד עבור הזכויות הנחלה בעסקת ברוטו ובעסקת נטו ואף לקחת את הסיכון של עליית דמי הרכישה בעסקת נטו, לאור כך שהיה ברור לו שהוא מקבל את כל הפוטנציאל התכנוני שמשולם בשומת דמי הרכישה.

ביטול הפוטנציאל התכנוני ישפיע בהכרח על הכדאיות של רכישת הזכויות הנחלה וישנה את המגמה המסחרית - משוק של מוכרים לשוק של רוכשים כפי שהיה שנים רבות.

ביטול הפוטנציאל התכנוני, בייחוד באזורים בהם עדיין לא אושרה תב"ע לשלוש יחידות, יביא לירידת שווי ערך הנחלות ולהיפוך מגמה בשוק, כאמור לעיל, מה שיגרום לנזק אדיר לבעלי נחלות ולירושים שמבקשים למכור את הזכויות.

יישום ההחלטה באופן יזום על ידי בעלי הנחלות:

אחת הסיבות המרכזיות ליישום ההחלטה באופן יזום על ידי בעלי הנחלות ונשיאה בנטל של תשלום דמי רכישה בהיקפים של מיליוני ₪, היא הפוטנציאל העתידי שנרכש על ידי בעלי הנחלות והראיה העתידית של "הפרוייקט המשפחתי" הנחלה, ביחס לבניית יחידות דיור ופיצול מגרשים עבור הילדים. לאחר שבחנו שומות רבות לדמי רכישה מצאנו, כי קיימת כדאיות כלכלית לבצע פיצול של מגרשים במסלול דמי רכישה לעומת מסלול דמי חכירה.

בעלי הנחלות זיהו את חלון ההזדמנויות ולמרות הנטל הכלכלי, גייסו את הכספים לרבות באמצעות הילדים ופעלו לשלם את דמי הרכישה במטרה להסדיר את הנחלה עבור הילדים ולצורך החלוקה העתידית במסגרת ההורשה של הנחלה.

במקרה שבו רמ"י תממש את תסריט האימים ותבטל את הפוטנציאל התכנוני, ברי המזל שהיוונו את הזכויות בחלקת המגורים במסלול דמי רכישה ייהנו מהזכויות וכמובן שלא ייפגעו נוכח השינויים בהחלטה. מצב זה דומה למצבם של בעלי משקי העזר שביצעו היוון של הזכויות לפי החלטה 1301 וכך רכשו זכויות עתידיות בדונם הראשון לעומת אלו שביצעו היוון בהחלטה 1521 ורכשו זכויות קיימות בלבד ללא זכויות עתידיות.

ביטול הפוטנציאל התכנוני במסלול דמי רכישה יוריד באופן דרמטי את הכדאיות לביצוע ההחלטה במסלול דמי רכישה, כי לא נרכשות הזכויות ליחידה השלישית והתוצאה של מהלך זה יביא לכך שבעלי הנחלות יחכו לאישור היחידה השלישית בתב"ע של המושב ובינתיים ערך הקרקע יעלה ובהתאם לכך השומה לדמי רכישה.

גובה דמי הרכישה :

ביטול הפוטנציאל התכנוני בשומה יפחית בהכרח את גובה דמי הרכישה לאור כך שהשווי של חלקת המגורים יפחת ובהתאם לכך תופחת השומה שתשולם על ידי בעל הנחלה ביישום יזום או בעת מכירת הזכויות. ההפחתה היא רק למראית עין שכן נותרת חבות עתידית של דמי היוון לרמ"י בעת שבעל הנחלה יבקש לבנות את היחידה השלישית וכן לפצל מגרשים.

פיצול מגרשים מנחלה :

במקרה זה קיימים שני תרחישים (לאור כך שמדובר במסקנות שלא יושמו בשלב זה נעשה השוואה למשקי עזר) -

תרחיש ראשון - אם נעשה השוואה למשקי עזר, בהתאם להחלטה בפרק משנה 8.14 לקובץ ההחלטות, לאחר היוון הזכויות, הונו גם הזכויות לפיצול מגרשים רק אם אלו מסומנים כמגרשים מפוצלים בתב"ע בתוקף בעת ביצוע הליך ההיוון. בנחלות, ככל והמגרשים לא פוצלו תכנונית בתב"ע אלא שקיימת אפשרות לבנות יחידה שלישית בלבד מבלי שהיא סומנה בתב"ע כמגרש מפוצל תכנונית - **יחול חיוב בדמי היוון בגין בקשה לפיצול מגרשים.**

חשוב להבהיר, כי כיום ברוב המכריע של התוכניות ליחידה שלישית, לא סומנו מגרשים מפוצלים תכנונית בתב"ע ועל כן, לא ברור בשלב זה, אם יידרש תשלום נוסף לפיצול מגרש ככל ובתב"ע ליחידה שלישית לא סומנו המגרשים המפוצלים אלא רק ניתנה אפשרות לפיצול מגרש שליש.

תרחיש שני - ייקבע בהחלטה כי יחידות דיור בתב"ע בתוקף יהונו בדמי רכישה כולל האפשרות לפיצול מגרשים, כפי שקיים כיום בהחלטה ביחס ליחידה השנייה שהיא חלק מזכויות בנייה קיימות ולא מסומנת כיחידה תכנונית שפוצלה בתב"ע ולא חל בגינה תשלום דמי היוון לאחר תשלום דמי רכישה.

ככל והתרחיש השני יתממש, בעלי הנחלות יחכו לאישור התב"ע ליחידה שלישית ולאחר תשלום דמי רכישה, יהונו הזכויות בגין שלוש יחידות כולל פיצול המגרשים. **ההמתנה לאישור התב"ע תביא לכך שהתשלום בגין דמי רכישה יהא גבוה מזה הקיים כיום לאור עליית ערך הקרקע במהלך השנים.**

היתרון שקיים כיום בהחלטה הוא, שבעת תשלום דמי הרכישה בעל הנחלה "מקבע" את שווי הקרקע, לאור כך שהוא רוכש את הפוטנציאל התכנוני ובהתאם לכך הוא לא צריך לחשוש מהליכי אישור תב"ע הנמשכים שנים במהלך ערך הקרקע עולה. ביטול הפוטנציאל התכנוני יפגע בתכנון הכלכלי של בעלי הנחלות ו"בפרויקט המשפחתי" (בניה ופיצול מגרשים על ידי היורשים) וישית תשלומים גבוהים בעתיד בגין ניצול זכויות בתוכניות שיאושרו בעתיד.

ההטבות במסלול "דמי רכישה ללא פוטנציאל תכנוני":

1. **ניצול קיבולת הבניה הקיימת בלבד** - ניתן לבנות בחלקת המגורים ללא תשלום, בתי מגורים צמודי קרקע ולבצע תוספות בניה, בהתאם לתב"ע בתוקף - **בניה ופיצול מגרשים בגין תב"ע עתידית תחייב בתשלום דמי היוון לרמ"י**.
2. **פיצול מגרשים מנחלה** - בגין יחידות שאושרו בתב"ע בתוקף בעת יישום ההחלטה בלבד לא יחול תשלום דמי היוון. בגין יחידות עתידיות ישולמו דמי היוון עבור פיצול מגרשים (ראה שני התרחישים המתוארים לעיל בפרק "פיצול מגרשים").
3. **השכרה של בתים מנחלה** - ניתן להשכיר בתי מגורים שנבנו בהיתר.
4. **ביטול רצף בין דורי** - לאחר תשלום דמי רכישה מתבטל החיוב ברצף הבין דורי לצורך בנית היחידה השלישית מנחלה ויחידת הסמך.
5. **פטור מתשלום דמי רכישה במכירה** - לאחר תשלום דמי הרכישה יינתן פטור מתשלום בגין הזכויות בחלקת המגורים בעת מכירה, כאשר ישולמו דמי הסכמה בלבד בגין שווי החלקות החקלאיות, שהשווי שלהן ייקבע לפי שווי של חלקת בעל - זהו המצב הקיים כיום לאחר תשלום דמי רכישה כולל הפוטנציאל התכנוני - אין כל סיבה שהמצב ישתנה אם נשווה את המצב למשקי עזר גם במקרה שבו יאושרו זכויות עתידיות.
6. **היוון חלקת המגורים** - חתימה על הסכם חכירה לדורות לתקופה של 49 שנים + 3 תקופות של 49 שנים כל אחת, אליו יצורף נספח "דמי רכישה" בו יפורטו כל ההטבות שניתנו בגין דמי רכישה (ההטבות המעודכנות לעיל) והזכויות יירשמו ברשות לרישום הסדר זכויות במקרקעין (טאבו).

חלוקת עיזבון:

ביטול הפוטנציאל התכנוני בשומות דמי רכישה, ישפיע לרעה ויגרום נזקים כלכליים אדירים ליורשים בהליכי חלוקת עיזבון של נחלה.

אם ניקח לדוגמא מקרה של חלוקת עיזבון במסגרתו אנו מבקשים לבצע פיצול של שני מגרשים מהנחלה, כך ששניים יקבלו זכויות במגרשים שיפוצלו מהנחלה ואחד יקבל את הנחלה המפוצלת. במקרים אלה פעלנו במסלול "דמי רכישה" שהוא כלכלי הרבה יותר עבור היורשים שמבקשים לבצע חלוקה עם פיצול של שני מגרשים ובוחנים את השווי ברוטו ונטו של כל אחד מהנכסים לצורך ביצוע "איזון זכויות כלכלי" ביניהם במסגרת החלוקה.

כאשר נשלם דמי רכישה "ללא פוטנציאל תכנוני", במקרה שבו לא אושרה תב"ע ליחידה שלישית, נדרש לשלם דמי היוון עבור הבית השלישי ופיצול המגרש בעת שהתב"ע תאושר. מצב זה יעמיד את היורשים במצב אי וודאות ביחס לכדאיות הכלכלית לאור עליית ערך הקרקע והסיכון בתשלום דמי ההיוון. החלוקה השוויונית בין היורשים תפגע, המועד לביצוע החלוקה יידחה עד לאישור היחידה

השלישית אם היורשים יבקשו לצמצם את הסיכון, המתח בין היורשים יגבר והנוק הכלכלי שייגרם להם הוא ללא ספק אדיר לרבות פגיעה דרמטית בזכות הקניין.

מצב זה ללא ספק יביא יורשים למסקנה כי ככל ואחד מהם לא יוכל לרכוש את הזכויות ולפצות את האחרים, הזכויות בנחלה יימכרו לצד ג' והיורשים יאלצו לשלם מיסים במכירה בסך 50% ויותר ויאבדו את הנחלה המשפחתית שלא לטובתם.

עסקאות מיוחדות במסלול "דמי רכישה ללא פוטנציאל תכנוני":

הנוקים שייגרמו לבעלי הנחלות נוכח ביטול הפוטנציאל בשומות יקבלו ביטוי גם בעסקאות מיוחדות שאנו מבצעים כיום בעידן הנחלה המהוונת.

אם ניקח לדוגמא מקרה שבו נבצע עסקה שבה שלושה שותפים ירכשו זכויות בנחלה כאשר לא אושרה תב"ע ליחידה שלישית - השותפים יידרשו לבחון את ההשלכות הכלכליות שיחולו עליהם לאור כך שלאחר תשלום "דמי רכישה" הם יידרשו לשלם דמי היוון נוספים עבור היחידה השלישית שתאושר בעתיד לרבות עבור פיצול המגרש.

במקרים בהם בעל הנחלה יבקש למכור את הנחלה ולהיוותר עם הזכויות בבית שבו הוא גר ולפצל את המגרש, דמי הרכישה שישולמו במכירה, יחולו גם על היוון הזכויות במגרש עליו בנוי הבית של בעל הנחלה שיירשם על שמו, גם אם לא אושרה עדיין יחידה שלישית בתב"ע (ראה התרחישים בפרק הפיצול שלעיל). הנפגע במקרה זה הוא הקונה שיידרש לשלם עבור היחידה השלישית ופיצול המגרש דמי היוון נוספים בעת שתאושר התב"ע ליחידה שלישית.

דוגמא לחישוב דמי רכישה בשני המסלולים:

- נחלה בשווי שוק של 13,000,000 ₪ עם בית מגורים.
- "דמי רכישה" כולל פוטנציאל תכנוני + דמי הסכמה על חלקות חקלאיות + 6% מס רכישה על דמי הרכישה בגבולות של 4,500,000 ₪.
- "דמי רכישה" ללא פוטנציאל תכנוני + דמי הסכמה + 6% מס רכישה על דמי הרכישה בגבולות של 4,000,000 ₪.

דוגמה לרכישת מלוא הזכויות + פוטנציאל:

תחשיב פוטנציאל:			
סה"כ	מקדם	שטח	
200	1	200	עיקרי
25	0.5	50	שירות
12	1	12	ממ"ד
-30	0.2	-150	הפסד חצר (תכסית)
207			סה"כ מר"א
11,000			שווי מר"א
0.85			מקדם התאמה לנחלה
0.95			מגרש עורפי
1,838,000			סה"כ שווי במעוגל
1,373,000	0.747		דחיה 5 שנים בריבית 6%
1,370,000			במעוגל

תחשיב 2.5 דונם:			
סה"כ	מקדם	שטח	
450	1	450	שני מבנים+דיורית
24	1	24	ממ"ד
120	0.8	150	הקלה 6%
250	0.25	1,000	חצר עד 1,500 מ"ר
200	0.2	1,000	יתרת חצר עד 2,500 מ"ר
1,044			סה"כ מר"א
11,000			שווי מר"א
0.85			מקדם התאמה לנחלה
9,761,000			סה"כ שווי
1,370,000			תוספת פוטנציאל
11,131,000			סה"כ ללא מע"מ וללא פיתוח
11,000,000			במעוגל

חישוב דמי רכישה :

שווי 2.5 דונם לפי תב"ע + פוטנציאל ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח בגבולות ה- **11,000,000 ₪**

החישוב – $11,000,000 \times 33\% \times 17\% +$ דמי הסכמה על החלק החקלאי + מס רכישה על דמי הרכישה (6%) במעוגל סה"כ **4,500,000 ₪**.

דוגמה לרכישת מלוא הזכויות ללא פוטנציאל:

תחשיב 2.5 דונם:			
סה"כ	מקדם	שטח	
450	1	450	שני מבנים+דיורית
24	1	24	ממ"ד
120	0.8	150	הקלה 6%
250	0.25	1,000	חצר עד 1,500 מ"ר
200	0.2	1,000	יתרת חצר עד 2,500 מ"ר
1,044			סה"כ מר"א
11,000			שווי מר"א
0.85			מקדם התאמה לנחלה
9,761,000			סה"כ שווי
0			תוספת פוטנציאל
9,761,000			סה"כ ללא מע"מ וללא פיתוח
9,760,000			במעוגל

חישוב דמי רכישה :

שווי 2.5 דונם לפי תב"ע **ללא** פוטנציאל ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח בגבולות ה- **9,760,000 ₪**

9,760,000 ₪ $\times 33\% \times 17\% +$ דמי הסכמה על החלק החקלאי + מס רכישה על דמי הרכישה (6%) במעוגל סה"כ **4,000,000 ₪**.

מסקנות והמלצות :

1. העצה הטובה ביותר שניתן לתת היא - שיש לבצע בהקדם יישום של ההחלטה במסלול "דמי רכישה" עבור מי שידו משגת לשלם את השומה. ברור לנו שברוב המקרים אין לבעלי הנחלות את האפשרות הכלכלית לשלם את דמי הרכישה, אך כדאי לבחון אפשרות לשלם את השומה "בפרויקט משפחתי" ולבצע בהתאם את החלוקה בצוואה.
2. באזורי עדיפות לאומית "קו עימות" (וגם באזורי עדיפות לאומית א' ברוב האזורים), יש לפעול בהקדם ולהגיש לרמ"י את המסמכים ליישום ההחלטה, על מנת שלא לאחר את המועד, ככל וההחלטה תתוקן ויבוטל הפוטנציאל התכנוני במסלול דמי רכישה.
3. נכון להיום מעטים במגזר החקלאי יישמו את ההחלטה לאור חסמים הנובעים מתנאי הסף ליישום ההחלטה. לאור מדיניות רמ"י שמתנה השכם והערב וגורמת לנזקים עבור בעלי הנחלות - חובה לבחון את עתיד הנחלה ולהתחיל ביישום "הפרוייקט המשפחתי" בנחלה ביחס לבנייה בחיי ההורים וחלוקת הזכויות העתידית בין היורשים ובהתאם לכך לבצע יישום של ההחלטה.
4. יש לפעול בכל החזיתות - פוליטי, מנהלי, משפטי - על מנת למנוע את "רוע הגזירה" ובכדי שרמ"י לא תתקן את ההחלטה ותבטל את הפוטנציאל התכנוני במסלול דמי רכישה.
5. יש לקדם הליך חקיקה של "חוק החקלאות" בכדי ליצור וודאות ויציבות של המגזר החקלאי ולצמצם חיכוך בין בעלי הנחלות לרמ"י ובכדי לשמר את חזון החקלאות וחלקת המגורים לדורות ולמנוע יצירת מדיניות קרקעית על ידי פקידי רמ"י, שאינם נבחרו ציבור כך ששיקול הדעת שלהם לא משקף את האינטרסים של ציבור החקלאים ובעלי הנחלות.

החישובים במאמר בוצעו על ידי השמאים משה ברנע וניצן מקובר המתמחים במגזר החקלאי.

חודש טוב לכל בית ישראל!