

- "מס מבני ציבור" - מס להקמת מבני ציבור;
- "מס שטח ציבורי" - מס לפיתוח שטח ציבורי;
- "מס תשתיות" - מס לפיתוח תשתיות עירוניות;
- "מסי פיתוח" - מס תשתיות, מס מבני ציבור ומס שטח ציבורי;
- "עבודות פיתוח" - עבודות לפיתוח תשתיות, עבודות להקמת מבני ציבור או עבודות לפיתוח שטח ציבורי;
- "עבודות לפיתוח תשתיות" - עבודות סלילה, ניקוז או תיעול;
- "רשות מקומית" - עירייה או מועצה מקומית;
- "השרים" - שר הפנים ושר האוצר.

226. (א) רשות מקומית תגבה מס תשתיות בעד כל נכס שבתחומה, מבעל הנכס, לצורך מימון עבודות לפיתוח תשתיות בתחומה, בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לפי סעיף 228.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), נכס ששולמו בעדו אגרה, היטל או דמי השתתפות, או ששולמו בעדו דמי פיתוח למינהל מקרקעי ישראל, בשל עבודות לפיתוח תשתיות, וטרם חלפו 25 שנים ממועד התשלום כאמור, יחולו לגבי תשלום מס תשתיות בעד אותו נכס, התקנות שיקבעו השרים לעניין זה, ובלבד שבתקנות כאמור לא יחויב בעל הנכס בתשלום מלא של מס תשתיות בעד הנכס.
227. (א) רשות מקומית תגבה מס מבני ציבור או מס שטח ציבורי בעד כל נכס שבתחומה, מבעל הנכס, ובלבד שהגישה לשרים בקשה בעניין וקיבלה את אישורם לכך, וזאת בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לעניין זה לפי סעיף 228.

דבריו הסבר

על כן, מוצע לקבוע הסדר חדש, ולפיו היטלי פיתוח לא יוטלו עוד במסגרת של חקיקת עזר. במקום זאת, תיקבע בחוק חובה של כל רשות מקומית לגבות מסי פיתוח, בהתאם להוראות שיקבעו שר הפנים ושר האוצר בתקנות. התקנות ייקבעו בהתאם להמלצות שיגבש צוות מקצועי, אשר יבחן את הנושא בשיתוף משרדי הממשלה הרלוונטיים.

סעיף 226 מוצע להטיל חובה בחוק על כל רשות מקומית לגבות, בעד כל נכס שבתחומה, "מס תשתיות" - מס לביצוע עבודות לפיתוח תשתיות עירוניות (סלילה, ניקוז ותיעול), בהתאם לתקנות שיקבעו שר הפנים ושר האוצר (להלן - השרים). עוד מוצע כי בעל נכס ששילם בעבר בעד נכסו אגרה, היטל או דמי השתתפות, או דמי פיתוח למינהל מקרקעי ישראל, בשל עבודות לפיתוח תשתיות, וטרם חלפו 25 שנים ממועד התשלום כאמור, לא יחויב בתשלום מס תשתיות, או שלכל היותר יחויב במס תשתיות חלקי בלבד.

סעיף 227 מוצע לקבוע כי רשות מקומית תגבה מס בעד עבודות להקמת מבני ציבור (להלן - מס מבני ציבור) או מס בעד עבודות לפיתוח שטח ציבורי (להלן - מס שטח ציבורי), וזאת אם ביקשה וקיבלה אישור לכך מאת השרים, ובהתאם לתקנות שיקבעו השרים לעניין זה.

בללו החלטת הממשלה מס' 2214 מיום כ"ח באב התשס"ז (12 באוגוסט 2007), קבעה כי מדיניות הממשלה בתחום פיתוח קרקע לבנייה למגורים, היא להעביר את פיתוח הקרקע לאחריות הרשויות המקומיות. ניהול הפיתוח על ידי הרשויות המקומיות מחייב, בין השאר, כי לרשויות המקומיות תהיה יכולת כלכלית לביצועו. נכון להיום, המקור הכספי למימון פעולות הפיתוח על ידי הרשויות המקומיות, הוא היטלי פיתוח ואגרות שהרשות המקומית קובעת במסגרת של חקיקת עזר. הטענה בדיקה של שר הפנים בהתאם להוראות פקודת העיריות, תנאי הכרחי לביצוע פיתוח נאות על ידי הרשויות המקומיות הינו קביעת היטלים בשיעור שישקף נבונה את עלויות הפיתוח.

בהתאם לכך, אישורו של כל היטל, המעוגן בחוק עזר טעון הליך קבלת אישור פרטני, כאשר הרשות המקומית נדרשת לעדכן את התעריפים מדי כמה שנים בהליך אישור נוסף. הליך מורכב זה מהווה חסם לקידום הליכי פיתוח קרקע על ידי הרשויות המקומיות, ועל כן מסכל את מדיניות הממשלה בנושא. חשיבות פישוט ההליכים וקיצור לוחות הזמנים לצורך מתן אישורים מסוג זה, מתהדרת ביתר שאת נוכח האטה בענף הנדל"ן, והצמצום הצפוי בהתחלות הבנייה ובהיצע הדירות למגורים.

- (ב) השרים יקבעו הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף קטן (א) והדיון בה.
228. השרים יקבעו הוראות לעניין תשלום מסי פיתוח, וזאת לכל סוג מסוגי עבודות הפיתוח, לרבות בעניינים האלה:
- (1) גובה המס, ובכלל זה קביעת שיעורי מס שונים לרשויות מקומיות שונות, תוך התחשבות בסיוע שניתן לרשויות המקומיות לביצוע עבודות הפיתוח, בין בתקציב ובין בביצוע עבודות על ידי המדינה;
 - (2) מועדי גביית המס ודרכי תשלומן;
 - (3) גובה המס במקרים שבהם בעל הנכס או מי מטעמו ביצע עבודות פיתוח בעצמו;
 - (4) מתן הנחות ממס;
 - (5) קביעת שיעורי המס בעד נכסי המדינה, ויכול שעל פי תקנות כאמור יוטל על סוגי נכסים של המדינה מס בסכום אפס.
229. מסי פיתוח נוספים
230. השרים רשאים, בצו, לקבוע עבודות פיתוח נוספות אשר הרשויות המקומיות יגבו מסי פיתוח בשלהן, והוראות פרק זה יחולו עליהם, בשינויים המהוימים.
- (א) השרים רשאים, לבקשת רשות מקומית שהוגשה לפי החלטת מועצת הרשות, לתת היתר חריג לרשות לגבות מסי פיתוח בשיעור העולה על הקבוע בתקנות לפי סעיף 228, ובלבד שלא יעלה ביותר מעשרים אחוזים על המס הקבוע בתקנות.
- (ב) השרים יקבעו הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף קטן (א) והדיון בה.
231. קרן מסי פיתוח
- (א) רשות מקומית תנהל קרן מסי פיתוח (בפרק זה – קרן מסי פיתוח) שתקבוליה הם כספי מסי פיתוח.
- (ב) כספי מסי פיתוח ישמשו אך ורק לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלמימנם הוטל, או להחזר הלוואה שנטלה הרשות המקומית למימון עבודות כאמור.
- (ג) קרן מסי פיתוח תנהל בידי גזבר הרשות המקומית ומסי הפיתוח יוחזקו בחשבון בנק אחד או יותר, שיוחזקו בו אך ורק כספי קרן מסי פיתוח; קרן מסי פיתוח תנהל באופן שיאפשר מעקב אחר תקבולי הקרן מכל מקור והוצאות שהוצאו למטרות השונות.
232. שיעור ועיקול של קרן מסי פיתוח
- (א) כספי קרן מסי פיתוח וזכותה של הרשות המקומית לקבלת כספים כאמור, לא יהיו ניתנים לשעבוד, אלא אם כן השעבוד נעשה לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו כדין בהסכם לביצוע עבודות פיתוח או למימנם, ובלבד שלא ישועברו כספי מסי פיתוח אלא לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו בהסכם כאמור בנוגע לעבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימנם הוטל אותו מס; לעניין זה, "שעבוד" – לרבות המחאה על דרך השעבוד וקיומו.

דברי הסבר

עבודות פיתוח נוספות אשר הרשות המקומית תגבה מס בגינן, ואשר הוראות פרק זה יחולו גם בעניינן.

סעיף 230 השרים יהיו מוסמכים לאשר באישור חריג, לבקשת רשות מקומית בהתאם להחלטת מועצת הרשות המקומית, כי אותה רשות תגבה מס בשיעור העולה על הקבוע בתקנות, ובלבד שגובה המס שיאושר לגביית באישור חריג, לא יעלה ביותר מעשרים אחוזים על גובה המס הקבוע בתקנות.

סעיפים 231 ו-232

מוצע לקבוע כי הרשות המקומית תנהל קרן מסי פיתוח שיועברו אליה כל תקבולי הרשות המקומית ממסי פיתוח. מטרת ההסדר ליצור הבדלה חרשה בין תקציבה

סעיפים 228 ו-229

מוצע לקבוע כי גובה מסי הפיתוח (מס תשתיות, מס מבני ציבור ומס שטח ציבורי), ייקבע בתקנות שיתקינו השרים, תוך קביעת שיעורי מס שונים לרשויות מקומיות שונות, ותוך התחשבות בסיוע שניתן לרשויות מקומיות לביצוע עבודות הפיתוח, בין בתקציב ובין בביצוע עבודות על ידי המדינה. נוסף על כך, יסדירו השרים בתקנות, בין השאר, את מועדי גביית המס ודרכי תשלומן, דרך תשלום המס במקרים שבהם בעל הנכס או מי מטעמו ביצע בעצמו עבודות פיתוח, הוראות לעניין מתן הנחות בתשלומי מס פיתוח, וקביעת שיעור מסי פיתוח לנכסי המדינה, כאשר יכול שעל פי תקנות כאמור יוטל על סוגי נכסים של המדינה מס בסכום אפס. כמו כן יוסמכו השרים לקבוע

(ב) כספי קרן מסי פיתוח וזכותה של הרשות המקומית לקבלת כספים כאמור, לא יהיו ניתנים לעיקול, אלא אם כן העיקול נעשה לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו כדין בהסכם לביצוע עבודות פיתוח או למימונם, בשל אי-תשלום כספים בעבור ביצוע אותן עבודות או אי-החזרת המימון כאמור, ובלבד שלא יעוקלו כספי מס פיתוח אלא לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עמו בהסכם כאמור בנוגע לעבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימונם הוטל אותו מס.

(ג) הוראות סעיף זה בנוגע לקיזוז לא יחולו על קיזוז הנעשה בידי המדינה.

233. לבעל נכס תהיה זכות השגה על חיובו במסי פיתוח, בהתאם להוראות שיקבעו השרים לעניין זה.
234. מי שעשה שימוש בכספי מסי פיתוח שלא בהתאם להוראות סעיף 231, או שלא למטרה שלשמה הוטלו, או שהורה לאחר לעשות כן, דינו - קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.²²²
235. השרים ממונים על ביצוע פרק זה, והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, לרבות לעניין חובת דיווח של רשויות מקומיות בדבר גביית מסי הפיתוח והשימוש בהם.
236. בפקודת העיריות²²³ -
- (1) בסעיף 251(1), בסופו יבוא "למעט מסי פיתוח, כהגדרתם בפרק ל"ב לחוק ההתייעלות הכלכלית לשנים 2009-2010 (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית), התשס"ט-2009"²²⁴;
- (2) סעיף 251 - בטל.

השגה על חיוב במסי פיתוח

עונשין

ביצוע ותקנות

תיקון פקודת העיריות

דברי הסבר

סעיף 235 מוצע לקבוע כי השרים ממונים על ביצוע פרק זה, וכי הם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, לרבות לעניין חובת דיווח של הרשות המקומית בדבר גביית מסי הפיתוח והשימוש בהם.

סעיף 236 ההסדר המוצע מחליף את ההסדר הקיים שלפיו הטילו רשויות מקומיות היטלי פיתוח בחקיקת עזר. בהתאם לכך, מוצע לתקן את פקודת העיריות כך שתבוטל סמכותה של רשות המקומית להטיל חובת תשלום, מכוח חוק עזר. בשל עבודות פיתוח, וכן מוצע לבטל את סעיף 226 לפקודת העיריות, שעניינו הטלת חובת תשלום על בעלי נכסים בתחום הרשות המקומית בשל סלילת מדרכה.

וזה נוסחו של סעיף 251 לפקודת העיריות שמוצע לבטלו.

"הוראות בדבר סלילת מדרכות

251. (א) בחוק עזר לפי סעיף 249(12) רשאית המועצה לקבוע הוראות בדבר -

(1) סלילת מדרכה בדרך של דרישה מבעלי המקרקעין הגובלים רחוב (להלן - הבעלים) לסלול, על חשבונם, סלילה ראשונה, מדרכה לאורך הרחוב הגובל את מקרקעיהם; או

השטף של הרשות המקומית וההוצאות הדרושות לכך, לבין תקציב הפיתוח שלה והכספים המיועדים לכך. הסדר זה נועד למנוע יצירת גירעונות בקרנות המורכבות מכספים שייעודם פיתוח או מימון הוצאות שוטפות מכספי פיתוח. בהתאם לכך, מוצע להטיל על הרשות המקומית חובת ניהול קרן פיתוח נפרדת מכספי הרשות המקומית השוטפים. כספי הרשות המקומית ממסי פיתוח יופקדו באופן בלעדי בקרן זו. הוצאת כספים מהקרן תהיה רק לצורך מטרת פיתוח. כדי למנוע שימוש בכספי פיתוח שלא למטרות שלשמן יועדו, מוצע להגביל את היכולת לשעבר את כספי הקרן וזאת בין השאר בדרך של קיזוז או להטיל עליהם עיקול, אך המגבלות בנוגע לקיזוז לא יחולו על קיזוז הנעשה בידי המדינה.

סעיף 233 מוצע לקבוע זכות השגה לבעל נכס בשל חיובו במסי פיתוח, בהתאם לתקנות שיקבעו השרים.

סעיף 234 מוצע לקבוע עבירה ולפיה מי שעשה שימוש בכספי מסי פיתוח שלא בהתאם להוראות סעיף 231 המוצע, או שלא למטרה שלשמה הוטלו, או שהורה לאחר לעשות כן, דינו - קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

²²² ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

²²³ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

²²⁴ ס"ח התשס"ט, עמ' 348.