

חוק מסי פיתוח, התש"ע-2010

הגדרות

1. בחוק זה -

"בנין" – כהגדרתו בפסקה (1) להגדרה "בנין" בחוק התכנון והבניה;

"בעל נכס" -

(1) בנכסים שאינם מקרקעי ציבור כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין - הבעל הרשום של הנכס, ובהעדר רישום - בעלו של הנכס מכוח הסכם או מסמך מחייב אחר ובהעדרו - מי שזכאי כדין להירשם כבעל הנכס ובהעדרו - מי שזכאי להפיק הכנסה מהנכס או ליהנות מפירותיו של הנכס כבעלים;

(2) בנכסים שהם מקרקעי ציבור כאמור - החוכר לדורות כמשמעותו בחוק המקרקעין, ובהעדר חוכר לדורות- מי שניתנה לו הרשאה להשתמש בנכס, שניתן לראותה מבחינת תוכנה כבעלות או כחכירה לדורות; ובהעדרם - בעלו של הנכס;

"היתר", "סטיה מהיתר", "תכנית" – כמשמעותם בחוק התכנון והבניה;

"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969¹;

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965²;

"מבנה ציבור" – מבנה לצרכי תרבות, דת, רווחה, ספורט או לצרכים דומים אחרים;

"מס מבני ציבור" – מס להקמה או לפיתוח מבני ציבור, או שניהם;

"מס שטח ציבורי" – מס לפיתוח שטח ציבורי פתוח;

"מס תשתיות" - מס להקמה או לפיתוח תשתיות עירוניות, או שניהם;

"מסי פיתוח" - מס תשתיות, מס מבני ציבור ומס שטח ציבורי פתוח;

"מתחם לפינוי-בינוי" – מתחם שהוכרז כמתחם לפינוי לשם בינוי לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, או מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963³.

"נכס" – בניין וקרקע שבתחום הרשות המקומית, תפוס או פנוי, ציבורי או פרטי;

¹ ס"ח תשכ"ט, עמ' 259.

² ס"ח תשכ"ה, עמ' 307.

³ ס"ח תשכ"ג, עמ' 156.

"בנייה חדשה" – הקמת בניין חדש או תוספת לבניין קיים ;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות, עבודות להקמה ולפיתוח מבני ציבור או עבודות לפיתוח שטח ציבורי פתוח ;

"עבודות לפיתוח תשתיות" - עבודות סלילה, ניקוז או תיעול ;

"רשות מקומית" – עירייה או מועצה מקומית ;

"שטח ציבורי פתוח" – שטחים ציבוריים פתוחים, גנים ציבוריים ושטחים בלתי מבונים אחרים המיועדים לשימוש ציבורי ;

"השרים" – שר הפנים ושר האוצר.

2. מס תשתיות בעד נכסים במסגרת של בנייה חדשה (א) רשות מקומית תגבה מס תשתיות בעד כל נכס שהוקם במסגרת של בניה חדשה שבתחומה, מבעל הנכס, לצורך מימון עבודות לפיתוח תשתיות בתחומה, בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לפי סעיף 7.

3. מס תשתיות בעד נכסים שלא במסגרת של בניה חדשה (א) רשות מקומית תגבה מס תשתיות בעד כל נכס שלא במסגרת של בנייה חדשה שבתחומה, מבעל הנכס, ובלבד שהגישה לשרים בקשה בעניין וקיבלה את אישורם לכך, וזאת בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לעניין זה לפי סעיף 7.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על רשות מקומית שגבתה היטלים בגין עבודות לפיתוח תשתיות, בעד נכסים שלא במסגרת של בנייה חדשה, מכוח חוק עזר שהיה בתוקף ערב תחילתו של חוק זה, והיא תגבה מס תשתיות בעד נכסים כאמור בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לעניין זה לפי סעיף 7.

(ג) השרים יקבעו הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף קטן (א) והדיון בה.

4. מס מבני ציבור ומס שטח ציבורי (א) רשות מקומית תגבה מס מבני ציבור או מס שטח ציבורי, או שניהם, בעד נכס שבתחומה, בין אם הוקם במסגרת של בנייה חדשה ובין אם לאו, מבעל הנכס, ובלבד שהגישה לשרים בקשה בעניין וקיבלה את אישורם לכך, וזאת בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לעניין זה לפי סעיף 7.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על רשות מקומית שגבתה היטלים בגין עבודות להקמה או לפיתוח מבני ציבור, או לפיתוח שטח ציבורי, מכוח חוק עזר שהיה בתוקף ערב תחילתו של חוק זה, והיא תגבה מס תשתיות בעד נכסים כאמור בהתאם לתקנות שיקבעו השרים לעניין זה לפי סעיף 7.

(ג) השרים יקבעו הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף קטן (א) והדיון בה.

5. חיוב במס פיתוח בגין בנייה שלא כדין ;
- (א) לעניין מס פיתוח יראו בניין או תוספת בנייה בנכס שבוצעו שלא כדין כנכס בר חיוב, ואולם לא יהיה בהטלתו או בתשלומו של מס פיתוח כדי להכשיר בנייה שלא כדין כאמור.
- (ב) שולם מס פיתוח בעד בניין או תוספת בנייה שבוצעו שלא כדין ונהרסו לאחר מכן, או נמנע השימוש בהם בדרך אחרת, יוחזר חלק מהמס ששולם, לפי כללים שיקבעו השרים בתקנות ;
6. מועד הטלת מס פיתוח
- (1) בעד בניין חדש או תוספת בניה – המועד בו אושרה בקשת ההיתר ;
- (2) אם נבנה בניין חדש או תוספת בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר - מועד תחילת הבניה ;
- (3) בעד נכס שלא כאמור בפסקאות (1) ו-(2) – במועד שיקבע בתקנות של ידי השרים ;
7. תקנות לעניין מסי פיתוח
- (1) השרים יקבעו הוראות לעניין תשלום מסי פיתוח, וזאת לכל סוג מסוגי עבודות הפיתוח, לרבות בעניינים הבאים :
- (1) גובה המס, ובכלל זה קביעת שיעורי מס שונים לרשויות מקומיות שונות, בהתחשב, בין היתר, במאפיינים טופוגרפיים, בצפיפות בניה, ובסיוע שניתן לרשויות המקומיות לביצוע עבודות הפיתוח, בין בתקציב ובין בביצוע עבודות על ידי המדינה, וכן כללים לעדכון גובה המס ;
- (2) מועדי גביית המס ודרכי תשלומו ;
- (3) גובה המס במקרים שבהם בעל הנכס או מי מטעמו ביצע עבודות פיתוח בעצמו, או שילם בעבר אגרה, היטל, או דמי השתתפות, או דמי פיתוח מסוג אחר, בשל עבודות פיתוח ;
- (5) תנאים וכללים למתן הנחות ממס לסוגי בעלי נכסים, או לנכסים שבמתחם פינני בינוי, ושיעוריהן ;
- (5) כללים למתן פטור או הנחה ממס בשל הסכם בינלאומי ;
- (6) קביעת שיעורי המס בעד נכסי המדינה ;
- (7) כללים לעניין דרך ניהול כספי קרן פיתוח ;
- (8) כללים לעניין השימוש במסי פיתוח.

- היתר לגביית מסי פיתוח בשיעור חריג
8. (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 7, ובלבד שלא יעלה ביותר מארבעים אחוזים על המס הקבוע בתקנות ושהיה חל בתחום אותה רשות מקומית אלמלא ההיתר האמור.
- (ב) השרים רשאים, לבקשת רשות מקומית, לקבוע פטור חלקי או מלא מתשלום מסי פיתוח בגין נכסים שבמתחם פינוי בינוי, והכול לפי כללים שייקבעו השרים בתקנות.
- (ג) השרים יקבעו הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף קטן (א) והדיון בה; השרים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבעו הוראות לעניין הגשת בקשה לפי סעיף קטן (ב) והדיון בה.
- קרן מסי פיתוח
9. (א) רשות מקומית תנהל קרן מסי פיתוח (בחוק זה – קרן מסי פיתוח) שתקבוליה הם כספי מסי פיתוח.
- (ב) כספי מסי פיתוח ישמשו אך ורק לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלמימנם הוטלו, או להחזר הלוואה שנטלה הרשות המקומית למימון עבודות כאמור.
- (ג) קרן מסי פיתוח תנוהל בידי גזבר הרשות המקומית ומסי הפיתוח יוחזקו בחשבון אחד או יותר, שיוחזקו בו אך ורק כספי קרן מסי פיתוח; קרן מסי פיתוח תנוהל באופן שיאפשר מעקב אחר תקבולי הקרן מכל מקור וההוצאות שהוצאו למטרות השונות.
- שעבוד ועיקול של קרן מסי פיתוח
10. (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 עימו בהסכם לביצוע עבודות פיתוח או למימנם, ובלבד שלא ישועבדו כספי מס פיתוח אלא לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עימו בהסכם כאמור בנוגע לעבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימנם הוטל אותו מס; לעניין זה, "שעבוד" – לרבות המחאה על דרך השעבוד וקיזוז.
- (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 עימו בהסכם לביצוע עבודות פיתוח או למימנם, בשל אי-תשלום כספים עבור ביצוע אותן עבודות או אי-החזרת המימון כאמור, ובלבד שלא יעוקלו כספי מס פיתוח אלא לטובת מי שהרשות המקומית התקשרה עימו בהסכם כאמור בנוגע לעבודות פיתוח מן הסוג שלצורך מימנם הוטל אותו מס.
11. על אף האמור בכל דין, רשות מקומית לא תחויב במס פיתוח.

12. השגה על חיוב במסי פיתוח
לבעל נכס תהיה זכות השגה על חיובו במסי פיתוח, בהתאם להוראות שיקבעו השרים לעניין זה. השגה כאמור לא תוגש בעניין הוראות שנקבעו בתקנות לפי חוק זה, למעט לעניין דרך יישומן על ידי הרשות המקומית.
13. עונשין
מי שעשה שימוש בכספי מסי פיתוח שלא בהתאם להוראות סעיף 9, או שלא למטרה שלשמה הוטלו, או שהורה לאחר לעשות כן, דינו - קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.⁴
14. ביצוע ותקנות
השרים ממונים על ביצוע חוק זה, והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, לרבות לעניין חובת דיווח של רשויות מקומיות בדבר גביית מסי הפיתוח והשימוש בהם.
15. תיקון פקודת העיריות
בפקודת העיריות⁵ -
- (1) בסעיף 1251(1), בסופו יבוא "למעט מסי פיתוח, כהגדרתם בחוק מסי פיתוח, התש"ע-2010";
- (2) סעיף 251ג – בטל.
16. הוראות מעבר
(א) כל עוד לא הותקנו תקנות לפי חוק זה, ימשיכו לחול חוקי העזר שמכוחם מוסמכת רשות מקומית להטיל ולגבות היטלים בגין עבודות פיתוח ושהיו בתוקף ערב תחילתו של חוק זה.
(ב) אין בהוראות חוק זה כדי לפגוע בתוקפו של חיוב שהוטל מכוחו של חוק עזר כאמור בסעיף קטן (א), ערב תחילתו של חוק זה.
17. חוק מסי פיתוח – תחילה
(א) תחילתו של חוק זה ביום כניסתן לתוקף של תקנות ראשונות לפי סעיף 7.
(ב) השרים יתקינו תקנות ראשונות לפי חוק זה עד ליום כ"ז ניסן תשע"א (1 במאי 2011).

דברי הסבר

⁴ ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

⁵ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.