 רשות מקרקעי ישראל	06.01M
	חלף היטל השבחה
מהדורה: 1	עמוד 1 מתוך 11

רשות מקרקעי ישראל

אגף הכספים

תאריך פרסום: 07.09.2014

נוהל מקצועי מס' 06.01M

בנושא חלף היטל השבחה

1. הנוהל נכתב והותאם למתכונת נהלים חדשה של רשות מקרקעי ישראל.
2. הנוהל אושר בהחלטת הנהלה מס' 3577 מיום 17.06.2014.
3. מטרת הנוהל הינו להסדיר את עבודת הרשות בנושא חלף היטל השבחה, את הפעולות שיש לבצע משלב קליטת העסקה ועד להפרשת חלף היטל השבחה לרשויות המקומיות.

בברכה,


ניסים אברהם

חני גד

מנהל אגף בכיר תורה ונהלים


חשב רשות מקרקעי ישראל

תאריך העדכון	תאור העדכון	סימוכין	כותב העדכון	מאשר העדכון

 רשות מקרקעי ישראל	06.01M
	חלף היטל השבחה
מהדורה: 1	עמוד 2 מתוך 11

תוכן עניינים

3	חלק א' – רקע
3	1. הגדרת נושא
3	2. מטרת הנוהל
3	3. עקרונות ומדיניות
4	4. הגדרות
5	5. סמכויות ואחריות
6	6. סימוכין
7	חלק ב' – שלבי תהליך העבודה
7	7. היחידות המקצועיות המעורבות בתהליך
7	8. קליטת/ שינוי נתוני עסקה
8	9. העברת תקבול מסמל לסמל (עסקה קיימת- קיים תיק)
8	10. קיזוז חובות מתשלום חלף היטל השבחה
9	11. הקפאת תשלום חלף היטל השבחה
10	חלק ג' – טבלת נספחים
11	חלק ד' – כללי בקרה, הדרכה, הטמעה והסמכה
11	12. בקרה על ביצוע הנוהל
11	13. עדכון הנוהל
11	14. ייעוץ והכוונה

 רשות מקרקעי ישראל	06.01M
	חלף היטל השבחה
מהדורה: 1	עמוד 3 מתוך 11

חלק א' – רקע

1. הגדרת נושא


- 1.1. היטל השבחה הוא תשלום חובה המשולם לרשות המקומית בגין עלית ערך מקרקעין לאור שינוי תכנוני של הקרקע.
- 1.2. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אינה חייבת בתשלום היטל השבחה בגין השבחה של מקרקעי ישראל, אלא בתשלום "חלף היטל השבחה".
- 1.3. רמ"י משלמת לרשויות המקומיות "**חלף היטל השבחה**" בשעור של 12% מהתקבולים בגין עסקאותיה כמפורט בנוהל זה, זאת בהתאם להסכם הפשרה מיום 21.10.2012 (להלן: "הסכם פשרה", **נספח ח**) וטבלת מפתחות לפיזור.

2. מטרת הנוהל

- 3.1 סקירת הרקע לתשלומי חלף היטל השבחה.
- 3.2 הרחבת נקודת מבטו של הפקיד בנוגע להיבטים הכספיים בעסקה והדגשת חשיבות ורגישות הנושא.
- 3.3 הסדרת תהליכי העבודה בנושא חלף היטל השבחה, החל מהפעולות שיש לבצע משלב קליטת העסקה ועד להפרשת חלף היטל השבחה לרשויות המקומיות.
- 3.4 פירוט תהליכי העבודה במרחבים ובמטה.

3. עקרונות ומדיניות

- 3.1 הסכם 1973 בדבר התשלומים מאת רמ"י (**להלן: "הסכם 1973"**) – ביום 22.5.1973 נחתם "הסכם בנושא מס השבחה לרשויות המקומיות בגין אדמות המינהל", בין ממ"י, מנכ"ל משרד הפנים, הממונה על התקציבים ומרכז השלטון במקומי. ההסכם בדבר חלף היטל השבחה מעוגן בחקיקה בסעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. עיקרי ההסכם- מינהל מקרקעי ישראל ישלם לרשויות המקומיות (הוועדה המקומית לתכנון ולבניה) בגין מס השבחה 10% מהתקבולים השנתיים בתחומיהן, החל מה-1.1.71, מסוגי העסקאות המפורטות בהסכם זה
- 3.2 בשנת 2007 הגישו הרשויות המקומיות תביעה כנגד רמ"י, התביעה עסקה בפרשנות "הסכם 1973". לאחר דין ודברים הסתיימה המחלוקת בהסכמה ונקבעו עקרונות מפורטים בעניין תשלומי חלף היטל השבחה.
- 3.3 בתאריך 21/10/2012 נחתם **הסכם פשרה (נספח ח)**, בין המדינה לרשויות המקומיות, בעניין חלף היטל השבחה. להלן עיקרי ההסכם:


	06.01M
	חלף היטל השבחה
מהדורה: 1	עמוד 4 מתוך 11

- "על השבחה במקרקעי ישראל שלא הוחכרו בחכירה לדורות, לא יחול חיוב בהיטל השבחה".
- "מכרה רמ"י זכויות בקרקע שהיא קרקע עירונית, כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, תעביר לוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה כלולה אותה קרקע 12% מהתקבולים שקיבלה בגין אותה קרקע. לעניין זה, "תקבולים" – הסכומים אותם קיבלה רמ"י בפועל בגין מכירת הזכויות בקרקע בניכוי מס ערך מוסף".
- על אף האמור בסעיף לעיל, לא תעביר הרשות חלק מהתקבולים בגין עסקות מסוימות, בהתאם להסכם הפשרה.
- תשלום חלף היטל ההשבחה יתבצע בהתאם ל**טבלת מפתחות לפיזור (נספח ב)**.

- 3.4 תשלום חלף היטל השבחה לרשות המקומית בגין עסקות בתחומן, נקבע בעיקר לפי סמל הגבייה הנקלט בעסקה. סמלי הגבייה המפרישים/ לא מפרישים חלף היטל השבחה, מפורטים בטבלת מפתחות לפיזור. עבור סמל גבייה המפריש חלף היטל השבחה - בעת קבלת תקבול בעסקה, יזוכה חשבון הרשות המקומית בחלף היטל השבחה ובעת החזר תקבול (החזר כספים) בעסקה, יחויב חשבון הרשות המקומית בחלף היטל השבחה. קליטת סמל גבייה בעסקה אשר לא מפריש חלף היטל השבחה, לא ישנה את חשבון הרשות המקומית.
- 3.5 העברת התשלום בגין חלף היטל השבחה מתבצעת על-ידי מחלקת תשלומים, במטה רמ"י, בסוף כל חודש באמצעות ממשק ממערכת עכ"א למערכת מרכב"ה. התשלום יועבר ביום העסקים האחרון של כל חודש בגין תקבולים בגין עסקאות החייבות בתשלום חלף היטל השבחה, בחודש שקדם לחודש התשלום (תרשים תהליך – **נספח א'**).
- 3.6 לפני ביצוע התשלום מתבצע הליך בקרה והתאמת סכומים.
- 3.7 במקרה של החזר חלקי או מלא של התקבול לחוכר, חשבונה של הרשות המקומית **יחויב** בחלף היטל השבחה על כל הסכומים המוחזרים לחוכר, פרט לרכיב המע"מ.
- 3.8 יישום אינטרנטי - בתאריך 15/5/2013 הועלה באתר רשות מקרקעי ישראל יישום אינטרנטי המאפשר צפייה בדו"ח עסקאות ובפירוט תשלומי חלף היטל השבחה. לרשויות המקומיות נשלחו מכתבים לרכישת כרטיס חכם, כל רשות אשר תרצה לקבל שירות זה צריכה לרכוש את כרטיס חכם ולהירשם בממשל זמין (**נספח ז'**).

4. הגדרות

- 4.1 **טבלת מפתחות לפיזור** - טבלת סמלי גבייה, המבחינה בין סמלי גבייה המפרישים בגינם חלף היטל השבחה, לבין סמלי גבייה שאין להפריש בגינם חלף היטל השבחה. הטבלה היא נספח להסכם הפשרה מיום 21.10.12 ואושרה במסגרתו.
- 4.2 **הסכם פשרה מיום 21.10.12** – ביום 21.2.2007 בית המשפט המחוזי בתל אביב קיבל


	06.01M
	חלף היטל השבחה
מהדורה: 1	עמוד 5 מתוך 11

בעיקרם של הדברים, תביעה שהגישו הרשויות המקומיות והמועצות האזוריות נגד רשות מקרקעי ישראל. התביעה עסקה בפרשנות "הסכם 1973" בדבר חלף היטל השבחה. המחלוקת הסתיימה בהסכמה ולאור זאת נחתם הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין. עיקרי ההסכם: (1) רמ"י תשלם 1 מיליארד ₪ לרשויות המקומיות ולמועצות האזוריות. (2) תשלום חלף היטל השבחה ישולם מדי חודש בחודשו. התשלום יועבר ביום העסקים האחרון של כל חודש בגין תקבולים בגין עסקאות החייבות בתשלום חלף היטל השבחה, בחודש שקדם לחודש התשלום. (3) תשלום חלף היטל השבחה יתבצע בהתאם לטבלת מפתחות לפיזור.

- 4.3 **ראש תחום גבייה** – מנהל את המידע אודות החייבים והחובות לרשות, וכן מרכז את פעולות הגבייה ברשות.
- 4.4 **ראש תחום תשלומים** – מנהל את מערכת התשלומים באגף הכספים של רשות מקרקעי ישראל.
- 4.5 **חוב מוסכם** - חוב לרשות מקרקעי ישראל לגביו קיימת הסכמה של הצדדים לגבי מהות וגובה החוב.
- 4.6 **חוב במחלוקת** - חוב לרשות מקרקעי ישראל לגביו קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי מהות ו/או גובה החוב.

5. סמכויות ואחריות

- 5.1 **צוותי עסקות במרחב**
- אחראים ומוסמכים לקלוט ולשנות נתוני עסקה
- 5.2 **מנהל אגף בכיר עסקות**
- אחראי להדריך את הצוות העסקי על קליטת נתוני עסקה
- 5.3 **ראש תחום כספים במרחב שירות ועסקי**
- אחראי לבצע בקרה על קליטת נתוני עסקה
 - אחראי ומוסמך על העברת תקבול מסמל לסמל
 - אחראי על בדיקת חובות הרשויות ושליחת מכתבי התראה במסגרת בקשה לקיזוז חובות
- 5.4 **ראש תחום תשלומים**
- אחראי על ביצוע תשלום והקפאה של חלף היטל השבחה
- 5.5 **ראש תחום גבייה**
- אחראי על ביצוע תהליך קיזוז חובות מתשלום חלף היטל השבחה
- 5.6 **ראש תחום בקרת עסקות**
- אחראי על עדכון סמלי גביה בטבלת מפתחות לפיזור
- 5.7 **ראש תחום מערכות כספים וחוכרים באגף מידע**

 רשות מקרקעי ישראל		06.01M
		חלף היטל השבחה
	מהדורה: 1	עמוד 6 מתוך 11

- אחראי על הפקת דו"ח חובות לרשויות ("מאגד 55") בראשון ליולי בכל שנה קלנדרית.

- אחראי על ביצוע קיזוז חלף היטל השבחה בפועל

5.8 חשב הרשות

- מוסמך לאשר קיזוז והקפאת חלף היטל השבחה יחד עם היועץ המשפטי של הרשות

5.9 היועץ המשפטי של הרשות


- מוסמך לאשר קיזוז והקפאת חלף היטל השבחה יחד עם חשב הרשות

6. סימוכין

- הסכם 1973 בדבר תשלומי חלף היטל השבחה

- הסכם פשרה מיום 21.10.12

- חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965

 רשות מקרקעי ישראל	06.01M
	חלף היטל השבחה
מהדורה: 1	עמוד 7 מתוך 11

חלק ב' – שלבי תהליך העבודה

7. היחידות המקצועיות המעורבות בתהליך

- צוות עסקות במרחב
- תחום כספים מרחב עסקי ושירות
- אגף הכספים במטה
- אגף משפטי במטה
- אגף מידע

8. קליטת/ שינוי נתוני עסקה

באחריות צוות עסקות במרחב

8.1 בעת קליטת נתוני עסקה חדשה או שינוי עסקה קיימת במערכת "כוכב" ו/או עכ"א, יש להקפיד על הזנת נתונים נכונים להם **השפעה ישירה** על הפרשת חלף היטל השבחה לרשות המקומית (ראו **נספח ב'**). יש לשים לב כי המערכת מתריאה האם בעסקה יופרש/ לא יופרש חלף היטל השבחה.


8.2 הפרמטרים להם השפעה ישירה על הפרשת חלף היטל השבחה:

- גובה התקבול
- סמל גבייה – יש להעזר בטבלת מפתחות לפיזור (**נספח ב'**).
- סמל מטרה
- סמל יישוב

8.3 הערה:

במערכת "כוכב" סמל הגבייה נקבע לפי סוג העסקה, על הפקיד להיות ער לסוג העסקה. במידה והוחלט כי בעסקה מסויימת לא יועבר לרשות המקומית תשלום חלף היטל השבחה, ניתן לבצע שינוי ידני לסמל גבייה אשר אינו מפריש חלף היטל השבחה. (לדוגמא- במקום לקלוט סמל גבייה 30 דמי היוון, יש לקלוט סמל גבייה 48 דמי היתר).

קליטה שגויה של נתונים תשבש את העברת חלף היטל ההשבחה לרשויות המקומיות, לכן יש לפעול בהתאם לנספח ב' – טבלת מפתחות לפיזור. במקרה שקיים ספק בנוגע לקליטת הסמל הרצוי, יש להתייעץ עם גורם ממונה.

 רשות מקרקעי ישראל	06.01M
	חלף היטל השבחה
מהדורה: 1	עמוד 8 מתוך 11

9. העברת תקבול מסמל לסמל (עסקה קיימת- קיים תיק)


באחריות ראש תחום כספים

- 9.1 בעת העברת תקבול מסמל גביה אשר לא מפריש חלף היטל השבחה לסמל המפריש חלף היטל השבחה (ולהפך), יש להקפיד על:
- סמל גבייה נכון - יש להעזר בטבלת מפתחות לפיזור (נספח ב').
 - תאריך התקבול
 - יש לעדכן במייל את ראש תחום תשלומים על ביצוע השינוי.

10. קיזוז חובות מתשלום חלף היטל השבחה

במקרים בהם לרשויות המקומיות יתרת חובה בספרי רמ"י, יבחן תהליך קיזוז חובות מתשלומי חלף היטל ההשבחה. יש לפעול כלהלן:

- 10.1 בראשון לחודש יולי יפנה ראש תחום גבייה לאגף מידע לצורך הפקת דו"ח "חובות רשויות" (מאגד 55) לפי שם רשות, מחוז, סמלי גביה ויתרת חוב.
- 10.2 מרגע קבלת הדו"ח ועד לראשון לחודש ספטמבר, ראש תחום הכספים במרחב השירות, יבצע אימות נתוני החובות.
- 10.3 בראשון לחודש ספטמבר ישלח ראש תחום כספים במרחב השירות לגזברי הרשויות המקומיות, מכתבים בגין התראה לביצוע קיזוז חלף היטל השבחה (נספח ג'). המכתבים ישלחו באמצעות המייל (יש להגדיר אישור קריאה) ובדואר רשום עם העתק לראש הרשות המקומית ולראש תחום הגבייה.
- 10.4 במקביל לשליחת מכתב התראה לרשויות, באחריות ראש תחום גביה לבצע בדיקת יתרות חלף של הרשויות ולאור הממצאים יש לבחון הקפאת תשלומי החלף מול היועץ המשפטי לרשות. הקפאת תשלום חלף נדרשת לשם הבטחת יתרת זכות בכרטיס הרשות, ממנה יהיה ניתן לקזז את החובות.
- 10.5 לרשות המקומית תינתן אפשרות תגובה (השגה/הסכמה) תוך 60 יום (מיום שליחת המכתב). תזכורת נוספת תישלח לאחר 30 יום מיום שליחת המכתב הראשון.
- 10.6 יש להבחין בין שלושה סוגי קיזוז:
- **קיזוז בהסכמה** – אם הרשות מסכימה לביצוע הקיזוז, יש לקבל אישור הסכמה בכתב ולפעול לקיזוז החוב.
 - **קיזוז ללא תגובה מצד הרשויות** – אם הרשות לא מגיבה על מכתבי ההתראה לקיזוז, ניתן לקזז את החוב, לאחר שהתקבל אישור על קבלת הודעת הקיזוז ברשות המקומית.
 - **קיזוז במחלוקת** – אם לרשות המקומית ישנה השגה על גובה החוב, ניתן לקזז את החוב המוסכם. לגבי החוב במחלוקת- היועץ המשפטי וחשב הרשות יפעלו להסדרת החוב מול

 רשות מקרקעי ישראל	06.01M
	חלף היטל השבחה
מהדורה: 1	עמוד 9 מתוך 11

הגורמים האחראיים לפתרון מחלוקות בין המדינה לרשויות מקומיות. באחריות ראש תחום כספים במרחב השירות להשגת האישורים הדרושים ולטיפול בהשגה, במידה וידרש.

10.7 לאחר קבלת האישורים הדרושים מהרשות המקומית, לפי סעיף 10.6 לעיל, יעביר ראש תחום כספים במרחב השירות את האישורים לקיזוז לחתימת חשב הרשות והיועץ המשפטי לרשות.

10.8 **ביצוע קיזוז בפועל יתבצע באישור חשב הרשות והיועץ המשפטי של הרשות.**

10.9 לאחר קבלת האישורים הדרושים מראשי הכספים במרחב, על ראש תחום הגבייה להפיק דוח קיזוזים בגיליון אקסל ולהעבירו לאגף מידע לצורך ביצוע הקיזוז.

פקודת היומן הנרשמת היא: ז' – בתיק, ח' – מצב חשבון הרשות.

10.10 באחריות ראש תחום כספים במרחב השירות לעדכן את גזבר הרשות המקומית על ביצוע קיזוז בפועל באמצעות מכתב בדואר רשום ומייל (**נספח ד'**).

11. הקפאת תשלום חלף היטל השבחה

ישנם מקרים בהם נדרשת הקפאת תשלום חלף היטל השבחה מסיבות שונות, לדוגמא: הסכם קדם מימון, הסכם להסדרת חובות עם הרשות המקומית וכו'.

אם יש הצדקה להקפאת התשלום, יש לפעול כלהלן:

11.1 מגיש הבקשה יעביר מכתב לחשב הרשות ובו מבקש להקפיא את תשלום חלף היטל השבחה לרשות המקומית תוך פירוט הנימוקים לבקשה (**נספח ה'**).

11.2 הקפאת תשלום חלף היטל השבחה תעשה בחתימת מגיש הבקשה, חשב הרשות והיועץ המשפטי לרשות.


11.3 לאחר אישור והחתמת בעלי התפקיד שצוינו כאמור בסעיף לעיל, ישלח ראש תחום תשלומים ישלח מכתב לרשות המקומית בדבר ההקפאה (**נספח ו'**).

11.4 ראש תחום תשלומים יעדכן את הבקשה במערכת החלף:

- במערכת חלף היטל השבחה יש להיכנס לפעילות – עדכון פרטי ח-ן רשות מקומית.
- בפעילות יש לציין: סמל ישוב, אחוז הקפאה ותאריך תפוגת הקפאה, כפי שצויין בבקשה שנתקבלה ואושרה.


11.5 ראש תחום תשלומים ישלח התראה למגיש הבקשה, סמוך למועד תפוגת הבקשה. אם לא תתקבל הנחיה חדשה, ההקפאה תוסר והזיכויים השוטפים יועברו לרשות המקומית.

11.6 ראש תחום תשלומים ישלח מכתב לרשות בדבר עדכון ההקפאה (**נספח ו'**).

 רשות מקרקעי ישראל		06.01M
		חלף היטל השבחה
	מהדורה: 1	עמוד 10 מתוך 11

חלק ג' – טבלת נספחים

נספח	נושא	תרשים תהליך / אחר	טופס	דף מידע לפונה
א	תרשים תהליך הפרשת חלף היטל השבחה	06.01M1		
ב	טבלת מפתחות לפיזור	06.01M2		
ג	מכתב לרשויות בגין קיזוז חלף		06.01M3	
ד	הודעה לרשויות על קיזוז חלף		06.01M4	
ה	בקשה להקפאת תשלום חלף		06.01M5	
ו	הודעה לרשות המקומית בגין הקפאת תשלום חלף		06.01M6	
ז	יישום אינטרנטי	06.01M7		
ח	הסכם פשרה 2012	06.01M8		

 רשות מקרקעי ישראל		06.01M
		חלף היטל השבחה
	מהדורה: 1	עמוד 11 מתוך 11

חלק ד' – כללי בקרה, הדרכה, הטמעה והסמכה

12. בקרה על ביצוע הנוהל

חשב הרשות וראש תחום תשלומים אחראים לביצוע בקרה מעת לעת ביצוע הטיפול בנושא חלף היטל השבחה בהתאם לנוהל זה.

13. עדכון הנוהל

סגן חשב רמ"י אחראי על עדכון הנוהל ככל שידרש, בהתאם להחלטות מועצה חדשות וכיוצ"ב או לאחר שנתיים מיום פרסום הנוהל, הקודם מביניהם. תהליך עדכון הנוהל יתבצע בתיאום עם אגף תורה ונהלים.

14. ייעוץ והכוונה

בשאלות או סוגיות לא ברורות יוכלו עובדי החשבונות המטפלים בנושא נוהל זה לפנות ל:

- חשב הרשות
- ראש תחום תשלומים
- ראש תחום גבייה
- ראש צוות בכיר לקידום עסקות במרחבים