

קיבלתם דרישת היטל השבחה: צ'קליסט בדיקה ולוח מועדים

מה בודקים בשומה, לאיזה מסלול פונים, ובתוך כמה זמן

שומת היטל השבחה נתקפת בשני מסלולים נפרדים, והבחירה ביניהם נגזרת מהשאלה על מה בדיוק אתם חולקים. **מי שחולק על עצם החיוב מגיש ערר לוועדת הערר בתוך 45 ימים מהיום שבו הובאה השומה לידיעתו. מי שאינו חולק על עצם החיוב אלא רק על גובהו, פונה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע.** שני המסלולים קבועים בסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והמועדים בהם קצרים. לכן הבדיקה מתחילה ביום שהשומה מגיעה, ולא ביום שמחליטים לפעול.

טבלת ההכרעה: על מה אתם חולקים, ולכן פונים

מה שנוי במחלוקת	לאן פונים	בתוך כמה זמן	המקור
עצם החיוב: האם בכלל קמה חבות, מי החייב, איזו תכנית משביחה, האם חל פטור	ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה	45 ימים מיום שהשומה הובאה לידיעתכם	ס' 14(א)
גובה החיוב בלבד: השווי, נתוני ההשוואה, אופן החישוב	בקשה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין למינוי שמאי מכריע	לפי המועד הנקוב בשומה שנמסרה לכם	ס' 14(ב)(1)
החלטת השמאי המכריע	ערר לוועדת הערר	45 ימים	ס' 14(ב)(4)
החלטת ועדת הערר	ערעור לבית המשפט לעניינים מינהליים	לפי סדרי הדין המינהליים	ס' 14(ד)
שומה שהוצגה בלוח שומה לפי סעיף 5	ועדת ערר	שנה מיום הצגת לוח השומה	ס' 14(א)

הארכת מועד היא חריג, לא תכנון. סעיף 14(א) מסמך את יושב ראש ועדת הערר להאריך את המועד מטעמים מיוחדים שיירשמו. אין לזכות על כך. המועד שיש להניח שהוא המחייב הוא המועד הנקוב בשומה עצמה, והוא נמנה ממועד המסירה בפועל. שמרו את אישור המסירה או את המעטפה.

סדר הפעולות מרגע שהשומה מגיעה

יום 0	ימים 1 עד 14	ימים 14 עד 30	עד יום 45	לאחר מכן
השומה נמסרת. רשמים את מועד המסירה בפועל	איסוף מסמכים ובדיקת השומה מול הנסח, ההיתר והתכנית	שומה נגדית או חוות דעת ראשונית, והכרעה בין המסלולים	הגשת הערר או הבקשה למינוי שמאי מכריע	תגובת הוועדה המקומית, דיון והכרעה

אפשר להתקדם בלי לשלם את החלק השנוי במחלוקת. סעיף 10(ג) לתוספת השלישית קובע שלא יינתן היתר, לא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או ניתנה ערובה להבטחת תשלומו. כלומר מתן ערובה מאפשר להוציא היתר או להשלים עסקה בזמן שהמחלוקת על גובה ההיטל מתבררת. זו נקודה שנשכחת, והיא לעיתים ההבדל בין עסקה שנסגרת בזמן לבין עסקה שנתקעת.

חלקה ותת חלקה

גוש

סכום הדרישה

מועד מסירת השומה

התכנית, ההקלה או השימוש החורג שבגינם נדרש ההיטל

חלק א' · זהות הנכס והחייב

- ☐ הגוש, החלקה, תת החלקה והשטח תואמים לנסח הרישום. טעות בנתוני הנכס היא מהעילות המעטות שבגינן הוועדה רשאית לתקן שומה מיוזמתה. ס' 14(ו)
- ☐ הנמען הנכון. ההיטל חל על הבעלים, ובמקרקעין המוחזקים לדורות על החוכר, לפי מי שהחזיק בזכות במועד הקובע ולא היום. ס' 2(א)
- ☐ החלק היחסי שלכם בנכס. שותפים במקרקעין חייבים בהיטל באופן יחסי לחלקם, ולא במלוא הסכום. ס' 11(א)
- ☐ בבית משותף, מי באמת החייב. כאשר ההשבחה נובעת מרכוש משותף שניתן להצמידו לדירה מסוימת, כמו חדר יציאה לגג או זכות הרחבה, החיוב חל על בעל אותה דירה בלבד ולא על כלל בעלי הדירות. זו בדיקה שמשנה תוצאה בפועל. ס' 11(ב)
- ☐ הנכס נמצא בתחום התכנית או גובל בה. היטל בעקבות אישור תכנית חל על מקרקעין שבתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד. ס' 2(א)
- ☐ מקרקעי ישראל: ייתכן שההיטל כלל אינו חל. במקרקעי ישראל שלא הוחזרו בחכירה לדורות, או שהוחזרו לשימוש חקלאי ויעודם שונה, חל במקומו ההסדר שבין רשות מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות. ס' 21

חלק ב' · התכנית המשביחה

- ☐ השומה מזהה במפורש מה מקור ההשבחה: אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. אלה שלושת המקורות היחידים לפי ההגדרה בסעיף 1, ולכל אחד מועד קובע משלו. ס' 1
- ☐ תכנית כוללת אינה תכנית לעניין ההיטל. ההגדרה בסעיף 1 מתייחסת לתכנית מתאר מקומית או לתכנית מפורטת, וממעטת במפורש תכנית כוללת. אם החיוב נסמך על תכנית כוללת, זו שאלה שיש לברר. ס' 1
- ☐ כמה תכניות שאושרו בזו אחר זו בלי ששולם היטל. במצב כזה ההשבחה נמדדת כהפרש בין השווי בסמוך לפני התכנית הראשונה לבין השווי מיד לאחר התכנית האחרונה, ולא כסכום של חישובים נפרדים. ס' 4(5)
- ☐ שטח שהופקע ללא פיצוי לפי פרק ח' אינו נכלל בשומה. ס' 4(6)
- ☐ אושרה תכנית לאחר תכנית כוללת. נוספת לשומה ההשבחה בשל התכנית הכוללת, אם היתה. בדקו שהתוספת מחושבת ומוסברת. ס' 4(5א)

חלק ג' · המועד הקובע והחישוב

- ☐ השומה נערכת ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג. לא ליום הדרישה, לא ליום המכירה ולא ליום ההיתר. השווי נבחן בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי. מועד קובע שגוי מזיז את כל השומה. ס' 4(7)
- ☐ שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה, אך רשימת השיעורים אינה סגורה. רבע ההשבחה חל בין היתר לפי סעיף 19(ב)(2) במתחם פינוי ובינוי או במתחם להתחדשות עירונית שהוכרז, ולפי סעיף 19(ב)(10)(א) בחלק שמקורו בתוספת בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לשתי קומות וחצי טיפוסיות מורחבות. בהקלה לפיצול דירה או לתוספת יחידת דיור לפי סעיף 147 לחוק, שנוסף בתיקון 155 מיום 7.8.2024, השיעור הוא 34% מההשבחה, מחציתו בעת ההיתר והיתרה בעת המימוש. שיעור זה אינו חל על השבחה בשל תוספת שטח. ס' 3, ס' 19, ס' 147ב(יא) לחוק
- ☐ הצמדה: כאן נמצאת אחת הטעויות הנפוצות. סעיף 9 קובע הצמדה לפי שיעור העלייה הנמוך ביותר מבין מדד המחירים לצרכן לבין מדד תשומות הבנייה, מהמדד שפורסם בסמוך לפני המועד הקובע ועד המדד שפורסם בסמוך לפני מועד התשלום. הצמדה לפי מדד אחד בלבד, כשהאחר עלה פחות, מנפחת את החיוב. בדקו את שני המדדים. ס' 9
- ☐ מימוש חלקי מחויב בשיעור יחסי למידת המימוש החייבת בהיטל. ס' 7(ב)
- ☐ ההיטל משולם לא יאחר ממועד המימוש, וניתן לשלם מקדמות קודם לכן. ס' 7(א)
- ☐ על איזה בסיס נערך החיוב. שומה לפי סעיף 4, לוח שומה לפי סעיף 5, או החלטה קודמת של שמאי מכריע, ועדת ערר או בית משפט. הבסיס קובע את המסלול ואת המועד. ס' 13א

מה הוועדה המקומית רשאית לתקן לבד. סעיף 14(ו) מגביל אותה לטעות בפרטי המקרקעין, בנתונים הפיזיים, בתכניות החלות או בזכויות. מכאן: פנייה לוועדה בטענה שהשווי גבוה מדי אינה המסלול הנכון, ואינה עוצרת את מרוץ המועדים. טענה על שווי מתבררת מול שמאי מכריע או בוועדת ערר.

חלק ד' · פטורים ומצבים שאינם מימוש זכויות

- ההבחנה בין פטור לבין מצב שאינו מימוש זכויות אינה סמנטית. פטור מבטל את החיוב, ואי מימוש רק דוחה את הבדיקה למועד עתידי.
- ☐ **בנייה או הרחבה של דירת מגורים עד 140 מ"ר אינה נחשבת מימוש זכויות.** התנאי: המחזיק במקרקעין או קרובו הגישו בקשה להיתר לשימוש או לשימוש קרובו, והשטח הכולל לאחר הבנייה או ההרחבה אינו עולה על 140 מ"ר. מעל השטח הזה משולם היטל בשיעור יחסי לגודל התוספת. **זהו כלל של אי מימוש ולא פטור,** והמשמעות מתגלה במימוש עתידי. ס' 19(ג)(1)
 - ☐ **מכירה לאחר ארבע שנות מגורים.** העברת הבעלות או החזקה בדירה כאמור לא תיראה כמימוש זכויות אם המחזיק או קרובו התגוררו בה ארבע שנים לפחות מגמר הבנייה ועד המכירה. ס' 19(ג)(2)
 - ☐ **מחסן נכלל בדירת מגורים.** לעניין הסעיפים האלה, דירת מגורים כוללת מחסן אחד לכל יחידת דיור ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר. ס' 19(ג)
 - ☐ **העברה ללא תמורה לקרוב אינה מימוש זכויות,** וכך גם העברה מכוח דין. קרוב מוגדר בסעיף 1: בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא, צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם. **בתיקון 146 מיום 6.11.2023 הוחרזה גם העברה על פי פסק דין שנקבעה בו העברת זכויות בין בני זוג אגב פירוד.** אם נדרשתם להיטל בשל העברה כזו, בררו מיד. ס' 1
 - ☐ **עברו על רשימת הפטורים שבסעיף 19(ב).** בין היתר: שכונת שיקום מוכרזת; אזור שהוכרז בצו; מוסד לחינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט שאין עיסוקו לשם רווח; זכאות לסיוע ממשרד הבינוי והשיכון; התאמות נגישות לרבות מעלית; שטח לדרך ציבורית; ובנייה מכוח תמ"א 38 בתנאים. **שלושה עדכונים אחרונים:** חדר עם שיפורי מיגון נוסף בתיקון 146; הפטור למרחב מוגן הורחב בתיקון 163 מיום 22.7.2025 וחדל להיות מוגבל לאזור עימות; ובתיקון 160 מיום 3.4.2025 נוסף פטור למיתקן פוטו וולטאי על גג עם אגירה קטנה, כהוראת שעה עד 31.12.2030. ס' 19(ב)
 - ☐ **מצב חומרי.** בהקלה או בשימוש חורג הוועדה המקומית רשאית לפטור מההיטל, כולו או חלקו, בשל מצבו החומרי של החייב. זהו מסלול נפרד מהערר. ס' 19(א)
 - ☐ **בדקו אם כבר שולם היטל השבחה על הנכס הזה, ובגין איזו תכנית.** תשלום קודם משנה את נקודת הפתיחה של החישוב, ואי התחשבות בו הוא מקור נפוץ לחיוב כפול. אספו את האישורים לפני הפגישה. ס' 4(5)

למה השיעור משתנה בין רשות לרשות. רשות מקומית רשאית לקבוע שעל החלק החייב ברבע ההשבחה לפי סעיף 19(ב)(10)(א) לא יחול היטל כלל, או שיחול היטל בשיעור שמינית ההשבחה, והחלטה כזו מחייבת שלוש שנים לפי סעיף 19(ב2). לכן שתי דירות זהות בשתי רשויות עשויות להניב חיוב שונה. בדקו מה החליטה מועצת הרשות שבתחומה נמצא הנכס, ובאיזה מועד.

חלק ה' · עלויות ההליך ומה כדאי לשקול

רכיב	מה חשוב לדעת
שכר השמאי המכריע	מתחלק בין הצדדים, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה. שיעורו נגזר מכללי שכר הטרחה שנקבעו לשמאים מכריעים
שומה נגדית מטעמכם	עלות ישירה שלכם. בפועל זו גם הבדיקה שקובעת אם בכלל כדאי להיכנס להליך
ערר לוועדת ערר	אגרה, וכן אפשרות שהוועדה תמנה שמאי מייעץ שעלותו מתחלקת בין הצדדים
ערובה במקום תשלום	עלות מימון של הערובה, לעומת החלופה של תשלום מלא ודרישת השבה בהמשך
שימוש חורג למטרת עסק	מתן היתר לא יותנה בתשלום של יותר מ-25% מההיטל כשהשימוש החורג הוא מהיתר, ולא יותר מ-40% כשהוא מתכנית ס' 10(ד), 10(ה)

שאלת הכדאיות, לפני שאלת הצדק. ההחלטה אם להשיג נגזרת מהפער הצפוי בין השומה לבין שומה נגדית, ולא מהתחושה שהסכום גבוה. פער של אחוזים בודדים בשומה שסכומה נמוך לא יצדיק הליך. פער בשווי המועד הקובע, בזיהוי התכנית או במי שנושא בחיוב יכול לשנות את התוצאה כולה. לכן הבדיקה הראשונה היא תמיד מה מקור הפער, ורק אחריה גודלו.

מסמכים לאסוף לפני הפגישה

- ☐ דרישת ההיטל ושומת הוועדה המקומית במלואה, כולל כל הנספחים
- ☐ ראייה למועד המסירה בפועל: אישור מסירה, מעטפה או אישור דואר
- ☐ נסח רישום מקרקעין עדכני
- ☐ תשריט הבית המשותף ותקנונו, אם הנכס רשום כבית משותף
- ☐ ההיתר שבגיננו נדרש ההיטל, והבקשה להיתר
- ☐ הבקשה להקלה או לשימוש חורג, אם זה מקור השבחה
- ☐ הוראות התכנית המשביחה והתשריט שלה
- ☐ התכניות שחלו על הנכס לפניו
- ☐ היתרי בנייה קודמים בנכס
- ☐ חוזה הרכישה ומועד הרכישה
- ☐ חוזה המכר ומועד המכירה, אם ההיטל נדרש עקב מכירה
- ☐ אישורים על תשלומי היטל השבחה קודמים באותו נכס
- ☐ חוות דעת שמאית קודמת, אם קיימת

טבלת מעקב אישית

שלב	התאריך שלי	מי אחראי	בוצע
מועד מסירת השומה בפועל			
היום האחרון להגשה לפי השומה			
ההחלטה בין ועדת ערר לשמאי מכריע			
ההגשה בפועל			

מקורות

המקור המשפטי המרכזי: התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כל הפניה לסעיף במסמך זה היא לסעיפי התוספת השלישית.

הנוסח שנבדק: נוסח מאוחד של חוק התכנון והבניה שפורסם באתר הממשלה, ולצדו לשון התיקונים כפי שפורסמה ברשומות, ספר החוקים.

gov.il · חוק התכנון והבניה, נוסח מלא ומעודכן

הליך מינוי שמאי מכריע: האגף לאסדרת מקצועות, משרד המשפטים.

gov.il · בקשה למינוי שמאי מכריע

gov.il · מאגר החלטות שמאים מכריעים

תוקף ועדכניות: עודכן 7.9.2026. סעיף 14 נבדק מול תיקוני החקיקה שפורסמו עד למועד זה ולא נמצא בו שינוי. תיקונים 160, 155, 146, 161, 162, 163 ו-165 נבדקו ואינם נוגעים בו. השינויים שכן נכנסו לתוספת השלישית בין 2023 ל-2025 שולבו בגוף המסמך במקומם. סדרי הדין נקבעים גם בתקנות ובנוסח השומה שנמסרה, ולכן **המועד המחייב לגביכם הוא המועד הנקוב בשומה שקיבלתם.**

מסמך זה הוא כלי עבודה כללי שנועד לסייע לכם לארגן את הבדיקה ואת המסמכים לפני פגישת ייעוץ. אין בו ייעוץ משפטי או שמאי, אין בו חוות דעת על נכס מסוים, ואין להסתמך עליו כתחליף לבדיקה פרטנית. התוצאה בכל תיק נגזרת מנתוני הנכס, מהתכניות שחלו עליו ומהמועדים שבו. לפני כל פעולה, ובוודאי לפני שחולף מועד הגשה, יש להיוועץ בעורך דין או בשמאי מקרקעין.

משרד עו"ד נאור גלברג, עורך דין נדל"ן ושמאי מקרקעין. לפגישת ייעוץ: gelberglaw.co.il