

מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע (החלטת מועצה 1490)

נובמבר 2016
חוזר מקצועי מספר 91/16

ברצונו לעדכנכם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1490, המגדירה את המדיניות למתן הנחות בקרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל.
להלן עיקרי ההחלטה:

מגורים

• הקצאה שלא בדרך של מכרז

שיעור התשלום	אזור עדיפות לאומית
פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה, לחידושה במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)	קו עימות
31% מערך הקרקע	עדיפות לאומית א'
51% מערך הקרקע	עדיפות לאומית ב'

יצוין, כי ישוברים אשר סיווגם, כמפורט לעיל, נפגע ביחס לסיווגם בהחלטה המועצה הקודמת (1443) ימשיכו ליהנות מההנחות על פי החלטה 1443 עד ליום 31 בדצמבר 2016.

• הקצאה בדרך של מכרז, הרשמה והגרלה או בהקצאה שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של מחוסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי

שיעור התשלום	אזור עדיפות לאומית
פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה, לחידוש חכירה במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)	קו עימות
21% מערך הקרקע	עדיפות לאומית א'
41% מערך הקרקע	עדיפות לאומית ב'

הערות:

- מי ששילם דמי חכירה מופחתים, בהתאם לאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי להעביר זכויות בקרקע, לצד שלישי, במשך חמש שנים מיום חתימת הסכם החכירה או קבלת טופס 4, לפי המאוחר. תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 31 בדצמבר 2017.
- הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה, אשר יעמוד על 450,000 ש"ח לערך קרקע, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 ש"ח ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. בישובי קו העימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.
- בישובים הנמנים על אזורי עדיפות א' ו-ב', שאינם ישובים חדשים ושאין ישובים סמוכי גבול, המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא 8-10 - תוגבל ההטבה ל- 50,000 ש"ח ליחידת דיור (לפני מע"מ).
- סיווג הישובים למתן הנחות ייעשה על פי החלטת הממשלה מספר 1527 מיום 16 ביוני 2016. קבוצה 1א ו-2א על פי החלטה 1527 יסווגו כאיזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי החלטה זו. קבוצה ב' על פי החלטה 1527 תסווג כאיזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.
- ישובים אשר על פי המדידות, שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667, מיום 4 באוגוסט 2013, בעניין "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.

תעשייה ומלאכה

בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה, בהתאם להחלטת מועצה מספר 1455 ("החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים"), ישולמו דמי חכירה מופחתים, בהתאם ל"הקצאת מגורים שלא בדרך של מכרז".

מגבלת הנחה	שיעור התשלום	אזור עדיפות לאומית
	פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים, לתקופת חכירה מלאה, לחידוש חכירה במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)	קו עימות
הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה, אשר יעמוד על 400 ש"ח למ"ר קרקע, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 ש"ח - לא יחולו ההנחות.	31% מערך הקרקע	עדיפות לאומית א'

תיירות

בהקצאת מקרקעין לתיירות, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים, בהתאם למפות אזורי עדיפות בתיירות למלונאות, מלוניות ואטרקציות, על פי החוק לעידוד השקעות הון, כדלהלן:

שיעור התשלום	אזור עדיפות לאומית
פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה, לחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)	קו עימות
51% מערך הקרקע	שאר היישובים במפות תיירות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון

מסחר

בהקצאת מקרקעין לבניה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כדלקמן:

מגבלת הנחה	שיעור התשלום	אזור עדיפות לאומית
	פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה, לחידוש חכירה במסגרת יובל חכירה, ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)	קו עימות
הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה, אשר יעמוד על 300 ש"ח למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 ש"ח למ"ר לא יחולו ההנחות.	31% מערך הקרקע	עדיפות לאומית א'

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לשמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון: 052-4423008

elih@mbtcpa.co.il