

מבקר המדינה | דוח על הביקורת בשלטון המקומי | התשפ"ד-2024



המרחב העירוני

גבייה של היטלי השבחה והשימוש בהם



גבייה של היטלי השבחה והשימוש בהם

רקע

השבחה במקרקעין בשל שינוי באסדרה (ברגולציה) התכנונית, מחייבת את בעלי המקרקעין לשלם היטלי השבחה בשיעור של מחצית שווי ההשבחה. הבסיס הרעיוני להטלת ההיטל הוא עקרון הצדק החלוקתי, שלפיו ראוי שבעלי הנכסים יחלקו עם הציבור את הרווחים שיצרה ההשבחה ויישאו בחלק מהוצאות התכנון והפיתוח הפיזי-מרחבי. התקבולים מהיטלי השבחה עשויים להשפיע על מצבן הכספי של רשויות מקומיות, על הפערים הכלכליים ביניהן ועל יכולתן לעמוד באתגרי הגידול באוכלוסייה והציפוף הצפויים בעשורים הקרובים. היטלי השבחה עשויים להסתכם במאות אלפי שקלים ואף במיליוני שקלים לכל היטל; לכן להוגנות, לוודאות ולשקיפות בעניינם, וכן ליעילותם, עשויה להיות השפעה ניכרת על הפעילות בענף הנדל"ן ועל שכלול הפעילות הכלכלית בתחום.



נתוני מפתח

<p>60%</p> <p>מסך היתרות הצבורות בקרנות היטלי השבחה בשנת 2021 - 4.5 מיליארדי ש"ח מתוך 7.5 מיליארדי ש"ח - היו של רשויות באשכולות 8 - 10 בדירוג החברתי-כלכלי, אשר בתחום שיפוטן מתגוררת כ-20% מהאוכלוסייה</p>	<p>1,400%</p> <p>הפער בשנים 2017 - 2021 בין התקבולים לתושב מהיטלי השבחה שהיו לרשויות מקומיות בדירוג חברתי-כלכלי גבוה במרכז הארץ לבין אלו שהיו לרשויות מקומיות בדירוג חברתי-כלכלי נמוך בפריפריה (8,476 ש"ח לתושב לעומת 559 ש"ח לתושב)</p>	<p>7.5</p> <p>מיליארדי ש"ח</p> <p>יתרת הכספים שהצטברו בקרנות היטלי השבחה ב-2021; עלייה של 275% לעומת נתוני 2013</p>	<p>8.7</p> <p>מיליארדי ש"ח</p> <p>סך התקבולים מהיטלי השבחה שגבו הרשויות המקומיות ב-2021; עלייה של 171% לעומת נתוני 2013</p>
<p>73%</p> <p>שיעור העררים במחוז תל אביב שנכון למועד הביקורת לא הסתיים הטיפול בהם, מסך העררים שהוגשו במחוז בשנים 2018 - 2022 (2,296 מתוך 3,156)</p>	<p>כשנתיים</p> <p>פרק הזמן הממוצע שנדרש לסיום הטיפול בהליך ערר על שומת השבחה במחוז תל אביב</p>	<p>70%</p> <p>שיעור המקרים שבהם שמאים מכריעים הפחיתו יותר מ-25% מסכום ההיטל שקבעו הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, לפי מדגם אקראי של 60 הכרעות משנת 2022 בנוגע לשומות שהכינו 34 ועדות מקומיות</p>	<p>95%</p> <p>שיעור המקרים שבהם שמאים מכריעים הפחיתו משומות ההשבחה שקבעו הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה (שיעור ההפחתה עמד על 36% בממוצע), לפי מדגם אקראי של 60 הכרעות משנת 2022 בנוגע לשומות שהכינו 34 ועדות מקומיות</p>



פעולות הביקורת

בחודשים יוני עד דצמבר 2023 בדק משרד מבקר המדינה סוגיות הנוגעות להליכי הגבייה של היטלי השבחה ולשימוש בכספים, ובהן פעולות הממשלה בנושא, השפעת ההיטלים על תקציבי הרשויות המקומיות ועל מצבן הכספי, משכם של הליכי הכנת השומות, משכם של הליכי בירור מחלוקות בנוגע לשומות ותוצאותיהם, יישום עקרונות מס אמת בקביעת ההיטלים, שקיפות השומות והחיובים, ואיכות השירות לתושבים. במסגרת הביקורת נותחו הדוחות הכספיים של כלל הרשויות המקומיות ונעשתה ביקורת עומק בארבע עיריות: **הרצלייה, ירושלים, רמת גן ורמת השרון**. בדיקות השלמה נעשו במינהל התכנון שבמשרד הפנים, שהוא המאסדר של הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה ושמרכז נתונים על פעילות ועדות הערר המחוזיות; באגף לאסדרת מקצועות במשרד המשפטים, המרכז את פעילותם של השמאים המכריעים ואת פעילותה של מועצת שמאי המקרקעין; ובמשרד הפנים.

תמונת המצב העולה מן הביקורת

הקמת ועדה ציבורית לבחינה של מנגנון היטלי השבחה - החלטת הממשלה על הקמת ועדה ציבורית לבחינת מנגנון היטלי השבחה לא יושמה, ובפועל לא הוקמה ועדה על ידי שרי הפנים שניהנו בתפקיד מאוגוסט 2021 ועד אוקטובר 2023.

הכנסות הרשויות המקומיות מהיטלי השבחה - התקבולים מהיטלי השבחה ברשויות מקומיות באשכולות הפריפריאליים ביותר והמדורגות באשכולות הנמוכים (1 - 4) במדד החברתי-כלכלי היו 559 ש"ח בממוצע לתושב, ואילו התקבולים מהיטלי השבחה ברשויות המקומיות הקרובות ביותר למרכז הארץ והמדורגות באשכולות הגבוהים (8 - 10) במדד החברתי-כלכלי היו 8,476 ש"ח בממוצע לתושב, כלומר פער של פי 15. שיעור התקבולים מהיטלי השבחה ברשויות הקרובות ביותר למרכז הארץ והמדורגות באשכולות הגבוהים במדד החברתי-כלכלי עומד על כ-40% מכלל התקבולים, ואילו בתחומן מתגוררת 13.5% מהאוכלוסייה.

יתרת קרן היטל השבחה - יש פערים ניכרים בין הרשויות מבחינת סך יתרת קרן היטל השבחה, שבה נצברו בסוף שנת 2021 כ-7.5 מיליארדי ש"ח: ברשויות מקומיות המדורגות באשכולות 8 - 10 במדד החברתי-כלכלי, שבתחום שיפוטן מתגוררת כ-20% מהאוכלוסייה, הסתכמה יתרת הקרן בכ-4.5 מיליארדי ש"ח, ושיעורה היה כ-60% מסך יתרת הקרן בכלל הרשויות המקומיות. בשאר הרשויות המקומיות, שבתחום שיפוטן מתגוררת כ-80% מהאוכלוסייה בישראל, הסתכמה יתרת הקרן בכ-3 מיליארדי ש"ח, ושיעורה היה כ-40% מסך יתרת הקרן להיטל השבחה בכלל הרשויות המקומיות.



צמצום פערים - נמצא כי האמצעים לגישור על פערים בהכנסות בין רשויות מקומיות שמיישם משרד הפנים - מענק האיזון והקרן לצמצום פערים - אינם מביאים בחשבון את תקבולי הרשויות מהיטל השבחה. זאת, על אף הפערים של מאות אחוזים בסכומי התקבולים לתושב בין רשויות מקומיות באשכולות חברתיים-כלכליים ופריפריאליים שונים, ואף שהתקבולים מסתכמים במיליארדי שקלים. כמו כן, מענקי הפיתוח שמעביר המשרד לרשויות המקומיות אינם מספקים מענה לפערים בין הרשויות מבחינת התקבולים מהיטלי השבחה - הסכום שהועבר בשנת 2021 לרשויות המקומיות באשכולות 1 - 4 במדד החברתי-כלכלי (כ-100 מיליוני ש"ח) שווה לכ-3% מהפער בתקבולים מהיטלי השבחה בין לבין רשויות המדרגות באשכולות 8 - 10, ולכשביעית מהפער בתקבולים מהיטלי השבחה בין לבין רשויות המדרגות באשכולות 5 - 7.

הכנת שומות - נמצא כי העיריות שנבדקו - **הרצלייה, ירושלים, רמת גן ורמת השרון** - לא הכינו בשנים 2018 - 2022 לוחות שומה, אף שבהכנתם גלומים יתרונות כגון חיזוק השקיפות והבקרה הציבורית ובתוך כך צמצום הסיכון למצבים שעלולים להוביל לשחיתות. העיריות שנבדקו נוהגות להכין שומות פרטניות לכל נכס ונכס במועד מימוש הזכויות או על פי בקשת בעלי הנכסים, ובשנים 2018 - 2022 הן הכינו כ-11,500 שומות פרטניות. מיו של משרד מבקר המדינה העלה כי בתחומי העיריות שנבדקו קיימים אזורים שבהם היה ריכוז של מאות שומות פרטניות, דבר המצביע על האפשרות ששימוש בלוח שומה היה מיעול את התהליכים, באמצעות ריכוזם במסמך שומה כוללני.

סיום הטיפול בהליכי ערר על שומות השבחה - בשנים 2018 - 2022 הוגשו בכל המחוזות 6,991 עררים בעניין שומות השבחה, 3,156 (כ-45%) מהם הוגשו במחוז תל אביב, ואולם נכון למועד סיום הביקורת, ב-2,296 (כ-73%) מהעררים שהוגשו במחוז תל אביב, הטיפול לא הסתיים; במחוז צפון לא הסתיים הטיפול ב-423 (43%) מ-995 העררים שהוגשו במחוז באותן שנים. לעומת זאת, במחוז דרום יש שיעור קטן יחסית (10%) של עררים שהטיפול בהם לא הסתיים, ובמחוז חיפה שיעורם 12%.

משך הזמן לטיפול בעררים - משך הזמן הממוצע לסיום הטיפול בעררים בכלל המחוזות היה 429 ימים - פי שלושה מזמן התקן להשלמת התהליך (140 ימים). במחוז תל אביב נמדד משך הזמן הארוך ביותר - כשנתיים, כמעט פי חמישה מזמן התקן. במחוז ירושלים משך הזמן לסיום הטיפול היה 1.3 שנים - כמעט פי 3.5 מזמן התקן. במחוזות דרום, חיפה וצפון משך הזמן הממוצע לסיום הטיפול הוא יותר מ-282 ימים - פי שניים מזמן התקן. הימשכותם של הליכי ערר בעניין שומות השבחה אינה רצויה, משום שהיא יוצרת חוסר ודאות מתמשך לגבי סכום ההיטל שישולם בפועל, ואף לגבי עצם החיוב, והיא גם ביטוי לחוסר יעילות ולסרבול של הליכי החיוב ושל גביית ההיטלים.

תוצאות הליכי ערר ושמאי מכריע - ב-55% מהליכי הערר שהחלו בשנים 2018 - 2022 על שומות שהכינו ועדות מקומיות (1,305 הליכים מתוך 2,353), הערר התקבל באופן מלא או חלקי או הסתיים בהסכמת הצדדים או בפשרה ביניהם. כלומר, בכמחצית המקרים הערר הביא לשינוי השומה או לביטולה. אשר למחלוקות לגבי שומות שהובאו לפני שמאים מכריעים, ב-57 (95%) מ-60 שומות מכריעות שנדגמו באקראי הפחיתו השמאים המכריעים משומת הוועדה ושיעור ההפחתה עמד בממוצע על 36%; ב-70% מהמקרים ההפחתה הייתה בשיעור של יותר מ-25%. בניתוח 451 מקרים של מחלוקות לגבי שומות שהכינו עיריות **הרצלייה, רמת גן ורמת השרון** שהובאו לפני שמאי מכריע, נמצא כי ברובם



המכריע (95% ומעלה) השמאים המכריעים הפחיתו מהחיוב שנקבע בשומות העיריות. שיעור המקרים שבהם היה הפער בין החיובים גדול מ-25% היה 63% בהרצלייה, 57% ברמת גן ו-58% ברמת השרון. הממצאים על הפערים בין שומות לאחר החלטות השמאים המכריעים מצביעים על חיוב ביתר של סכומי כסף גדולים, לעיתים מאות אלפי שקלים ואף מיליוני שקלים - סכומים שעשויים לשנות באופן מהותי את הכדאיות הכלכלית של מיזם או של עסקת מקרקעין. בשלוש מהעיריות שנבדקו - הרצלייה, רמת גן ורמת השרון - היו הסכומים הממוצעים של השינוי בסכום החיוב בעקבות החלטות השמאים המכריעים בין כ-320,000 ש"ח לכ-1.42 מיליון ש"ח. הסכום החציוני של הפער בחיובים היה בין כ-83,000 ש"ח לכ-105,000 ש"ח. הדבר עלול לפגוע באמון הציבור באופן שבו קובעות הרשויות את סכומי היטל השבחה, והוא משקף את מידת חוסר הוודאות שטמונה בשיטת החיוב לגבי הסכומים שייגבו בסופו של דבר. עיריית ירושלים אינה מרכזת נתונים על הסכומים שקבעו שמאים מכריעים במחלוקות בעניין השומות שלה, והדבר פוגע ביכולתה לנתח בעצמה את הנתונים על פערים מהותיים בסכומי השומות, לבחון מגמות בתחום זה ולנקוט פעולות לצמצום התופעה.

פעולות המאסדרים - מינהל התכנון ומשרד המשפטים - מינהל התכנון לא בחן את תפקוד הוועדות המקומיות בהיבטים הניהוליים של קביעת היטלי השבחה, שקיפות ההליכים והפקת לקחים. לפיכך לא נבדקה סוגיית הפערים בין השומות לחיובים הסופיים. למשרד המשפטים אין נתונים על הפערים שהתגלעו בהליכים שהתקיימו בפני שמאים מכריעים, שאת פעילותם הוא מרכז, ולכן אינו יכול להפיק לקחים ולנקוט פעולות שיסייעו לצמצם את תופעת הפערים המהותיים.

שקיפות המידע בנוגע לשומות השבחה - העיריות שנבדקו אינן מפרסמות לציבור את שומות השבחה שהן הכינו, את השומות הסופיות ואת סכומי היטל שנגבו מבעלי נכסים. עקב כך נפגעת יכולת הציבור לקבל החלטות מושכלות, לבחון את שומות השבחה ואת דרישות התשלום ולבחון, בהתאם לצורך, אם הן מוצדקות ומשקפות חיוב שוויוני והוגן.

אמנת שירות לציבור ומתן מידע לציבור - לעיריות הרצלייה, ירושלים ורמת השרון אין אמנת שירות בנושא מתן שירותים בהיטל השבחה. עיריית רמת גן הכינה טיוטת נוהל של אמנת שירות בנושא זה, הכוללת את שעות הפעילות במתן השירותים, זמני התקן והנחיות למעקב ולדיווח על יישום אמנת השירות. עיריית הרצלייה, רמת גן ורמת השרון אינן מוסרות באתריהן מידע על נסיבות המאפשרות קבלת פטור מהיטל השבחה ועיריית רמת גן גם אינה מוסרת באתר מידע על הזכויות להגיש עררים או לבקש למנות שמאי מכריע. עיריות הרצלייה, ירושלים, רמת גן ורמת השרון אינן מיידעות את החייבים בהיטל בגין היתר לשימוש חורג למטרת עסק כי הם רשאים בין היתר, להעמיד ערבות בשיעור של עד 40% מהיטל השבחה שנקבע, על אף קיומה של זכות כזו בחוק התכנון והבנייה, והן דורשות, כתנאי לקבלת ההיתר, את תשלום מלוא ההיטל.

ממשק ממוחשב עם הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין - עיריית ירושלים הצטרפה לממשק הממוחשב עם מערכות הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, ואילו עיריות הרצלייה, רמת גן ורמת השרון לא עשו כן. ללא חיבור ממוחשב גדל הסיכון לזיוף אישורים על היעדר חובות מטעמן, ובכללם היטל השבחה (שהם תנאי לרישום זכויות מקרקעין), נפגעת היעילות של תהליכי רישום המקרקעין והשירות לתושב מסורבל.



גביית מקדמות מבעלי מקרקעין המבקשים לקבל שומת השבחה - שר הפנים לא התקין את התקנות לקביעת סכומי אגרה בעד עריכת שומה לפי בקשת בעלי מקרקעין. שלוש מהעיריות שנבדקו - **הרצלייה, ירושלים ורמת גן** - מבקשות מבעלי המקרקעין מקדמה כספית כתנאי להכנת השומה, אף שאין בנמצא תקנות המסמיכות אותן לעשות כן. עיריית **ירושלים** הגבילה את הכנת השומות המקדמיות למקרים חריגים, לנוכח הקשיים המשפטיים שהתעוררו בהיעדר תקנות. נוסף על כך נמצא כי אין אחידות בין העיריות האמורות מבחינת שיטת חישוב המקדמה: חלקן דורשות סכום קבוע וידוע מראש, ואחרות מבקשות סכום משתנה בהתאם לעלות הצפויה של הכנת השומה. בין העיריות שקבעו סכומי מקדמה מראש אין אחידות גם מבחינת גובה המקדמה.



הליכים בפני שמאי מכריע - ברוב הגדול (97%) של ההליכים שהחלו בשנים 2018 - 2022 הסתיים הטיפול, והדבר מצביע על כך שלא מסתמנת תופעה בלתי רצויה של הליכים שנמשכים שנים ללא הכרעה.

מידע לציבור באתר המרשתת - בדף הנחיתה של אתר המרשתת של עיריית **ירושלים**, יש מידע מקיף יחסית על היטל השבחה. תחומי השירות בתחום מקובצים לפי תהליכים, ויש מידע על מגוון ערוצי השירות.

עיקרי המלצות הביקורת

על שר הפנים למנות ועדה ציבורית מתאימה שתבחן את מנגנון היטלי השבחה במכלול ההיבטים שציינה הממשלה בהחלטותיה, וכן עליו להביא את המלצותיה לדיון בממשלה; זאת כדי להבטיח שבישראל מיושם מנגנון היטלים המיטבי. מומלץ להביא לפני הוועדה את ממצאי דוח זה.

מומלץ למשרד הפנים ולמשרד האוצר לבחון את הפערים בין הרשויות המקומיות בתקבולים מהיטלי השבחה, ולשקול כיצד להביאם בחשבון במכלול השיקולים לתקצוב הרשויות. נוסף על כך מומלץ לבחון אפשרות להעניק לרשויות המקומיות שהתקבולים מהיטלי השבחה שלהן לתושב נמוכים, כלים פיסקליים אחרים שיאפשרו להן לממן את ההוצאות הכרוכות בפיתוח תשתיות ציבוריות הולמות. זאת כדי לצמצם פערים בתקבולים הנובעים ממאפיינים מבניים של היטלי השבחה, כגון ערכי קרקע והיקף הפעילות בשוק הנדל"ן.

מומלץ לעיריות שנבדקו - **הרצלייה, ירושלים, רמת גן ורמת השרון** - לבחון את האפשרות לשימוש נרחב יותר בלוחות שומה, בהתחשב בנסיבות, וכן בשים לב ליתרונות ולחסרונות של חלופה זו; זאת כדי לייעל את הליכי הכנת השומות, להגביר את הוודאות בעניין היטלים וגובהם ולהבטיח שמישומים עקרונית שמאיים זהים לגבי כל הנכסים. מומלץ למינהל התכנון לשלב בקרה של הנושא במסגרת הבקורות שהוא מבצע בנושא פעילותן של הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה.



מומלץ לוועדות הערר המחוזיות, בשיתוף עם מטה התכנון הלאומי ומינהל התכנון במשרד הפנים, לבחון את הגורמים להימשכות הליכי הערר על שומות השבחה ולפעול לקיצור משכם. מומלץ לבחון בפרט את המצב **במחוז תל אביב**, לנוכח עומס הפעילות בו והעובדה שהטיפול ב-73% מהעררים לא הסתיים, ושהזמן הממוצע שנדרש לסיום הטיפול בעררים היה 696 ימים, שהם כשנתיים.



מומלץ כי מינהל התכנון יבצע בוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה בקרות בנושא היטלי השבחה, וכן מומלץ כי הוא יפרסם הנחיות מקצועיות וקווים מנחים לגבי תפקוד תקין של הוועדות המקומיות בהיבטים של ניהול ההליכים בנושא זה; זאת בין היתר כדי לצמצם את התופעה של פערים מהותיים בין שומות לחיובים סופיים, כדי לייעל את ההליכים וכדי להפחית סיכונים למחלוקות בנושא. למשרד המשפטים מומלץ לרכז נתונים בנושא ולבחון את התופעה של פערים מהותיים בין שומות מקרקעין, כדי לבחון אם יש צורך בנקיטת פעולות אחרות לצמצום התופעה. מומלץ לגבש עבודת מטה כדי לנתח את המחלוקות שהתגלעו בנוגע לשומות השבחה ואת תדירותן של מחלוקות חוזרות ונשנות, ובהתאם לכך לשקול את הצורך בפרסום הנחיות מקצועיות בתחום. עוד מומלץ לגבש תקן ייעודי לשומות השבחה, על סמך הניסיון המקצועי שנצבר, וכן על סמך הפקת לקחים לגבי מחלוקות בין שומות ותוצאות בירור.



מומלץ לעיריות שנבדקו - **הרצלייה, ירושלים, רמת גן ורמת השרון** - לפרסם באמצעות מערכת ה-GIS באתר המרשתת שלהן את עיקרי שומות השבחה שהן הכינו, את השומות הסופיות שנקבעו לאחר בירור מחלוקות ואת סכומי היטלי השבחה שהן חייבו בזיקה לנכסים שונים בתחום שיפוטן. זאת כדי לתת בידי הציבור מידע שיאפשר לו לקבל החלטות מושכלות לגבי נכסיו ולצמצם את אי-הוודאות והמחלוקות בתחום. מומלץ כי מינהל התכנון ומשרד הפנים יגבשו עבור הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה והרשויות המקומיות הנחיות שיסדירו את פרסום המידע לציבור בנושא שומות השבחה.



מומלץ לעיריות **הרצלייה, ירושלים ורמת השרון** לגבש אמנת שירות בעניין מתן השירותים הקשורים להיטל השבחה ולפרסמה לציבור. לעיריית **רמת גן** מומלץ להשלים את אמנת השירות שהחלה בהכנתה ולפרסמה באתר המרשתת העירוני. לנוכח היתרונות הגלומים במתן שירותים מקוונים, מומלץ כי העיריות שנבדקו - **הרצלייה, ירושלים, רמת גן ורמת השרון** - ירחיבו את סל השירותים המקוונים והמידע שהן מעמידות באתרי המרשתת שלהן לרשות התושבים בתחום היטל השבחה. עוד מומלץ לעיריות **הרצלייה, רמת גן ורמת השרון** להצטרף לממשק הממוחשב של הרשות לרישום מקרקעין, ובכך לצמצם את הסיכון לזיוף של אישורי היעדר חובות, לייעל את התהליך ולשפר את השירות לתושבים.



מומלץ כי שר הפנים ישתמש בסמכותו בהתאם לחוק ויפעל להתקין תקנות בנושא גביית אגרות להכנת שומות השבחה. זאת כדי להבטיח שגביית הכספים בעניין זה תיעשה מכוח סמכות לגבותם, וכן כדי להקנות לבעלי המקרקעין ודאות ביחס לעלות הכנת השומה וכדי להבטיח שקיפות ושוויון בגביית הכספים האמורים.





פערים בתקבולים מהיטלי השבחה לתושב

תקבולים מהיטלי השבחה לתושב, שיעורם מכלל התקבולים ושיעור האוכלוסייה ברשויות מקומיות המקובצות לפי שני דירוגים משולבים, 2021 - 2017

אשכול חברתי-כלכלי

10 - 8	7 - 5	4 - 1	
<p>1,394 ₪ (0.4%) 0.9% מהאוכלוסייה</p>	<p>1,254 ₪ (3.6%) 8.6% מהאוכלוסייה</p>	<p>559 ₪ (2%) 10.8% מהאוכלוסייה</p>	4 - 1
<p>3,679 ₪ (6.4%) 5.2% מהאוכלוסייה</p>	<p>2,025 ₪ (17.4%) 24.6% מהאוכלוסייה</p>	<p>1,156 ₪ (3.6%) 9.1% מהאוכלוסייה</p>	7 - 5
<p>8,476 ₪ (40.4%) 13.5% מהאוכלוסייה</p>	<p>3,527 ₪ (17.1%) 13.7% מהאוכלוסייה</p>	<p>1,899 ₪ (9.1%) 13.6% מהאוכלוסייה</p>	10 - 8

אשכול פרטנאליות

על פי נתוני הדוחות הכספיים של הרשויות המקומיות וקובץ הרשויות המקומיות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בעיבוד משרד מבקר המדינה.

גוונים בתאי הטבלה מייצגים לגבי כל תא את התקבולים מהיטלי השבחה לתושב הגבוהים יחסית (גוונים ירוקים), את התקבולים בדרגי הביניים (גוני צהוב וכתום) ואת הנמוכים יחסית (גוני אדום). ירוק כהה מייצג את התקבולים מהיטלי השבחה לתושב הגבוהים ביותר, ואדום כהה - את הנמוכים ביותר.



סיכום

בשנת 2021 גבו הרשויות המקומיות כ-8.7 מיליארדי ש"ח מהיטלי השבחה; היתרות שהיו צבורות בקרנות הייעודיות לכספי היטל הסתכמו בסוף שנה זו בכ-7.5 מיליארדי ש"ח. בביקורת נמצא כי מתכונתם הנוכחית של היטלי השבחה גורמת להגדלת הפערים הכלכליים בין רשויות מקומיות במרכז הארץ לאלו שבפריפריה, ובין רשויות מקומיות בדירוג החברתי-כלכלי הגבוה לאלו שבדירוג הנמוך. כמו כן, הממצאים על תוצאות בירור מחלוקות בעניין השומות מצביעים על תופעה נרחבת של פערים מהותיים בין השומות שהכינו הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה לבין השומות הסופיות שקבעו שמאים מכריעים, והפערים הם לרעת החייבים; הדבר עלול לפגוע באמון הציבור בצדקת היטל השבחה, וכן בוודאות הנדרשת לפעילות כלכלית מושכלת בתחום הנדל"ן, ולכן מומלץ ליישם אמצעים שיאפשרו לטייב את השומות. עוד נמצא כי השקיפות לציבור בנושא השומות והחייבים בהיטל השבחה לוקה בחסר, ולכן מומלץ למחשב את המידע בתחום ולפרסמו לציבור. ליקויים נמצאו גם בתחום השירות לציבור, כגון מידע חסר על הנושא והיעדרם של שירותים מקוונים ושל אמנת שירות. על שר הפנים לפעול להקמת ועדה ציבורית לבחינת המנגנון של היטל השבחה, כפי שהחליטה הממשלה, כדי לפעול לתיקון הליקויים ולתת בידי הרשויות המקומיות אמצעי יעיל, הוגן וודאי להגשמת עקרון הצדק החלוקתי ולמימון הפיתוח של המרחב הציבורי והקמת מבני ציבור, שיידרשו לנוכח תהליכי הגידול הצפוי באוכלוסייה והציפוף של יישובים.

