



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים (סעיף 8.3.49)

בהמשך למועדון החברים שהועבר בנושא המגזר הכפרי, בו הרצו אדר אלוני חנן-עו"ד, מגשרת ונוטריון, וברק פז, יועץ ומשווק נדל"ן, להלן מס' דגשים:

בעת תשלום דמי רכישה, רוכש החוכר את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים (ר' סעיף 8.3.49 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

בגין תשלום זה ישלם הרוכש תשלום בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים (כולל פוטנציאל).

להלן דגשים לצורך חישוב תשלום דמי הרכישה:

- בהתאם לקו מנחה פרק כט' "עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה", ס' 6.1 בקובץ החלטות, עפ"י חוות דעת משפטית של רמ"י, אין להביא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש פוטנציאל.

- על תשלום דמי רכישה יחולו הנחות אזור, בעוד שעל תשלום דמי חכירה (בשיעור של 3.75%) לא יחולו הנחות אזור.

- חוכר אשר הצטרף להסדר ושילם תשלום דמי חכירה יצטרך לבצע השלמת תשלום, קרי תשלום בשיעור של 29.25% משווי הקרקע של חלקת המגורים כולל פוטנציאל.

- במצב בו שולמו בעבר דמי הסכמה, תשלום דמי רכישה יבוצע בכפוף למועד העברת הזכויות כלהלן:

(א) בנחלה בה בוצעה העברת זכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים החל מ- 1.1.1993, דמי הרכישה יעמדו על 20% בלבד;

(ב) בנחלה שבה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני 1.1.1993, יקוזזו מתשלום דמי הרכישה, 80% מדמי ההסכמה ששולמו בעד העברת הזכויות בתוספת הפרשי הצמדה בלבד;

חשוב לזכור כי בכל מקרה דמי הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים (ללא קשר למועד העברת הזכויות).

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: office@landvalue.org.il

יגאל אלון 159 קומה 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

- בעבר, העברת זכויות שההסכם בין הצדדים נחתם לאחר יום 9.6.2011 - מעביר הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות; כיום סעיף זה **בוטל**.
- חוכר, אשר רכש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים פטור מתשלום כלשהו לרשות בעד כל בנייה נמוכה למגורים בחלקת המגורים, בכפוף לקיומה של תוכנית.
- חוכר אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים, רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו.
- רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים אינה משנה את הכללים החלים על שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים, וביניהם- דמי הסכמה על החלק החקלאי.
- מצ"ב טבלה המסכמת את שיעור התשלום, כפי שמופיעה בס' 8.3.54 בקובץ ההחלטות.

שיעורי תשלום (סעיף 8.3.54)

עוטף עזה	אזור קו עימות	אזור עדיפות לאומית ב**	אזור עדיפות לאומית א**	שיעור התשלום המלא
3.75% מהשווי להיקף בינוי של 215	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 375 מ"ר	20.14%	13.71%	33%
3.75% מהשווי להיקף בינוי של 215 מ"ר	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 375 מ"ר	12.86%	9.29%	***20%

** בכפוף למגבלות על מחיר התקרה והגבלות נוספות לפי סימן א' לפרק משנה 4.2.

***מתייחס לסעיף 8.3.49(ב).



בברכה,

זיו הבלר, שמאי מקרקעין

חבר ועדת אקדמיה ותקינה

באינטרנט WWW.LANDVALUE.ORG.IL E-mail: office@landvalue.org.il

יגאל אלון 159 קומה 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969, פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419