

עדכון לקוחות יוני 2008

כשנותנים לחתול לשמור על השמנת

מאת: סמי בלטר, מנהל מחלקת אגרות והיטלים

עד לפני כשנתיים שימש ענף הבנייה כגורם מרכזי בהליך הצמיחה שפקד את המשק, ומאז שרוי במשבר קשה וממושך. דווקא בימים אלה של האטה, שלא נאמר מיתון בשוק הנדל"ן, ראוי להעלות לדיון ציבורי את מקומה הרשות המקומית, אשר רואה בחברות הנדל"ן כ"לקוח כיס עמוק" שיש ביכולתן לשלם את היטלי הפיתוח המוטלים עליהן, ובמעשיה אלו גורמת לפגיעה קשה והרת אסון בענף ואף בצרכן הסופי, דהיינו ציבור רוכשי הדירות.

אין זה סוד כי הרשויות המקומיות מצויות במשבר תמידי ובמצוקה תקציבית כרונית הכוללת גירעונות, אי גבייה מספקת, הוצאות מופרזות על משכורות הבכירים. כאמור, לא מדובר רק במשבר כלכלי, אלא גם במשבר ניהולי. כתוצאה מכך, עושה הרשות המקומית כל שעל ידה על מנת למצוא מקורות מימון לכיסוי גירעונותיה.

אחת הדרכים למלא את הקופה, אם כי לא היחידה, נמצאה בסעיף התקציבי שעניינו אגרות והיטלי פיתוח. עפ"י סעיף 250 לפקודת העיריות מוסמכות הרשויות המקומיות בישראל להתקין חוקי עזר ובין היתר לקבוע בהן הוראות בדבר גביית היטלים שיממנו את פיתוח התשתיות.

תעריפי היטלי הפיתוח הינם תוצאה של חלוקת העלויות הרלבנטיות לפיתוח התשתיות (במונה) בבסיסי החיוב הרלבנטי, שהם שטחי הקרקע והשטחים הבנויים (במכנה).

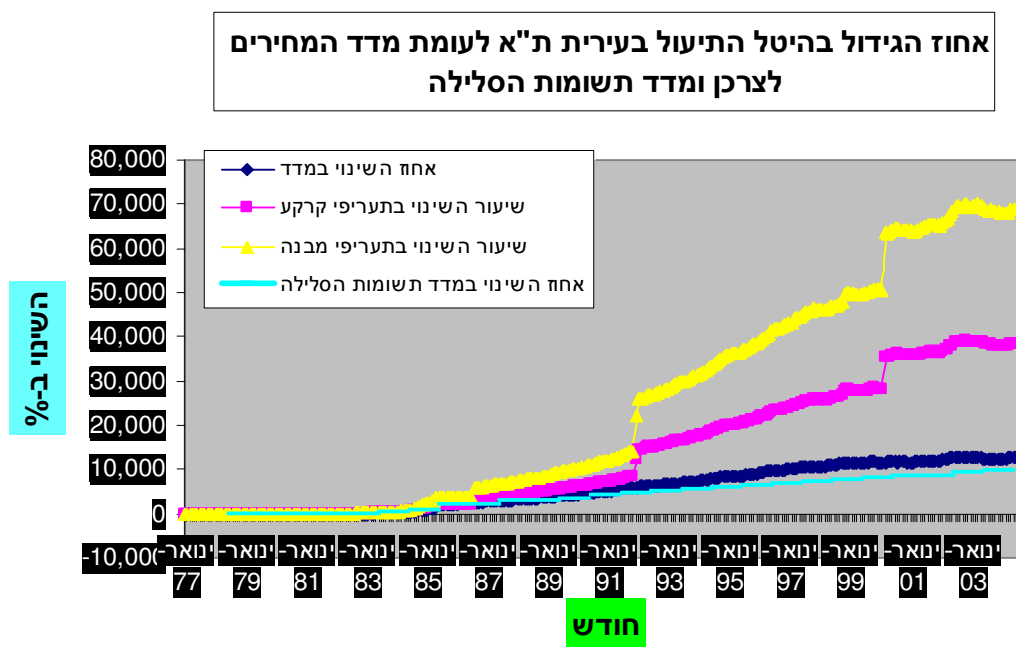
החיסרון המרכזי של השיטה הינו הבסיס הספקולטיבי הקיים ביסוד התחשיב הכלכלי עליו מבוסס ההיטל. תחשיב זה, מחמת היותו תחשיב גלובלי הצופה בחלקו פני עתיד, מתבסס מטבעו על הערכות, תכניות, מחירים ומשתנים, שאין כל ביטחון כי אכן יתקיימו. בהיות התחשיב בבחינת אומדן, קיים מדרך הטבע פער כלשהו בין צפי עלות התשתית הנאמדת על פיו, לבין עלות התשתית במציאות.

חשוב לציין כי הכנת התחשיבים לוקה מיסודה, מכיוון שאת התחשיב מכינה הרשות המקומית אשר לה אינטרס מובהק למקסם תוצאת התחשיבים, בבחינת "כל המרבה הרי זה משובח". כל שהרשות צריכה לעשות על מנת להגדיל את גובה ההיטלים, היא להיות "ליברלית" בחישוב כמות התשתיות שיותקנו ובמחירים שלהן (מונה) ו"קמצנית" בחישוב סך השטחים שהיא צופה שייבנו בעתיד ואשר אמורים לממן את התשתיות המוניציפאליות. כפי שאמרנו, החתול שומר על השמנת.

בפועל, נוצרה ממש אנדרלמוסיה שלמה בתעריפי ההיטלים, העלאות חסרות רסן ומצב שבו התעריפים מתעדכנים (כמובן בכיוון מעלה, אלא מה?) מדי מס' שנים בשיעורים ריאליים גבוהים ביותר הרבה מעבר למדד המחירים לצרכן, שהינו בסיס ההשוואה היסודי לבחינת ריאליות התעריפים. כבר היום מהווים היטל הפיתוח נטל כבד ביותר על יזמי הנדל"ן, דבר שהפך את סקטור זה לפרה חולבת של הרשויות המקומיות.

ניקח לדוגמא את העיר תל-אביב. בין השנים 1985 ועד 2005 הועלו תעריפי היטל הסלילה ב- שיעור של בין 16,813%-9,218%, בעוד שמדד המחירים לצרכן עמד בתקופה זו על 1,612% בלבד. מכיוון שמרבית התשתיות בעיר הונחו לפני 1985, הרי שעל-פי התחשיב הגלובאלי המתייחס לכבישים שנשללו בעבר, לא היה מקום להעלות את תעריפי ההיטלים באופן דרמטי מעבר לעליית מדד המחירים באותה תקופה. כמו כן, הבנייה בעיר צפופה יותר ועלות הסלילה מתחלקת על יותר מטרים בנויים, כך שגם מסיבה זו היה על התעריפים להישאר קרובים למדד. אולם, ראו זה פלא - העירייה מצאה לנכון לעדכן את תעריפי הסלילה ולהעלותם עד פי 10 (!!!) מעליית המדד.

העלאה חריגה נמצאה אף בתעריף היטל התיעול בתל-אביב. מתרשים המתאר את שיעורי העלאת ההיטל לעומת מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הסלילה, ניתן בנקל להבחין בעליה ריאלית דרמטית של עלויות הניקוז לעומת התייקרות במדדים הרלבנטיים:



על הרשויות המקומיות להפנים כי גביית מס או תשלומי חובה בלתי סבירים, ולכאורה בלתי חוקיים, מכבידה הן על יזמי הנדל"ן והן על הצרכן הסופי. במאמר מוסגר, נציין כי במשולש מדינה-יזם-רשות מקומית נראה כי ישנה מגמה של אמביוולנטיות וניגוד אינטרסים, לפיה מחד קיים ניסיון של השלטון המרכזי להקל על חברות הפועלות במשק בכלל וענף הנדל"ן בפרט ולנסות לחלץ אותן מהמיתון אליו נקלעו. מאידך, נראה כי השלטון המקומי פועל משיקולים צרים ורצונו היחיד הינו להעשיר את קופתו, גם אם הדבר כרוך במעמסה כבדה מנשוא על היזמים בנטל של תשלומי היטלי הפיתוח המוטלים עליהם.

לעניין הגדלת/ ניפוח תחשיבי היטלי הפיתוח ראו גם מועדון לקוחות חודש אפריל 2008 באתר האינטרנט של חברת דראל www.darel.co.il