

25.7x32.56	1	30	עמוד	כותרת - גלובס	04/01/2017	56644290-6
המרכז האקדמי למשפט ועסקי - 26330						



צילום: איל יצהר

פרויקט תמ"א 38 בהרצליה. הטבות במאות מיליוני שקלים לבעלי דירות באזורי הביקוש

תמ"א 38 ומחירי הדיוור קרן שמש פרלמוטר

הטבה סלקטיבית ומעוותת



חדשות לבקרים משמיעה הממשלה הצהרות בדבר מחויבותה לבלימת מחירי הדיוור, ולאחרונה אף אושר חוק מיסוי דירה שלישית אשר תכליתו "לצנן" את שוק הדירות להשקעה. אך כפי שקורה בישראל לעתים קרובות, בעוד יד אחת של משרד האוצר מנסה לבלום כניסת משקיעים לשוק הנדל"ן, היד השנייה מתמרצת, באופן שיטתי ומשמעותי, השקעה בדירות באזורי ביקוש, וזאת באמצעות הטבות מכוונות תמ"א 38. לכאורה, מטרתה של תמ"א 38 היא לאפשר לבעלי דירות ודירורים בבניינים ישנים לחזק את הבניינים כלי להוציא כסף מכיסם, וזאת באמצעות מתן הטבות תכנוניות המאפשרות הקמת יחידות דיוור נוספות, שבאמצעות מכירתן ממומן החיזוק, ומתן פטור ממס. אלא שתמ"א 38 מזמזמת איבדה כל קשר לתכליתה המוצהרת, וכיום אנו עדים לכך שההטבות גובה מחיר מהציבור ומרשויות מקומיות ואף גורמת להגדלת הפערים החברתיים-כלכליים. למעשה, בחלוף כעשור לקיומה, נראה כי ההשפעה המשמעותית ביותר של תמ"א 38 היא בהעלאת מחירי דירות ובעידוד משקיעים לקנות דירות

בעלות פוטנציאל לתמ"א או לחלופין להימנע ממכירת דירות כאלה (בין שהתקבלו בירושה ובין שבעליהן עברו לדירות משופרות אך המשיכו להחזיק בהן).

תמ"א 38 הפכה את ההשקעה בדירות זולות וישנות באזורי ביקוש, שלהן פוטנציאל התחדשות למסלול הכדאי ביותר, שכן הוא מגלם הן תשואה נאה מהשכרת הדירה והן פוטנציאל גבוה להכפלת ההשקעה אם תמומש התמ"א. לפיכך, לא רק שההטבות הביאה לעליית מחירים ולהגדלת הביקוש מצד משקיעים, אלא היא גם גרמה ותמשיך לגרום להגדלת הפערים בחברה, משום שמשקי בית שביכולתם לרכוש דירה נוספת להשקעה מקבלים בה הטבות כספיות והטבות מיסוי משמעותיות מהמדינה (כמו פטור מהיטל השבחה).

הטבות אלו, שאינן ניתנות באופן שוויוני אלא רגרסיבי, ובפועל מגדילות את אי השוויון ופוגעות בצדק החלוקתי, משום שמי שאין בבעלותם דירה, קל וחומר דירה להשקעה, אינם זוכים לשום חלק מהעוגה השמנה שמחלקת המדינה.

מלבד זאת, בעלי דירות באזור המרכז, היקר ממילא, הם המממשים הכמעט בלעדיים של הטבות תמ"א 38. אלה אמנם ניתנות ללא קשר למיקום הנכס, אבל היוזמים באופן טבעי מתמקדים באזורי הביקוש במרכז הארץ. גם הפעם בעלי הדירות בפריפריה, למשל אלה שאת דירותיהם הסמוכות לשבר הסורי-אפריקני התמ"א נועדה לחזק - נותרים מאחור.

ואכן, תמ"א 38 הולידה שוק עסקי חדש שבו יזמי גדל"ן גורפים רווחים מההטבות התכנוניות והמיסוייות שהמדינה נותנת ביד נדיבה ומנצלים עד תום את כל הקלות הבנייה שניתנות לבעלי דירות בגוש דן ואזורי ביקוש נוספים, בשווי כולל של מאות מיליוני שקלים מתקציב המדינה, קופת הרשויות המקומיות וכלל הציבור.

לפגיעה בשוויון נוסף גם נזק סביבתי. באזורי המרכז, הצפופים ממילא, יוגדל מספר יחידות

הדיוור, גובהם של הבניינים יעלה, יורחבו קווי הבניינים ויקטן המרחב ביניהם, ואף ייווצר עומס נוסף בכבישים ובתשתיות נוספות. כל זה יקרה מבלי שבעלי הנכסים או היוזמים ישלמו מסים על השבחת הנכס ויישאו בעלויות הנוספות שרשויות מקומיות נדרשות לשאת בהן כדי לקלוט את התושבים החדשים שיאכלסו את הדירות הנוספות.

לפגיעה בשוויון נוסף גם נזק סביבתי: באזורי המרכז הצפופים יוגדל מספר יחידות הדיוור ויווצר עומס נוסף בכבישים ובתשתיות אחרות. כל זה יקרה מבלי שבעלי הנכסים והיזמים ישלמו מסים על השבחת הנכס ויישאו בעלויות הנוספות שיושנו על הרשויות המקומיות

בעלי דירות באזור המרכז, היקר, הם המממשים הכמעט בלעדיים של הטבות תמ"א 38, בעוד בעלי הדירות בפריפריה - למשל אלה שאת דירותיהם הסמוכות לשבר הסורי-אפריקני התמ"א נועדה לחזק - נותרים מאחור

לאור זאת, על הממשלה לחשוב מחדש על תמ"א 38 ולערוך בה שינויים המתקנים את הנזק החברתי, הכלכלי והסביבתי שיצרה. יש להתאים את מנגנוני ההטבות שהיא מעניקה לתכלית שהיא נועדה לקדם, ולתת משקל רב יותר לשיקולי צדק חלוקתי, תכנון בר קיימא ואיטנות כלכלית של רשויות. ●

עו"ד שמש פרלמוטר היא מנהלת מערך החינוך הקליני במרכז האקדמי למשפט ולעסקים