

## תיקון חוק המטרו – כיצד ישפיע על בעלי זכויות במקרקעין ב"מתחמי השפעה"?

עדכוני לקוחות

אנו שמחים לעדכן אתכם על תיקון משמעותי ומקיף שבוצע לאחרונה בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021, הידוע בכינויו "חוק המטרו". תיקון זה, שפורסם ברשומות באוגוסט האחרון, שילש את אורכו של החוק המקורי שנחקק בשנת 2021.

לעיון בנוסח חוק המטרו המעודכן לחץ [כאן](#). לעיון בקובץ התיקון כמופיע בספר החוקים לחץ [כאן](#).

### רקע כללי על חוק המטרו:

חוק המטרו נחקק במטרה לקדם את מיזם המטרו המתוכנן בערי גוש דן. החוק מסדיר מגוון רחב של נושאים הקשורים בקידום המיזם, כולל הקמת "רשות המטרו", קביעת מס מיוחד בשם "מס השבחת המטרו", קביעת "היטל מימון המטרו", הקמת ועדות מיוחדות, קביעת חובה על רשות מקרקעי ישראל להעביר תקבולים לאוצר המדינה ועוד.

### נקודות מרכזיות בחוק ובתיקון:

#### היטל השבחה מופחת (סעיף 18):

שיעור היטל השבחה ב"מקרקעין מושבחים" נקבע בשיעור מופחת של 40% מההשבחה.

#### מס השבחת המטרו (סעיפים 19-26):

נוסף על היטל ההשבחה המופחת, חוק המטרו הסדיר מס חדש המשולם לאוצר המדינה. במסגרת תיקון מס' 4, שיעור המס הופחת מ-35% ל-32% מההשבחה. במקרים של מימוש בהיתר עד סוף 2030, שיעור מס השבחת המטרו יופחת ל-20%. במתחמי פינוי בינוי, "שיעור חובת התשלום" (הכולל היטל השבחה ומס השבחת המטרו) יהיה בשיעור כולל של 50% מההשבחה, עם חלוקה של שני שלישים לרשות המקומית ושליש לאוצר המדינה. סעיף 24 לחוק אוכף את תשלום מס השבחת המטרו על ידי איסור רישום פעולות במקרקעין (למעט משכנתא) ואיסור על מתן היתרי בנייה עד לתשלום המס או הבטחת תשלומם בערבות.

#### הקניית מקרקעין למדינה (סעיף 29):

בתכניות משביחות גדולות במיוחד (בהיקף שטחים העולה על 80,000 מ"ר), נקבע מנגנון הקניית מקרקעין למדינה לפיתוח מסחרי בקרבת תחנות המטרו, וזאת חלק תשלום חלק ממס השבחת המטרו. החוק מפרט את אופן קביעת שיעור ההקניה ומיקום המקרקעין המוקנים, דבר הנעשה על ידי ועדת פיתוח ייעודית שהוקמה בחוק ("הוועדה לפיתוח סובב המטרו").

#### היטל מימון המטרו (סעיפים 37-57):

תיקון מס' 4 הוסיף היטל שנתי חדש על בעלי נכסים במתחמי השפעה ששטחם הכולל גדול מ-100 מ"ר. ההיטל מחושב לפי נוסחה הכוללת את שטח הנכס, מקדמים שונים ותעריף בסיס של 70 ש"ח למ"ר. פטורים יינתנו לדירות מגורים,

נכסים הפטורים מארנונה, ונכסים בבעלות רשויות מקומיות או תאגידים עירוניים.  
חובת תשלום היטל המטרו תחל מה-1 בינואר שלאחר הפעלת המטרו באזור הרלוונטי ויימשך למשך 30 שנה.

**פיתוח "מקרקעין מיועדים" (סעיפים 58-66):**

חוק המטרו מסדיר את פיתוחם של "מקרקעין מיועדים" (כגון מתחמי דפו, תחנות מטרו וכיוצ"ב) שיוקנו למדינה לאחר פרסום הודעות הפקעה. המדינה תהיה רשאית לממש את המקרקעין, בכפוף להודעה לבעל הקרקע בדבר זכותו לממש את המקרקעין בעצמו או לקבל פיצוי בשיעור של 70% מהתמורה ובניכוי עלויות והיטלים. אפשרותו של בעל הקרקע לממש את המקרקעין בעצמו כפופה לתנאים שונים הקבועים בחוק כגון בעלות של 50% והתאגדות כקבוצה.

**סיכום:**

חוק המטרו ובפרט תיקון מס' 4 לחוק - כולל שינויים משמעותיים שעלולים להשפיע רבות על בעלי זכויות במקרקעין ב"מתחמי ההשפעה" כהגדרתם בחוק. אנו ממליצים לבחון את ההשלכות האפשריות של תיקון זה על נכסיכם ונשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה נוספת בנושא זה.

עדכון זה נועד לספק מידע כללי ותמציתי בלבד, והוא אינו מהווה ניתוח מלא או שלם של הסוגיות הנידונות, אינו מהווה חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו.

**אנשי קשר**



**הושע בנוביץ**  
עורך דין בכיר



**ליאור רלוי**  
שותף