

16.9x21.95	31	עמוד 40	לב העיר	11.09.2012	33707157-3
נטע כהן סלמן עורכת דין - 15750					

# עוברים קו



עו"ד נטע כהן-סלמן

צילום: יח"צ

מומחי נדל"ן: אזור יהודה ושומרון הופך לאחרונה ליעד אטרקטיבי ביותר לרכישת נדל"ן. לדברי עו"ד נטע כהן-סלמן, העוסקת רבות בעסקאות נדל"ן מעבר לקו הירוק, לא כל אזור ביהודה ושומרון אטרקטיבי להשקעה, אך מרכזי הישוב הגדולים, הסמוכים לערי המרכז או לירושלים, הפכו לאחרונה להזדמנות השקעה אטרקטיבית, בעיקר לאור נסיקת מחירי הנדל"ן במדינה.

## דני גרסטנפלד

סקר שערך מכון "מאגר המוחות" בראשות ד"ר יצחק כץ לפני כשנה, עבור המרכז האוניברסיטאי באריאל, העלה ש-72% מהישראלים אינם מוכנים לפינוי, או מוכנים לפינוי התנחלויות בודדות בלבד, תמורת סיום הסכסוך עם הפלסטינים. ההפתעה: המתנחלים לא נכללו בסקר. לפי הסקר, 14% בלבד מהנשאלים, היו מוכנים לפנות את כל ההתנחלויות בגדה המערבית תמורת הסכם שלום, ואילו 4% הביעו תמיכה בחזרה חד צדדית לקווי 67'.

לא רק עמדות הציבור הישראלי זזות אט אט ימינה, אלא גם העדפות המגורים. אם עד לפני מספר שנים, מגורים מעבר לקו הירוק נתפסו כעמדה פוליטית חד משמעית, ניתן לומר היום בפה מלא, שמרכזי ההתיישבות ביהודה ושומרון מכילים את כל עם ישראל, על דעותיו הפוליטיות השונות והמגוונות.

עו"ד נטע כהן-סלמן, המלווה עסקאות נדל"ן רבות באזורי יו"ש, מעניקה מורה נבוכים למשקיע הטרי בנכסים שמעבר לקו הירוק.

איפה ניתן למצוא אטרקציות?

לדברי עו"ד נטע כהן-סלמן, אריאל היא בהחלט עיר אטרקטיבית לרכישת דירה להשקעה ביו"ש, וזאת בשל

העובדה שבעיר מצוי 'המרכז האוניברסיטאי יהודה ושומרון' בו לומדים למעלה מ-12,000 סטודנטים.

לדבריה, בסמוך לאריאל, הוקם לפני מספר שנים "פארק תעשיות אריאל", אזור התעשייה של העיר, מהגדולים בישראל, בו שוכנים עשרות מפעלים ובתי עסק מתחומים שונים.

לדברי עו"ד כהן-סלמן, בשנים הקרובות יצורפו לאזור שטחים רבים, ועתידיים לקום בו עסקים אשר יספקו מקומות עבודה רבים נוספים.

במאמר מוסגר, יש לומר, שאריאל נכללת בגושי ההתיישבות העיקריים, שמפרסומים רבים בתקשורת בשנים האחרונות ניתן לראות שקיימת לגביהם מעין הסכמה שבשתיקה בין ישראל לארה"ב, הנוגעת לכך שהם לא יפנו כחלק מהסכם עתידי בין ישראל לפלסטינים. לדברי עו"ד כהן-סלמן, הדבר הופך את הנכסים באזור לאטרקטיביים ביותר.

## הטבות באזור אריאל

לדברי עו"ד כהן-סלמן, לכל המקיים עסק באזור התעשייה באריאל יוענקו הטבות משמעותיות כגון: פטור ממס חברות בשנתיים הראשונות לפתיחת החברה, הטבה משמעותית נוספת במס החברות בחמש השנים הבאות לאחר אותן השנתיים. בנוסף

ניתנת לבעלי עסקים הטבה משמעותית בתשלום ארנונה, וזאת עד כדי מחצית מהארנונה המשולמת על ידי עסקים הנמצאים בתחומי הקו הירוק.

## העיר ביתר עילית

גם העיר ביתר עילית נחשבת לפנינת נדל"ן בקרב המגזר החרדי, והיא הפכה לאטרקטיבית ביותר לרכישת דירה להשקעה.

ביתר עילית מציעה מקומות תעסוקה רבים, והמדינה מציעה לבעלי עסקים אשר יקימו עסקיהם בעיר, מענקים בשווי מיליוני שקלים.

חשוב לציין שביתר עילית ממוקמת כעשרה קילומטרים מירושלים, קרבה המעניקה לתושביה אפשרות ליהנות מכל המתקנים העירוניים הן של עיריית ירושלים (לרבות אוניברסיטת ירושלים) והן של עיריית ביתר עילית עצמה.

בסמוך לעיר הוקם אזור התעשייה "ערבה" ובו שטח של כ-6,000 מ"ר של מבנים לתעשייה.

## מועצה מקומית אלפי

### מנשה

לדברי עו"ד נטע כהן-סלמן, הישוב אלפי מנשה נמצא כ-7 קילומטרים מזרחית לעיר כפר סבא, ומאופיין באוכלוסיה צעירה, אקדמאית ואמידה. רוב תושבי הישוב מועסקים בקרבת מקום, בכפר סבא, רעננה ועוד.

לדברי עו"ד כהן-סלמן, אלפי מנשה נותנת מענה למחירי הדירות הנוסקים בערים הסמוכות, ומחירי הדירות בה, הן לרכישה והן להשכרה, נמוכים באחוזים משמעותיים משכנותיה בתוך הקו הירוק.

לדבריה, מועצת אלפי מנשה ידועה במערכת החינוך המשובחת שלה, הנותנת מענה לאוכלוסיה הצעירה ביישוב. כמו כן מקדמת המועצה המקומית, באמצעות החברה הכלכלית אלפי מנשה, מיזמים ופרויקטים רבים, לרווחת התושבים, וזאת בנושאי חינוך, תרבות, תשתיות, אזורי תעסוקה ועוד.

## יתרונות מיסוי

לדברי עו"ד נטע כהן-סלמן, מעבר לטעמים אידיאולוגיים ברורים המביאים משפחות לרכוש נכסים ביהודה ושומרון, הונהגו במהלך השנים הקלות רבות הן בתחום המיסוי, והן בתחום הרווחה בכלל, אשר מוענקות לתושבים המתגוררים במחוז יהודה ושומרון.

הטבות המס לתושבים מתחלקות לשניים: הטבות מס מטעם המדינה, והקלות מס באמצעות העיריות המועצות והישובים השונים, הנוגעות לתשלומי רווחה שונים לתושבים.

לדברי עו"ד כהן-סלמן, תושבי יהודה ושומרון זכאים



עמוד 4

16.74x10.46	32	עמוד 40	לב העיר	11.09.2012	33707159-5
נטע כהן סלמן עורכת דין - 15750					

להטבות מס בעת תשלום מס הכנסה, מתוקף היותם מתגוררים בקו העימות.

עוד לדבריה, המועצות המקומיות ביהודה ושומרון אינן נוהגות לגבות היטלי השבחה בעבור השבחה שנעשתה עקב אישור תוכנית או שימוש חורג. הסיבה לכך נעוצה בעובדה, שחוק התכנון והבניה והתוספת השלישית לו, אינם מוחלים על אזור יהודה ושומרון, כפי שנהוג בערים ובישובים בתחומי הקו הירוק.

כמו כן, לרוב, רשות המיסים נוהגת להעניק הקלות משמעותיות בתשלומי מס השבח, כאשר מתגלות זכויות בנייה בנכסים ביו"ש.

לדברי עו"ד כהן-סלמן, לעניין תשלומי הארנונה, לכל מועצה מקומית במחוז יהודה ושומרון יש הטבות ספציפיות אותן היא מעניקה.

לדוגמא, המועצה האזורית שומרון הוציאה השנה (2012) החלטה על פיה יינתנו הקלות משמעותיות בתשלום הארנונה כמו למשל: מקלט דירתי, וממ"ד דירתי - יהיו פטורים מתשלום ארנונה מלא, וזאת עד לשטח מינימאלי מסוים. כמו כן מוסד, מחסן או קומה מפולשת - יחויבו בארנונה הנמוכה בכמחצית (50%) מהתעריף הרגיל, ועוד.

מה יהיה הפיצוי במקרה של פינוי?

לדברי עו"ד נטע כהן-סלמן, קיימים מספר קריטריונים המשפיעים על גובה הפיצוי למתיישבים מפונים, כפי שגם ניתן לראות בפיצויים שהוענקו למפוני גוש קטיף.

"חרף הלך הרוח, הרואה בפינוי שטחיו"ש כבעלסבירות נמוכה, אין לשלול אפשרות פינוי כתרחיש אפשרי, וכדאי

להיערך לכך. ראינו כבר בעבר הסכמי שלום שחייבו פינוי מתיישבים" אומרת עו"ד כהן-סלמן. לדבריה, בכל תרחיש, ניתן פיצוי למתיישבים, ואסור להתעלם ממרכיב זה, כשנכנסים לעסקת נדל"ן מעבר לקו הירוק.

"ראשית קיים הבדל משמעותי בין בעלי נכס אשר התגוררו באזור ויקבלו פיצויים גבוהים יותר, לבין בעלי הנכס שלא התגוררו באזור" אומרת עו"ד כהן-סלמן. לדבריה קיימת חשיבות גם לשנות הוותק במקום. כך למשל, בעלי נכסים אשר התגוררו באזור פחות משנתיים, לא נחשבו בפינוי גוש קטיף כתושבי האזור, לעניין הפיצויים.

לדברי עו"ד כהן סלמן מפוני גוש קטיף היו זכאים לפיצוי אם היה ברשותם בית מגורים. כמו כן, היה מגיע להם

פיצוי נוסף, שחושב על פי שווי מגרש מקביל למגורים, ביישוב קהילתי, אונחלה ביישוב חקלאי ב"אזור ייחוס" דומה במדינת ישראל, וזאת גם בהתאם לוותק המגורים באזור.

כלומר, ישוב ותיק בגוש קטיף הושווה לישוב ותיק בתוך תחומי הקו הירוק, וישוב צעיר לישוב צעיר - ומתוך זה נגזר גובה הפיצויים.

הפיצויים חושבו בין השאר גם בהתאם לשטח הבית, קרי, ככל ששטח הבית המפונה היה גדול יותר, כך הפיצוי גדל בהתאם.

לדברי עו"ד כהן-סלמן, ערכי הפיצוי נבחנו גם בהתאם לאופן הבנייה. בנייה טרומית זיכתה בפיצוי נמוך יותר, לעומת בית מגורים רגיל. חשוב לציין בנקודה זו, שחריגות בנייה לא נכללו בחישוב הפיצויים, ולא ניתן היה לקבל פיצוי בגינן.