

ינח על מדיניות קרקעית בצרפת

מבוטס על מרסומים ב- "Le Monde"

ממשלת צרפת דחתה, באופן סופי, את ההצעה להנהגת מס רכוש קרקעי, ששיעורו צריך היה להיקבע ל- 1% - 3% מהערך הריאלי של הקרקע, במקום 0.1% - 0.2% הנהוגים כיום.

המיניסטריון לשיכון בצרפת, ראה בהנהגת מס זה - הקרוי גם מס הכשרת קרקע - אחד האמצעים היעילים לריסון ספסרות קרקעית וכן שיטה יעילה להבטחת אמצעים כספיים לרשויות המקומיות, למען ביצוע עבודות פיתוח והכשרת קרקע לבנייה. מומחים רבים המליצו על הנהגת מס זה, אשר בכוחו לייקר החזקת קרקע פנוייה ולדרבן שימוש באותה קרקע למטרות בנייה. נוסף לכך ראו במס זה אפשרות להעברת חלק מעליית ערך הקרקע לרשות הציבורית.

ההצעה הובאה לבית הנבחרים, אך הדעות נחלקו: חלק מהצירים התנגדו להנהגת מס זה, בעיקר בגלל התנגדותה של שכבה ניכרת מקרב בעלי הנכסים הבינוניים.

כחוצאה מההתנגדות להנהגת המס, החליטה הממשלה לדחות באופן סופי את ההצעה הזאת.

במקום מס זה החליטה הממשלה להציע שורת חוקים שתפקידם לזרז אספקת קרקע לבנייה.

אזורי בנייה מוקפאים

באזורים עליהם הכריזה הממשלה כאזורי פיתוח עירוני, הוקפאו עסקות. הקרקע לתקופה של 8 שנים. לפי הצעת הממשלה, הוארך תאריך ההקפאה ל - 16 שנים. באזורים אלה קיימת בידי הרשות הציבורית זכות עדיפות ברכישת קרקע, במקרה בו בעל הקרקע מעוניין למכור את החלקה שלו. נוסף לכך, הוקפאו המחירים באזורים אלה - לפי הרמה שהיתה קיימת לפני הכרזת האיזור כאיזור פיתוח לבנייה בעתיד.

מומחים רבים היו בדעה שתקופת הקפאה של 8 שנים קצרה מכדי לזרז את בעלי הקרקע למכור את הנכסים; נקל להביך את הציפיה שלאחר 8 שנים יהיה האיזור חופשי לעסקות קרקע. ההארכה ל - 16 שנים, תפקידה לאפשר לממשלה לגייס את האמצעים הכספיים, הדרושים. לרכישת הקרקע, ומאידך - לצמצם את הסיכויים של השיקול שבעתיד יוכלו בעלי הקרקעות למכור אותן באופן חופשי.

תאריך לקביעת ערך הקרקע לשם הפקעה

אחד הקשיים בתהליך הפקעת הקרקעות טמון בקביעת קנה-מידה לערך הקרקע שהופקע ע"י הרשות הציבורית. אחת המטרות של המדיניות הקרקעית; למנוע תשלום עבור הקרקע המופקעת לפי מחירים ספקולטיביים קיימים בשוק המקרקעין.

הכוונה למנוע מבעל הקרקע ליהנות מעליית מחירי הקרקע, הנגרמת כתוצאה מהכרעות הרשות הציבורית בקשר לשינוי השימוש בקרקע.

קיימת הצעה לקביעת תאריך קובע להערכת שווי הקרקע, תקופה מסוימת לפני הכרזת הרשות הציבורית על שינוי השימוש בקרקע, דהיינו לפני הכרזת הקרקע כשטח שהרשות מתכוונת להפקיע. עד כה, היתה התקופה שנתיים לפני הכרזת צו ההפקעה. לפי ההצעה הנוכחית צריכה התקופה להיות ממושכת ביותר, ומכוונת לשנים רבות לפני הכרזת צו ההפקעה. הכוונה לאותה תקופת זמן שלפני התחלת עליית המחירים הספקולטיביים.

לפי הצעת החוק יש באפשרותה של הרשות המשפטית, הקובעת את ערך הקרקע, לקבוע את הערך בהתאם למחיר שהיה קיים 10 - 15 שנים אחורנית. ערך הקרקע אינו צריך לכלול את תוספת הערך, שהיא תוצאה ממחסור בקרקעות, או מחוסר ביצוע עבודות הכשרת קרקע. על מנת להבטיח לבעל הקרקע את הערך הריאלי של הכסף, שהושקע על ידו בנכס, יתחשבו השלטונות בקביעת ערך הקרקע באינדקס יוקר החיים, אשר עלה במשך השנים: