

החלטה בדבר הטלת ארנונה לשנת הכספים 2022

דברי הסבר לישיבת המועצה הקבועה ליום 30.06.2021

1. כללי ושיעור העדכון לשנת הכספים 2022

משרד הפנים פרסם את שיעור העדכון האוטומטי בארנונה לשנת 2022, המחושב לפי שיעור השינוי בממד משולב הכולל 50% ממדד המחירים לצרכן ו-50% ממדד השכר הציבורי, בתקופה שבין 20 במאי 2020 ל-20 במאי 2021 (מדד ידוע). שיעור ההתייקרות המחושב מסתכם ב-1.92% שיעורי הארנונה הועלו בהתאם לאמור.

בהוראת משרד הפנים שיעור העדכון יחול באופן שווה על כלל הרשויות. עדכון התעריף יחול על כל סיווגי הארנונה הקבועים בצו.

להלן חישוב העדכון על ידי משרד הפנים:

$$0.4\% \text{ (מחצית השינוי במדד המחירים לצרכן)} + 1.52\% \text{ (מחצית השינוי במדד השכר הציבורי)} = 1.92\%$$

2. הוספת הגדרה והבהרה לפרק 1 "הגדרות" בעניין שטחים משותפים ומעברים והוספת סיווג חדש "שטחי מעבר במרכז מסחרי וקנינות לרבות קניון"

2.1 המועצה מבקשת להוסיף לפרק 1 "הגדרות" הגדרה ל- "שטחי מעבר במרכז מסחרי וקנינות לרבות קניון" כלהלן:

"שטחי מעבר במרכז מסחרי וקנינות לרבות קניון" – שטחים המשמשים למעבר הולכי רגל בתוך קניון או מרכז קנינות והנמצאים מחוץ לשטחי בית העסק".

2.2 המועצה מבקשת להבהיר בטיוטת צו הארנונה מהם שטחי מעברים לעומת "שטחים משותפים".

2.3 ביחס לשטחים המשותפים במרכז המסחרי ובקניון, מבקשת המועצה להבהיר כי הם ימשיכו להיות מחויבים לפי הקבוע בצו, כלהלן:

"שטחים משותפים במרכז מסחרי וקנינות לרבות קניון – יחויבו כקבוע בצו ובתעריף בו מחויב בית העסק".

2.4 יצוין, כי ההגדרה לשטחי מעברים וההבהרה לעניין אופן חיוב השטחים המשותפים אינן דורשות את אישור שרי הפנים והאוצר.

2.5 המועצה מבקשת להוסיף הגדרה זו מאחר והיא מבקשת להוסיף לצו הארנונה שלה בפרק 2 תחת הסיווג הראשי "משרדים שירותים ומסחר" סיווג חדש ובצידו תעריך חדש לשטחי המעברים בקניון/במרכז מסחרי, אשר יכלול

תעריך מופחת מהתעריך בו מחויבים שטח בית העסק והשטחים המשותפים, כלהלן:

- "שטחי מעבר בתוך מרכז מסחרי וקניית לרבות קניון" בתעריך של 70.83 ₪ במקום בתעריך של 112.78 ₪.
- בצידה של הבחנה זו יש הגיון רב שכן המעברים הציבוריים בקניונים והמרכזים המסחריים משולים לרחובות ולכן אין מקום לגבות תשלומי ארנונה עבור שטחי המעברים באותו האופן בו גובים תשלומי ארנונה עבור שטחי מסחר בקניון.
- אף בתי המשפט הכירו בכך ששטחי המעברים הינם שטחים ציבוריים במרכזי קניית והנם בעלי שימוש שונה ונפרד מהשטחים המסחריים ולא ניתן לחייבם באותו האופן שבו מחויבים שטחי המסחר בקניון (ראו לדוגמה לעניין זה פסק הדין בה"פ 782/93 אלקנית פיתוח בע"מ נגד עיריית נתניה אשר אושר בבית המשפט העליון (17.8.95); ה"פ 30065/97 מליסרון בע"מ נגד קריית ביאליק; עת"מ 30790-07-10 קנית השלום השקעות בע"מ נגד עיריית מודיעין (1.12.10) (להלן: "פרשת קנית").
- בנוסף, בית המשפט אף הביע דעתו בפרשת קנית, כי השימוש הציבורי המיוחד הנעשה בשטחי המעבר הציבוריים, אשר כונו כ"רחוביון", מצריך קביעת תעריך כלל ארצי מינימאלי לשטחים אלו, ובלשונה:

"בהערת אגב ארשה לעצמי לציין, כי לאחר עיון בתעריפי הארנונה שנקבעו לערים שונות בארץ במרכזים מסחריים מסוג זה, נראה לי נכון סביר וצודק כי התעריפים בגין המעברים, הראויים להיקרא "רחוביון", יהיו שווים בסכומם בכל רחבי הארץ, בסכום (מינימאלי) שייקבע, בין היתר, בשיתוף המרכז לשלטון מקומי ובעלי הקניונים.

- בהינתן האמור, המועצה מבקשת לחייב את שטחי המעברים בתעריף של 70.83 ₪ אשר מהווה כ- 65% מהתעריף אשר חל על שטחי הנכסים בקניון/מרכז מסחרי ומהווה את התעריף המינימלי הקבוע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות ההסדרים**") לנכס מסוג "משרדים שירותים ומסחר" לרשות שאינה עצמאית.
- יצוין, כי אף בהשוואה לרשויות אחרות לרבות לרשויות מרכזיות בארץ, נראה, כי המדובר ביחס נכון וראוי (ואף גבוה ביחס לרשויות אחרות) בין שטחי המעבר לשטחים העיקריים של הנכסים במרכז מסחרי/קניון.
- מצ"ב **כנספת 1'** טבלת השוואה של חיוב שטחי מעברים לרשויות דומות לפי שיטת המכלול המקובלת (רשויות דומות מבחינה סוציאקונומית + גיאוגרפית) + השוואה לרשויות אחרות בארץ בהן מחויבים שטחי המעברים באופן מופחת.
- במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לקבלת אישור חריג למשרדי הפנים והאוצר, כנדרש בדין.

3. "חניונים" - הוספת הגדרה לפרק 1 "ההגדרות" ושינוי תעריף לפרק 2 סיווג ראשי "חניונים" מספר סיווג 890

- 3.1 בתקנות ההסדרים חניונים מוגדרים, כלהלן: "חניון- בין מקורה ובין שאינו מקורה, שהחניה נעשית בו תמורת תשלום".
- 3.2 המועצה מבקשת להגדיל את התעריף החל בצד הסיווג חניונים מתעריף של 2.08 ₪ (בערכי 2022) לתעריף של 25 ₪.
- 3.3 התעריף החוקי בצד סיווג 890 "חניונים" בצו הארנונה של המועצה לשנת 2022 הינו 2.08 ₪ שהינו תעריף נמוך באופן קיצוני, כאשר התעריף המינימאלי ברשויות לא עצמאיות לסוג נכס זה עומד על 1.48 ₪ והתעריף המקסימאלי עומד על 69.82 ₪.
- 3.4 מבדיקה שערכה המועצה מול צווי ארנונה של רשויות אחרות באשר לחיוב הארנונה המוטל על חניונים (בין מקורים ובין שאינם מקורים) אשר התניה נעשית בהם תמורת תשלום, עולה, כי התעריף בו מחויב סוג נכס זה במועצה נמצא ברף התחתון והינו נמוך באופן קיצוני ביחס לתעריף בו מחויבים "חניונים" ברשויות אחרות.

3.5 מצ"ב **כנספת 2'** טבלת השוואה של חיוב שטחי החניון בתשלום לרשויות דומות לפי שיטת המכלול המקובלת (רשויות דומות מבחינה סוציאקונומית + גיאוגרפית) + השוואה לרשויות אחרות בארץ בהן מחויבים שטחי החניון בתשלום

3.6 לאור האמור, מבקשת המועצה להגדיל את התעריף העומד בצד הסיווג קניונים מתעריף של 2.08 ₪ לתעריף של 25 ₪ המהווה תעריף נכון וראוי ביחס לסוג נכס זה.

3.7 במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לקבלת אישור חריג ממשרדי הפנים והאוצר, כנדרש בדין.

4. הוספת סיווג חדש "חניון מקורה או שאינו מקורה שלא תמורת תשלום" תחת

סיווג ראשי נכס אחר

4.1 המועצה מבקשת להוסיף סיווג חדש לצו הארנונה שלה המתייחס לחניון מקורה או שאינו מקורה שלא תמורת תשלום ולקבוע בציודו תעריף של 20 ₪.

4.2 יצוין, כי בצו הארנונה של המועצה קיים סיווג "לחניונים" כאשר לפי תקנות ההסדרים הכוונה היא לשטחים מקורים/לא מקורים שהחניה נעשית בהם תמורת תשלום בלבד כאשר סוג נכס זה כאמור אינו נכלל בהם.

4.3 בפסיקה נקבע, כי כאשר אין בצו הארנונה סיווג מתאים לחניון שלא בתשלום, הסיווג יקבע בהתאם לנכס העיקרי. (ראו לדוגמא: פסק הדין בעניין ע"א 8838/02 **גולדהמר נ' עיריית חיפה** (20.9.06) ובר"ם 5299/05 **עיריית רמת גן נ' אורי חן** (2.11.06))

4.4 כידוע, חריש הינה מועצה בצמיחה, בבניה ובהתפתחות, וקיים רצון וצורך אמיתי לעודד את פתיחתם של מגוון עסקים בה. לכן, במידה ושטחי חניונים שלא תמורת תשלום יסווגו בתעריפים של בתי העסק/המסחר הנטל הכלכלי על העסקים והמסחר יהיה גבוה מדי.

4.5 לפיכך, מבקשת המועצה לקבוע לסוג נכס זה, אשר כאמור אינו קיים בצו הארנונה שלה, סיווג הולם ותעריף ראוי ונכון בציודו בסך של 20 ₪.

4.6 יצוין, כי רוח הפסיקה של בית המשפט העליון בעניין סיווג של נכסים מסוג "חניונים שלא תמורת תשלום", כפי שהובאה רק לאחרונה בפרוטוקול בית המשפט העליון

מיום 4.3.20 בעע"מ 4888/19 צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ ואח' נ' עיריית תל-אביב, היא, כי יש לסווג נכסים אלו תחת סיווג "נכס אחר".

4.7 לפי תקנות ההסדרים ל- "נכס אחר" אין תעריפי מינימום ותעריפי מקסימום ובהינתן העובדה, כי המדובר בנכס חדש אשר לא קיים בצו הארנונה כמו גם השוואה לרשויות אחרות בהן מחויבים נכסים מסוג זה, הרי שהתעריף המבוקש לסוג נכס זה בסך של 20 ₪, הינו ראוי והולם.

4.8 ראו **בנספח 2'** המצ"ב טבלת השוואה של חיוב שטחי החניון שלא בתשלום לרשויות דומות לפי שיטת המכלול המקובלת (רשויות דומות מבחינה סוציאקונומית + גיאוגרפית) + השוואה לרשויות אחרות בארץ בהן מחויבים שטחי החניון שלא בתשלום.

4.9 במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לקבלת אישור חריג משרי הפנים והאוצר, כנדרש בדיון.

5. מרפאות – תחת סיווג ראשי: משרדים שירותים ומסחר – שינוי סיווג 214 ושינוי סיווג 301

5.1 לעניין סיווג 301: "משרדים, שירותים ומסחר כהגדרתם בתקנות לרבות חנויות, אולמות שמחה, מרפאות ציבוריות..." מבקשת המועצה להשמיט את המילה "ציבוריות".

5.2 מהות הבקשה הינה הבהרה של חיוב נכס מסוג "מרפאות" באופן שמרפאות מסוג "פרטיות" המשתייכות לקטגוריית משרדים, שירותים ומסחר יחויבו לפי סיווג 301 בתעריף של 112.78 ₪ (בתעריפי 2022) ואילו מרפאות מסוג "ציבוריות" המשתייכות לקטגוריית בתי חולים וקופות חולים יחויבו בסיווג 214 בתעריף של 82.70 ₪ (בתעריפי 2022).

5.3 בצו הארנונה של המועצה קיימת אי הבנה בכל הקשור לחיוב של "מרפאות" כך, המונח "מרפאות" כלול בסיווג 214 ומופיע במשקל בתי חולים וקופות חולים אשר הינם ציבוריים, ובתעריף של 82.70 ₪ (בערכי 2022) והסיווג "מרפאות ציבוריות" כלול בסיווג 301 שבצידו תעריף של 112.78 ₪ כך שלא ברור מדוע נכס מסוג "מרפאות" מופיע פעמיים.

5.4 לפיכך, המועצה מבקשת להשמיט את המילה "ציבוריות" מהגדרת סיווג 301.

5.5 לפי השינויים המבוקשים כאמור, מרפאות שמהותן שירות ומסחר, המהוות עסק לכל דבר ועניין כגון מרפאות של רופא שיניים, מרפאות של וטרינרים וכדומה, יכללו בסיווג 301 ויחויבו בתעריף של 112.78 ₪ ומרפאות שמהותן שירות לציבור הרחב יסווגו תחת הסיווג 214 לצד סיווג של בתי חולים ויחויבו בתעריף של 82.70 ₪.

5.6 במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לקבלת אישור חריג לשרי הפנים והאוצר, כנדרש בדין.

6. פרק 4: מועדים והסדרי תשלום

צו הארנונה לשנת 2022 כולל הסדרה של הוראות המתייחסות למועדי תשלום הארנונה והסדרי תשלום הארנונה שהמועצה מתירה בעניין תשלומי הארנונה, כמפורט בטיוטת צו הארנונה 2022.

7. פרק 5: הנחות מארנונה

פרק 5 לטיוטת צו הארנונה כולל פירוט של כל ההנחות למגורים, עסקים ותעשייה אשר המועצה מאפשרת לתת כמו גם אופן הגשת הבקשות להנחה, מועד הגשתן והמועד בו תינתן להן תשובה.

8. פרק 6: השגה וערר

פרק 6 לטיוטת צו הארנונה כולל הסברים לעניין המועדים, העילות ואופן הגשת השגה וערר על הודעת החיוב אשר נשלחת לנישומים כמו גם כולל הפרק הסבר על האפשרות להגשת ערעור לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים על החלטת וועדת הערר לענייני ארנונה.

- לדברי הסבר אלו מצורפת טיוטת צו הארנונה לשנת 2022.