

פורום ה-15 (פורום הערים העצמאיות)

צו ארנונה אחיד

צוות מקצועי מטעם פורום ה-15 בראשות מנכ"ל הפורום עו"ד איתן אטיה פעל בחודשים האחרונים על מנת לנסח צו ארנונה אחיד לכל ערי הפורום וכל עיריה שתהיה מעוניינת לקבל על עצמה את הכללים. המטרה: אחידות, פישוט, סבירות וחלוקה צודקת יותר של הארנונה. השאיפה היא כי בסופו של דבר יאומץ הצו על ידי משרד הפנים ויחול על כל הרשויות שתבחרנה לאמץ אותו. על פי חוק ההסדרים והתקנות שהותקנו מכוחו, מוגבלות הרשויות המקומיות לבצע שינויים בצווי הארנונה שלהם מאז 1986. למעשה- מוקפאים צווים אלה מאז, אלא אם כן נתקבלו אישורים של שר הפנים ושר האוצר. בימים אלה מוגשת ההצעה לאישור משרד הפנים על מנת לקבל תוקף חוקי להצעה.

המטרות העיקריות בהכנת הצו האחיד היו: אחידות, פישוט, סבירות וחלוקה צודקת יותר של הארנונה (הרחבת בסיס הארנונה ומנגד הפחתת נטל הארנונה). השאיפה היא כי בסופו של דבר יאומץ הצו על ידי משרד הפנים ויחול על כל הרשויות הגדולות, ובהמשך גם על רשויות בינוניות וקטנות.

המצב הנוכחי:

על פי המצב המשפט הקיים, מוסמכת כל רשות מקומית לנסח צו ארנונה על פי שיקול דעתה היא. לכן יש שונות עצומה בין צווי הרשויות השונות. שונות זו מוצאת את ביטוייה בעניינים שונים, לרבות-

- שטח הנכס-קיימים הבדלים רבים ושונים בשיטת חישוב שטח הנכס למגורים ולשימושים אחרים (ברוטו-ברוטו; נטו-נטו; נטו-נטו ועוד); קיימים הבדלים בין הרשויות בקביעה אלו שטחים נכללים בשטח הנכס ואלה לאו (שטחים משותפים; מעברים בקניונים; מרתפים; מקלטים; מחסנים; עליות גג ועוד).
- מספר שימושים בנכס-כיצד יחוייב נכס בו נעשים מספר שימושים (על פי הסיווג העיקרי/לפי סיווגי משנה).
- חלוקה לאזורים/סוגים- השונות בענין זה עצומה- יש רשויות שמחייבות כל הנכסים כאזור אחד-סוג אחד, וישנן רשויות הכוללות בצו אזורים וסוגים שונים ורבים.

חלוקה צודקת יותר

כיום, בשל השיטה המנדטורית, יש הבדלים ניכרים בין העיריות השונות, קיימים 'משתמשים' ו'שימושים' המשלמים ארנונה חלקית, וכן שטחים רבים בעדם לא משולמת ארנונה כלל. דבר זה מביא לכך שתעריפי הארנונה בעיר יהיו גבוהים, כדי לפצות על בסיסה הצר של הארנונה. מצב זה אינו צודק ואינו מתקבל על הדעת במדינה מתקדמת, ויש לשנותו. מצד אחד, יש להרחיב את 'בסיס הארנונה', כך שתחול על כלל השטחים, השימושים והמשתמשים, ומצד שני יש להוריד/להפחית את 'נטל הארנונה', על-ידי

הפחתת שיעור הארנונה ותעריפיה השונים - במקום בו המעבר לשיטה החדשה יביא להגדלת הוצאה על הארנונה. גישה זו תאפשר חלוקה צודקת יותר של נטל הארנונה בין המשתמשים השונים.

יובהר ויודגש, כי אין כל כוונה ביוזמה זו להגדיל או להקטין את הכנסותיהן של העיריות מארנונה! מקום בו המעבר לשיטה החדשה יגדיל, לכאורה, את הכנסות העיריה (למשל, במעבר משיטת חישוב שטח של "נטו-נטו" לשיטת ה"ברוטו-ברוטו"), אזי עירייה זו תחויב בהפחתת תעריפי הארנונה, כך שבשורה התחתונה, סך-כל תקבולי הארנונה לפני ואחרי יישום השיטה החדשה יהיו דומים מאד עד זהים.

ההצעה

להלן נפרט את עיקרי הצו האחיד המוצע, תוך שימת דגש על השינויים המשמעותיים.

1. פרק המבוא: הוראות עיקריות-

א. סיווג הנכס- יקבע על פי השימוש העיקרי, אלא אם נעשים שימושים שונים ועצמאיים, שאז כל שימוש יסווג בהתאם.

ב. נכס מעורב של מגורים ועסק- ייקבע סיווג מיוחד.

ג. נכס ריק- מגורים-אם נכס מיועד למגורים ושימש למגורים- יחוייב כמגורים.

נכס אחר- יסווג על פי היעוד/ים בהיתר, לפי הנמוך.

2. שיטת מדידה- שני עקרונות יסודיים-

א. כל הנכס יחויב, לרבות חלק יחסי בשטחים המשותפים (שיטת הברוטו-ברוטו). (הערה: כפי שנאמר לעיל: במקום בו המעבר למדידת שטח בשיטת הברוטו-ברוטו יביא, לכאורה, לגידול בהכנסות הארנונה של אותה עירייה, אזי היא תצטרך להפחית במקביל את תעריפי הארנונה, על מנת לאזן את הגידול בשטחים שיחויבו).

ב. מדידת שטח הנכס תיעשה על פי השיטה הקבועה כעת בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה –שיטה אחידה ברורה ומוכרת כבר ברשויות.

3. פרק ג- תעריפי ארנונה

א. אזורים- ניתן יהיה לחלק את הרשות ל-3 אזורי תעריף, לכל היותר.

ב. מגורים-ניתן יהיה לחלק את סוגי הדירות לפי שני קריטריונים-

ב.1- שטח- מקסימום 3 קבוצות: עד 80 מ"ר; בין 80 ל- 150 מ"ר; מעל 150 מ"ר.

ב.2- **סוג**- מקסימום 3 קבוצות: דירה שאינה בבית משותף; דירה בבית משותף; דירת גן ודירת גג בבית משותף.

ג. **בתי אבות**- [מחייב שינוי חקיקה ראשית]-

ג.1. החיוב בארנונה יחול על **מפעיל בית האבות** (ולא על הדיירים).

ג.2. התעריף לבית אבות יהיה התעריף הזול ביותר למגורים באזור בו מצוי בית האבות.

ד. **מבנים שאינם משמשים למגורים**-

ד.1- **מבנים אלה יחולקו ל-8 סיווגים בלבד**-

חברות ביטוח ותאגידים בנקאיים (כולל שוק ההון); בתי מלון על סוגיהם השונים; תעשייה ומלאכה (**מוצע לבטל ההבחנה ביניהם**, אשר ממילא קשה להגדרה); משרדים, שירותים ומסחר וכל עסק או שימוש אחר; מוסדות תרבות ובתי תיאטראות הזכאים לתמיכה ממשלתית; תשתיות ומתקני תשתית; חניונים ושטחי חניה; מבנים חקלאיים.

בסיווג של חניה- אפשר יהיה לקבוע תתי סיווגים נוספים: לחניונים הפתוחים לציבור ללא תשלום- ניתן לקבוע תעריף 0.

ה. **קרקעות**- יחולקו ל-6 סוגים- אדמה חקלאית; קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח; קרקע שעיקר שימושה עם מבנה; קרקע תפוסה המשמשת לעסק; קרקע תפוסה המשמשת מתקני שירות; קרקע תפוסה.

4. **פרק ה- הנחות**

- כל ההנחות והפטורים יבוטלו.
- תתאפשר הנחה של 2%-3% בגין תשלום מראש של הארנונה או בגין תשלום בהוראת קבע.
- הנחות לאוכלוסיות שונות תתאפשרנה אך ורק לפי חוק, ולפי מבחן הכנסה (למשל, אם נותנים הנחה לקשישים, הרי שאין הצדקה להעניק הנחה לקשיש אמיד בעל ממון ונכסים).

לסיכום

אנו מאמינים כי הצו האחיד המוצע יתרום ליצירת אחידות, פישוט וסבירות בגביית הארנונה, וכן יביא לחלוקה צודקת יותר של נטל הארנונה על התושבים ועל המשתמשים השונים.

יישומו של הצו האחיד, הלכה למעשה, תלוי בהסכמת משרדי הפנים והאוצר. ללא הסכמתם לא נוכל להוציא רפורמה זאת אל הפועל.

לפרטים נוספים: