

**מינהל הכספים**  
**טל': 03-9052263 פקס: 03-9052330**

17 ינואר 2019  
סימננו קובי 1-2019

לכבוד  
חבר/ה הנהלה/ מועצה  
אדון/ גברת נכבד/ה

**הנדון: צו מיסים לשנת הכספים 2019 - הצעה**

**כללי**

לקראת שנת התקציב 2019, מוגשת לך בזאת הצעה להטלת ארנונה כללית לשנת 2019. הצעה זו מוגשת לאחר שקיבלנו את תקנות ההסדרים במשק המדינה, לשנת 2019 על כן כל התעריפים שמופיעים בצו המיסים מושתתים על בסיס 01.01.2019. התעריפים כפופים לכל שינוי שיחול עפ"י חוק בין לגבי העלאת התעריפים ובין לגבי הורדתם, כדין, וכפוף לשינויים שיאושרו בחקיקה לכשיאושרו.

**להלן פירוט שינויים מוצעים בצו הארנונה לשנת 2019**

**א. ארנונה כללית**

בהתאם להוראת סעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה ( תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, תעריפי הארנונה לשנת 2019 כוללים עדכונים אוטומטים בשיעור של 0.32% וזאת בהתאם לנוסחת העדכון האוטומטית הקבועה בחוק.

**מוצע להפחית את תעריפי הארנונה בשנת 2019 בשיעור העדכון של 0.32% לנכסים המסווגים בסיווג מגורים בלבד בכל העיר .**

**ב. ארנונה למבנה מגורים**

**1. שינוי סוגי אזור במתחם מגורים ברמת סיב-**

**מוצע- שינוי סיווג אזור למגורים מ-א' או ג' לאזור - ב'.**

**הגדרת אזור-** מוצע לשנות את הרחובות שלהלן לאזור ב' :

רח' ויטנבורג יצחק - מסווג אזור א'.

רחובות זלוטניק והסיבים - מסווגים כאזור ג' .

רחוב דרגנר טובה ושמשון ורחוב השחם - מסווגים כאזור ג'.

**יצוין, כי הרחובות פרופסור ישראל יבין ושאל חרנס, הסמוכים לרחובות הנ"ל-**

**מסווגים כאזור ב'.**

## הסבר לשינוי המבוקש:

- א. כל הרחובות בהם מבוקש השינוי ממוקמים באותו מתחם מגורים, בשכונת רמת סיב בפתח-תקווה. מדובר בשכונה חדשה מודרנית ובה בניינים רבי קומות בסטנדרט בנייה גבוה, אופי האוכלוסייה הינו בדומה לאוכלוסיית שכונת כפר גנים הסמוכה כמו כן, מחירי הדירות בשכונה הינם בדומה למחירי הדירות בשכונת כפר גנים. כמו כן, בהלימה לרמת האוכלוסייה ואיכות החיים, הוקמו בשכונה על ידי העירייה גן ציבורי רחב ידיים ומודרני, גני ילדים, מרכז מסחרי צמוד ואף הוחלט להציב שם את המבנה החדש של מכללת העיר פתח-תקווה.
- ב. בעבר, האזור היה מאופיין בעיקר במבני תעשייה. עם פיתוח האזור והשכונות הצמודות, אופי השכונה השתנה.
- ג. רחובות: הסיבים, זלוטניק שלמה, דרגנר טובה ושמשון, השחס, הינם רחובות שהיו סמוכים לאזור התעשייה, על כן, סווגו בעבר כאזור ג' למגורים. במהלך השנים האזור שינה את אופיו והפך כאמור לשכונת מגורים ומסחר הכוללת בניינים חדשים ומודרניים, בתי קפה, מסעדות ואזורי מסחר מעוצבים.
- ד. תעריף אזור ג' בצו הארנונה נמוך, מדובר בשיטת מדידה נטו, חישוב השטח אינו כולל קירות חיצוניים, שטחים משותפים, חנייה ומחסן עד 9 מ"ר.
- התעריף הנ"ל הינו תעריף נמוך משמעותית מרחובות סמוכים אחרים בעיר, כגון: רחובות בשכונת כפר גנים הסמוכה או ממתחמי מגורים בעלי אופי דומה, ברחובות צמודים השייכים לעיריית גבעת שמואל וערים סמוכות כגון קרית אונו. החיוב בתעריף אזור ג' אינו משקף שוויון ביחס לסביבה ולעיר, התעריף הנ"ל יוצר שוני ביחס לחיובים של רחובות סמוכים המסווגים כאזור א' ו- ב'.

**מטרת השינוי:** התאמת סיווגי הרחובות לרחובות סמוכים ודומים כאזור ב' ויצירת אחדות בחיובי הארנונה באזור המגורים הנדון.

## 2. שכונות הפועל מזרחי, משכנות גנים וקריית הרב סלומון –

**מוצע - שינוי סיווג אזור למגורים מאזור ב' לאזור א'.**

**הגדרת אזור-רחובות:** הסנהדרין, תורה ועבודה, יוכלמן, החשמונאים שמעון בר יוחאי, שמואל הנגיד והנח"ל- רחובות המסווגים כאזור ב' בצו הארנונה.

## הסבר לשינוי המוצע:

- א. עיקר הבתים בשכונות הינם בתים צמודי קרקע, האוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי גבוה, רמת הביקוש גבוהה, שכונות שקטות הסמוכות לאזור מסחר ותחנת רכבת.
- ב. רחובות אחרים בשכונה מסווגים כאזור א', על כן סיווג רחובות אלו כאזור ב' אינו משקף את הסיווג המתאים לאופייה של השכונה.

**מטרת השינוי:** התאמת סיווגי הרחובות לרחובות סמוכים בשכונה בחיובי הארנונה.

3. תעריפי הארנונה ל- "מבנה מגורים- לרבות בתי אבות" מפורטים בסעיף 2.1 בצו הארנונה המוצע לשנת 2019.

ג. ארנונה לנכסים שאינם מגורים - עסקים, תעשייה, ואחרים. (לא מגורים)

חניונים וקרקע תפוסה -

הבהרת הגדרות בצו הארנונה של העירייה

1. בעקבות הליכים משפטיים שונים שננקטו על ידי נישומים בתחום השיפוט של העירייה, התעוררו מחלוקות בנוגע לפרשנות הגדרות מסוימות בצו הארנונה.
2. "חניונים" מוגדרים בצו הארנונה הקיים של העירייה כך:

**2.11 חניונים .**

שטח מקורה או שאינו מקורה המשמש לחניית רכב מכל סוג שהוא באופן זמני ומתחלף בלבד, (לרבות רכב כבד, משאיות, ונגררים מעל 10 טון) תמורת כל סוג תשלום יחויב בכל האזורים ובכל סוגי הבניינים לפי התעריף לכל מ"ר לשנה, בכל העיר, למעט בנין שבבעלות תאגיד פרטי אשר השימוש הנלווה ולחניה יחויב לפי תעריף קרקע תפוסה.

**3.11 חניונים.**

שטח מקורה או שאינו מקורה, אשר שימושו העיקרי הוא לחניון, לחניית כלי רכב זמנית ומתחלפת בלבד, לרבות שטחי גישה ו/או חניית הרכב בשטחי מעברים ו/או שטחים משותפים ו/או חנייה על רמפה ו/או חנייה בקומות (על גבי מתקני הגבהה), תמורת כל סוג תשלום כלשהוא, יחויב לפי תעריף חניון, לרבות שטחי חניה בכל קומה וקומה או/ו השטחים שבשימוש מתקני הגבהה לחניה. במקרה של חניון משותף יתחלק כל השטח בין כל המחזיקים או/ו המשתמשים, לפי ההגדרה הנ"ל.

3. "קרקע תפוסה למכוניות" מוגדרת בהרחבה בצו הארנונה של העירייה כך:

2.8.2 קרקע תפוסה למכוניות - קרקע תפוסה למכוניות או מקום המשמש לשהיית רכב מכל סוג שהוא (לרבות רכב כבד, משאיות ונגררים עד 10 טון) שאינו בתשלום כלשהו והמוחזק בלי או יחד עם מבנה שאינו משמש למגורים, או חצר למכירת מכוניות או חניית / שהיית רכב חופשית/חנינם, או מקום המשמש כחניון שבשימוש הבעלים, למעט שטח המבנה המוחזק ע"י חברה למכירת רכב, תחויב בכל האזורים וסוגי הבניינים לפי תעריף של קרקע תפוסה.

4. כפי שנעשה בפועל לאורך שנים ע"י העירייה ובהתאם לחו"ד משפטיות שניתנו לעירייה, הסיווג הנכון של נכסים המשמשים בפועל כחניונים ברחבי העיר ובצמוד למבנים שאותם הם משמשים, הינו "חניון" אך בתעריף "קרקע תפוסה" - ואין לסווג נכסים אלו בסיווג "קרקע תפוסה למכונית" ועל כן אין כל רלוונטיות להוראה הקובעת בצו הארנונה בסיווג כ- "קרקע תפוסה למכוניות" בדבר "כפל תכסית" ובנוסף, כפי שנעשה בפועל לאורך שנים ע"י העירייה ובהתאם לחו"ד משפטיות שניתנו לעירייה - המונחים "באופן זמני ומתחלף בלבד" ו- "לחניית כלי רכב זמנית ומתחלפת בלבד" בהגדרות הסיווג "חניונים" שצו הארנונה, כוונתם היא לכלל כלי הרכב החונים בחניות אלו באופן יום יומי, כאשר ממילא נכנסים ויוצאים מחניות אלו באופן שוטף במשך כל היום, והכוונה בהוראה זו היתה להחריג מגרשי חניה למכירת מכוניות בהם חונות מכוניות באופן רצוף, מסיווג זה, ולא להחריג חניונים עובדים למשל.
5. אי לכך, מתבקשת המועצה להבהיר את המונחים "באופן זמני ומתחלף בלבד" ו- "חניית כלי רכב זמנית ומתחלפת" כך שיובהר כי כוונת המועצה להחריג את

המגרשים למכירת מכוניות מסיווג זה, אך בוודאי שלא להחריג מסיווג "חניונים" את כלל החניונים בעיר, המשמשים לדוגמא בפועל לחניות עובדים בצמוד לעסק, וכן חניות עיליות בשימוש בעלי נכסים ו/או שוכרים.

יצוין כי הבהרת מונח או הגדרה בצו הארנונה הנה הליך על פי דין, שאין לראות בו ככזה שמחייב את אישור שרי הפנים והאוצר, וזאת אף לפי פסק הדין של ביהמ"ש העליון בתיק עע"מ 1721/10 מועצה מקומית גני תקווה נ' קופלביץ (מיום 9/8/12) שם נקבע כי:

" אכן, חידושים בצווי ארנונה המאחרים לצו המוקפא אסורים לפי דיני ההקפאה, אולם הבהרות הינן מותרות. המבחן שנקבע להבחנה בין חידוש להבהרה הוא "מבחן ההתעלמות" - יש להתעלם מתוספת המילים בצו החדש, ולשאול האם יש בכך כדי לשנות את החיוב בארנונה. ככל שהתשובה לכך שלילית - מדובר בהבהרה, ואם היא חיובית - הרי שמדובר בחידוש האסור על פי דיני ההקפאה... מכאן, שאין בהתעלמות האמורה כדי לשנות את השטח לחיוב בארנונה, ולכן מדובר בהבהרות בלבד שנוספו במשך השנים" (סעיף 17 לחוות דעתה של כב' השופטת ע' ארבל).

#### ד. הנחות

בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה) שעודכנו לשנת 2019, המועצה מתבקשת כדלהלן:

1. לאשר טבלת הנחות של הכנסה חודשית ממוצעת בש"ח (הנחות סוציאליות) לשנת הכספים 2019, כפי שהוצע בתקנות (סעיף 34).
  2. לאשר את כל שאר סעיפי ההנחות בהתאם לאמור בצו, המבוסס על הסדרי הנחות כפי שאושרו בשנת 2018. במקרה ויהיה שינוי בתקנות, יעודכנו ההנחות עפ"י התקנות.
  3. לאשר הנחות שעודכנו בהתאם לתקנות:
    - 3.1 סעיפים 26 עד 28 - תוספת הבהרה בנושא שיעור ההנחה ל"בניין חדש ריק" (תקנה 12), ו"בניין ריק" (תקנה 13).
    - 3.1.1 תקנה 12- בסעיף 26, ביטול תקופה מינימאלית הפחותה מ- 30 ימים על כן, הזכות לפטור נכס ריק לבניין חדש בגין תקנה זו יחול גם לתקופה הפחותה מ- 30 ימים.
    - 3.1.2 תקנות 12,13- תקופת הפטור לנכס ריק למחזיק שהוא בעלים ראשון על פי הקבוע בסעיף 26, תינתן מתוקף, או מתקנה 12 או מתקנה 13 ולא באופן מצטבר.
- כמפורט בסעיף 28 בצו הארנונה בפרק הנחות ופטורים לשנת 2019, בטבלת ההנחות המצורפת בפניה זו.

## הנחות על פי חוק שהוספו לצו הארנונה :

3.2 סעיף 31 - "פטור על בתי עסק- הנחות לחיילים, נפגעי מלחמה ושוטרים ומשפחותיהם" (הנחה).

3.3 סעיף 32 - "חייל בשירות מילואים".

3.4 סעיף 33 - הנחת "דירת תמורה" - מתחם פינוי בינוי .

3.5 סעיף 35 - הגדרת - "הכנסה חודשית ממוצעת" - לשכיר.

ה. **לאשר רשימת רחובות** - להלן רשימת הרחובות המעודכנת כולל הוספת רחובות ומשעולים חדשים בשכונות חדשות/ישנות.

ו. התעריפים בצו המוצע כוללים עדכון שנתי בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992, ובהתאם לנוסחת העדכון בחוק.

התעריפים לנכסים בסיווג מגורים (סעיף 2.1) בצו הארנונה המוצע הופחתו בשיעור העדכון של 0.32%, בכפוף לאישור השרים ולכל שינוי בחקיקה ככל שיחול.

ז. בסיווגים בהם התעריף לאחר העדכון יהיה גבוה מהסכום המרבי לארנונה שיקבע בתקנות, יעודכנו התעריפים עפ"י התקנות לכשיאושרו.

## סיכום

ההצעות לשינוי סיווג רחובות כמפורט בהצעה, וכן הבקשה להפחתת עדכון הארנונה בשיעור של 0.32% למגורים בלבד, מותנים באישור שרי הפנים והאוצר.

מבוקש לאשר את צו הארנונה המוצע ע"פ הסעיפים שלעיל לשנת 2019.

בכבוד רב,



ניסים חנגל, רו"ח  
מנהל הארנונה

## העתקים :

מר רמי גרינברג, עו"ד - ראש העירייה  
מר יניב בניטה - מנכ"ל העירייה  
גב' חני גולדשטיין, רו"ח - גזברית העירייה  
גב' שרית גרינבאום, עו"ד - יועצת משפטית לעירייה  
גב' ליאת צאלון- רוזן, עו"ד - מחלקת משפטית.  
מר קובי גולומבק - מנהל אגף עסקים.  
גב' אילנה טובים - מנהלת מחלקת פרויקטים לח"מ.