



כ"ח אייר תשע"ט
02 יוני 2019

מובא לאישור המליאה ב- 11.6.2019

דברי הסבר לצו המיסים לשנת 2020

1. עדכון תעריפי הארנונה

1.1 שיעור עדכון תעריפי הארנונה נקבע על פי סעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג 1992.

1.2 על פי פרסום משרד הפנים יעמוד שיעור עדכון הארנונה לשנת 2020 על תוספת של 2.58% ביחס לתעריפי ינואר שנת 2019.

2. כללי

במסגרת המאבק באינפלציה הדוהרת נחקק בשנת 1985 החוק שבמסגרתו הוגבלה בחקיקה סמכותן של הרשויות המקומיות בכל הנוגע לקביעת שיעורי הארנונה שבתחומן. חוק ההסדרים במשק המדינה קבע את סמכות הרשות המקומית להטלת הארנונה בתחומה והסמיך את שרי הפנים והאוצר לאשר בתקנות "את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימוש, מקומו וסיווגו לעניין ארנונה כללית".

חריגה מהכללים והטלת ארנונה שלא בהתאם לכללים מתאפשרת במסגרת רשות מיוחדת שניתנת על ידי השרים והמכונה "אישור חריג", אישור זה יכול שיתייחס לתעריף, שינוי של סוג נכס, סיווגו או תת סיווגו.

מאידך, אין כל סמכות לגורם כלשהוא לאשר שינוי של שיטת חיוב הארנונה אשר נקבעה טרם חקיקת חוקי ההקפאה בשנות ה-80 של המאה הקודמת.

מצב זה יצר מניעות בהתקנת מדיניות ארנונה נכונה יותר נוכח התמורות במאפייני הבנייה המודרנית אשר מתרחשות בשטחן המוניציפלי של הרשויות.

לאחר בחינת צו המיסים אנו מביאים לאישורכם מס' שינויים בצו המיסים לשנת 2020.

3. בקשות חוזרות לאישור השרים

מדובר בבקשות חוזרות מאחר וטרם קיבלנו את החלטת השרים לבקשה לאישור חריג שהוגשה לשנת 2019.

3.1 שנאים (טרנספורמציה)



3.1.1 ביום 27.12.2018 נחתם הסכם בין העירייה לחברת החשמל אשר הסדיר את המחלוקת שהייתה בין הצדדים לעניין שטחי השנאים (חדרי הטרנספורמציה) המוחזקים על ידי חברת החשמל, במסגרתו שילמה החברה לעירייה סך של 2.6 מיליון ₪ (להלן: "ההסכם").

3.1.2 בצו המיסים ישנם 3 תעריפי שונים לשנאים בהתאם למיקומם וכמפורט להלן. קוד נכס - 575 שנאים באזור תעשייה 140.74 ₪ למ"ר. קוד נכס - 576 שנאים באזור מגורים 180.72 ₪ למ"ר. קוד נכס - 577 שנאים שלא באזור תעשייה ולא באזור מגורים 147.81 ₪ למ"ר.

3.1.3 בהסכם נקבע בין היתר שהעירייה תפעל לשנות בצו המיסים שלה, החל משנת 2019, את שלושת התעריפים הקיימים של סיווג יד' לצו הארנונה "שנאים (טרנספורמטורים) כך ששלושת סיווגי המשנה כאמור (קוד סיווג 575-577) יאוחדו לסיווג אחד המוגדר "כל האזורים" (קוד 574) שתעריפו יהיה 156.42 ₪ למ"ר.

3.1.4 לצורך הסדרת העניין, מבוקש כעת להעביר בקשה לשרי הפנים והאוצר לאישור החלטה לביטול הסיווגים בקודים 575-577, ובמקומם יבוא:

יד. שנאים (טרנספורמטורים) - משטח מבנה המשמש בלעדי לאחסון שנאים (טרנספורמטורים) של חברת החשמל בכל האזורים - 156.42 ₪ למ"ר.

תעשייה עתירת ידע 3.2

3.2.1 צו המסים בנס ציונה קובע תעריף לתעשייה (קוד 400), באזורים שונים, ללא אבחנה בין סוגי התעשייה. כך למעשה נוצר עיוות באופן שתעשייה כבדה ובתי מלאכה זעירים משלמים תעריף זהה לתעשייה עתירת ידע, על אף שאופי הפעילות בהם שונה.

3.2.2 רוב שטחי תעשייה עתירת ידע בנס ציונה ממוקמים בפארק המדע, שבחלקו מצוי בתחום שיפוט עיריית רחובות ובחלקו- בתחום שיפוט עיריית נס ציונה. יצוין כי, בתחום שיפוט עיריית רחובות (פארק ת.מ.ר) מחויבת תעשייה עתירת ידע בתעריף של 149.41 ₪ למ"ר, ואילו בתחום שיפוט עיריית נס ציונה

(קריית ויצמן) מחויבת לפי 140.74 ₪ למ"ר בלבד, שהינו תעריף תעשייה כאמור. כך יוצא שלמרות שלמעשה אין כל הבדל בין העסקים, ואף יש רצף גאוגרפי בתוך פארק המדע, יש הבדל בחיוב הארנונה של העסקים בשל השיוך המוניציפלי בלבד.

3.2.3 לאור כל האמור לעיל, מבוקש לאשר חיוב תעשייה עתירת ידע בתעריף של 149.41 ₪ למ"ר (תעריף הזהה כאמור לתעריף בו מחויבים נכסים אלה ברחובות).

3.2.4 ויודגש, שינוי התעריף כמבוקש, יחייב כל נכס ברחבי העיר, העונה להגדרת תעשייה עתירת ידע כמפורט להלן, לשלם עפ"י תעריף זה.

3.2.5 לצורך הסדרת העניין, מבוקש להעביר בקשה לשרי הפנים והאוצר להוספת תת סיווג, תחת סיווג תעשייה:

403 תעשייה עתירת ידע- לרבות היי-טק , ביוטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה, וכיוצ"ב- 149.41 ₪ למ"ר.

4. בקשות חדשות לאישור השרים

בעת"מ 24734-05-15 צ'ק פויינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ נ' עיריית תל אביב נפסק כי לא נפל פגם בתיקון שבצעה העירייה בצו הארנונה בכך שהעלתה את תעריף הארנונה בסווג "בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום (סוג נכס 765) והמוחזק ביחד עם בניין שאינו משמש למגורים" לתעריף המינימלי הקבוע בתקנות ההסדרים בסיווג "משרד שירותים ומסחר" (68.5 ₪ למ"ר בתעריפי ינואר 2019).

4.1 העלאת תעריף ארנונה לחניון מקורה בנכסים שאינם למגורים

4.1.1 בצו המיסים של עיריית נס ציונה קיים סיווג "חניה – מגרשי חנייה שלא בתשלום בין מקורים ובין שאינם מקורים" (קוד נכס 270 (2)) בתעריף 22.68 ₪ למ"ר לשנה. תעריף זה המתייחס לחניונים המקורים נמוך מהתעריף המזערי הקבוע בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) התשס"ז-2007 (להלן: "התקנות") למבנים בסיווג משרדים שירותים ומסחר ולמבנים בסיווג תעשייה.



4.1.2 אשר על כן מבוקש להעלות את התעריף של החניונים המקורים בנכסים שאינם למגורים לתעריף המזערי הקבוע בתקנות וכמפורט להלן.
"270 (2) מגרשי חניה שלא בתשלום בין מקורים ובין שאינם מקורים אינו מקורה 22.68 ₪ למ"ר.
מקורה 68.5 ₪ למ"ר."

4.2 העלאת תעריף ארנונה לשטחי שירות בקניונים בלבד שאינם בגדר מעברים.
4.2.1 בצו המיסים של עיריית נס ציונה קיים סיווג "שטחי שירות בקניונים בלבד שאינם בגדר מעברים" (קוד נכס 353) בתעריף 37.21 ₪ למ"ר לשנה. תעריף זה נמוך מהתעריף המזערי הקבוע בתקנות למבנים בסיווג משרדים שירותים ומסחר.
4.2.2 אשר על כן מבוקש להעלות את התעריף של שטחי שירות בקניונים בלבד שאינם בגדר מעברים לתעריף המזערי הקבוע בתקנות לפי 68.5 ₪ למ"ר לשנה בתעריפי ינואר 2019.

5. בקשות שבסמכות העירייה - ביטול הנחת תשלום ארנונה מראש לכל השנה

במשך שנים נהגה העירייה לתת הנחה בשיעור של 1% למשלמים את הארנונה מראש לכל השנה, מאחר והנחה זו מנוצלת בעיקר על ידי חברות עסקיות בודדות ואין בה כל תועלת בהיבט הפיננסי והתזרימי של העירייה. מוצע לבטל הנחה.

בכבוד רב,

קדוש אילן
מנהל הארנונה

העתק:
מר שמואל בוקסר, ראש העירייה
עו"ד דפנה קירו כהן, מנכ"לית.
עו"ד שולמית מנדלמן-כהן, יועמ"ש.
מר ערן לבב, גזבר.