

מנהל כספי- מחלקת הכנסות

כ"א אייר תשפ"ד

29 מאי 2024

לכבוד

מליאת המועצה האזורית עמק חפר

הנדון: סוגיות והחלטות לצורך אישור צו המיסים והמכסות לשנת הכספים 2024

להלן מסמך המרכז את הסוגיות העיקריות הקשורות לצו הארנונה לשנת 2024, שיובאו לדיון ואישור מליאת המועצה. מסמך זה הוכן בהמשך לישיבות מקדימות, ולדיונים שנערכו בסוגיות המפורטות במסמך זה לרבות אישור הנהלת המועצה.

1. אישור צו המיסים והמכסות לשנת 2024 במועצה.

על פי סעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב),

התשנ"ג - 1992 נקבע שיעור העדכון לשנת 2024 בהתאם לנוסחה הבאה:

מדד מחירים לצרכן התעדכן לתקופה הקובעת בשיעור של 4.99% והוא תורם לעליית שיעור הארנונה ב- 2.5%.

מדד השכר הציבורי התעדכן לתקופה הקובעת בשיעור של 0.37% והוא תורם לעליית שיעור הארנונה ב- 0.18% נוספים.

סה"כ שיעור עדכון הארנונה על פי הדין לשנת הכספים 2024 הינו: 2.68% = 0.18%+2.5%

2. בת חן – הגשת בקשה לאישור הפחתה חריגה

בשם ועד ישוב בת חן מבקשת המועצה לתקן ולהסדיר את תעריף הארנונה הקבוע בצו למגורים לישוב בת חן (תעריף מס' 104.2), באופן אשר יקבע תעריף אחיד לכל מ"ר משטח נכס. אישור התיקון המבוקש יתאים את תעריף הארנונה הממוצע למגורים בישוב בת חן לתעריף בו חויבו תושבי בת חן לאורך כל השנים בפועל עד למחצית שנת 2021.

תושבי היישוב בת חן חויבו במהלך השנים דה-פקטו בתעריפים נמוכים יותר מאשר התעריפים המופעים בצו המיסים, בסיווג 104.2. לפי בירור שנערך עם ותיקי הישוב, מקור תעריף 104.2 נבע ככל הנראה מפיצול הישוב בת חן א' (קיימים בת חן א', ב' וג') ממושב ביתן אהרון, כאשר הישוב החדש (שפוצל) "אימץ" את תעריף הארנונה למגורים של ביתן אהרון, שהיה נהוג בבת חן א' טרם הפיצול. תעריף זה עודכן לאורך כל השנים ככל תעריף אחר בהתאם לשיעור ההעלאה האוטומטי מידי שנה.



מנהל כספי- מחלקת הכנסות

המועצה האזורית עמק חפר החלה לטפל בנושא בשנת 2021 ובעקבות זאת, ובהתאם לבקשת ועד הישוב בת חן, הגישה בקשת חריגה להפחתת התעריף הקבוע בצו (תעריף 104.2) עבור 2022, באופן אשר יאפשר המשך גביית הארנונה מתושבי בת חן בהתאם לגבייה שבוצעה בפועל עד מחצית שנת 2021. הבקשה לאישור הפחתת חריגה נענתה בשלילה ע"י משרדי הפנים והאוצר, ולפיכך הגישה המועצה את בג"צ 1267/22, אשר נמחק ביום 28.11.2022, בהתאם להמלצת בית המשפט העליון.

בקשה להפחתת חריגה שהוגשה על ידי המועצה, לבקשת הועד המקומי, גם בנוגע לשנת המס 2023, לא נידונה על ידי השרים עד לתאריך 15.12.2022, המועד האחרון לקבלת החלטה בבקשה (כשם שהיה בנוגע לכלל הבקשות החריגות באותה שנה שהגישו רשויות מקומיות), ולפיכך לא אושרה.

סיווג הארנונה למגורים הקיים בצו של הישוב בת חן, בנוי באופן מדורג אך חורג מהנהוג בעמק חפר. הסיווג קובע תעריף גבוה יותר לכל מ"ר שהוא מעל 80 מ"ר. משכך מבקשת המועצה להפחית את התעריף הגבוה (מעל 80 מ"ר) ולהתאימו לשיטת החיוב הנהוגה בעמק ולתעריף שחויב בבת חן במהלך השנים ועד מחצית 2021.

המשמעות הכלכלית של ביטול המדרגה השניה וקביעת התעריף האחיד על תעריף המדרגה הראשונה, הינה הפחתת הכנסות הועד בסך 285 אלפי ₪. חשוב לציין שוועד הישוב אינו מתקצב את הסכום האמור החל מתחילת שנת 2024. בהתאם לידוע לנו, כמו גם בהסתמך על הצהרת הועד המקומי בת חן, ועד הישוב מאוזן תקציבית וישאר כך גם במידה ותאושר הבקשה להפחתה. לבקשה לאישור ההפחתה החריגה תצורף פניית הוועד המקומי וכן תקציב מאושר לשנת 2024.

הפחתת חריגה זו, ככל ותאושר על ידי השרים, **מטרתה לשמור ככל האפשר על מצב שהיה קיים לאורך שנים** (עד למחצית שנת 2021), והיא **נדרשת על מנת למנוע אפליה** בתעריפי הארנונה למגורים הקבועים בצו בין תושבי הישוב בת חן לבין תושבי ישובים דומים אחרים במועצה.

לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים אישורכם לפנות בשלישית לשרי הפנים והאוצר בבקשה לעדכון תעריפי הארנונה למגורים של הישוב בת חן הקבועים בצו, וכדלקמן:-

גודל הנכס מ"ר	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים בסיווג 104.2	התעריף המבוקש	השינוי בש"ח
עד 80	₪ 61.79 לכל מ"ר	₪ 61.79	ללא שינוי
מעל 80	₪ 78.97 בגין כל מ"ר	₪ 61.79	-17.18



מנהל כספי - מחלקת הכנסות

3. ארנונה לגני אירועים – הפרדת סיווג למבנים המשמשים לאירועים

- א. תעריפי הארנונה למבנים המשמשים לאירועים בעמק חפר נמוכים ביחס לרשויות רבות אחרות, כולל רשויות שכנות. בשנת 2020 הגישה המועצה בקשה להעלאה חריגה עבור נכסים אלו אך נענתה בשלילה מנימוקים שונים.
- ב. גני האירועים בנויים בד"כ כך שהמטרה הבנויה והמחויב בארנונה נמוך ביחס לזכויות הבנייה וכתוצאה מכך שומות הארנונה נמוכות ביחס לכלל השטחים העסקיים, ובוודאי שביחס להעמסה על התשתיות לה גורמים אותם גני אירועים.
- ג. יובהר שבגין קרקע לאירוח ואירועים קיים כבר סיווג בצו הארנונה. תעריף הסיווג לשנת 2024 הינו 9.80 ₪. לכן הבקשה הינה רק למרכיב הבנוי של מבנים המשמשים לאירועים.
- ד. אנו מבקשים אישורכם לפנות לשרי הפנים והאוצר בבקשה להפריד את הארנונה לגני ואולמות אירועים ולהוסיף תת סיווג בשם: "מבנה המשמש לאירועים" באופן הבא, יובהר שהתעריף הממוצע המשוקלל הצפוי במועצה לאחר ההעלאה החריגה הינו 118.26 ₪ ותואם את התעריף הנפתי לנפת השרון לסיווג משרדים שירותים ומסחר לשנים 2024-2025.

התוספת באחוזים ובש"ח ביחס לתעריף הקיים בצו ללא ההעלאה החריגה המבוקשת		התעריף המבוקש בתת סיווג חדש	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים	גודל הנכס
ביחס לתעריף 307		קוד סיווג 315	בסיווג 307 הקיים	במ"ר
בש"ח	באחוזים			
+8.44	+3.72%	235.41	226.97	לכל 1 מ"ר עד 100 מ"ר
+4.09	+3.72%	114.08	109.99	לכל 1 מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר

התוספת באחוזים ובש"ח ביחס לתעריף הקיים בצו ללא ההעלאה החריגה המבוקשת		התעריף המבוקש בתת סיווג חדש	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים	גודל הנכס
ביחס לתעריף 314		קוד סיווג 316	בסיווג 314 הקיים	במ"ר
בש"ח	באחוזים			
+6.19	+3.72%	172.65	166.46	לכל 1 מ"ר עד 500 מ"ר
+3.91	+3.72%	109.15	105.24	לכל 1 מ"ר נוסף מעל 500 מ"ר

- ה. על מנת שלא יוצרו טענות כנגד כפילויות בסיווגים שבצו, מומלץ לבצע גם תיקון בתעריף 307 ובתעריף 314, באופן אשר ימעט מהם מבנים המשמשים לאירועים, ובנוסף כדלקמן:-



מנהל כספי- מחלקת הכנסות

תעריף 307-

"מבנים המשמשים (לרבות באורח חלקי) למשרדים, חנויות, מסעדות, מזנונים, בתי מסחר ושירותים, אולמות מופעים ובידור, נכסי רכבת ישראל, שרותי הדואר, מרפאות, מרפאות וטרינריות, בתי מאפה, חנויות ממכר מכל הסוגים, שרותי חירום, תחבורה ציבורית ומוקדי שרות למיניהם, גני ילדים שלא בבעלות ציבורית, **אך למעט מבנה המשמש לאירועים**."

תעריף 314-

"מבנים כמתואר בסעיף 4(א) לעיל (סיווג 307) בגושים 8,388, 8,389, **אך למעט מבנה המשמש לאירועים**."

להלן טבלת השוואה לרשויות בנפת שרון – (הטבלה תעודכן בהמשך)

שם	סיווג ראשי	הגדרה	סוג סיווג	גודל	תעריף ₪	הגדרה משנית
עיריית כפר יונה	2	משרדים שירותים ומסחר	240	לכל 1 מ"ר	78.52 ₪	אולמות המשמשים לעיכת אירועים ושמות
מועצה מקומית אליכין	3.03	משרדים שירותים ומסחר	220-300	לכל 1 מ"ר	96.55 ₪	משרדים שירותים ומסחר
מועצה מקומית פרדסיה	2.2	משרדים שירותים ומסחר	325	לכל 1 מ"ר	424.85 ₪	אולמות בידור וקולנוע, אולמות שמחה ואירועים (בגין שטחים פתוחים המשמשים את האולם ישולם עבור 50% מהשטח)
מועצה מקומית קדימה צורן	2		265	לכל 1 מ"ר	198.13 ₪	בניינים המשמשים לאולמות שמחות ואירועים
מועצה אזורית חוף השרון	ב	משרדים שירותים ומסחר	ב'2	לכל 1 מ"ר	162.38 ₪	בניינים המשמשים למסעדות, בתי קפה, לכל מ"א ומבנים המשמשים כמועדוני בילוי דיסקוטקים, פאבים, מזנונים, מבנים המשמשים לאירועים, מבנה למופעמים תחת השמיים
מועצה אזורית לב השרון		גני אירועים ושמות	262		150.93 ₪	גני אירועים ושמות
עיריית טייבה	3	אולמות שמחות ואירועים	204	לכל 1 מ"ר	91.43 ₪	מבנה (לרבות אולמות, מרתפים, מעברים ומבני עזר)
עיריית טירה	4	משרדים שירותים ומסחר	201	לכל 1 מ"ר	85.46 ₪	עסקים אחרים

לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים אישורכם לפנות לשרי הפנים והאוצר בבקשה לאישור תת סיווג חדש (סיווגים חדשים 315 ו-316) המיועד למבנים המשמשים לאירועים בהתאם לתעריפים המפורטים לעיל, ובמקביל לתקן את ההגדרות המופיעות בסיווג 307 ובסיווג 314, כך שתמעטנה מתוכן מבנים המשמשים לאירועים.

4. מתקן התפלה – הגשת בקשה להעלאה חריגה

במהלך השנים 2030-2031 עתיד להיבנות בשטחה המוניציפאלי של המועצה האזורית עמק חפר מתקן התפלת מי ים חדש, אשר צפוי להיות אחד הגדולים והפרודוקטיביים ביותר בעולם כולו, זאת לאחר תהליך שצפוי להימשך כ- 8 שנים.

בראיה עתידית של הצפוי, אנו מבקשים לקבוע כבר כעת תעריף ספציפי למתקן התפלה, תחת סוג נכס ראשי של 'תעשייה' בצו הארנונה של המועצה. לאחר שבחנו את התעריפים



מנהל כספי- מחלקת הכנסות

למתקנים דומים ברשויות מקומיות בהן קיימים מתקני התפלה, לרבות עיריית אשדוד ועיריית חדרה הסמוכה, אנו מבקשים לאשר תת סיווג נפרד עבור מתקן התפלה (עבור קרקע ושטח בנוי).

להלן תוצאות סקירת צווי ארנונה של רשויות אחרות שבוצעה ע"י חברת אמגרופ עבור מיסוי מתקני התפלת מים קיימים:

שם המתקן	שם הרשות	תעריף בצו 2023 - מבנה	תעריף בצו 2023 - קרקע
מתקן התפלה אשקלון	עיריית אשקלון	143.89	10.96
מתקן התפלה פלמחים	מועצה אזורית גן רוזה	32.46	4.26
אורות רבין חדה	עיריית חדה	154.95	34.28
מתקן התפלה שורק	מועצה אזורית גן רוזה	32.46	4.26
אשדוד	עיריית אשדוד	134.35	23.82
תלמי יפה	מועצה אזורית חוף אשקלון	102.15	5.75
תעריף ממוצע		100.04	13.89

להלן ההצעה לאישור המועצה לתעריפים לתת סיווג חדש של מתקן התפלה למבנה ולקרקע:

מבנה המשמש למתקן התפלה לכל מ"ר	*85.90
קרקע כולל מאגר המשמשים למתקן התפלה לכל מ"ר	**6.33

*תעריף שטח בנוי נקבע ע"פ המחיר הממוצע לתעשייה בעמק חפר בשנת 2023 בפועל בתוספת 7.5 אחוז העלאה ובהתאם לקווים המנחים לאישור העלאה חריגה, כפי שפרסם משרד הפנים. התעריף הממוצע לתעשייה היה ב-23 : 79.91 ₪ למ"ר.

**תעריף הקרקע המוצע תואם את תעריף הצו הקיים לקרקע למפעלים לתעשייה במדרגה הראשונה (לכל 1 מ"ר עד 25,000 מ"ר). על אף שלפי התקנות, מתקן התפלה לא נכלל בהגדרת 'מפעל עתיר שטח', נבקש לציין למעלה מהדרוש, כי התעריף נמוך ב- 1.21 ₪ מתעריף הקרקע המקסימלי למפעל עתיר שטח, כך שגם אם תעלה טענה עתידית שכזו, התעריף אינו חורג מטווח המקסימום הקבוע בתקנות.



מנהל כספי - מחלקת הכנסות

על מנת שלא ייווצרו טענות כנגד כפילויות בסיווגים שבצו, מומלץ לבצע גם תיקון בתעריפים 401-402, באופן אשר ימעט מהם מבנים וקרקעות המשמשים למתקני התפלה, ובנוסף

כדלקמן :-

402	1.	ארנונה לתעשייה ולרבות בתי תוכנה, למעט מתקני התפלה לכל 1 מ"ר מעל 500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר לכל 1 מ"ר מעל 2,000 מ"ר
401	2.	לגבי המבנים המשמשים לתעשייה לרבות בתי תוכנה, למעט מתקני התפלה לכל 1 מ"ר מעל 500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר לכל 1 מ"ר מעל 2,000 מ"ר

לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים אישורכם לפנות לשרי הפנים והאוצר בבקשה לאישור תת סיווג חדש (403) המיועד למבנים ולקרקע המשמשים למתן התפלה בהתאם לתעריפים המפורטים לעיל, ובמקביל לתקן את ההגדרות המופיעות בסיווגים 401-402, כך שתמעטנה מתוכן מבנים וקרקעות המשמשים למתן התפלה.

5. סטודיו לאומנות – הגשת בקשה לאישור הפחתה חריגה

בעמק חפר פועלים אמנים ויוצרים, שמטרתם העיקרית היא העשייה, אשר לרוב מבצעים אומנותם/יצירתם בנכסים ששטחם נמוך יחסית. נכון להיום נכסים אלו מחויבים בארנונה על פי תעריף מסחרי. מתוך רצון של המועצה לקדם את האומנים והיוצרים ולאפשר להם להמשיך לקיים את מלאכתם בישובים, ובד בבד גם למצב את עמק חפר כמרכז תרבותי, אנו מבקשים לקבוע תעריף ארנונה ייעודי ומופחת לסיווג של "סטודיו לאומנות" תחת סיווג ראשי "מלאכה", ולקבוע לו את התעריף המזערי לסוג נכס זה על פי התקנות, אשר עומד על 50.87 ₪ למ"ר. לתעריף זה יהיו זכאים אך ורק עסקים העומדים בהגדרה וששטח הנכס המחויב אינו עולה על 40 מ"ר. על מנת שלא תיווצר 'כפילות' בתעריפים, יש לדייק גם את נוסח סיווג 451, כך שימעט מתוכו מבנים המשמשים כאמור.

לפיכך מבוקש לאשר הוספת תת סיווג, תחת סיווג ראשי מלאכה- סיווג 454 כדלקמן :-
סטודיו לאומנות- נכס אשר גודלו הכולל אינו עולה על 40 מ"ר, המשמש אמן ו/או ויוצר למטרות אמנות ויצירה בלבד.

כן מבוקש לתקן את ההגדרה של סיווג 451, כדלקמן: מבנים המשמשים לבתי מלאכה מכל סוג שהוא, **למעט סטודיו לאומנות.**

6. העלאת תעריפים בישובים ספציפיים – הגשת בקשה חריגה

א. : להלן בקשת ועד יד חנה:

ביום 06.05.2024 החליט הועד לפנות למועצה בבקשה להעלות את תעריפי הארנונה בנוסף לשיעור העדכון האוטומטי. העלאת תעריף הארנונה תתבצע בשתי פעימות: 2.2% בשנת





מנהל כספי- מחלקת הכנסות

2024 ו- 2.2% בשנת 2025. המליאה מתבקשת לאשר הגשת בקשה חריגה להעלאת הארנונה לשנת 2024. כתוצאה מכך יוסר הישוב יד חנה מרשימת הישובים בסיווג 105.5 ויכלל בתת סיווג חדש 105.7.

גודל הנכס מ"ר	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים בסיווג 105.5	התעריף המבוקש בתת סיווג 105.7	השינוי באחוזים	השינוי בש"ח
1-120 מ"ר	60.83	62.17	2.2%	+1.34
120-170 מ"ר	51.75	52.89	2.2%	+1.14
מעל 170 מ"ר	43.62	44.58	2.2%	+0.96

ב: להלן בקשת ועד בית ינאי:

ביום 16.05.2024 החליט הועד לפנות למועצה בבקשה להעלות את תעריפי הארנונה בנוסף לשיעור העדכון האוטומטי. העלאת תעריף הארנונה המבוקשת לשנת 2024 הינה בשיעור 7%. המליאה מתבקשת לאשר הגשת בקשה חריגה להעלאת הארנונה לשנת 2024. כתוצאה מכך יוסר הישוב בית ינאי מרשימת הישובים בסיווג 105.5 ויכלל בתת סיווג חדש 105.8.

גודל הנכס מ"ר	התעריפים המופיעים בצו המיסים החוקי הקיים בסיווג 105.5	התעריף המבוקש בתת סיווג 105.8	השינוי באחוזים	השינוי בש"ח
1-120 מ"ר	60.83	65.09	7%	+ 4.26
120-170 מ"ר	51.75	55.37	7%	+ 3.62
מעל 170 מ"ר	43.62	46.67	7%	+ 3.05

מצורף צו מיסים עם השינויים המבוקשים לשנת הכספים 2024.

נודה לאישורכם.

בכבוד רב,

צור אוריון
גזבר המועצה

העתק: ראשת המועצה, גלית שאול, וסגניה

מנכ"ל המועצה, עמית בן צבי

יועמ"ש למועצה, עו"ד קרן קדמי

מנהל מחלקת גביה והכנסות מטעם אמגרוף, דימה גור

