

מנהל כספי - מחלקת הכנסות

כ"ד סיון תשפ"ד

30 יוני 2024

לכבוד

ראשת המועצה האזורית עמק חפר וסגניה

הנהלת המועצה האזורית עמק חפר

הנדון: סוגיות והחלטות לצורך אישור צו המיסים והמכסות לשנת הכספים 2025

להלן מסמך המרכז את הסוגיות העיקריות הקשורות לצו הארנונה לשנת 2025, שיובאו לדיון ואישור מליאת המועצה. בקשות אלו מוגשות בהמשך לאישור הבקשה החרیגה לשנת 2024 במליאת המועצה וכן לדיונים שנערכו ובדיקות שבוצעו.

ביום 29.5.2024 אישרה מליאת המועצה האזורית עמק חפר את צו הארנונה והבקשות החריגות לשנת 2024. היות והבקשה לשנת 2025 מוגשת לאישור המליאה בטרם נדע מה עלה בגורלה של הבקשה לשנת 2024 כוללת הבקשה את כל הסוגיות שהועלו בבקשה לשנת 2024 וזאת בהתאמה לשיעורי העדכון בשנים 2024 ו-2025 וכן פרמטרים נוספים שיצוינו בגוף הבקשה.

1. אישור צו המיסים והמכסות לשנת 2025 במועצה.

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

התשנ"ג - 1992 נקבע שיעור העדכון לשנת 2025 בהתאם לנוסחה הבאה:

מדד מחירים לצרכן התעדכן לתקופה הקובעת בשיעור של 2.79% והוא תורם לעליית שיעור הארנונה ב- 1.39%.

מדד השכר הציבורי התעדכן לתקופה הקובעת בשיעור של 7.80% והוא תורם לעליית שיעור הארנונה ב- 3.90% נוספים.

$$3.90\% = \underline{5.29\%} \text{ הינו לשנת הכספים 2025} + 1.39\%$$

2. בת חן - הגשת בקשה לאישור הפחתה חריגה

הערה מקדמית: במסגרת הבקשות החריגות לשנת 2024 אשר הוגשו לשרים, הוגשה

בקשה זהה להפחתה חריגה. ככל שהבקשה לשנת 2024 תאושר, בקשה זו תתייטר ביחס

לצו של שנת 2025. ככל שהבקשה לשנת 2024 תסורב, תחזור המועצה ותגיש בקשה זהה

גם ביחס לשנת 2025.

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.



מנהל כספי- מחלקת הכנסות

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.

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 הפחתה 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 להפחתה 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. בקשה חריגה לשנת 2024 אושרה במליאת המועצה כאמור ביום 29.5.24, ותוגש בימים הקרובים לאישור השרים.

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 258 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 לשנת 2024 צורפה פניית הוועד המקומי וכן תקציב מאושר לשנת 2024. תקציב 2025 יוגש בדומה לתקציב 2024.

הפחתה 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**



מנהל כספי- מחלקת הכנסות

הארנונה למגורים הקבועים בצו בין תושבי הישוב בת חן לבין תושבי ישובים דומים אחרים במועצה.

לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים אישורכם לפנות 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	65.06 ₪ לכל מ"ר	65.06 ₪	ללא שינוי
מעל 80	83.15 ₪ בגין כל מ"ר	65.06 ₪	-21.76

3. ארנונה לגני אירועים – הפרדת סיווג למבנים המשמשים לאירועים

הערה מקדמית: במסגרת הבקשות החריגות לשנת 2024 אשר הוגשו לשרים, הוגשה בקשה זהה להפרדת סיווג למבנים המשמשים לאירועים. ככל שהבקשה לשנת 2024 תאושר, בקשה זו תתייטר ביחס לצו של שנת 2025. ככל שהבקשה לשנת 2024 תסורב, תחזור המועצה ותגיש בקשה זהה גם ביחס לשנת 2025.

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. בקשה חריגה לשנת 2024 אושרה במליאת המועצה כאמור ביום 29.5.24 ותוגש בימים הקרובים לאישור השרים.

ב. גני האירועים בנויים בד"כ כך שהמטרוז' הבנוי 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 2025 הינו 10.32 ₪. 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 124.52 ₪ ותואם את התעריף הנפתי לנפת השרון לסיווג משרדים שירותים ומסחר לשנים 2024-2025 בתוספת שיעור העדכון לשנת 2025.



מנהל כספי- מחלקת הכנסות

התוספת באחוזים ובש"ח ביחס לתעריף הקיים בצו ללא ההעלאה החרیגה 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			
8.89	3.72%	247.86	238.98	לכל 1 מ"ר עד 100 מ"ר
4.31	3.72%	120.11	115.81	לכל 1 מ"ר נוסף מעל 100 מ"ר

התוספת באחוזים ובש"ח ביחס לתעריף הקיים בצו ללא ההעלאה החרیגה 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			
6.52	3.72%	181.78	175.27	לכל 1 מ"ר עד 500 מ"ר
4.12	3.72%	114.92	110.81	לכל 1 מ"ר נוסף מעל 500 מ"ר

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

תעריף 307-

"מבנים המשמשים (לרבות באורח חלקי) למשרדים, חנויות, מסעדות, מזנונים, בתי מסחר ושירותים, אולמות מופעים ובידור, נכסי רכבת ישראל, שרותי הדואר, מרפאות, מרפאות וטרנריות, 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 8389, 8388, **אך למעט מבנה המשמש לאירועים.**"

להלן טבלת השוואה לרשויות בנפת שרון- (התעריפים עודכנו לשנת 2025 - דימה לאישור)



מנהל כספי - מחלקת הכנסות

שם	סיווג ראשי	הגדרה	סוג סיווג	גודל	תעריף נטו	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 מרדסיה	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	2	לכל 1 מ"ר	162.38 ₪	בניינים המשמשים למסעדות, בתי קפה, לכל מ"א ומבנים המשמשים כמועדוני בילוי דיסקוטקים, פאבים, מוזונים, 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 טירת	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

הערה מקדמית: במסגרת הבקשות החריגות לשנת 2024 אשר הוגשו לשרים, הוגשה בקשה זהה להעלאה חריגה. ככל שהבקשה לשנת 2024 תאושר, בקשה זו תתייתר ביחס לצו של שנת 2025. ככל שהבקשה לשנת 2024 תסורב, תחזור המועצה ותגיש בקשה זהה גם ביחס לשנת 2025.

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.

בראייה 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 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:





מנהל כספי - מחלקת הכנסות

שם המתקן	שם הרשות	תעריף חוקי בצו 2025 - מבנה*	תעריף חוקי בצו 2025 - קרקע*
מתקן התפלה אשקלון	עיריית אשקלון	155.56	11.85
מתקן התפלה דרך הים	מ.א גן רווה	35.09	4.61
אורות רבין חדרה	עיריית חדרה	167.52	37.06
מתקן התפלה שורק	מ.א גן רווה	35.09	4.61
אשדוד	עיריית אשדוד	145.25	25.75
תלמי יפה	מ.א חוף אשקלון	110.44	6.22
תעריף ממוצע		108.16	15.01
* התעריפים מתבססים על צווי הארנונה לשנת 2023			

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

מבנה המשמש למתקן התפלה לכל מ"ר	*90.44
קרקע כולל מאגר המשמשים למתקן התפלה לכל מ"ר	**6.66

*תעריף שטח בנוי נקבע ע"פ המחיר הממוצע לתעשייה בעמק חפר בשנת 2023 בפועל בתוספת 7.5 אחוז העלאה, בתוספת שיעור העדכון לשנת 2025 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-1.3 ₪ מתעריף הקרקע המקסימלי למפעל עתיר שטח, כך שגם אם תעלה טענה עתידית שכזו, התעריף אינו חורג מטווח המקסימום הקבוע בתקנות.

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 עד 500 מ"ר 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 עד 500 מ"ר לכל 1 מ"ר מעל 500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר לכל 1 מ"ר מעל 2,000 מ"ר



מנהל כספי- מחלקת הכנסות

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

הערה מקדמית: במסגרת הבקשות החריגות לשנת 2024 אשר הוגשו לשרים, הוגשה בקשה זהה להפחתה חריגה. ככל שהבקשה לשנת 2024 תאושר, בקשה זו תתייתר ביחס לצו של שנת 2025. ככל שהבקשה לשנת 2024 תסורב, תחזור המועצה ותגיש בקשה זהה גם ביחס לשנת 2025.

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 53.56 ש"ח 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 80 מ"ר, המשמש אמן ו/או יוצר 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

6.א : להלן בקשת ועד יד חנה:

הערה מקדמית: במסגרת הבקשות החריגות לשנת 2024 אשר הוגשו לשרים, הוגשה בקשה זהה להעלאת חריגה. ככל שהבקשה לשנת 2024 תאושר, בקשה זו תתייתר ביחס לצו של שנת 2025. ככל שהבקשה לשנת 2024 תסורב, תחזור המועצה ותגיש בקשה זהה גם ביחס לשנת 2025.

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



מנהל כספי- מחלקת הכנסות

2024 ו- 2.2% בשנת 2025. ביום 27.5.24 החליט הוועד לבטל את הבקשה לשנת 2025. לפיכך הבקשה מוגשת לשנת 2025 רק במידה והבקשה חריגה לשנת 2024 לא אושרה. המליאה מתבקשת לאשר הגשת בקשה חריגה להעלאת הארנונה לשנת 2025. 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	64.05	65.46	2.20%	1.41
120-170 מ"ר	54.49	55.69	2.20%	1.20
מעל 170 מ"ר	45.93	46.94	2.20%	1.01

ב: להלן בקשת ועד בית ינאי:

הערה מקדמית: במסגרת הבקשות החריגות לשנת 2024 אשר הוגשו לשרים, הוגשה בקשה להעלאת חריגה. מודגש, כי בקשה להעלאת חריגה בצו לשנת 2025 הינה בנוסף לבקשה לשנת 2024, כך שגם אם תתקבל הבקשה להעלאת חריגה לשנת 2024, עדיין מוגשת לשרים בקשה זו להעלאת חריגה נוספת בשנת 2025.

ביום 16.05.2024 החליט הוועד לפנות למועצה בבקשה להעלות את תעריפי הארנונה בנוסף לשיעור העדכון האוטומטי. העלאת תעריף הארנונה המבוקשת לשנת 2025 הינה בשיעור 4.47%, אשר מהווה שיעור משלים יחד עם שיעור עדכון שנתי לשנת 2025 5.29%, 10% העלאת המותרת במסגרת קוים המנחים. 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	64.05	66.91	4.47%	4.49
120-170 מ"ר	54.49	56.93	4.47%	3.81
מעל 170 מ"ר	45.93	47.98	4.47%	3.21

מצורף צו מיסים עם השינויים המבוקשים לשנת הכספים 2025.

נודה לאישורכם.

בכבוד רב,

צור אוריון
גזבר המועצה





מנהל כספי- מחלקת הכנסות

העתק: מנכ"ל המועצה, עמית בן צבי
יועמ"ש למועצה, עו"ד קרן קדמי
מנהל מחלקת גביה והכנסות מטעם אמגרוף, דימה גור

