



דברי הסבר - צו מיסים 2021

רקע

ארנונה היא מס שנתי המוטל על התושבים והעסקים המחזיקים בנכסים בתחומי העיר. מטרתה הינה לממן את הפעילויות השוטפות השונות של העיריה. תשלומי הארנונה מהווים חלק ארי מהתקציב השנתי השוטף של העיריה. מועצת העיר מטילה את הארנונה הכללית לשנת כספים, מתוקף הסמכות המוקנית לה בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992. תעריפי הארנונה מתעדכנים בכל שנה בהתאם לנוסחת שיעור העדכון הקבועה בחוק ההסדרים (מחצית שיעור מדד המחירים לצרכן + מחצית שיעור עדכון מדד השכר הציבורי). הטלת הארנונה העירונית במסגרת צו הארנונה צריכה להיות תואמת את הכללים הקבועים בחוק ההסדרים ובתקנות, לרבות התעריפים שינועו בין תעריפי המינימום למקסימום ובתוספת שיעור העדכון. על מועצת העיר להטיל מידי שנה את הארנונה הכללית על הנכסים שבתחומה עד ליום 1 ליולי שלפני שנת הכספים שלגביה מוטלת הארנונה. החלטת מועצה בדבר שינוי בתעריפי הארנונה או שינוי/הוספת סיווג בצו הארנונה לשנת כספים, מוגשת לאישור שרי הפנים והאוצר במסגרת "בקשה חריגה". הדבר לא חל על העדכון האוטומטי.



שיעור העדכון האוטומטי

ע"פ סעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב),

התשנ"ג - 1992 שיעור העדכון לשנת 2021 נקבע בהתאם לנוסחה הבאה:

מדד המחירים לצרכן (בסיס 1951)	
מדד ידוע 20.5.19	34,278,506.60
מדד ידוע 20.5.20	34,074,872.00
אחוז השינוי	-0.59%
מחצית אחוז השינוי	-0.30%

מדד בשכר הציבורי	
מדד ידוע 20.5.19	10,028
מדד ידוע 20.5.20	10,309
אחוז השינוי	2.80%
מחצית אחוז השינוי	1.40%

סה"כ שיעור העדכון לשנת 2020: $-0.30\% + 1.40\% = 1.10\%$



בקשות לשינויים בצו המיסים 2021

1. אולמות ספורט ומכוני כושר

בקשה לפתיחת סיווג חדש עבור אולמות ספורט ומכוני כושר באזור 3 ו-אזור 5.

בקשה חוזרת / חדשה : חדשה

כמות נכסים בעיר: 32

סיווג 212 (אולמי ספורט ומכוני כושר באזור 1) – 32.

סיווג 213 (אולמי ספורט ומכוני כושר באזור 2) – 0.

הצעה להוספת סיווג חדש לאולמות ספורט ומכוני כושר באזור 3 ו-אזור 5-

תעריף מבוקש	תעריף קיים	אזור בעיר
	254.38	אזור 1
	204.60	אזור 2
254.38		אזור 3+5

השפעה כספית: ללא השפעה כספית.



2. מספרות ומכוני יופי

בצו מיסים 2020 אושר סיווג עבור מספרות ומכוני יופי 248, בתעריף של 286.52 ₪.

בעיר 147 נכסים בסיווג זה.

קיימים נכסים אשר סווגו עד כה בסיווג משרדים שירותים ומסחר באזור השכונות (אזור 2) בתעריף של 252.94 ₪.

בהינתן אישור השרים בצו מיסים 2020 לתעריף 286.52 ₪ נוצר עיוות בצו שהלכה למעשה העלה לנכסי המספרות בשכונות את התעריף.

על מנת לתקן עיוות זה, נדרש לפתוח סיווג ייעודי עבור מספרות באזור 2 בתעריף 252.94 ₪ (זהה לתעריף הקודם).

כמו כן, המשך מגמת הפחתת תעריף לכלל המספרות בעיר (סיווג 248).

סיווג	אזור בעיר	תעריף קיים	תעריף מבוקש
248	כל רחבי העיר	289.37	220.00
	אזור 2		255.72

השפעה כספית: הפחתה של כ- 296,000 ₪.

השוואת רשויות

רשות	תעריף
כפר סבא	289.37
נתניה	אזור 1 – 188.20 / אזור 2 – 163.47
רעננה	203.49
באר שבע	208.41



3. משרדים שירותים ומסחר

בשנת 2016 ו-2017 פנתה העירייה למשרד הפנים בבקשה להפחת תעריפים לטובת עידוד יוזמות וכניסת עסקים לתחומי העיר. הבקשה אושרה באופן חלקי והעירייה מבקשת להמשיך בדירוג התעריפים לשירותים, מסחר ומשרדים עתירי הגודל לטובת הפחתת הממוצע המשוקלל של הסיווג, אשר יביא לצמצום הפערים למול רשויות סמוכות ודומות.
ההשפעה הכלכלית הנוכחית של השינוי הינה מינורית לעיר אך בעתיד תביא להכנסות נוספות לעיר.

א. בקשה להפחתת תעריף מדורג בתת סיווג **236** באזור ¹ ובתתי סיווג **238/208** באזור 3 ו- אזור 5.

סיווג של מבנה מסחרי מעל 10,000 מ"ר בכל בעיר.

בקשה חוזרת / חדשה: חוזרת

כמות נכסים בעיר: כיום אין נכסים מסוג זה בכפר סבא.

השפעה כלכלית: לא קיימת השפעה כלכלית בטווח הקרוב אך בעתיד תביא להכנסות נוספות לעיר.

סיווג	תעריף קיים	תעריף מבוקש
236	175.00	140.00
238/208	175.00	140.00

ב. בקשה להפחתת תעריף מדורג בתתי סיווג **245,246** באזור ²3 ו- אזור ³5 סיווגים של משרדים מעל 7,000/10,000 מ"ר.

בקשה חוזרת / חדשה: חוזרת.

כמות נכסים בעיר: כיום אין נכסים מסוג זה בכפר סבא.

השפעה כלכלית: לא קיימת השפעה כלכלית בטווח הקרוב אך בעתיד תביא להכנסות נוספות לעיר.

סיווג	תעריף קיים	תעריף מבוקש
245	183.38	160.00
246	183.38	140.00

¹ אזור 1 – כל תחום עיריית כפר סבא למעט אזור 3 ו- 5 .

² אזור 3 – משרדים באזורי תעשייה/תעסוקה

³ אזור 5 – משרדים באזורי תעשייה אחסנה ושימושים שונים עפ"י תכנית כס/50/א/1 על תיקוניה.



4. קרקעות

א. העלאת תעריף לתת סיווג **860**.

סיווג קרקע תפוסה לתחנות דלק ומפעלי בטון.

בקשה חוזרת / חדשה: חוזרת

כמות נכסים בעיר: 12

סיווג	תעריף קיים	תעריף מבוקש
860	29.90	57.63

מידע השוואתי:

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	29.90	
רעננה	16.33/36.4 6	עבור קרקע לתחנות דלק / 36.46 - עבור קרקע למפעלי בטון
רמת השרון	17.64	קרקע תפוסה כללית
הוד השרון	-	לא ברור
הרצליה	106.32	הגדרה זהה לכפר סבא
נתניה	32.55	קרקע תפוסה לכל מטר

השפעה כלכלית: תוספת חיוב של כ-620,000 ₪.

ביחס לרשויות באזור, גובה עיריית כפר סבא בגין סוגי נכס אלה, תעריף מופחת אותו אנו מבקשים לתקן מזה מספר שנים.

בשנת 2002 הגישה עיריית כפר סבא בקשה לשנות את דרך חיובן של תחנות הדלק בשטחה המוניציפלי באופן שהתעריף שהיה עד שנת 2001 ואשר כלל תעריף אחיד הן למבנים והן לקרקע התפוסה שבתחנות הדלק, יפוצל ויקבע תעריף נפרד לקרקע התפוסה ותעריף נפרד למבנה.

במסגרת פיצול הסיווג לקרקע ולמבנה, התבקשו השרים לאשר העלאת תעריף גבוה יותר למבני תחנות הדלק (תעריפי מקסימום בשירותים ומסחר) ובמקביל העלאת תעריף הקרקע בתחנות הדלק לתעריף המקסימום לקרקע תפוסה. שינוי זה, נתבקש במטרה להשוות את אופן חיוב תחנות הדלק בכפר סבא לרשויות הסמוכות.



דא עקא השרים אישרו רק חלק אחד של הבקשה: מחד אישרו, את פיצול הסיווג לתחנות הדלק לשני סיווגים: קרקע ומבנים, אולם מאידך לא אישרו את ייקור תעריפי הבניין והקרקע כמבוקש. בכך, נוצר עיוות אשר הביא לתשלום ארנונה הנמוך משמעותית הן ביחס לתעריף ששילמו אותן תחנות הדלק עד שנת 2001 והן ביחס לתעריף אותו משלמות תחנות הדלק בסביבה הקרובה.

כפועל יוצא מעיוות זה "צצו" בשטחה המוניציפלי של כפר סבא תחנות דלק כפטריות אחרי הגשם. החלטת השרים משנת 2002 שהתקבלה בניגוד לבקשת העיריה גרמה לנזק כספי מצטבר של מיליוני ₪.

אשר קצב התיקון שלו לאורך השנים אינו מצליח להדביק את הנזק, אלא להקטינו אט אט ולאורך זמן רב.

עיריית כפר סבא פועלת מזה שנים לתקון העיוות. חרף בקשותיה החוזרות, אושרה העלאת תעריפים שלא עפ"י המבוקש אלא באופן מדורג לאורך שנים, כאשר הפער בתעריפי הקרקע המבוקשים עדיין גבוה נכון להיום.

יודגש כי בפסק הדין שניתן בבג"צ 4150/08 עיריית כפר סבא נ' שר הפנים ואח', קבע בית המשפט העליון, בשבתו כבג"צ כדלקמן: "מאחר וככל הנראה שיעור הארנונה ביחס לתחנות תדלוק בכפר-סבא, נמוך מזה הנהוג ברשויות שכנות, ומאחר וככל הנראה מצב זה נמשך שנים לא מעטות, נראה לנו כי המשיבים יטיבו לעשות אם ישקלו באהדה לצמצם ולסגור פער זה, בצורה מדורגת או בהחלטה חד פעמית, הכל לפי שיקול דעתם".



ב. העלאת תעריף לתת סיווג 861

סיווג לקרקע תפוסה

בקשה חוזרת / חדשה: חדשה

כמות נכסים בעיר: 258

תעריף מבוקש	תעריף קיים	סיווג
15.00	11.61	861

מידע השוואתי:

תעריף	רשות
11.61	כפר סבא
12.29	רעננה
17.64	רמת השרון
5.82	הוד השרון
22.81	הרצליה
32.55	נתינה

השפעה כלכלית: תוספת חיוב של כ- 1.3 מיליון ₪.



ג. העלאת תעריף לתת סיווג 862

סיווג קרקע תפוסה צמודה למבנה תעשייה בכל רחבי העיר העירייה מבקשת לצמצם את הפער בין התעריף השיורי של קרקע תפוסה לתת הסיווג הנ"ל ובכך ליצור שיוון בין הנישומים.

בקשה חוזרת / חדשה : חוזרת

כמות נכסים בעיר: 2

סיווג	תעריף קיים	תעריף מבוקש
862	3.65	11.61

מידע השוואתי:

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	3.65	
רעננה	12.29	הגדרת קרקע תפוסה כללית
רמת השרון	7.04/17.64	7.04 - עבור קרקע במפעל עתיר שטח / 17.64 - הגדרת קרקע תפוסה כללית
הוד השרון	5.82	
הרצליה	7.02/22.81	7.02 - עבור קרקע במפעל עתיר שטח / 22.81 - הגדרת קרקע תפוסה כללית
נתניה	17.35	

השפעה כלכלית: תוספת חיוב של כ-140,000 ₪.



ז. העלאת תעריף לתת סיווג 863

סיווג קרקע למכירת מכוניות חדשות וישנות וכד' קרקע המשמשת לממכר מכוניות הינה קרקע בה מתבצעת פעילות מסחרית ולכן מבקשת העירייה להעלות את התעריף ולצמצם את הפער לעומת תעריפים בסיווג משרדים, שירותים ומסחר.
כמות נכסים בעיר: 5

תעריף מבוקש	תעריף קיים	סיווג
25.00	21.37	863

מידע השוואתי:

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	21.37	
רעננה	13.94	
רמת השרון	12.64	אין הגדרה ספציפית בצו. הגדרת קרקע תפוסה כללית
הוד השרון	29.19	
הרצליה	22.81	אין הגדרה ספציפית בצו. הגדרת קרקע תפוסה כללית
נתניה	34.33	

השפעה כלכלית: תוספת חיוב של כ- 63,000 ₪.



הנחת הורה עצמאי

סעיף 2 (א) (10) לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 קובע כי:
"הוא הורה יחיד כהגדרתו בחוק משפחות חד-הוריות, תשנ"ב-1992 או שהוא הורה יחיד לילד המתגורר איתו. המשרת שירות סדיר כהגדרתו בחוק שירות ביטחון [נוסח משולב], התשמ"ו-1986, או מתנדבת בשירות הלאומי כהגדרתה בתקנה 14ד לתקנות אלה, כל עוד הם משרתים כאמור, ובתנאי שגילם אינו עולה על 21 שנה - הנחה עד 20%".

א. מצב קיים :

פרטי הזכאות להנחה:

"הורה עצמאי" - תושב ישראל אשר בהחזקתו ילד הנמצא עמו מתחת לגיל 18 ואשר

מתקיימים אחד התנאים הללו:

- אינו נשוי ואינו ידוע בציבור.
- חי בנפרד מבן זוגו לתקופה של שנתיים לפחות, ופתח הליך על פי דין להפרדות במשך שנתיים לפחות.
- עגונה - כמשמעות בחוק ביטוח לאומי.

שיעור ההנחה

- משמורת משותפת 10% לכל הורה עצמאי בגין 140 מ"ר.
- משמורת בלעדית 20% להורה עצמאי בגין 140 מ"ר.



ב. סקר רשויות לאופן מתן הנחה:

רשות	הנחה למשמורת רגילה אב או אם	הנחה במשמורת משותפת (אחוז הנחה לכל צד)	הערות
כפר סבא	20%	10%	עד 140 מ"ר
נתניה	18%	18%	
הרצליה	20%	20%	עד 100 מ"ר
יהוד	20%	20%	
רעננה	20%	20%	
ירושלים	20%	20%	
אלעד	20%	20%	
הוד השרון	20%	20%	
אשדוד	20%	20%	עד 100 מ"ר
ראשון לציון	20%	10%	
חדרה	20%	20%	
רמת השרון	20%	20%	
תל אביב	20%	20%	
חדרה	20%	20%	
באר שבע	20%	20%	עד 140 מ"ר

ג. הצעה לשינוי הנחה להורה עצמאי במשמורת משותפת מ-10% ל-20% עבור כל

הורה.

ד. השפעה כלכלית:

הפחתה של בין 100,000-500,000 ₪.

ה. בחינה משפטית

מבחינה שבוצעה מול היועץ המשפטי נמצא כי כאשר מדובר במשמורת משותפת אין מניעה להעניק לנכסי שני ההורים העצמאיים הנחה בגובה עליה תחליט מועצת העיר, עד המקסימום שמגדיר החוק (20%) וזאת במסגרת אישור צו הארנונה לשנת 2021.

ו. הצעת החלטה

הענקת הנחה בשיעור של 20% לכל "הורה עצמאי", כהגדרתו בחוק סיוע למשפחות שבראשן הורה עצמאי, תשנ"ב-1992, קרי, שבית המשפט העניק לו משמורת או משמורת משותפת.