



דברי הסבר - צו מיסים 2022

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 2022 נקבע בהתאם לנוסחה הבאה:

מדד המחירים לצרכן (בסיס 1951)

מדד ידוע 20.5.20	34,074,872.00
מדד ידוע 20.05.21	34,347,301.23
אחוז השינוי	0.80%
מחצית אחוז השינוי	0.40%

מדד השכר הציבורי

מדד ידוע 20.5.20	10,309
מדד ידוע 20.5.21	10,623
אחוז השינוי	3.05%
מחצית אחוז השינוי	1.52%

סה"כ שיעור העדכון לשנת 2022: $0.40\% + 1.52\% = 1.92\%$



בקשות לשינויים בצו המיסים 2022

1. עדכון שיטת חישוב גודל הנכס לצורך חיוב ארנונה

ביום 7.8.17 פורסם תיקון בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), תשנ"ז-1992 (תיקון מס' 16) (להלן: "חוק ההסדרים"), במסגרתו הוסף סעיף 8(ב1) אשר קבע, בין היתר, כי החל משנת כספים 2022 מחויבת הרשות המקומית לחשב את שטח כל הנכסים שבתחומה בדרך חישוב המנויה בסעיף 2(ב1) – קרי "עיגול כל חלק של מטר רבוע למטר השלם הקרוב" (להלן: "שיטת מעלה מטה") או בדרכי חישוב המנויות בסעיף 8(ב1)3 – "כל חלק של מטר רבוע יחויב באופן יחסי לפי מספר הסנטימטרים" או "כל חלק של מטר רבוע יעוגל למטר השלם כלפי מטה".

יצוין כי סעיף 8(ב1) לחוק ההסדרים אפשר הוראות מעבר, כך שרשויות מקומיות אשר ערב פרסום התיקון חישובו את הנכסים שבתחומן לפי השיטה המדויקת או לפי שיטה של עיגול כל חלק של מטר רבוע כלפי מטה, רשאיות היו להמשיך ולחשב את הנכסים שבתחומן באותה שיטה, אולם זאת עד לסוף שנת 2021, כך שהחל משנת כספים 2022, חויבו הרשויות המקומיות לנקוט בשיחה אחידה, כמפורט לעיל.

לאור האמור, החל משנת כספים 2022 מחויבת העירייה לנקוט בשיטת חישוב אחידה, כך שזו התאימה את שיטת החישוב בצו המיסים לשנת 2022 להוראות הדין המחייבות, כשיטת חישוב שנקבעה כ"ברירת מחדל" בסעיף 8(ב1)2) וכן כשיטה הנוהגת ברוב הנכסים בעיר כיום, לחישוב שטחם של כל הנכסים שבתחום העיר בדרך של "מעלה מטה", תוך חישוב מחצית המ"ר לעיגול כלפי מטה.

התפלגות הנכסים בעיר בהתאם לשיטת החישוב :

סה"כ	"השיטה המדויקת"	"שיטת מעלה מטה"	כמות הנכסים
43,675	14,517	29,158	
100%	33%	67%	אחוז

השפעה כספית: המשמעות הכספית של המרת הנכסים אשר מחושבים היום לפי "השיטה המדויקת" בהתאם לשיטת מעלה מטה", היא כ- 6,000 ₪ + .

תיקון הגדרת סעיף 6. ז בצו המיסים-

חישוב שטח

- יחידת שטח פירושה כל מטר רבוע.
- בחישוב שטחו של נכס יעוגל כל חלק של מטר רבוע למטר השלם הקרוב; מחצית מטר רבוע תעוגל כלפי מטה.



2. 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 1¹ ובתתי סיווג 238/208 באזור 3 ו- אזור 5 סיווג של מבנה מסחרי מעל 10,000 מ"ר בכל בעיר.

סיווג	תיאור הסיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מבוקש
236	מבנה מסחרי מעל 10,000 מ"ר	178.36	140.00

בקשה חוזרת / חדשה: חוזרת

כמות נכסים בעיר: לא קיימים נכסים בעיר

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021 סיווגים:

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	175.00	
נתניה	79.03	מבנה מסחרי ששטחו מעל 15,000 מ"ר
רעננה	66.98	עבור שטח שבין 9,001 - 15,000 מ"ר

ב. בקשה להפחתת תעריף מדורג בתתי סיווג 238/208 באזור 3² ו- אזור 5³ סיווגים של מבנים מסחריים מעל 10,000 מ"ר.

סיווג	תיאור הסיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מבוקש
208	מבנה מסחרי מעל 10,000 מ"ר אזור 3	178.36	140.00
238	מבנה מסחרי מעל 10,000 מ"ר אזור 5	178.36	140.00

בקשה חוזרת / חדשה: חוזרת

כמות נכסים בעיר: לא קיימים נכסים בעיר

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021 סיווגים 238/208:

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	175.00	
נתניה	79.03	מבנה מסחרי ששטחו מעל 15,000 מ"ר
הרצליה	268.19	מ-10,001 מ"ר ומעלה
רעננה	77.90	עבור שטח שמעל 4,000 מ"ר



ג. בקשה להפחתת תעריף מדורג בתתי סיווג 245,246 באזור 1³ ו- אזור 2⁵ סיווגים של משרדים מעל 7,000/10,000 מ"ר .

תעריף מבוקש	תעריף חוקי לשנת 2022	תיאור הסיווג	סיווג
160.00	186.90	משרדים מהמ"ר 7,001 ועד 10,000 מ"ר	245
140.00	186.90	משרדים מהמ"ר ה-10,001 ומעלה	246

בקשה חוזרת / חדשה : חוזרת

כמות נכסים בעיר : לא קיימים נכסים בעיר

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021 – סיווג 245 :

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	183.38	
נתניה	131.47 / 98.60	מ-1,001 מ"ר ומעלה אזור 1 – 131.47 לכל מ"ר נוסף אזור 2 – 98.60 לכל מ"ר נוסף
הרצליה	332.36	מ-5,001 ועד 10,000 מ"ר

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021 – סיווג 246 :

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	183.38	
נתניה	79.03	עסק מסחרי ששיטחו מעל 15,000 מ"ר
הרצליה	268.19	מ-10,001 מ"ר ומעלה

¹ אזור 3 – משרדים באזורי תעשייה/תעסוקה

² אזור 5 – משרדים באזורי תעשייה אחסנה ושימושים שונים עפ"י תכנית כס/50/א/1 על תיקוניה.



3. מספרות ומכוני יופי

א. בקשה להפחתת תעריף לתת סיווג 248
סיווג מספרות ומכוני יופי בכל רחבי העיר

תעריף מבוקש	תעריף חוקי לשנת 2022	תיאור הסיווג	סיווג
250.00	295.23	מספרות ומכוני יופי	248

סיווג	כמות נכסים	גדול נכס	גולמי שנתי	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מבוקש	פער בגולמי השנתי
248	141	4,499.71	1,302,126.10	295.23	250.00	-177,198.60

בקשה חוזרת / חדשה: חוזרת

כמות נכסים בעיר: 141

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021:

תעריף	רשות
289.67	כפר סבא
אזור 1 – 190.27 / אזור 2 – 165.27	נתניה
203.49	רעננה
208.41	באר שבע

השפעה כלכלית: הפחתה בחיוב של כ-177,198.60 ₪.



ב. קרקעות

א. העלאת תעריף לתת סיווג 860
סיווג קרקע תפוסה לתחנות דלק ומפעלי בטון

סיווג	תיאור הסיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מבוקש
860	קרקע תפוסה לתחנות דלק ומפעלי בטון	30.47	59.37

סיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מוצע	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ חיוב נוכחי	סה"כ חיוב לפי תעריף מוצע	סה"כ תוספת בחיוב
860	30.47	59.37	22,634.95	676,105.90	1,343,836.98	667,731.08

בקשה חוזרת / חדשה : חוזרת

כמות נכסים בעיר : 13

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021 :

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	29.90	
רעננה	36.46 / 16.33	16.33 עבור קרקע לתחנות דלק / 36.46 – עבור קרקע למפעלי בטון
הוד השרון	71.58/110.11	שטחים עד 1,270 לכל מ"ר – 110.11 – שטחים מעל 1,270 לכל מ"ר – 71.58
הרצליה	107.49	קרקע המשמשת תחנת דלק למעט הקרקע עליה עומד המבנה
נתניה	32.91	קרקע תפוסה של תחנות דלק

השפעה כלכלית : תוספת חיוב של כ-668 ₪.

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.



1903-
כפר-סבא
הראשונה בשרון



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

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: חוזרת

כמות נכסים בעיר: 273

סיווג	תיאור הסיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מבוקש
861	קרקע תפוסה	11.83	15.00

סיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מוצע	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ חיוב נוכחי	סה"כ חיוב לפי תעריף מוצע	סה"כ תוספת בחיוב
861	11.83	15.00	408,798.26	4,742,059.60	6,131,973.90	1,389,914.30

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021:

תעריף	רשות
11.61	כפר סבא
12.29	רעננה
17.83	רמת השרון
23.06	הרצליה
32.91	נתינה

השפעה כלכלית: תוספת חיוב של כ- 1.4 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: 1

סיווג	תיאור הסיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מבוקש
862	קרקע תפוסה צמודה למבנה תעשייה בכל רחבי העיר	3.72	15.00

סיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מוצע	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ חיוב נוכחי	סה"כ חיוב לפי תעריף מוצע	סה"כ תוספת בחיוב
862	3.72	15.00	18,173	66,331.50	272,595.00	206,263.50

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021:

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	3.65	קרקע תפוסה צמודה למבנה תעשייה בכל רחבי העיר
רעננה	12.29	הגדרת קרקע תפוסה כללית
רמת השרון	7.12/17.83	7.12 - עבור קרקע במפעל עתיר שטח / 17.83 - הגדרת קרקע תפוסה כללית
הרצליה	7.10/23.06	7.10 - עבור קרקע במפעל עתיר שטח / 23.06 - הגדרת קרקע תפוסה כללית

השפעה כלכלית: תוספת חיוב של כ-206 אלפי ₪.



ד. 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.

בקשה חוזרת / חדשה: חוזרת

כמות נכסים בעיר: 5

סיווג	תיאור הסיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מבוקש
863	קרקע למכירת מכוניות חדשות וישנות וכד'	21.78	25.00

סיווג	תעריף חוקי לשנת 2022	תעריף מוצע	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ חיוב נוכחי	סה"כ חיוב לפי תעריף מוצע	סה"כ תוספת בחיוב
862	21.78	25.00	17,248.09	368,246.90	431,202.25	62,955.35

מידע השוואתי ע"פ צווי מיסים לשנת 2021:

רשות	תעריף	הערות
כפר סבא	21.37	
רעננה	6.27/13.94	אזורים 1,4,5 – 13.94 / אזורים 2,3 – 6.27
הרצליה	23.06	הגדרת קרקע תפוסה
נתניה	34.71	קרקע תפוסה לצרכי מכירת/השכרת/החסנת/הצגת רכב

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