

ארנונה כללית

2020



דברי הסבר

סיוון תשע"ט

יוני 2019

(מובא לאישור מועצת העירייה בתאריך 17.06.19)

רקע

במסמך זה מובאת הצעה לשינויים בצו הארנונה לשנת 2020.

תעריפי הארנונה לשנת 2020 כפי שמופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2020, הינם התעריפים שהיו בשנת 2019 בתוספת שיעור עדכון של 2.58% בהתאם לנוסחת העדכון הקבועה בחוק ההסדרים.

לאור העובדה ששרי הפנים והאוצר טרם אישרו את הבקשה לאישור חריג ביחס לצו הארנונה של שנת 2019, מובאים בזאת שוב לאישור, אותם שינויים שהתבקשו בשנת 2019.

להלן השינויים שאושרו ע"י מועצת העירייה בשנת 2019 :

- שטח מרתף בוילות
- בנקים
- בתי חולים ומרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות
- שנאים
- דירת נופש

להלן השינויים המוצעים לראשונה בצו הארנונה לשנת 2020 :

- הוספת סוג בנין חדש במגורים עבור בנינים שנבנו משנת 2010 ואילך.
- העלאה רוחבית של כל תעריפי הארנונה בכל העיר עד 1%, המותנית בהחלטה של מרכז השלטון המקומי כמפורט בהמשך.

*התעריפים המופיעים בחוברת דברי ההסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2020 אינם כוללים העלאה של 1%.

תוכן עניינים

עמודים	הנושאים	
3-4	שטח מרתף בוילות	1.
5-6	בנקים	2.
7-10	בתי חולים ומרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות	3.
11-12	שנאים	4.
13-15	דירת נופש	5.
16-19	בנינים המשמשים למגורים	6.
20	העלאה רוחבית של כל תעריפי הארנונה בכל העיר עד 1%	7.

1. שטח מרתף בוילות

מצב קיים :

שטח מרתף בוילות, המשמשות למגורים בלבד, יחויב ב – 75% משטחו בלבד.

רקע לשינוי :

על פי פסה"ד של ביהמ"ש העליון מ-1.11.2018 בעמ"מ 7904/16, על עיריית תל אביב-יפו לפעול לתקן, בהתאם לשיקול דעתה, את ההפליה הנוצרת מסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה לעניין חיוב מרתפים בבתי מגורים, וזאת החל מצו הארנונה הבא שתאשר המועצה - ומכאן השינוי המבוקש.

בשנת 2006 החליטה מועצת העירייה על ביטול סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה הקובע כי מרתפים בוילות יחויבו ב- 75% משטחם בלבד, במטרה להשוות את אופן חיוב מרתף בוילה לאופן חיוב מרתף של דירה בבניין מגורים, זאת על דרך ביטול ההקלה, שמשמעותה כי שטחי המרתפים מכל סוג שהוא יחויבו במלואם. אולם, פניית העירייה לשרי הפנים והאוצר לקבלת אישורם לביטול הסעיף האמור נדחתה בנימוק כי מדובר בשינוי שיטת חישוב שטח נכס, האסורה על פי תקנות ההסדרים שהיו בתוקף בשעתו.

במסגרת עתירה שהוגשה לביהמ"ש לעניינים מנהליים נטען, כי צו הארנונה של עיריית תל אביב יפו מפלה בין בעלי וילות עם מרתף, המחויבים בארנונה, על-פי סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה, ב- 75% בלבד משטח המרתף, לבין בעלי דירות עם מרתף בבנייני מגורים המחויבים במלוא שטח המרתף.

הסעד שהתבקש במסגרת העתירה היה להורות לעירייה לתקן את צו הארנונה, כך שאותה הקלה ביחס לאופן חישוב שטח המרתף בוילות לצורך החיוב בארנונה (רק 75% משטח המרתף נכלל בשטח לחיוב), תחול גם על חישוב שטח מרתף בדירת מגורים.

ביהמ"ש לעניינים מנהליים קיבל את העתירה וקבע כי על העירייה לפעול להענקת ההנחה בארנונה למרתפה של העותרת בסך 25%.

העירייה ערערה לביהמ"ש העליון (עמ"מ 7904/16) אשר קיבל את הערעור וקבע כי חרף העובדה שמדובר בשינוי שיטת חישוב שטח נכס האסורה ע"פ התקנות, על העירייה לתקן את צו הארנונה שלה באופן צופה פני עתיד, כבר החל מצו הארנונה הבא שתאשר המועצה (לשנת 2019), כך שיושם קץ להסדר המפלה, בהתאם לשיקול דעתה: בין אם בדרך של שלילת ההקלה מכל בעלי המרתפים בעיר ובין אם בדרך מתן הטבה גורפת לכלל המרתפים למגורים בעיר.

בנסיבות אלה, ולאור עמדת מועצת העירייה כפי שהובעה עוד בהחלטתה בשנת 2006, מבוקש להשוות את אופן חיוב מרתפים בוילות למרתפים בדירה בקומת קרקע בבנייני מגורים, **זאת על דרך ביטול ההקלה**, שמשמעותה כי שטחי המרתפים מכל סוג שהוא יחויבו במלואם.

יצוין בענין זה כי עד לשנת 2000 (כולל) ניתנה הפחתה של 20% בתעריף לנכסים המסווגים בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים הנמצאים בשלמותם במרתף, ולמעט עסקים במרכזי קניות. בשנת 2001 החליטה מועצת העירייה על ביטול הפחתה זו.

בהמשך להחלטה האמורה ולהחלטת המועצה בשנת 2006 יש מקום לבטל את ההפחתה בתעריף אשר לא נמצאה לה כל הצדקה.

מצב מוצע

- ביטול הסעיף בצו הארנונה

משמעות השינוי :

המשמעות הכספית תכלול התייחסות לשלוש קבוצות של וילות, כהגדרתה של וילה בצו הארנונה :

1. 1,115 וילות שיש לגביהם נתונים ביחס לשטח המרתף :
 - ל – 77 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של עד 3.5%.
 - ל – 89 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של מעל 3.5% ועד 5%.
 - ל – 785 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של מעל 5% ועד 10%.
 - ל – 164 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של מעל 10% ועד 19%.

סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב ל – 1,115 וילות בהיקף של כ - 2.3 מלש"ח.
2. 1,868 וילות שיש לגביהן נתונים חלקיים.

סה"כ משמעות השינוי, על פי אומדן, הינה הגדלה בחיוב ל – 1,868 וילות בשיעור של כ – 7% בהיקף של כ – 3 מלש"ח.
3. 10,366 וילות שאין לגביהן נתונים, לפיכך בוצע אומדן במסגרתו נלקחו בחשבון 3 הנחות יסוד :
 - א. וילות שמחויבות בשטח מעל 100 מ"ר.
 - ב. וילות ששנת הבניה שלהן היא 1984 ואילך.
 - ג. בוילות קיים מרתף שמחויב בתעריף מופחת לפי 75% משטחו.

סה"כ משמעות השינוי, על פי אומדן, הינה הגדלה בחיוב ל – 1,270 וילות בשיעור של כ – 7.5% בהיקף של כ – 1.3 מלש"ח.

סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב בהיקף של כ – 6.7 מלש"ח.

2. בנקים (סמלים 668-671)

מצב קיים :

בנינים המוחזקים ע"י בנקים יחויבו בכל האזורים כדלקמן :
סניפי "בנק" (סמל 668) יחויבו ב- 1,430.85 ₪ למ"ר לשנה.
שטח המשמש "בנק" ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי (סמל 669) יחויב ב- 744.95 ₪ למ"ר לשנה.
מרכזי הדרכה ארציים של בנקים (סמל 671) יחויבו ב- 587.49 ₪ למ"ר לשנה.
חברה בת של תאגיד בנקאי ושהיא עצמה אינה תאגיד כזה, (סמל 670) תחויב ב- 521.47 ₪ למ"ר לשנה.
לענין פסקה זו-
"בנק" - "תאגיד אחזקה בנקאית" ו"תאגיד בנקאי" כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א – 1981 ולרבות חברה בת של תאגיד בנקאי .
"חברה בת" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

רקע לשינוי:

במסגרת הצעדים שנוקט הפיקוח על הבנקים לעודד התייעלות במערכת הבנקאית פורסמה ביום 13.6.17 הוראה בדבר התייעלות תפעולית במערכת הבנקאית – התייעלות בתחום הנדל"ן . במסגרת הוראה זו הובהר כי הפיקוח על הבנקים מעודד את התאגידים הבנקאיים לבחון, בנוסף להתייעלות בהוצאות כוח אדם, גם אפשרויות לצמצום עלויות נדל"ן ותחזוקה של יחידות המטה וההנהלה, לרבות באמצעות בחינה מחודשת של מיקומן הגיאוגרפי.

כפי שהוסבר בהודעה לעיתונות מטעם הפיקוח על הבנקים "כיום רוב הבנקים מחזיקים בבעלותם נדל"ן רב במרכזי הערים הגדולות, המשמש את הנהלות הבנקים, יחידות מטה ולעיתים גם את יחידות מערכות המידע. הוצאות התפעול והארנונה בגין בניינים אלה גבוהות מאוד וערכם של הבניינים עלה מאוד בשנים האחרונות. גם הצמצום במספר העובדים משפיע על צרכי הבנקים בתחום הנדל"ן. הטיוטה של ההוראה מעודדת את הבנקים להתייעל גם בתחום הנדל"ן, באמצעות הקלה בהון הרגולטורי. ההקלה תינתן לבנקים שיחליטו למכור נדל"ן שמשרת את ההנהלות ויחידות המטה ולעבור למיקום חלופי, שיאפשר חיסכון בהוצאות לאורך זמן. תמריץ זה יאפשר לבנקים לבצע את ההתייעלות בתחום הנדל"ן, לבחון את הצורך בהרחבת תוכנית ההתייעלות בכוח אדם, וייצור מקור להמשך צמיחה והגדלת אשראי".

בשנים האחרונות קיימת מגמה של העתקת משרדי המטה השונים של הנהלות הבנקים מהעיר תל אביב יפו לערים אחרות.

על רקע מגמה זו והוראת הפיקוח על הבנקים ומתוך הכרה בחשיבות הישארות הבנקים בעיר כדי לשמר אותה כמרכז פיננסי מוצע לשנות את סעיף הבנקים בצו הארנונה.

בצו הארנונה קיימים 4 סוגי תעריפים לבנקים. מוצע לבטלם ולהשאיר רק 2 סוגי תעריפים : סניף בנק ושטח בשימוש בנקאי שאינו משמש כסניף בנק, לרבות חברת בת שפעילותה בתחומי פעולה של בנק לפי חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א - 1981.

מצב מוצע :

סניפי "בנק" (סמל 668) יחויבו ב- 1,430.85 ₪ למ"ר לשנה.
שטח המשמש "בנק" ושאינו משמש כסניף וכן חברה בת שפעילותה בתחומי הפעולה של בנק לפי חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א - 1981 (סמל 667) יחויב ב- 477.81 ₪ למ"ר לשנה.
"בנק" - "תאגיד אחזקה בנקאית" ו"תאגיד בנקאי" כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א - 1981
"חברה בת" - כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

משמעות השינוי :

ל – 200 נכסים אין משמעות כספית.
ל – 233 נכסים הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 36%.
ל – 6 נכסים הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 19%.
ל – 96 נכסים הפחתה בחיוב בשיעור של כ- 8%.
סה"כ משמעות השינוי הינה הפחתה בחיוב ל- 335 נכסים, בהיקף של כ- 49 מלש"ח.
ככל שחברות הבנות לא ייכנסו לגדר התעריף המוצע, הרי שהן יחויבו בתעריף "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", ואז סה"כ משמעות השינוי היא הפחתה בחיוב ל – 335 נכסים, בהיקף של כ – 54 מלש"ח.

3. בתי חולים ומרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות (סמלים 859,858,856)

מצב קיים :

מרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות :
שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כמרפאה של קופת חולים או של משרד הבריאות (סמל 858) יחויב בתעריף של 182.63 ₪ למ"ר לשנה, בכל האזורים.

לעניין סעיף זה :
קופת חולים – תאגיד שהוכר לפי סעיפים 24 ו- 25 לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד – 1994.

בתי חולים :

שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כבית חולים (סמל 859) יחויב בתעריפים הבאים בכל האזורים :

תעריף למ"ר בש"ח לשנה	
עד 10,000 מ"ר	התעריפים המפורטים בסעיף 3.2
מעל 10,000 מ"ר ועד המ"ר ה- 25,000	254.67
מעל 25,000 מ"ר ועד המ"ר ה- 50,000	163.86
מעל 50,000 מ"ר ואילך	70.26

שטח מבנה של בית חולים בעל רישיון כבית חולים ציבורי מאת משרד הבריאות והמשמש כמרכז שיקומי גריאטרי (סמל 856) יחויב בתעריף של 111.43 ₪ למ"ר לשנה, בכל האזורים.

רקע :

בשנת 2013 שונה הסעיף בצו הארנונה לנוסח הקיים היום. במסגרת השינוי בוטלה הגדרת בית חולים ציבורי ; נקבע מדרג תעריפים רגרסיבי לכל סוגי בתי החולים ; נקבע תעריף מיוחד לשטח מבנה של בית חולים בעל רישיון כבית חולים ציבורי מאת משרד הבריאות והמשמש כמרכז שיקומי גריאטרי ; תוקנה כותרת הסעיף. כיום נוצר הצורך לבצע שינויים נוספים בסעיף.

א. ביטול הסיווג מרכז שיקומי גריאטרי

רקע לשינוי :

חוזר מנכ"ל משרד הפנים 2/2005 (להלן : "חוזר המנכ"ל") קבע קריטריונים הנוגעים לאישור בתי חולים ציבוריים לצרכי הפטור החלקי בשיעור של 67% מתשלום ארנונה לפי סעיף 5(ז) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 (להלן : "פקודת הפיטורין").

בתי חולים שיקומיים לא קיבלו פטור מארנונה לפי סעיף זה וזאת בהעדר חדר מיון שהיווה קריטריון מחייב למתן הפטור. מתוך הבנת חשיבות פעילותם של בתי חולים שיקומיים הוחלט בשנת 2013 לקבוע בצו הארנונה תעריף מופחת לגופים אלה.

בשנת 2016 הוגשה עתירה לבג"צ (1823/16) ע"י רעות שירות נשים סוציאלי, אשר בית החולים השיקומי בו היא רשומה כמחזיקה זכה לתעריף המופחת האמור. רעות טענה כי יש ליתן פטור מארנונה גם לבתי חולים שיקומיים אף אם אין בהם חדר מיון.

בעקבות העתירה תוקנו הקריטריונים בחוזר מנכ"ל 6/2017 מ-31.12.2017, כך שהחל משנת 2018 נוסף קריטריון חלופי לבתי חולים שיקומיים המאפשר מתן פטור מארנונה מכח סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין חרף העדר חדר מיון. פטור כאמור ניתן להם החל מיום 1.1.18. כתוצאה מכך, רעות זוכה הן לתעריף המופחת (אשר נקבע כאמור בשל העדר הפטור בפקודת הפיטורין) והן מהפחתה של 2/3 מהתעריף המופחת מכח הפטור.

לפיכך, היות וההטבה בדמות פטור מארנונה ניתנת על ידי המדינה, אין עוד הצדקה לתעריף המופחת בצו באופן היוצר מצב של כפל הנחות, ומכאן הצורך לבטלו.

מצב מוצע :

מחיקת השימוש מרכז שיקומי גריאטרי (סמל 856) מהגדרת הסיווג.

משמעות כספית :

מדובר בגוף אחד המחויב בגין 3 נכסים בתעריף מופחת "מרכז שיקומי גריאטרי". במהלך דצמבר 2017 תוקנו הקריטריונים למתן פטור מארנונה, ולפיכך ניתן לגוף זה לראשונה פטור מארנונה החל מינואר 2018.

משמעות ביטול התעריף "מרכז שיקומי גריאטרי" תהיה הגדלה בחיוב ל- 3 נכסים של אותו גוף בשיעור של כ- 141%, בהיקף של כ- 604 אש"ח.

יצוין כי עד דצמבר 2017, בטרם תוקנו הקריטריונים לפטור, חויב הגוף בתעריף "מרכז שיקומי גריאטרי" ללא פטור, כך שמדובר למעשה בהפחתה בחיוב בשיעור של כ- 21% בהיקף של כ- 268 אש"ח.

ב. הוספת מוסד סיעודי גריאטרי בבתי אבות (סמל שימוש 863)

רקע לשינוי :

ע"פ הפסיקה אגף סיעודי בבית אבות יחויב בסיווג בית חולים. מדרג התעריפים החדש לבית חולים שנקבע בשנת 2013 קבע כי בתי חולים ששטחם עד 10,000 מ"ר יחויבו בתעריף זהה לזה של הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". תעריף זה אמור לחול גם על אגף סיעודי בבית אבות, דהיינו קיימת משמעות כספית של הגדלה בחיוב לבתי אבות בעיר שיש בהם אגף סיעודי.

משמעות כספית זו לא היתה לנגד עיני מחוקק הצו בשנת 2013, דהיינו, חיוב מחלקה סיעודית בבית אבות בתעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים" בעקבות הפסיקה, ולא באה, על כן, לידי ביטוי בדברי ההסבר. אשר על כן, על מנת להימנע מחיוב האגפים הסיעודיים בבתי אבות בתעריף הגבוה הקבוע בצו ל'בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר' – מוצע לקבוע להם תעריף מופחת. תעריף זה ישקף את העובדה כי מדובר במוסד של מגורי קשישים אשר ניתן בו גם שירות רפואי וסיעודי של ממש המהווה בית חולים.

מצב מוצע :

"מוסד המשמש כבית אבות וניתן לו רישיון משרד הבריאות כמוסד סיעודי גריאטרי (סמל 863) יחויב בגין השטח מושא הרישיון ב-111.43 ₪ למ"ר לשנה".

משמעות השינוי :

ל-9 נכסים הגדלה בחיוב בסך של כ-1.6 מלש"ח, שכן חויבו טרם השינוי לפי תעריף מגורים ולא לפי תעריף בית חולים.

ל-3 נכסים הפחתה בחיוב בסך של כ-1.8 מלש"ח, שכן חויבו טרם השינוי לפי תעריף בית חולים. סה"כ משמעות השינוי הינה הפחתה בחיוב בשיעור של כ-4% בהיקף של כ-238 אש"ח.

להלן ההתפלגות :

הגדלה בחיוב

- ל-1 נכס הגדלה בשיעור של כ-3%
- ל-1 נכס הגדלה בשיעור של כ-4%
- ל-1 נכס הגדלה בשיעור של כ-6%
- ל-1 נכס הגדלה בשיעור של כ-13%
- ל-1 נכס הגדלה בחיוב בשיעור של כ-99%
- ל-1 נכס הגדלה בשיעור של כ-43%
- ל-3 נכסים הגדלה בחיוב בשיעור של כ-187%

הפחתה בחיוב

ל – 1 נכס הפחתה בחיוב בשיעור של כ – 66%

ל – 1 נכס הפחתה בחיוב בשיעור של כ – 72%

ל – 1 נכס הפחתה בחיוב בשיעור של כ – 59%

4. שנאים (טרנספורמטורים) (סמל 503, 505)

מצב קיים :

שטח מבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) – תחנה מגודרת (סמל 503), המיועדת להשנאת חשמל ממתח על עליון למתח עליון, או ממתח עליון למתח גבוה, הכוללת שטחי קרקע, מבנה או מספר מבנים, מסדרי חשמל, שנאי או מספר שנאים, יחויב בתעריף של 235.40 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

שטח מבנה המשמש בלעדית לחדר טרנספורמציה (סמל 505) – מבנה שבו מצויים בין היתר, שנאי או מספר שנאים, המיועד להשנאת חשמל ממתח גבוה למתח נמוך, יחויב בתעריף של 183.90 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

בצו הארנונה קיימים שני סוגי תעריפים לשנאים :

תחנת משנה (תחמ"ש) (סמל 503), וחדרי טרנספורמציה (סמל 505)

התעריף המוצע לשנת 2020 ביחס לתעריף התחמ"ש הנקוב בצו הארנונה של 2019 נותר ללא שינוי.
התעריף המוצע לשנת 2020 לחדרי הטרנספורמציה, ביחס לתעריף הנקוב בצו הארנונה של 2019 - מופחת.

הסעיף כולו יועבר לקבלת אישור השרים :

סעיף חדרי הטרנספורמציה בשל ההפחתה המתבקשת.

סעיף התחמ"ש בשל טעות באישור השרים שמתייחסת לצו הארנונה של שנת 2007.

התיקון המוצע נועד לשוב ולקבוע תעריפים התואמים את החלטת המועצה לשנת 2007.

מצב מוצע :

שטח מבנה המשמש בלעדית לתחמ"ש (תחנת משנה) – תחנה מגודרת (סמל 503), המיועדת להשנאת חשמל ממתח על עליון למתח עליון, או ממתח עליון למתח גבוה, הכוללת שטחי קרקע, מבנה או מספר מבנים, מסדרי חשמל, שנאי או מספר שנאים, יחויב בתעריף של 235.40 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

שטח מבנה המשמש בלעדית לחדר טרנספורמציה (סמל 505) – מבנה שבו מצויים בין היתר, שנאי או מספר שנאים, המיועד להשנאת חשמל ממתח גבוה למתח נמוך, יחויב בתעריף של 177.10 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים.

משמעות השינוי :

להפחתת תעריף חדרי הטרנספורמציה משמעות כספית של הקטנה בחיוב בסך של כ - 476 אלף ₪ .
ל- 4 חשבונות בשימוש חדר טרנספורמציה (סמל 505) הפחתה בחיוב בשיעור של כ - 3.7% .
לאישור תעריף התחמ"ש אין כל משמעות כספית.

יחד עם זאת, לחברת החשמל טענות לגבי התעריפים הקיימים בצו.
העירייה וחברת החשמל נמצאות במו"מ ביניהן, וקיימות משמעויות כספיות שונות בהתאם לטענות הצדדים שתתקבלנה.
במידה ותתקבלנה טענותיה של חברת החשמל במלואן ביחס לשנת 2019, תהיה העלאה של תעריף התחמ"ש, באופן שהמשמעות הכספית תהיה הגדלה בחיוב בשנת 2020 בסך של כ- 1.66 מיליון ₪.
כלומר ל- 11 חשבונות בשימוש תחנת משנה (סמל 503) תהיה העלאה בחיוב בשיעור של 28% .
לגבי תעריף חדרי הטרנספורמציה לא יחול שינוי.

5. דירת נופש

מצב קיים

התעריפים לפי סוג הבנין והאזור

כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

התעריפים לכל מ"ר - בש"ח לשנה

האיזור	1	2	3	4-5
סוג הבנין	דירות עד 140 מ"ר	וילות בכל שטח+ דירות מעל 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
ח+א	90.20	86.98	72.40	56.11
ב+ג	74.64	68.36	57.88	48.20
ד	62.67	54.88	49.91	41.10
ה+ו	52.89	41.17	40.27	39.71

1. בריכות שחיה פרטיות ובריכות שחיה שאינן פתוחות לציבור המשרתות את דיירי הסביבה, יחויבו לפי תעריף מגורים.
2. שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח משותף אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים.
3. **דירה במלון** – יחידת מגורים הממוקמת בבנין המשמש כמלון (סמל 102), תחויב בתעריף של 111.43 ₪ למ"ר.

רקע לשינוי:

בשנים האחרונות הולכת ומתרחבת בעיר תל אביב – יפו תופעה של השכרת דירות מגורים לתקופות זמן קצרות. ההשכרה נעשית בעיקר באמצעות אתרי אינטרנט המתמחים בהשכרה זו. לפיכך מוצע לחייב דירות אלה בתעריף המקסימלי הקבוע למבנה מגורים בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז – 2007.

מצב מוצע:

תוספת הגדרה ותעריף של דירת נופש לפרק "בניינים המשמשים למגורים" בצו.

התעריפים לפי סוג הבנין והאזור

כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

התעריפים לכל מ"ר - בש"ח לשנה

האיזור	1	2	3	4-5
סוג הבנין	שטח+דירות בכל מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
אא	122.57	99.22	95.68	79.64
ח+א	111.43	90.20	86.98	72.40
ב+ג	94.19	74.64	68.36	57.88
ד	74.64	62.67	54.88	49.91
ה+ו	52.89	52.89	41.17	40.27

1. בריכות שחיה פרטיות ובריכות שחיה שאינן פתוחות לציבור המשרתות את דיירי הסביבה, יחויבו לפי תעריף מגורים.
2. שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח משותף אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים.
3. **דירה במלון** – יחידת מגורים הממוקמת בבנין המשמש כמלון (סמל 102), תחויב בתעריף של 111.43 ₪ למ"ר.
4. **דירת נופש** – דירה המשמשת לשירותי לינה ואירוח ארעיים ומתחלפים בתשלום (סמל 104), תחויב בתעריף של 124.01 ₪ למ"ר בכל האזורים.

משמעות כספית :

בוצע אומדן במסגרתו נלקחו בחשבון 3 הנחות יסוד :

- מס' הנכסים 7,156 (נכון לאפריל 2018).
- שטח ממוצע לנכס 50 מטר.
- מחיר מטר ממוצע לנכסים מתחת ל-140 מטר, לא כולל וילות, הינו 55.65 ₪ .

סה"כ משמעות השינוי ע"פ אומדן, הינה הגדלה בחיוב ל – 7,156 נכסים בהיקף של כ – 24.5 מלש"ח.

6. בנינים המשמשים למגורים

סוג הבנין במגורים נקבע על פי פרמטרים של שנת הבניה ומאפייני הבנין. כיום קיימים בצו הארנונה ארבעה סוגי בנין במגורים, כאשר החדש ביותר מביניהם הינו משנת 1992 ואילך.

מצב קיים :

סוג הבנין לצורך ארנונה כללית למגורים ייקבע בהתאם לתיאור הבנין ושנת גמר הבנייה כדלהלן :

סוג הבנין

שנת גמר הבנייה							תיאור הבנין
עד 1939	1940 1959	1960 1969	1970 1974	1975 1983	1984 1991	1992 ואילך	
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	1. וילה שאינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	2. בנין המכיל 2 דירות ויותר ובעת גמר הבנייה היו בו לפחות אחד מסימני ההיכר הבאים : - חימום או הסקה מרכזית - מעלית בבנין של 3 קומות ועד בכלל או מעלית בבנין של 4 קומות ובלבד שקומת הקרקע מפולשת, ולא נכלל בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ג	ב	א	ח(א+)	3. דירה בבנין באזור 1 : שטחה 180 מ"ר ויותר, ואינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ד	ג	א	ח(א+)	4. בנין המכיל 2 דירות ויותר, ולא נכלל בסעיפים 1, 2, 5 – 6 להלן
ו	ו	ה	ה	ד	ג	ג	5. דירות הנמצאות בשלמותן במרתף ולא נכללו בסעיף 6 להלן
ו	ו	ו	ה	ד	ד	ג	6. מבנה ארעי עשוי פח דק או עץ

התעריפים לפי סוג הבנין והאזור

כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

התעריפים לכל מ"ר - בש"ח לשנה

האזור	1	2		3	4-5
סוג הבנין	שטח+דירות בכל מעל 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	וילות בכל שטח+ דירות מעל 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
ח+א	111.43	90.20	86.98	72.40	56.11
ב+ג	94.19	74.64	68.36	57.88	48.20
ד	74.64	62.67	54.88	49.91	41.10
ה+ו	52.89	52.89	41.17	40.27	39.71
					38.87

רקע לשינוי:

גיל הבניין כפקטור המשפיע על סוג הבניין למגורים לא השתנה משנת 1992. לאור העובדה כי בעשור האחרון אנו עדים להתחדשות עירונית מואצת בכל רחבי העיר ולאור סטנדרט הבניה העולה משנה לשנה, מוצע לקבוע בכל האזורים בעיר, מדרג תעריפים נוסף שיחול על נכסים ששנת גמר בנייתם היא 2010 ואילך.

מצב מוצע :

יצירת סוג בנין חדש (אא) הגבוה ב-10% מסוג בנין ח+א, בכל האזורים בעיר, לבניינים שנבנו החל משנת 2010.

סוג הבנין לצורך ארנונה כללית למגורים ייקבע בהתאם לתיאור הבנין ושנת גמר הבנייה כדלהלן :
סוג הבנין

שנת גמר הבנייה							2010 ואילך	תיאור הבנין
עד 1939	1940 1959	1960 1969	1970 1974	1975 1983	1984 1991	1992 2009		
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	אא	1. וילה שאינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ה	ד	ד	ג	ב	א	ח(א+)	אא	2. בנין המכיל 2 דירות ויותר ובעת גמר הבנייה היו בו לפחות אחד מסימני ההיכר הבאים : - חימום או הסקה מרכזית - מעלית בבנין של 3 קומות ועד בכלל או מעלית בבנין של 4 קומות ובלבד שקומת הקרקע מפולשת, ולא נכלל בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ג	ב	א	ח(א+)	אא	3. דירה בבנין באזור 1 : ששטחה 180 מ"ר ויותר, ואינה נכללת בסעיפים 5 – 6 להלן
ו	ה	ד	ד	ג	א	ח(א+)	אא	4. בנין המכיל 2 דירות ויותר, ולא נכלל בסעיפים 1, 2, 5 – 6 להלן
ו	ו	ה	ה	ד	ג	ג	ג	5. דירות הנמצאות בשלמותן במרתף ולא נכללו בסעיף 6 להלן
ו	ו	ו	ה	ד	ד	ג	ג	6. מבנה ארעי עשוי פח דק או עץ

התעריפים לפי סוג הבנין והאזור

כל מחזיק בדירת מגורים בעיר, ישלם ארנונה כללית למגורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

התעריפים לכל מ"ר - בש"ח לשנה

האזור	1	2	3	4-5
סוג הבנין	דירות עד 140 מ"ר	דירות עד 140 מ"ר	כל סוגי הדירות	כל סוגי הדירות
א	122.57	99.22	95.68	79.64
א+ב	111.43	90.20	86.98	72.40
ב+ג	94.19	74.64	68.36	57.88
ד	74.64	62.67	54.88	49.91
ה+ו	52.89	52.89	41.17	40.27

משמעות השינוי :

הגדלה בחיוב לכ – 29,000 נכסים בהיקף של כ- 19 מלש"ח.

7. העלאה רוחבית של כל תעריפי הארנונה בכל העיר עד 1%

מצב מוצע:

מוצע להעלות את כל תעריפי הארנונה בכל העיר בשיעור של עד 1%, בנוסף להעלאה על פי שיעור העדכון הקבוע בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992. העלאה כאמור כפופה להחלטת מרכז השלטון המקומי להמליץ לכלל הרשויות המקומיות לאשר העלאה בכלל תעריפי הארנונה, ושיעור ההעלאה יהיה בהתאם להמלצת מרכז השלטון המקומי ובכל מקרה לא יותר מ- 1%.

ההעלאה תהיה ע"פ השיעור האמור ועד לתעריף המקסימלי המותר הקבוע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז – 2007, לפי הנמוך מביניהם.

*התעריפים המופיעים בחוברת דברי הסבר ובחוברת צו הארנונה לשנת 2020 אינם כוללים העלאה של 1%.

משמעות השינוי :

סה"כ משמעות השינוי הינה הגדלה בחיוב בהיקף של עד 38 מלש"ח .