

תאריך: 26 מאי 2021

לכבוד:

חברי מליאת המועצה
המועצה המקומית פרדס חנה כרכור

ג.א.נ.,

הנדון: הצעת צו ארנונה 2022 – סקירה כללית

רצ"ב לעיונכם הצעת צו הארנונה לשנת 2022, כפי שאושרה על ידי מליאת המועצה

הצעת הצו נערכה על מנת להשיג את התכליות הבאות:

- א. תיקון עיוותי רבי שנים במערך ההנחות מארנונה – והקלה על נכים קשים ומשפחות יחידניות.
- ב. החלת הפטור למצללות מקורות בכיסוי פלסטיק שקוף.
- ג. הטלת ארנונה לראשונה על האזורים החדשים ביישוב אשר טרם חויבו בארנונה וזאת כהערכות לקראת התפתחותו העתידית של היישוב והנסיון להגדיל את חלקם של הנכסים אשר אינם משמשים למגורים בסך הכנסות המועצה.
- ד. העלאות חריגות במספר מצומצם של סיווגים אשר המועצה סבורה כי חוסנם הכלכלי יאפשר את הגדלת חלקם היחסי במימון שרותי המועצה לתושביה ו/או תיקון תעריפים וקרובם לארנונה הנורמטיבית בהתאם לקביעות משרד הפנים.
- ה. העדר פגיעה או הכבדה על התושבים בשכונות המגורים הקיימות.

א. הגדלת הקף ההנחות בארנונה – מסומן בצהוב בטיוטת הצו המצורפת

1. בשנת 2006 בשיאו של המשבר הכלכלי בו היתה שרויה המועצה החליטה המועצה דאו להגביל את ההנחות לנכים ולהכפיפם למבחן הכנסה באופן אשר פגע באופן משמעותי בסך ההנחות אשר הוענקו לנכים.
2. בהנחיית ראשת המועצה מוצע להגדיל את שיעור ההנחה הבסיסי מ- 50 ל- 60 אחוזי הנחה. בנוסף, מוצע לתקן את מבחן ההכנסה המאפשר מתן הנחה של 80% ולא לכלול בו את קצבת הניידות אותה מקבלים חלק מהנכים, ובכך להגדיל את שיעור הנכים קשים אשר מצבם הכלכלי אינו טוב המקבלים הנחה בארנונה בשיעור של 80%.
3. עוד מוצע להגדיל את שיעור ההנחה להורים יחידנים לשיעור של 20% במקום 15% הנוהגים כיום, ובכך להעלות את שיעור ההנחה לשיעור ההנחה המירבי המותר על פי התקנות.

ב. החלת פטור מארנונה למצוללות המכוסות בכיסוי פלסטיק שקוף

4. בידי המועצה חוות דעת משפטית המאפשרת את החלת הפטור הקבוע בחוק ההסדרים למצוללות המקורות בקירוי פלסטיק שקוף (סנטף) על נכסי המקרקעין העונים לתנאי הפטור והמצויים בשטח שיפוטה של המועצה.

(ד) (1) בסעיף קטן זה, "מצללה" – מבנה בלא קירות, המוקם בחצר, בגג, או במרפסת של בית מגורים, הנסמך על עמודי ובנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו; ואולם יכול שהמבנה יהיה נסמך באופן חלקי על לא יותר מאשר שני קירות של מבנה המגורים שאליו הוא צמוד;

(2) על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, לגבי רשות מקומית שערב פרסומו של חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) (תיקון מס' 17), התשע"ח-2018, לא נכלל לפי החלטתה בדבר הארנונה הכללית לפי סעיף קטן (א) שטח מצללה הצמודה לנכס המשמש למגורים בחישוב שטחו של אותו נכס לשם הטלת הארנונה, לא יכלל שטח המצללה האמור בחישוב שטח הנכס לשם הטלת הארנונה אך ורק משום שהמצללה האמורה כוסתה בכיסוי שקוף מחומר פלסטי, ובלבד שהשימוש שיעשה בשטח של המצללה הוא שימוש שניתן לעשות בחצר, בגג או במרפסת של בית המגורים שעליו הוקמה המצללה, למעט שימוש לצורכי חניה או אחסנה."

בנסיבות אלה ובנסיון להקל על תושבי המועצה, מוצע להחיל את הפטור הנ"ל בשטח שיפוטה של המועצה ולקבוע הוראה מתאימה בצו הארנונה.

ג. כללי

5. הגדלת שיעור ההנחות כאמור מחד, והכלת הפטור מארנונה לשטחי מצוללות המכוסות בכיסוי פלסטיק שקוף, צפויות לגרוע סכומים משמעותיים מקופת המועצה, אשר לפחות את חלקם לא ניתן לעמוד כעת.

בנסיון לצמצם פגיעה זו, ולשנות את תמהיל ההכנסות העצמיות מנכסים המשמשים למגורים לנכסים המשמשים כמקור הכנסה לבעליהם, מבקשת המועצה לערוך את השינויים הבאים בצו המסים.

ד. הטלת ארנונה לראשונה – מסומן בירוק מודגש בצהוב בטיוטת הצו המצורפת

6. כידוע מאז שנות השמונים הוגבלה סמכותן של הרשויות המקומית להטיל ארנונה בשטחן והם נדרשות לאישורי שרי האוצר והפנים לכל העלאה ו/או הפחתה אותה הן מבקשות לבצע בצו הארנונה.
7. החריג היחיד לכלל זה הוא מצב בו מטילה הרשות המקומית ארנונה לראשונה על שטחים אשר לא מוסו עד לאותה העת בארנונה בהעדר בניה בהם ו/או סוגי נכסים אשר עד אז היו פטורים מארנונה.
8. במקרים מעין אלה מסורה סמכות מוחלטת למועצה להטיל ארנונה "הטלה ראשונה" בלא להדרש לאישור השרים, וזאת בכפוף למבחני סבירות וכל עוד התעריפים המוטלים מצויים בין תעריפי המינימום למקסימום הנקבעים בידי משרד הפנים.
9. בשנת 2022, עומדת בפני המועצה הזדמנות להטיל ארנונה לראשונה על האזורים החדשים אותם היא מתעדת לבנות ולפתח בעשור הקרוב והם שכונת עמרים, אזור התעשייה אילנות ואזור התעשייה תדהר החדש.
10. האזורים החדשים צפויים להתאפיין בנייה חדשה ולהסתמך על תשתיות חדשות ומודרניות ולפיכך מוצע לקבוע בהם תעריפי ארנונה נפרדים ושונים המביאים בכלל חשבון את מאפייניהם השונים והטובים יותר מאשר האזורים הותיקים ביישוב.
11. קביעת התעריפים החדשים תסייע ביד המועצה, עם השלמת בנייתם של אזורים אלה לאזן את תקציבה ולהגדיל את חלקם של הנכסים שאינם משמשים למגורים בתקציב המועצה, שהרי עלות אספקת השרותים העירוניים לכל יחידת מגורים עולה באופן ניכר על דמי הארנונה המשולמים על ידה ולפיכך, בהעדר מענקי ממשלה הדרך היחידה לצמצם פער זה היא באמצעות גביית ארנונה כללית מנכסים אשר אינם משמשים למגורים.
12. אישור האזורים החדשים והתעריפים המוצעים בהם הכרחי בשנה זו, שכן עם השלמת הבניה (ולו גם חלקה) לא יהיה מדובר עוד בהטלה ראשונה והמועצה לא תוכל להשית חיובים אלה בלא לקבל את אישור השרים.
13. בנוסף מבקשת המועצה להטיל לראשונה ארנונה על "מוסדות להשכלה גבוהה" על מנת לעודד מוסדות כאלה לפעול בשטח המועצה לטובת תושביה, ולפיכך התעריף המוצע (100 ש"ח למ"ר) זול מהותית מתעריף הנוהג למשרדים או שרותים.

ה. העלאות חריגות – מסומן באדום

14. במסגרת נסיונה של המועצה לשנות את חלוקת אופן ההכנסות העצמיות בין נכסים המשמשים למגורים, הנושאים כיום ברוב הנטל, לבין נכסים עסקיים המשמשים בראש ובראשונה מקור הכנסה לבעליהם המזדכים על הוצאה זו, מבקשת המועצה להגיש לשרים בקשות להעלאות חריגות במספר קטן של שימושים, המועצה תבקש העלאה כולל של כ- 5% מעל תעריפי שנת 2021 המהווה העלאה חריגה כ-3.08% מעבר להעלאה המחויבת בחוק (הטייס האוטומטי) וזאת בעבור נכסי הבנקים, מוסדות חינוך ובריאות, מחסנים וסככות המשמשים לתעשייה ומלאכה (וזאת על מנת לקרב את תעריפיהם לתעריפי הארנונה הנורמטיבית כפי שחושבו על ידי משרד הפנים).

ו. פרק ההגדרות

15. בפרק ההגדרות, סעי' 1 לצו המסים מבקשת המועצה לתקן תיקוני ניסוח קלים אשר אינם משנים את מהות ההגדרות ומבהירה אותן. (מסומנות בכחול) תיקונים כאשר אשר הינם בגדר הבהרות בלבד אינם נדרשים לאישור השרים.

16. בנוסף מבקשת המועצה להוסיף הגדרות חדשות אשר יחולו בשטחים החדשים בלבד, במסגרת הטלת הארנונה לראשונה.

ז. אחרית דבר

17. הצעת הצו המונחת בפניכם הושקעו שעות עבודה רבות בנסיון לעמוד בהוראות החוק תוך נסיון להקל על התושב, לאזן את תקציב המועצה בראיה עתידית על מנת לאשר את הגדלת סל השרותים לתושב.

18. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה / הבהרה נדרשת.