

הנדון: הצעת צו הארנונה לשנת 2027 - דברי הסבר

בהתאם לסעיף 276 לפקודת העיריות [נוסח חדש], ולחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג - 1992 ("חוק ההסדרים"), והתקנות מכוחו, הריני מתכבד להגיש לאישורכם הצעה בדבר הטלת ארנונה כללית לשנת 2027.

א. "טייס אוטומטי" - עדכון שיעורי הארנונה לשנת 2027

1. מובא בזאת לידיעת המועצה כי עפ"י חוק ההסדרים, סכומי הארנונה הכללית המוטלים מדי שנת כספים הנם הסכומים שהגיעו כדין בשנת הכספים הקודמת (במקרה זה שנת 2026), בתוספת שיעור העדכון שהגדרתו בסעיף 7 לחוק ההסדרים ("שיעור העדכון") (מכונה גם ה"טייס האוטומטי").
2. כמדי שנה כך גם השנה: שיעור העדכון לשנת 2027 מתווסף אל סכומי הארנונה לשנת 2026 מכוח חוק ההסדרים (אף בלא החלטת מועצה).
3. שיעור העדכון לשנת 2027 עדין אינו ידוע. תחילת תוספת שיעור העדכון - **מיום 1.1.2027**.

ב. אישור חריג

4. מובאת בזאת הצעה להטלת ארנונה בשיעור גבוה משיעור העדכון לשנת 2027 ("העלאה חריגה" או "אישור חריג"), זאת מכוח סעיף 9(ב) לחוק ההסדרים ותקנה 10 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות), התשס"ז-2007 ("תקנות ההסדרים"). החלטה זו כפופה לאישור שרי הפנים והאוצר ("העלאה חריגה" או "אישור חריג") ובנוסף גם לקווים המנחים כפי שיפרסם משרד הפנים במועד מאוחר יותר לדברי הסבר אלה ("קווים מנחים"), וההצעה יכול שתעודכן בהתאם להעלאה החריגה, האישור החריג והקווים המנחים.
5. הצורך בהעלאה חריגה:

(א) **צמצום פערים ותיקון עוולות היסטוריות בצו הארנונה:** כיום, כתוצאה מעיוות היסטורי, כ- 66% מתושבות ותושבי העיר נושאים בנטל גבוה משמעותית משאר תושבי העיר, עקב אבחנה לא מוצדקת בין אזורי מיסוי ושוני בסוגי נכסים. הדבר יוצר חוסר צדק אשר השתרש במשך עשרות שנים, ואף יצר מצבים אבסורדים בהם ברחוב אחד, לעתים בבניין אחד, מוטלים מסי ארנונה שונים בפער משמעותי.

(ב) בהתייעצות עם משרד הפנים בעניין זה שנערכה ביחס לצו הארנונה של שנת 2026, נוכח מצבה הפיננסי של העירייה, נדרש היה להביא בפני המועצה הצעה להעלאה חריגה של נטל מסי הארנונה. שרי הפנים והאוצר אישרו את בקשתה של מועצת העירייה להעלאת תעריפי הארנונה לגביהם הוגשה הבקשה, בשיעור של 8% לשנת 2026. מועצת העירייה תידרש לאישור העלאה נוספת בשיעור של 8% ביחס לתעריפי הארנונה לגביהם מתייחסת הבקשה כמפורט להלן. **ההעלאה החריגה המוצעת מתייחסת לאזורי מיסוי נמוכים בלבד, אשר אינם נושאים בנטל כמרבית תושבי העיר, וזאת לטובת מימון תקציב העירייה.**

(ג) כן נדרש להעלות את נטל הארנונה על-מנת להימנע, עד כמה שניתן, מפגיעה בשירותים לתושב.

חלוקת הנטל:

(א) נטל הארנונה על נכסי מגורים ברחובות נמוך למדי, ביחס לתעריף הקבוצתי של משרד הפנים, וישנם פערים משמעותיים, בלתי צודקים ובלתי הוגנים בנטל הארנונה לנכסי מגורים רק בשל מיקום שונה של הנכסים ברחבי העיר וסוג הנכסים. כידוע למועצה, מועצות העיר בעבר עשו ניסיונות שונים לטפל בתעריפי הארנונה למגורים גם מתוך התייחסות לפערים אלה, אך ללא הצלחה.

- (ב) כעת מונחת בפניכם הצעה להעלאה חריגה שתניב לעירייה הכנסה נוספת שהיא זקוקה לה, זאת תוך צמצום פערים ועשיית צדק היסטורי, לטובת הוגנות, צדק ושוויון בנטל.
- (ג) הפערים מוכרים למועצת העיר והם נתמכים בנתוני המודל ההשוואתי של משרד הפנים, שעל בסיסו נבחנות הבקשות לאישור חריג ("המודל"), כמפורט בקווים מנחים לבדיקת בקשות לאישור חריג בארנונה **לשנת 2026** שפרסם משרד הפנים ("הקווים המנחים"; נכון למועד זה טרם פורסמו הקווים המנחים **לשנת 2027** ודברי הסבר אלה וכן ההצעה עצמה כפופה גם לקווים המנחים כפי שיפורסמו בהמשך). המודל קובע תעריף פרטני לרשויות וזה משמש את משרד הפנים להחליט האם לאשר העלאה או הפחתה חריגה בתעריפי הארנונה. ככתוב לעיל, אושרה בקשתה של העירייה להעלאת התעריפים לשנת 2026 בשים לב למודל לשנת 2026.
- (ד) עפ"י הקווים המנחים, התעריף הפרטני לכל רשות נקבע לאחר השוואת תעריף הארנונה של הרשות אל מול תעריפי הרשויות הרלבנטיות להשוואה, כאשר קבוצת ההשוואה נקבעת בהתאם למדד חברתי-כלכלי ובהתאם למדד פריפריאליות ("התעריף הקבוצתי").
- (ה) **נכסי מגורים:**

- (1) עפ"י צו הארנונה **לשנת 2026**, תעריף הארנונה הגבוה ביותר לנכס המשמש למגורים ברחובות הנו 102.49 ש"ח/מ"ר. תעריף זה נמוך מ'התעריף הקבוצתי' עפ"י הקווים המנחים **לשנת 2026**: 104.38 ש"ח/מ"ר.
- (2) הפער עמוק ומשמעותי בהשוואה לתעריף הארנונה הנמוך ביותר לנכס המשמש למגורים ברחובות אשר לפי צו הארנונה **לשנת 2026** הנו 51.94 ש"ח/מ"ר.
- (3) **ההשוואה הפנימית בין תעריפי הארנונה השונים לנכסי מגורים, מלמדים על פערים משמעותיים בין תושבי העיר, באופן שלא ניתן עוד להצדיקם, ומכל מקום נדרש, ראוי ונכון לצמצמם באופן מדורג ומתון כדי להשיג יותר צדק ושוויון בחלוקת הנטל.**

7. הצעת החלטה:

- (א) **נכסי מגורים:** ההצעה המובאת בפני מועצת העירייה מבקשת לממן חלק מצרכי הקופה הציבורית **בשנת 2027** על-ידי פיזור שוויוני של נטל ההעלאה החריגה על נכסי מגורים באזורי מיסוי נמוכים, מתוך התייחסות לפערים הפנימיים בין סכומי הארנונה החלים על נכסים אלה.
- (1) **הצעה 1:**

- (א) תעריפי הארנונה לנכסי מגורים מסוג א' באזור א' ומסוג מ' באזור ב' **לשנת 2027** יישארו בשיעורם **לשנת 2026** בתוספת שיעור העדכון ("הטייס האוטומטי").
- (ב) כל יתר תעריפי הארנונה **לשנת 2027** לנכסי מגורים, מכל הסוגים ובכל האזורים, למעט התעריפים המפורטים בס"ק (א) לעיל, יועלו בשיעור של 8% ביחס לסכומי הארנונה **לשנת 2026**, כולל שיעור העדכון ("הטייס האוטומטי") **לשנת 2027**. כלומר, ההעלאה החריגה לגבי נכסים אלה **בשנת 2027** היא בגובה ההפרש בין 8% לבין שיעור העדכון **לשנת 2027** שטרם ידוע נכון למועד הגשת דברי הסבר אלה.

ג. על מנת שאגף המיסים שאמון על מתן ההנחות מארנונה יוכל להעניק אותן, נדרש כי המועצה תאמץ את ההנחות הקבועות בתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 ("תקנות ההנחות") או את חלקן, בשיעור המירבי הקבוע בהן או בשיעור אחר שיקבע על ידי המועצה.

משיקולים חברתיים ומשיקולים שברוחה המועצה החליטה מזה שנים רבות לאפשר לתושבים הזכאים את כלל ההנחות מארנונה שניתן להעניק ובשיעוריהן המרביים, תחת הסתייגויות נקודתיות שהונהגו בעבר. ההצעה המונחת לפניכם הנה בהתאם.

ד. נוסח הצעת החלטה למועצה

1. בהתאם לסעיף 276 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ולסעיף 9(ב) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") והתקנות מכוחו, מועצת העיר מאשרת את צו הארנונה המוצע **לשנת 2027**. במסגרת זו, המועצה מאשרת העלאה חריגה כדלקמן:

(א) **נכסי מגורים:**

- (1) תעריפי **הארנונה** לנכסי מגורים מסוג א' באזור א' ומסוג מ' באזור ב' **לשנת 2027**: בהתאם לסכומי הארנונה **לשנת 2026** בתוספת שיעור העדכון ("הטייס האוטומטי").
- (2) כל יתר תעריפי הארנונה **לשנת 2027** לנכסי מגורים, מכל הסוגים ובכל האזורים, למעט התעריפים המפורטים בס"ק (א) לעיל, יועלו בשיעור של 8% ביחס לסכומי הארנונה **לשנת 2026**, כולל שיעור העדכון **לשנת 2027**. כלומר: ההעלאה החריגה לגבי נכסים אלה

בשנת 2027 היא בגובה ההפרש בין 8% לבין שיעור העדכון **לשנת 2027** ("הטייס האוטומטי").

(ב) **הנחות**: המועצה מאמצת את שיעורי ההנחות המרביים המותרים בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: "**תקנות ההנחה**"), כפוף לסייגים ולהנחיות שניתנו בשנים עברו:

- (1) סעיף 12 לתקנות אינו מאומץ.
 - (2) בסעיף 13 לתקנות לא מאומצים סעיפים 13(א)-(2)-(3).
 - (3) צאצאים בוגרים המתגוררים אצל קרוביהם ממדרגה ראשונה, שניה ושלישית לא יהיו זכאים להנחה (משוקללת) מארנונה, אלא אם הצאצאים הבוגרים הם בעלי זכאות להנחה בגין נכות.
 - (4) סעיף 3 לתקנות (הנחה למשלמים בהוראת קבע) אינו מאומץ כנהוג ע"י המועצה מאז **שנת 2008** (עפ"י החלטת מועצה **מיום 28.11.07**).
 - (5) המועצה מאמצת את תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007, ולפיה היא מעניקה הנחת 2% למשלמים בתשלום שנתי מראש.
 - (6) הנחות רטרואקטיביות - עפ"י נהלי העירייה ובהתאם להנחיות משרד הפנים.
2. תחולת ההחלטה - **מיום 1.1.2027**. ההעלאות החריגות מותנות באישור שר הפנים.