

## עדכון לקוחות אוקטובר 2008

בעדכון הנוכחי בחרנו להתמקד בשינויים הצפויים בחיובי הארנונה לשנת 2009 ובשני סוגי חיובים נוספים התופסים מקום הולך וגדל בהוצאות של כמעט כל חברה וארגון: אגרות בניה והיטלי פיתוח וחיובי מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י).

### עדכון תעריפי הארנונה לשנת 2009

בהתאם לתיקון מס' 9 (2006) לחוק ההסדרים במשק המדינה – התשס"ג, שיעור עדכון הארנונה השנתית מחושב על פי הנוסחה: 80% מהסכום המתקבל מחיבור של מחצית שיעור עדכון מדד המחירים לצרכן ומחצית שיעור עדכון מדד השכר הציבורי. מדד המחירים עלה בשנה החולפת בשיעור של 5.52% ואילו השכר הציבורי עלה בשנה החולפת בשיעור של 5.9%. הצבת שני מספרים אלה בנוסחה מביאה לשיעור העלאה של 4.57% בתעריפי הארנונה לשנת 2009. להלן תגובתנו לעניין זה כפי שפורסמה בעיתון דה-מרקר ב-30/10/08:

## הארנונה תזנק ב-4.6% ב-2009 – השיעור החד ביותר מאז 2000

תשלומי הארנונה יתייקרו ב-10-15 שקל למ"ר לשנה. הנפגעים העיקריים – אנשי העסקים המחויקים בשטחים גדולים

### הארכיון

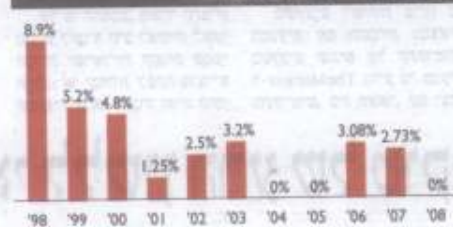
כחוק ולא בהחלטה עצמאית של משרד הפנים, אין מקום לבחון הנושא כשניתן.

תעריף הארנונה נקבע מאז 2006 על פי מנגנון אוטומטי, באמצעות תיקון לחוק ההסדרים במשק המדינה. עד 2006 היה שיעור העדכון נתון לוויכוחים, עיסותים ולחצים פקטוריאליים כלתי מוסקים בין הרשויות המוסדות לממשלה.

על פי המנגנון שנקבע, הארי נונה תעריכין באוקטובר מדי שנה לפי הנוסחה הבאה: חיבור מחצית שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן עם מחצית שיעור השינוי במדד השכר הציבורי, וניכוי 80% מהנוסחה המתקבלת. למרות העדכון האוטומטי, שרי האוצר והפנים יכולים להקל על העסקים באמצעות קביעת כללים מיוחדים להטי לת ארנונה ב-2009, וכן על ידי תיקון חוקנות להנחה בארנונה וסתן הנחה למפעלים חדשים ולנכסים ריקים.

ממשרד הפנים נמסר בתגובה: "ההנחה נשלחה לרשויות המקר מית בהתאם לחוק ההסדרים ומי קוני חקיקה להשגת יעדי תקציבי, לפיו שיעור עדכון הארנונה בכל שנה ייעשה באופן אוטומטי על פי נוסחה קבועה. מאחר שמדובר

### שיעור עליית הארנונה



### מאת רנית נחום-הלוי

סכה כלכלית נוספת למשקן תעריף הארנונה ב-2009 יתייקרו ב-4.57% – הנקלאת התקפיים החדה ביותר מאז 2000. כך קולה מסתב שדועברי השבוע לנזבדי חרשויות המקומיות על ידי מנהל המינהל לשלטון מקרי, רני סינצי.

בחמש השנים האחרונות עלו תעריפי הארנונה בשיעור מוערי, וב-2008 נותר תעריף הארנונה ללא שינוי לעומת 2007 וראו תרשים. כתוצאה מהעדכון הנו כחי יתייקרו תשלומי הארנונה ב-10-15 שקל למ"ר לשנה. על פי העדכון, אם בינואר 2008 היה תעריף הארנונה למשרדים כולל אכיב 304.67 שקל למ"ר בשנה באזור א', יעלה התעריף ב-2009 בכ-14 שקל למ"ר, ויהיה 318.67 שקל למ"ר בשנה. בחיפה, לעומת זאת, היה תעריף הארנונה למשרדים 235.23 שקל למ"ר בשנה בא-

נים האחרונות והמב הכלכלי, אמר רוזן. "מי שייסגו וירגיש את ההעלאה הם אנשי העסקים, שכבר כיום מסכסמים את משקי הבית מכיוון שהם משלמים פי שבעה עד עשרה יותר, ומחויקים בשטחים גדולים של מאות או אלפי מ"ר. מכתבה יחסית, העלאה ב-4.57% עלולה לגרום לריבוי הצמיחה במשק. בעוד שהרשויות המקומיות יגרפו לקופתן מאות מיליוני שקלים".

וזר א' בינואר 2008, וב-2009 הוא יהיה 245.96 שקל למ"ר בשנה.

### "העדכון חריג מאוד"

מנכ"ל חברת הייעוץ דראל נכסים, גיל רוזן, המתמחה בחיובי ארנונה, הסביר כי התייקרות הארנונה בשיעור זה עלולה לגב דום להשפעות מאקר כלכליות בלתי רצויות. "מדובר בעדכון חריג מאוד לאור שינויי התעריפים בש"

### חיובי אגרות והיטלי פיתוח שאינם קשורים בתוספת בניה או בהעברת זכויות

בשנים האחרונות, מצאו הרשויות המקומיות דרכים נוספות ושיטות מקוריות להעשיר את קופתן, שהעיקרית בהן גביית חיובי אגרות והיטלי פיתוח עבור נכסים הקיימים זמן רב בתחום שיפוטן, מבלי שלדרישה קדם אירוע של תוספת בניה או העברת זכויות. הרשויות עורכות סקרי נכסים בתחומן, אשר במסגרתם נדרשים הנישומים לשלם סכומים לא מבוטלים בגין היטלי פיתוח עבור תוספות בניה שנמצאו בסקר, או בגין בניה וקרקע שלטענת הרשויות לא חויבו מעולם. במידה ונדרשתם או תדרשו לשלם אגרות והיטלי פיתוח, אנו ממליצים לפנות אלינו באופן מידי על מנת שנוכל לסייע בהקטנת החיובים או אפילו להביא לביטולם המוחלט! לנושא המועדים משמעות רבה היות שערר על דרישת היטל הביוב יש להגיש תוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה.

### חיובי מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) מנהל 93% מן הקרקעות שבשטחה של מדינת ישראל, וממונה על מלאי המקרקעין, שימושי קרקע, טיפול בחוכרים ובמשכנתים, יצירת עתודות קרקע בבעלות ציבורית למטרות לאומיות, שיווק קרקעות והקצאתן לייעודים שונים.

מדי שנה גובה ממ"י מלקוחותיו – חוכרי הקרקעות, מיליארדים של שקלים כאשר ניתן לחלק את התשלומים ל-3 קבוצות:

תשלום בתקופת חכירה ראשונה (49 שנים ראשונות)

תשלום בחידוש יובל חכירה (49 שנים שניות)

תשלום בארוע מיוחד (מכירה / תוספת בניה)

מקור הקושי להבנת חיובי ממ"י הוא חוק יסוד מקרקעי ישראל שנחקק ב-1960, אשר קובע מפורשות שמקרקעי ישראל לא ימכרו לעולם, אלא ימסרו בחכירה בלבד (חכירה – שכירות ארוכה בדרך כלל 49 או 99 שנים).

החברה המובילה לטיפול  
במסווי עירוני ובמסווי גדל"ן

משרד ראשי

מדול טאול, דרך מנחם בגין 52, תל-אביב 67137  
טל: 03-637-2555, פקס: 03-637-2550

סניף חיפה והצפון

מעלה השחרור 17, חיפה 33284  
טל: 04-862-6183, פקס: 04-867-0390

[www.darel.co.il](http://www.darel.co.il)



- כיום אנו נתקלים במספר בעיות בהתנהלותו של ממ"י:
- בעיה 1** – ממ"י הוא מונופול בתחום משאב הקרקע ופועל ככזה.
  - בעיה 2** – מדיניות שונה למגזרים שונים על אותה קרקע (חקלאי, ציבורי ועירוני).
  - בעיה 3** – הקצאת קרקע בעבר לפי קיבולת בניה בפועל. ממ"י מחכיר ולא מוכר וגביית התשלומים נעשתה לפי מה שחוכר בנה בפועל.
  - בעיה 4** – רוב התשלומים נעשים על בסיס שווי בעלות הקרקע **ללא מבנה וללא פיתוח**.

אם כך - כיצד יש לבדוק את נכונות ותקפות חיובי ממ"י שמגיעים אלינו?  
מי יודע על בסיס איזה אלגוריתם חושב החיוב בממ"י?  
מי יודע על בסיס איזה מקור נורמטיבי (חוק / תקנה) נעשה החיוב?

במידה ונדרשתם לשלם חיובים לממ"י ו/או ביצעתם שינויים בנכס ונדרשת הסכמת ממ"י ו/או מסתיים יובל החכירה על הנכס, נשמח לעמוד לרשותכם לסייע בבדיקה וטיפול בהפחתת החיוב או בביטולו.

בברכה,

סיגל וולפמן,

מנהלת קשרי לקוחות