



יוני 2024

סיוון תשפ"ד

לכבוד:

ראש העיר, מר מיכאל וידל

וחברי מועצת העיר

א.ג.נ.,

הנדון: צו ארנונה לשנת 2025 - דברי הסבר

- 1. זמנים לאישור צו ארנונה במליאת המועצה**, לא יאוחר מיום 1 ביולי 2024
- 2. שיעור עדכון אוטומטי של הארנונה לשנת 2025**: ממוצע שיעורי עליית מדד המחירים לצרכן ומדד השכר הציבורי.

להלן חישוב שיעור העדכון עבור שנת 2025 כפי שפורסם על ידי משרד הפנים:

מדד השכר הציבורי במחיר שוטף	מדד המחירים לצרכן (לפי בסיס 1951)	
10,533	37,491,321.8	מדד ידוע 20.5.2023
11,354	38,536,752.9	מדד ידוע 20.5.2024
7.80%	2.79%	אחוז שינוי
3.90%	1.39%	מחצית אחוז שינוי

שיעור העדכון לשנת 2025 ביחס לתעריפי ינואר 2024: **5.29%**

- 3. בתקופה האחרונה חלו מספר שינויים שהובילו את הרשויות המקומיות לגרעון כספי הדורש התייעלות כלכלית הכוללת צמצום הוצאות במקביל להגדלת הכנסות.**

במסגרת הקווים המנחים שפורסמו ע"י משרד הפנים באישורי העלאה חריגים בארנונה, ובמסרים שהועברו במפגשים המקצועיים השונים, עולה כי המדינה מצפה מהרשויות להשית את הגדלת הכנסות על הציבור.

רמלה עיר חלום



צילום מתוך "הקווים המנחים" שפורסמו לרשויות ומצורפים במלואם כ"נספח ב' לדברי ההסבר":

סיווג ראשי מגורים:

הקווים המנחים משקפים תפיסה דיפרנציאלית לעניין התעריף של סיווג זה, בהתאם למטריצה שלהלן:

סיווג ראשי מגורים:

הקווים המנחים משקפים תפיסה דיפרנציאלית לעניין התעריף של סיווג זה, בהתאם למטריצה שלהלן:

מדרג פריפריאליות				מדרג חברתי כלכלי
8-10	6-7	4-5	1-3	
קבוצה ד'	קבוצה ג'	קבוצה ב'	קבוצה א'	1-3
קבוצה ה'	קבוצה ד'	קבוצה ג'	קבוצה ב'	4-5
קבוצה ו'	קבוצה ה'	קבוצה ד'	קבוצה ג'	6-7
קבוצה ז'	קבוצה ו'	קבוצה ה'	קבוצה ד'	8-10

התעריפים הקבוצתיים לסיווג מגורים נקבעו על פי שיטת החישוב הקיימת בכל רשות ורשות (מציב בנספח א'):

עבור רשויות בשיטת מדידה ברוטו-ברוטו:

מדד פריפריאליות				מדד חברתי כלכלי
8 עד 10	6 עד 7	4 עד 5	1 עד 3	
68.80	60.58	53.39	47.23	1 עד 3
78.04	68.80	60.58	53.39	4 עד 5
88.31	78.04	68.80	60.58	6 עד 7
92.41	88.31	78.04	68.80	8 עד 10

רמלה עיר אולפט



הבקשות להעלאה חריגה בצווי המיסים של כלל הרשויות בארץ יבחנו עפ"י מודל השוואת תעריפי ארנונה המפורסם בטבלאות לעיל או לפי הרשות הדומיננטית בנפה אליה משתייכת הרשות (במקרה שלנו- מודיעין).

הקווים המנחים מאפשרים העלאות חריגות של עד 10% למגורים ועד 7.5% לעסקים, בהתאם לתעריף הקיים בצו הארנונה ביחס למדרג החברתי-כלכלי של הרשות, מדרג הפריפריאליות (עפ"י טבלה זו, תעריף מגורים מקסימלי שיאושר לרמלה, סוציאקונומי 5, מדד פריפריאלי 8, בשיטת ברוטו-ברוטו הנהוגה אצלנו, יעמוד על 78.04 ₪ למ"ר לשנה).

עיריית רמלה בחרה לא לבצע שינויים שעניינם הגדלת חיובים בצו ארנונה לשנת 2024, על מנת להימנע מחיוב רטרואקטיבי הנוגד את עקרון ההסתמכות.

אי לכך ועל מנת להמשיך ולתת שירותים עירוניים ברמה נאותה, מתבקשת העלאת תעריפי ארנונה, שלא בוצעה משך שנים רבות, למגורים ולעסקים, כמפורט להלן: (השינויים המבוקשים הינם לשנת 2025 ואילך בלבד).

3.א. בקשה להעלאה חריגה בתעריפי סיווג מגורים –

עיריית רמלה מבקשת משרי הפנים והאוצר אישור להעלאה חריגה לסיווגי מגורים בתוספת של עד 2 ₪ לכל מ"ר לשנה. להלן פירוט התעריפים לשנת 2025:

קוד סיווג למגורים	הגדרת סיווג	תעריף 2025 לאחר עדכון שיעור העלאה אוטומטי	תעריף 2025 מבוקש בהעלאה חריגה	תוספת מבוקשת בש"ח למ"ר
110	מגורים א'	47.99	49.91	1.92
120	מגורים א'1	46.12	47.97	1.84

יודגש כי על האוכלוסייה הזכאית להנחה בארנונה עפ"י חוק, תחול ההעלאה רק בחלק היחסי שלאחר ההנחה. כמו כן, מי שפטור באופן מלא, כך יהיה גם לאחר ההעלאה.

רמלה עיר אופט



3.ב. בקשה להעלאה חריגה בתעריפי הסיווגים הקיימים בצו המיסים שאינם למגורים-

עיריית רמלה מבקשת משרי הפנים והאוצר אישור להעלאה חריגה לסיווגים שאינם למגורים. להלן פירוט התעריפים לשנת 2025 והתוספת השקלית לכל מ"ר, לפי קוד סיווג:

קוד גורם חיוב	שם גורם חיוב	תעריף 2025 כולל העלאה אוטומטי	תעריף 2025 כולל העלאה חריגה מבוקשת	תוספת בש"ח למ"ר- העלאה חריגה
220	מרכזי נופש, קאנטרי קלאב	87.21	89.05	1.83
230	בתי קולנוע ותאטרות	87.21	89.05	1.83
240	שרותים	173.61	177.26	3.64
310	מרכזי שיווק, מיון והפצה	81.03	82.73	1.70
315	אנטנות של חב' סלולריות	276.88	282.69	5.81
320	בנינים לעסק, קניונים עד 150 מ"ר	265.73	271.31	5.58
320	בנינים לעסק, קניונים מעל 150 מ"ר	277.17	282.98	5.82
321	חנויות מפעל	273.04	278.77	5.73
322	מעברים במרכזים מסחריים	132.86	135.64	2.79
323	תחנת מוניות	265.73	271.31	5.58
401	מפעלים, בתי תעשיה וכד'	153.06	156.27	3.21
402	משרדים המשמשים את התעשיה	219.81	224.43	4.61
404	תחנות דלק	170.74	174.32	3.58
406	מפעלי תעשיה להרכבת מבנים	84.55	86.33	1.77
511	בתי מפלגות	81.03	82.73	1.70
520	מועדונים חברתיים	81.03	82.73	1.70
530	גני ילדים ובתיה"ס פרטיים	213.04	217.51	4.47
540	מרכז מבקרים לכלל הציבור	32.53	33.22	0.68

רמלה עיר חלום



			בתי אבות ובתי חולים	550
2.01	97.74	95.74		
			אדמה חקלאית	610
0.00	0.12	0.12		
			מבנים לאחסון וגניזה	680
1.70	82.73	81.03		
			קרקע תפוסה- עד 7,000 מ"ר	710
0.58	28.31	27.73		
			קרקע תפוסה- 7,000-40,000 מ"ר	710
0.38	18.41	18.04		
			קרקע תפוסה- מעל 40,000 מ"ר	710
0.30	14.44	14.14		
			קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	711
0.13	6.42	6.29		
			קרקע לעריכת ארועים	712
1.30	63.39	62.09		
			חניונים-לא מקורה	780
0.54	26.36	25.82		
			חניונים- מקורה	790
0.20	9.79	9.59		
			משרדים, לרבות בתי מרקחת ומרפאות	810
5.81	282.69	276.88		
			בריכות לאיגום מים	840
1.62	78.72	77.10		
			חברות לאספקת מים- בית מלאכה	920
3.92	190.90	186.98		
			עסק המשמש בית מלאכה מחסנים וסככות של תאגיד תחבורה ציבורית- עד 150 מ"ר	970
3.69	179.36	175.68		
			עסק המשמש בית מלאכה מחסנים וסככות של תאגיד תחבורה ציבורית- מעל 150 מ"ר	970
3.84	186.57	182.73		
			מחסנים, ארכיונים וסככות	980
3.74	181.88	178.14		

רמלה עיר אולפט



3. ג. בקשות להעלאה חריגה לשנים 2025-2029

קיימים בצו הארנונה של עיריית רמלה 9 סיווגים שתעריפם נמוך משמעותית ביחס לתעריפי רשויות דומות/סמוכות או שתעריפם קרוב לתעריף המינימום בטבלת טווח התעריפים המאושרים ע"י משרד הפנים (המצורפת כנספח ג' בדברי ההסבר) או שקיים פער תעריפי חסר הגיון אל מול נישומים שעיסוקם דומה ברמלה.

ציטוט מתוך "הקיום המנחים" (נספח ב' לדברי ההסבר) שפורסמו ע"י משרד הפנים - פרק ג', בקשה לאישור העלאה חריגה - עמ' 9:

פרק ג' – בקשה לאישור העלאה חריגה

פריסה של העלאת התעריף כפי שיאושר לגבי נישומים קיימים:

א. בכל מקרה שבו חלה ההעלאה המבוקשת על נישומים קיימים (בסיווג או בתת-סיווג), תיעשה פריסה של העלאת התעריף כפי שיאושר, על פני 5 שנים לכל היותר, כך שלא יעלה בשנה אחת בשיעור של יותר מ-7.5% כולל שיעור העדכון בסיווגים שאינם למגורים ו-10% כולל שיעור העדכון בסיווג מגורים (להלן – תעריף קטום).
יובהר, כי על מנת להבטיח שבחלוף 5 שנים לא ייווצרו שני תעריפי ארנונה שונים בנסיבות האמורות, גם לגבי נישומים חדשים לא תחול בשנה הנוכחית העלאה של למעלה מ-50% לנכסי מגורים ו-37.5% לנכסים שאינם למגורים, כולל שיעור העדכון שיחול באותה שנה כדין.

בשונה משנים קודמות, אישר משרד הפנים לרשויות לבקש העלאה הדרגתית, חמש-שנתית, אשר במידה ותמצא מוצדקת, תאושר ל-5 השנים הבאות.

אנו מבקשים ממשרד הפנים לאשר העלאה בשיעור של 7.5% לכל שנה, החל משנת 2025 ועד שנת 2029. שיעור ההעלאה כולל את שיעור העדכון האוטומטי לכל שנה ושנה (כך עולה ששיעור ההעלאה החריג בשנת 2025 יעמוד על 2.1% מעבר לשיעור העדכון וכך בהתאמה בשנים הבאות בהתאם לשיעורי העדכון שיפורסמו במאי מדי שנה.

רמלה עיר אולפט



הסיווגים הרלוונטיים לשינוי מבוקש זה הינם:

קוד גורם חיוב	שם גורם חיוב	תעריף 2025	תעריף 2026	תעריף 2027	תעריף 2028	תעריף 2029
310	מרכזי שיווק, מיון והפצה	82.73	88.93	95.60	102.77	110.48
404	תחנות דלק	174.32	187.40	201.45	216.56	232.80
406	מפעלי תעשייה להרכבת מבנים	86.33	92.80	99.76	107.25	115.29
511	בתי מפלגות	82.73	88.93	95.60	102.77	110.48
520	מועדונים חברתיים	82.73	88.93	95.60	102.77	110.48
540	מרכז מבקרים לכלל הציבור	33.22	35.71	38.38	41.26	44.36
680	מבנים לאחסון וגניזה	82.73	88.93	95.60	102.77	110.48
780	חניונים - לא מקורה	26.36	28.34	30.46	32.75	35.20
790	חניונים - מקורה	9.79	10.53	11.32	12.16	13.08

ד.ד. החרגת "קיוסקים" ועדכון הגדרת סיווג "שרותים":

מבוקש אישור השרים לעדכון הגדרת "שרותים" בצו הארנונה, לטובת תיקון עיוות הפרשי חיוב בין קיוסק לכל חנות ממכר אחרת המסווגת כ"מסחר":

כיום בפירוט הגדרת "שרותים" בסעיף ג', מופיעה מפורשות המילה "קיוסקים". מדובר באפליית לטובה של קיוסקים על פני כל חנות ממכר אחרת, שמסווגת כ"מסחר". להלן ההגדרות הרלוונטיות.

ג. שירותים (קוד - 240)

1.ג בניינים לעסק מסוג: בתי קפה, מסעדות, קיוסקים, אולמות או גנים המשמשים להצגות אירועים ועינוגים ציבוריים, פאבים ומועדוני לילה.
164.89 ש"ח לכל מ"ר לשנה.

ב. מסחר (קוד - 320)

בניינים לעסק המשמשים למכירת טובין, קניונים, אולמות תצוגה וראווה מכל סוג שהוא, אך למעט מבנים המשמשים למטרת מסחר המהווים חלק ממבנה תעשייה.
עד 150 מ"ר - 252.38 ש"ח לכל מ"ר לשנה
מעל 150 מ"ר - 263.24 ש"ח לכל מ"ר לשנה

המשמעות הכספית הינה: שינוי סיווגם של 13 קיוסקים הקיימים ברחבי העיר לסיווג "מסחר" והעלאת חיובם בכ- 53%

רמלה עיר חלום



4. הנחות בארנונה -

גם השנה, מתבקשת מועצת העיר לאמץ את ההנחות המפורטות בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחות בארנונה, התשנ"ג-1993), **בשיעור המרבי**, למעט:

- **הנחות שאינן מוגבלות בשטח נכס מגורים (למעט "הנחת עיוור"):**
נכות אי כושר, נכות רפואית, נכה נפש בקהילה (שאינו מחזיק בנכס), עולה התלוי בעזרת הזולת, זכאי גמלת הבטחת הכנסה+מזונות, סיעוד, הורה עצמאי, משרת מילואים פעיל, פדוי שבי, נזקק, הנחה עפ"י מבחן הכנסה:
הגבלה גורפת של ההנחה לשטח של עד 150 מ"ר, כפי שהיה נהוג בשנים האחרונות.
על כל 1 מ"ר מעבר ל 150 מ"ר, החיוב יהיה בשיעור 100%, ללא הנחה.
- **"פטור נכס ריק"**, אשר יהיה כאמור בסעיף 24.1 לצו הארנונה וכנהוג ברמלה מזה שנים רבות: פטור מלא לתקופה מרבית של 3 חודשים.
- **"פטור נכס חדש וריק"** - עד 6 חודשים מיום שהנכס ראוי לשימוש או/עד שהושמש, המוקדם מביניהם.
- **הנחות מימון:**
שיעור הנחת מימון בגין הסדר תשלומים בהוראת קבע באמצעות ח-ן הבנק או כ.א. או דרך ניכויים משכר: 0%
שיעור הנחת מימון בגין תשלום שנתי מראש לשנת 2025 עד ליום 31/1/2025: 1%.

רמלה עיר חלום



5. כל השינויים הדורשים את אישור השרים בהתאם לדין, יועברו לאישור השרים, במסגרת בקשה לשינויים חריגים לשנת 2025, לאחר אישורם ע"י מועצת העיר.

נספחים לדברי ההסבר :

- נספח א'- צו ארנונה 2025, כולל בקשות לשינויים חריגים, לאישור מועצת העיר
- נספח ב'- קוים מנחים לבדיקת בקשות לאישור חריג בארנונה לשנים 2024 ו-2025
- נספח ג'- טבלת מקסימום ומינימום של משרד הפנים לשנת 2024

בברכה,

נירית טננבאום
מנהלת אגף הכנסות

העתקים :

מר מיכאל וידל- ראש העיר
מר רונן עזריה- מנכ"ל העירייה
עו"ד דורון דבורי-יועץ משפטי
רו"ח שגיאה רוזנבלט- סגן גזבר
עו"ד זהר ברבר- יועמ"ש ומ"מ מנהלת הכנסות
ימית לב- כלכלנית אגף הכנסות

רמלה עיר חלום