



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

י"ז סיון תשע"ז
11 יוני 2017

לכבוד:

מר' רוביק דנילוביץ' – ראש העיר

וחברי מועצת העיר

כאן

נכבדיי,

הנדון: בקשה לשינוי צו ארנונה לשנת 2018

אני מתכבד להגיש למועצת העיר הנכבדה את עותק צו המסים לשנת 2018 שאישורו מבוקש בזאת ומפורט במזכר זה. להלן השינויים במוצעים בצו כדלקמן:

יובהר כי כל התעריפים המבוקשים עומדים בתעריפי המינימום והמקסימום כפי שנקבעו בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007.

רקע כללי

1. צו הארנונה וכן השינויים המבוקשים לשנת 2018 הינם המשך לתוכנית האב למדיניות המיסוי העירונית לשנים 2010-2017, שאושרו בישיבות המועצה מס' 15 ביום 29.11.09 ומס' 30 ביום 29.11.10. תכנית זו היא תכנית רב שנתית המתפרסת על פני 8 שנים, וכוללת בין היתר שינויים מדורגים בתעריפי הארנונה לאזורי המסחר והתעשייה השונים - כאשר בשנים 2010-2017 אושרה התוכנית באופן חלקי.
2. למעט השינויים הכוללים יצירת סיווג חדש או הרחבת סיווג קיים, יתר השינויים הינם שינויים המופיעים בצו הארנונה כבר משנים קודמות, כאשר מדי שנה מתבקשים השרים לאשר את המשך הפעלת תכנית האב העירונית למדיניות מיסוי המתחשבת בשינויים הכלכליים והחברתיים שעוברים על העיר באר שבע, וכן לאשר שינויים שלא אושרו בשנים קודמות בהתאם לתכנית.

השינויים המבוקשים

3. ע"פ סעיף 7 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 שיעור העדכון לשנת 2018 הינו 2.18% (להלן: "שיעור העדכון").

4. כאמור לעיל, בהחלטת המועצה מיום 29.11.09 אומצה תוכנית רב שנתית בארנונה ל-8 שנים הכוללת, בין היתר, שינויים מדורגים בתעריפי הארנונה לאזורי התעשייה והמסחר השונים. התוכנית מותנית בקבלת אישורי שרי הפנים והאוצר. בשנים 2010-2017 אושרה התוכנית ע"י השרים באופן חלקי.

להלן עיקרי הבקשה לשנת 2018 בהתייחס לבקשות של שנים קודמות:



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	הבקשה
לאישור	אושר	אושר	לא אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	העלאת תעריפי הארנונה לתעשייה ומלאכה בקרית יהודית
לאישור	אושר	אושר	לא אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	אושר	העלאת תעריפי הארנונה למסחר בקריית יהודית
לאישור	לא אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר			העלאת תעריף סיווג מסחר במתחם דרך אליהו נאוי
לאישור	אושר	אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר	לא אושר			הפחתת תעריפי המסחר בשכונות המגורים
לאישור	לא אושר								יצירת סיווג חדש ללונה פארק
לאישור									הפחתת תעריפי עסקים ומסחר בסעיף 23 א' השוואה בין תעריפי 20 מ"ר הראשונים ל-80 מ"ר הנוספים לכל האזורים
לאישור									ביטול הנחה בשיעור של 2% לבעלי שומה מעל 100,000 למשלמים בהוראת קבע

א. השוואה מדורגת של תעריפי הארנונה באזור התעשייה בקריית יהודית (אזור ג') לתעריפי הארנונה באזור התעשייה עמק שרה (אזור ב').

אזור התעשייה שבבאר שבע הידוע כקריית יהודית, מסווג כאזור ג' לעניין הארנונה לעסקים לתעשייה ומלאכה. סיווג זה מקנה לאזור זה תעריפים נמוכים משמעותית לעומת אזור התעשייה עמק שרה הסמוך לו. סיווג זה נעשה בתחילת פיתוחו של האזור מתוך מגמה לעודד כניסת עסקים לאזור. בהתחשב בפיתוח שהתרחש בשנים האחרונות בקריית יהודית, אין כיום הצדקה לפער הגדול בתעריפי הארנונה בינו לבין עמק שרה ושאר אזורי התעשייה והמלאכה בבאר שבע.

מדובר בפער נכון לשנת 2009 של כ- 28% בתעריפים למשרדים, שירותים ומסחר (להלן: "מסחר" או "תעריפי המסחר" לפי העניין) וכ- 15% עד לשטח של 500 מר' בתעריפים לתעשייה ומלאכה. כפי שהוחלט בישיבת המועצה הנ"ל ועל מנת שלא להכביד על ציבור המחזיקים בעסקים בקריית יהודית



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

נתקבלה ההחלטה להעלות את התעריף של אזור ג' (קריית יהודית) בהדרגה במשך 8 שנים לפי הפירוט שלהלן (העלאה שכבר אושרה חלקית לשנים 2010-2017). אזור זה סומן במפת העיר המתאימת לסיווגי הארנונה כאזור ב'1.

(1) ההעלאה המוצעת בתעריפי הארנונה לתעשייה ומלאכה בקריית יהודית

תוספת שתתפרש על פני 8 שנים החל משנת 2010, ככל ויינתן האישור לשנת 2018 זו תהיה ההעלאה האחרונה לתוכנית. ההעלאה באחוזים לכל שנה תהיה כדלקמן:

שנה	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
תוספת ב %	1.8	1.8	1.8	1.8	1.7	לא אושרה 1.7	אושרה 1.7	אושרה 1.7	לאישור 1.33%

כמות נכסים: 107

המשמעות הכספית להעלאה 29,940 ש"ח

(2) ההעלאה המוצעת בתעריפי הארנונה למסחר בקריית יהודית

התוספת מתייחסת לסעיפים 4,6,14,15,16,19,20,21,23 שבאזור ג' בצו המיסים – התוספת שתתפרש על פני 8 שנים. ההעלאה באחוזים לכל שנה תהיה, עפ"י התוכנית שאושרה, כמפורט בטבלה שלהלן. יובהר כי בשום מקרה לא יעלה התעריף המעודכן של אזור ג' מעבר לתעריף של אזור ב'1. ככל ויינתן האישור לשנת 2018 זו תהיה ההעלאה האחרונה לתוכנית:

שנה	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
תוספת ב %	3.5	3.38	3.27	3.17	3.07	לא אושרה 2.98	אושר 2.89	אושר 2.81	לאישור 4.85

כמות נכסים: 80

המשמעות הכספית להעלאה: 223,252 ₪ לשנה.

הפחתת תעריפי המסחר בשכונות המגורים בעיר כנגד העלאה מדורגת של תעריפי המסחר

במרכזי הקניות בדרך אליהו נאוי לתעריפי המסחר במתחם הסיטי של באר שבע

בעשור האחרון לאורך שד' אליהו נאוי בסמיכות למע"ר בבאר שבע (הסיטי) ובהמשך ישיר אליו, התפתחו מרכזי מסחר חדשים. אזור זה היה בעבר אזור של תעשייה ומלאכה בעיקר. אזורי מסחר אלו משמשים כמרכזי קניות ובילוי חדישים המושכים קהל רב ונהנים מתנופת הפיתוח במרכז החדש של העיר באר

¹ מדובר בסעיפים 23 א (3), 6, 14 לצו הארנונה



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

שבע. בד בבד עם הקמתם של מרכזי המסחר הנ"ל חלה פגיעה משמעותית במסחר בעסקים בשכונות המגורים.

בהתאם לצו הארנונה, מתחמי המסחר החדשים בדרך אליהו נאוי (ONE PLAZA, BIG, B7) והשדרה השביעית) מסווגים באופן זהה לנכסים המשמשים למסחר בשכונות המגורים בעיר, כאזור ב'.

ההפרש בין חיוב הארנונה לעסקים באזור ב' לבין "הסיטי" של באר שבע הסמוך לו המוגדר כאזור א' הוא כ- 28% בחיוב המקסימלי.

לאור ההתפתחות המתוארת לעיל והסמיכות למרכז החדש של העיר, אין הצדקה ממשית לפער זה בחיובי הארנונה במרכזי הקניות אלו לבין העסקים באזור א'.

על מנת שלא להכביד על ציבור המחזיקים במרכזי הקניות הנ"ל הוחלט כאמור להעלות בהדרגה את חיובי הארנונה למסחר במרכזי הקניות ב-28% במשך 8 שנים.²

במקביל החליטה המועצה להפחית באותו שיעור שנתי את תעריפי הארנונה לעסקים שבשכונות המגורים שבעיר, **למעט הקניונים ומרכזי הקניות מעל 10,000 מ"ר בנוי לא כולל שטחי חנייה – כפי שיפורט בפרק ההפחתות להלן.** שכונות העיר מסומנות על גבי מפת העיר המתייחסת לסיווגי הארנונה למסחר ושירותים כ-ג1.³ העלאת התעריפים באזורי המסחר החדשים והחזקים בד בבד עם הפחתת התעריפים באזורי המסחר הממוקמים באזורי המגורים שנפגעו לאחר פתיחת המרכזים החדשים, תהיה בו משום עשיית צדק חלוקתי במובן הזה שאזורי המסחר ה"חזקים" יתמכו באזורי המסחר היותר חלשים.

לאותם סעיפים שלא אושרו בשנים קודמות תיושם התוכנית האסטרטגית בערכי שנת 2010, משמע הבקשה איננה במצטבר אלא מחדש.

(1) העלאת התעריף בסיווג מסחר במתחם דרך אליהו נאוי⁴

להלן ההעלאות באחוזים לכל שנה במסחר במרכזי הקניות (אזור א1 עתידי). יובהר כי בשום מקרה לא יעלה התעריף המעודכן מעבר לתעריף של אזור א.

שנה	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
תוספת ב %	לא אושר	לא אושר	לא אושר	3.2%	3.1%	3%	2.9	2.7%
	3.5%	3.4%	3.5%					

מבוקש להעלות את התעריפים הנקובים בסעיפים ב-3.5% מעבר לעדכון ע"פ הנוסחא.

כמות המקרים: 315

המשמעות הכספית להעלאה הינה : 918,191 ₪ לשנה .

(2) הפחתת תעריפי המסחר בשכונות המגורים

² מדובר בסעיפי המסחר והשירותים שבצו הארנונה הכוללים סעיפים 4, 6, 7, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23.

מרכזי הקניות מסומנים על גבי מפת העיר המתייחסת לסיווגי הארנונה למסחר ושירותים כ-1א.

³ מדובר, כפי שצויין בטיטות צו הארנונה ל-2014 בשכונות: א, ב, ג, ד, ה, ו, ט, נוה זאב, נוה מנחם, נוה נוי, רמות, נחל בקע ורמות למעט הקניונים ומרכזי הקניות מעל 10,000 מ"ר בנוי לא כולל שטחי חנייה.

⁴ סעיפים 4, 6, 7, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23 (אזור א1 עתידי לצו המסים). מדובר בתעריפים מעודכנים לאזור מרכזי הקניות אשר יקרא אזור א1 במפה לאזורי מסחר ושירותים.



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

להלן ההפחתות לפי אחוזים לכל שנה בנוגע לתעריפי המסחר בשכונות המגורים בעיר (אזור ג1 עתידי) כפי שהוחלט למעט הקניונים ומרכזי הקניות הגדולים מעל 10,000 מ"ר בנוי לא כולל שטחי חנייה יובהר כי בשום מקרה לא יפחת התעריף המעודכן של אזור ג1 מתחת לתעריף של אזור ג.

לאותם סעיפים שלא אושרו בשנים קודמות תיושם התוכנית האסטרטגית בערכי שנת 2010, משמע הבקשה איננה במצטבר אלא מחדש.

שנה	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
הפחתה ב %	אושר -3.9%	אושר -4%	לאישור -4%	4.1-	4.1-	4.2-	4.4-	3.5-

מבוקש להפחית את התעריפים הנקובים בסעיפים⁵ בשיעור של-4% מעבר לעדכון ע"פ הנוסחא.

כמות המקרים: 1,685

המשמעות הכספית להפחתה הינה כ- 2,207,430 ₪ לשנה

שינויים המבוקשים לראשונה בשנת 2018:

ב. יצירת סיווג חדש לונה פארק (סעיף 32 לצו) .

להלן ההגדרה המבוקשת: "נכס המשמש לפארק שעשועים (לונה פארק) אשר שטחו עולה על 2,500 מ"ר."

התעריף שמוצע הוא למבנים בלונה פארק תעריף מינימום לעסקים 66.82 ₪ למ"ר וכן תעריף לקרקע תפוסה במתחם הלונה פארק הינו 21.90 ₪ למ"ר. כיום הנכסים מחוייבים בסיווג קרקע תפוסה. (וזאת כסיווג הקרוב ביותר, בהעדף סיווג מתאים).

בעבר היו קיימים בעיר מתחמים זמניים שישמשו כפארק שעשועים אשר פורקו לאחר זמן קצר. כיום, כחלק מהתחדשות העיר, קמים נכסים קבועים המתפרסים על שטחי קרקע נרחבים המשמשים כפארקי שעשועים. סיווג זה נועד לעודד את קיום של אותה נכסים בכך לתרום לרווחת תושבי העיר והסביבה.

כמות המקרים: 1

משמעות כספית: 79,480 ₪ לשנה

הפחתת תעריפי עסקים ומסחר בסעיף 23 א' השוואה בין תעריפי 20 מ"ר הראשונים ל 80 מ"ר הנוספים לכל האזורים:

כחלק מרצון הרשות לעודד את פתיחתם של עסקים קטנים ובכך אף לתמוך באופן עקיף בפעילות כלכלית וביזמות עסקית, מקומית לרוב, בעלת היקף פעילות קטן באופן יחסי, הוחלט על הפחתת תעריף לעסקים אשר גודלם הנו למטה מ- 100 מ"ר כך שיחושב באופן מופחת באופן זהה ושווה בכל חלקי העיר השונים.

החלטה זו, לטעמנו, תיצור הזדמנות מחודשת לתחרות כלכלית מועילה ותמריץ לפתיחת עסקים קטני מימדים נוספים בעיר והמשך פעילותם של עסקים אלה, אשר חלק לא מבוטל מהם סובל מקשיי פעילות שוטפים.

⁵ סעיפים 4,6,7,14,15,16,19,20,21,23 לצו הארנונה לשנת 2014



עיריית באר-שבע אגף הגבייה

לדידנו, החלטה זו תביא אף, הלכה למעשה, למשיכת יזמים נוספים ולפתיחת עסקים נוספים, בהיקף זה, בעיר באר שבע. יש לציין כי החלטת העירייה דנן אף קורלטיבית לרפורמה שמוביל שר הפנים במתן הקלות לעסקים הקטנים.

כמות מקרים: 4,893

משמעות כספית: 1,111,850 ₪ - לשנה

ג. ביטול הנחה בשיעור של 2% לבעלי שומה מעל 100,000 המשלמים בהוראת קבע

בחינה רוחבית שנערכה ע"י העירייה העלתה כי מתן הנחה למוסדות ועסקים עתירי הון בגין תשלום בהוראת קבע איננה כלכלית ואינה נדרשת במבחן המציאות.

מדובר, ע"פ בדיקתנו, בנכסים המוחזקים, ככלל, ע"י מחזיקים מוסדיים, יציבים ואיתניים אשר עצם מתן ההנחה לתשלום מראש אינו מהווה עבורם תמריץ לתשלום הארנונה באופן סדור וקבוע, כך שלמעשה נמצא כי אף בלא הענקת ההטבה לתשלום בהוראת קבע השתלמה על ידם הארנונה במועד וכדין.

כמות מקרים: 250

משמעות כספית: 2,305,464 ₪ לשנה

החלטה זו אינה טעונה שרי האוצר והפנים

בכבוד רב,

יחיאל חמו

מנהל אגף הגבייה והארנונה

העתק:

הגב' אבישג אבטובי – מנכ"ל העירייה

מר תומר ביטון, רו"ח - גזבר העירייה

מר חיים טורקל, עו"ד - היועץ המשפטי

מר אורן סרוסי, עו"ד – ממונה תחום בכיר מיסוי מוניציפאלי

גב' דיזי אור – מנהלת מחלקת השומה

גב' אורטל שריג- עו"ד - מנהלת תחום השגות ועררים, כינוסי נכסים ופש"ר