

ירושלים, ה' תמוז, תשע"ד
3 יולי, 2014
סימוכין: 2014-0200-109

לכבוד
מר יוסי עדס
אגף התקציבים
משרד האוצר
רח' קפלן 1
ירושלים

לכבוד
גבי גליה כהן
גבי אודליה כהן
אגף התקציבים
משרד הפנים
רח' קפלן 2
ירושלים

שלום רב,

הנדון: בקשה להעלאה חריגה, שינוי סיווג ותת סיווג וכן הפחתה חריגה מארנונה לשנת 2015

מועצת עיריית ירושלים, בישיבתה מסי' 10 מיום 26.6.14, החליטה על הטלת הארנונה לשנת 2015. שיעור העלאת הארנונה לשנת 2015 נקבע על 0.75% לגבי כל סוגי הנכסים בעיר.

בקשה זו מוגשת בהתאם לקבוע בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) להשגת יעד (התקציב), התשנ"ג-1992, סעיף 10 בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007 ובהתאם לנוהל הגשת בקשה לאישור חריג להטלת ארנונה לשנת 2015, מיום 5.6.14.

להלן פירוט הבקשה:

א. הפחתת שיעור הארנונה בשיעור של 2% ל"משרדים, שירותים ומסחר" ו/או ל"נכסים אחרים" במידה ובקשת העירייה לשנת 2014, להפחתה בתעריף לסיווג זה בשיעור 1% - לא תאושר, ולחילופין הפחתת שיעור הארנונה בשיעור של 1% לסיווגים אלה, במידה ובקשת העירייה לשנת 2014, כאמור - תאושר.

במסגרת מדיניות העירייה לפעול, ככל הניתן, להנעת כלכלת העיר, עידוד הקמת עסקים והגדלת מקומות תעסוקה בעיר, ביקשה עיריית ירושלים בשנת 2014 להעלות את הארנונה לסיווגים "משרדים שירותים ומסחר" ו"נכסים אחרים"

בשיעור של 2.36% בלבד (במקום העלאת חובה של 3.36%). טרם התקבלה החלטת שרי הפנים והאוצר בעניין זה.

בהמשך למדיניות העיריה כפי שפורטה, ומאחר וכאמור טרם התקבלה החלטת השרים לשנת 2014 בעניין זה, החליטה מועצת העירייה כי במידה ובקשת העיריה בשנת 2014 לא תאושר, יופחת שיעור הארנונה לשנת 2015 ל"משרדים שירותים ומסחר" ו/או ל"ינכסים אחרים" (סעיפים 2א', 2ב' ו-24 בצו המיסים) בשיעור של 2%, ובהתאם יועמד תעריף הארנונה בסעיף 2א' לצו המיסים יעמוד על 322.43 ש"ח למ"ר במקום 329.01 ש"ח למ"ר, ובסעיפים 2ב' ו-24 לצו המיסים, על 332.75 ש"ח למ"ר במקום 339.54 ש"ח למ"ר. משמעותה של החלטה זו הינה ויתור על תוספת חיוב בשנת 2015 בהיקף כולל של כ-12 מלש"ח.

לחילופין, במידה ובקשת העירייה לשנת 2014 תאושר, החליטה מועצת העירייה להפחית את הארנונה לשנת 2015 ל"משרדים שירותים ומסחר" ו/או ל"ינכסים אחרים" (סעיפים 2א', 2ב' ו-24 בצו המיסים) בשיעור של 1%, כך שתעריף הארנונה בסעיף 2א' יהיה 322.57 ש"ח למ"ר במקום 323.40 ש"ח למ"ר, ובסעיפים 2ב' ו-24 יהיה 332.90 ש"ח למ"ר במקום 333.76 ש"ח למ"ר. משמעותה של החלטה זו הינה ויתור על תוספת חיוב בשנת 2015 בהיקף כולל של כ-6 מלש"ח.

ב. יצירת סיווג חדש "תעריף ארנונה למחסן עסקי (מחסן לסחורות)"

בשנים 2005, 2007, 2008, ו-2011 החליטה מועצת העיריה על יצירת סיווג למחסן המשרת עסק לממכר סחורות, וזאת, במטרה לעודד את חיי המסחר, באמצעות הקלה על בעלי עסקים גדולים לממכר סחורות. שרי הפנים והאוצר, בכל אחת מן השנים הללו, דחו את החלטת מועצת העירייה ולא אישרו את יצירת הסיווג האמור. יצוין, כי במהלך הזמן גם נוהלו נגד העיריה בבתי המשפט מספר הליכים בעניין העדר סיווג נפרד למחסנים בצו המיסים שלה. כאשר בהליך שהתקיים

בעניין בבית המשפט העליון בעניין זה, ע"מ 8258/12 עיריית ירושלים נ' משה קנר, נפסק, כי העירייה תגיש בקשה נוספת לשרים ליצירת סיווג נפרד למחסנים, ואכן בשנת 2014 הוגשה בקשה נוספת לשרים ליצירת סיווג כאמור, שטרם ניתנה בה החלטה.

על רקע האמור, וכאמור, במטרה לעודד את חיי המסחר, באמצעות הקלה על בעלי עסקים גדולים לממכר סחורות, החליטה מועצת העירייה לשוב ולקבוע סיווג מיוחד למחסן של נכס עסקי, המשמש לאחסון סחורות. יצירת תעריף מיוחד ומופחת למחסנים כאלה, מוצדקת לאור מאפייניו הייחודיים של מחסנים מסוג זה, בהיותם בעלי שטח גדול, (המשמש לאחסנת הסחורה/המלאי), ובהיותם הכרחיים לפעילות העסק באופן רציף ויום-יומי. ההפחתה המבוקשת היא למחסני חנויות לממכר סחורות בלבד ולא למחסנים אחרים כמו ארכיבים ומחסנים של בעלי מקצועות חופשיים, כאלה ואחרים, זאת כיוון שאין כוונה לעודד הקמתם של שטחי איחסון וגניזה של מחסנים מסוג זה התופסים שטחים גדולים שיכולים לשמש למסחר.

מועצת העירייה החליטה כי סיווג למחסן עסקי ייקבע בסעיף 2'ה' בצו המסים של העירייה וכמפורט להלן:

"מחסן עסקי (מחסן לסחורות)" – נכס העומד, במצטבר, בכל אחד מהתנאים הבאים:

1. משרת בית עסק לממכר סחורות ומשמש לאחסנת מלאי סחורות בלבד (לא מחסן שיווק).
2. לקוחות אינם מבקרים בו, ואינו משמש לכל תצוגה.
3. קיימת חציצה פיזית, מלאה, קבועה בקרקע ומוחלטת בין הנכס ובין בית העסק.

תעריף הארנונה למחסן עסקי, כאמור, הינו מדורג כדלקמן:
ל- 100 מ"ר ראשוניים-לפי תעריף העסק אותו הוא משרת.
מ- 101 מ"ר ואילך – 203.71 ₪ למ"ר.

המשמעות של יצירת תעריף כאמור הינה הפחתה בחיובי הארנונה לנכסים המשמשים לחנויות בשיעור של כ- 11.5 מלש"ח.

ג. תיקון סיווג ויצירת תת סיווג חדש: "מועדוני ריקודים ששטחם עולה על 200 מ"ר"

במסגרת מדיניות העירייה לעודד את חיי התרבות בעיר, ובמטרה להרחיב את מגוון פעילויות הפנאי והבילוי, החליטה מועצת העירייה על יצירת תת סיווג בתעריף מופחת לנכסים המשמשים למועדוני ריקודים, שסווגו עד כה במסגרת הסיווג העסקי הכללי (סעיפים 2א', 2ב' ו-24 בצו המיסים). מועדוני ריקודים, על פי טבעם, מצריכים שטחי פעילות גדולים, ובהתאם לכך, הנטל המיסוי המוטל על מפעיליהם יצירת התעריף המופחת נועדה להקל בנטל המיסוי על עסקים מסוג זה, ובכך לעודד פתיחת מועדוני ריקודים נוספים בעיר.

מועצת העירייה החליטה, כאמור, כי הסיווג למועדוני ריקודים ששטחם מעל 200 מ"ר יתווסף לסיווג "באולינג, חדרי כושר ואולמות המשמשים לפעילות ספורט" (סעיף 5 בצו המיסים), הקובע תעריף מיוחד לנכסים, המשמשים לפעילות ספורט ופנאי, המחייבת שטחי פעילות גדולים, ויחויב באותו תעריף – 173.74 ש"ח למ"ר. משמעותה של החלטה זו הינה הפחתה של כ- 1.5 מלש"ח. בשנת 2014 הוגשה בקשה לשרים לתיקון סיווג ויצירת תת סיווג כאמור, שטרם ניתנה בה החלטה.

בנסיבות העניין, החליטה מועצת העירייה לשוב ולערוך תיקון סיווג וליצור תת-סיווג חדש בסעיף 5 בצו המיסים של העירייה וכמפורט להלן: "באולינג, חדרי כושר ואולמות המשמשים לפעילות ספורט וכן מועדוני ריקודים ששטחם עולה על 200 מ"ר - נכסים המשמשים כבאולינג (כדורת), חדרי כושר ואולמות המשמשים לפעילות ספורט וכן מועדוני ריקודים ששטחם עולה על 200 מ"ר (ומשמשים לריקודים בלבד) ובלבד שהנכסים כאמור פתוחים לציבור הרחב, בין בתשלום, ובין אם לא.

משמעות יצירת תעריף זה הינה הפחתה של החיוב בשנת 2015 בכ- 1.5 מלש"ח.

ד. יצירת תת סיווג חדש: "מרכזי שירותים בנקאיים לסניפים "Back Office"

במסגרת מדיניות העירייה לעודד הקמת עסקים בתחום ענף הבנקאות ויצירת מקומות תעסוקה בעיר, החליטה מועצת העירייה לקבוע סיווג נפרד לנכס המשמש כמרכזי שירותים בנקאיים לסניפים ("back office"), לפי תעריף מופחת בשיעור המינימלי לבנק המותר בחוק (בדומה לקביעת הסיווג שנעשתה בשנת 2012 ל"מוקד טלפוני לשירות בנקאיי" (call center)). מרכזי שירות אלה מעסיקים מטבעם כוח אדם רב יחסית ויצירת התעריף המופחת נועדה לעודד פתיחת מרכזים כאלה (back

"office" בעיר, בתחום הבנקאות. בקשה זוהה שהוגשה לשרים בשנת 2013 נדחתה ללא נימוק, ובבקשה זוהה נוספת שהוגשה לשרים בשנת 2014, טרם ניתנה החלטה. בנסיבות העניין, החליטה מועצת העירייה לשוב ולקבוע, כי לצו המסים, בסעיף 6 לצו, שעניינו "בנקים", לאחר סעיף קטן ד', יתווסף סעיף קטן ה':

"מרכז שירותים בנקאיים לסניפים" ("back office")

נכס המוחזק על ידי בנק והעומד במצטבר בכל אחד מן התנאים הבאים:

1. הנכס משמש אך ורק למתן שירותים בנקאיים מקצועיים טכניים לסניפי הבנק (כגון סליקת המחאות וחיובים, הקמת הוראות קבע וכדומה) וכולל לפחות 20 עמדות עבודה.

2. משרת מספר סניפים ברמה אזורית או ארצית, ושטחו עולה על 200 מ"ר.

3. הנכס אינו משמש לכל שימוש בנקאי אחר כגון: הנהלת בנק, סניף בנק, ארכיב, מרכז לוגיסטי, מוקד טלפוני לשירות בנקאי, ייעוץ משפטי, מיחשוב ותמיכה, בקרה וביקורת, מרכז הדרכה, תחזוקה ובינוי ועוד, וקיימת חציצה פיסית מלאה, קבועה בקרקע ומוחלטת מכל שימוש אחר.

4. לקוחות אינם מבקרים בו.

נכס המשמש "מרכז שירותים בנקאיים לסניפים" יחויב בארנונה כללית בכל העיר לפי תעריף של 439.61 ש"ח למ"ר.

נציין כי במועד קבלת החלטת המועצה, לא היה ידוע על קיומם של נכסים כאלה בירושלים ומכל מקום, בנסיבות אלה, סוג נכסים זה, לגביו מתבקש האישור, לא צוין בטבלה שבנספח א'.

ה. שינוי סיווג בתי מלון בגוש 30427 (גבעת משואה)

מרבית בתי המלון, שאינם במרכז העיר או באזורים מרכזיים אחרים, מסווגים באזור ב'. גוש 30427 (גבעת משואה) מסווג לעניין תעריף בתי מלון באזור א'. בנסיבות אלה החליטה מועצת העירייה, כי גוש זה יסווג בתעריף בתי מלון ופנסיונים לרבות בתי הארחה ואכסניות, באזור ב'. המשמעות הינה אובדן הכנסה של כ- 100 אלש"ח בשנה.

נציין כי בקשה זוהה שהוגשה לשרים בשנת 2013 נדחתה ללא נימוק, ובבקשה זוהה נוספת שהוגשה לשרים בשנת 2014, טרם ניתנה החלטה.

1. יצירת סיווג חדש: "מבנה מגורים שאינו בשימוש"

במסגרת תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) (הוראת שעה) התשע"ד – 2014, הוספו לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז – 2007 הוראות שעניינן קביעת סיווג נפרד ל"מבנה מגורים שאינו בשימוש", בתעריף הגבוה מהתעריף למבנה המשמש למגורים. תוקפן של הוראות אלה לשנים 2015 ו-2016.

בהתאם לכך, ובמטרה להרחיב את היצע הדירות להשכרה בעיר, מתוך הנחה שבעלי דירות, שאינם משתמשים בהן, יעדיפו להעמידן להשכרה ולא לשלם ארנונה גבוהה יותר, החליטה מועצת העירייה להוסיף סיווג חדש, שעניינו "מבנה מגורים שאינו בשימוש" בתעריף אחיד שהוא התעריף המירבי המותר בהתאם לתקנות. בנוסף יש לציין, כי בסביבה בה קיימות דירות רבות כאלה נוצרים מפגעים בטיחותיים וביטחוניים כתוצאה מקיומן ומהעובדה שמרבית המחזיקים אינם מאיישים את דירתם. עוד יצוין כי ועדת טרכטנברג המליצה המלצות דומות בעניין זה.

לפיכך החליטה מועצת העירייה ליצור סיווג חדש למבנה מגורים שאינו בשימוש, אשר ייקבע בסעיף 26 בצו המיסים של העירייה וכמפורט להלן:

"מבנה מגורים שאינו בשימוש" - "מבנה מגורים שלא התגורר בו איש דרך קבע בתשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל-1 בדצמבר שלפני שנת הכספים שבעדה מוטלת הארנונה, למעט דירה ציבורית כהגדרתה בסעיף 1 לחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשנ"ח – 1998; תשעת החודשים האמורים ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר".

מועצת העירייה החליטה כי תעריף הארנונה למבנה מגורים שאינו בשימוש ייקבע כדלקמן:

תעריף אחיד בכל העיר של 220.78 ש"ח למ"ר.

2. יצירת תת-סיווג חדש: "אולמות שמחה ששטחם עולה על 500 מ"ר"

במסגרת מדיניות העירייה לעודד את העסקים בעיר, ובמטרה להרחיב את היצע אולמות השמחה בירושלים וכן לעודד תחרותיות אל מול אולמות שמחה מסביב לירושלים, החליטה מועצת העירייה ליצור תת סיווג בתעריף מופחת לנכסים המשמשים לאולמות שמחה, שסווגו עד כה במסגרת הסיווג העסקי הכללי (סעיפים 2א', 2ב' ו-24 לצו המיסים).

אולמות שמחה, מצריכים שטחי פעילות גדולים, והנטל הכספי המוטל על מפעיליהם בהתאם יצירת התעריף המופחת נועדה להקל בנטל המיסוי על עסקים מסוג זה, ובכך לעודד תחרות מול אולמות שמחה אחרים מסביב לירושלים, ולעודד פתיחת אולמות שמחה נוספים בעיר.

לפיכך, החליטה מועצת העירייה לקבוע תת-סיווג חדש לאולמות שמחה אשר ייקבע בסעיף 2' בצו המסים של העירייה וכמפורט להלן:
"אולמות שמחה, המשמשים אך ורק לעריכת אירועי שמחה כגון: חתונות, בר מצוות, בריתות וכיו"ב ששטחם מעל 500 מ"ר".

תעריף הארנונה ל"אולמות שמחה ששטחם מעל 500 מ"ר", כאמור, ייקבע בכל העיר, בסך של 173.74 ש"ח למ"ר.
משמעותה של החלטה זו הינה הפחתת הכנסה לשנת 2015 בגובה של כ- 6.5 מלש"ח.

ח. יצירת סיווג חדש – "מרכז ספורט רב תכליתי ששטחו מעל 10,000 מ"ר"
במטרה לעודד הקמת מרכזי ספורט גדולים בירושלים לצורך קידום חיי הספורט, התרבות והפנאי בעיר, החליטה מועצת העירייה לקבוע סיווג חדש ל"מרכז ספורט רב תכליתי ששטחו מעל 10,000 מ"ר".
לפיכך, החליטה מועצת העירייה ליצור סיווג חדש ל"מרכז ספורט רב תכליתי ששטחו מעל 10,000 מ"ר", אשר יקבע בסעיף 25 בצו המסים של העירייה כמפורט להלן:

מרכז ספורט רב תכליתי ששטחו מעל 10,000 מ"ר
"מרכז ספורט רב תכליתי ששטחו מעל 10,000 מ"ר"

תעריף הארנונה למרכז ספורט רב תכליתי ששטחו מעל 10,000 מ"ר כאמור, בכל העיר, הינו מדורג כדלקמן:

- ל- 1,000 מ"ר ראשונים- 173.74 ש"ח למ"ר.
- מ- 1,001 מ"ר עד 2,000 מ"ר – 86.87 ש"ח למ"ר.
- מ- 2,001 מ"ר ואילך – 32 ש"ח למ"ר.

כיום קיים נכס אחד בשימוש הנ"ל בשטח של כ- 11,000 מ"ר. משמעות יצירת תעריף זה הינה הפחתת החיוב בכ- 1.3 מלש"ח.

ט. תיקון סיווג: "אדמה חקלאית"

בהתאם לפקודת העיריות "אדמה חקלאית" מוגדרת: "כל קרקע שבתחום העיריה שאינה בנין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים; אלא שקרקע כזאת, אם היא נמצאת באזור-מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על חמישה דונם, רשאית המועצה לראותה שלא כאדמה חקלאית, בשים לב לדרגת התפתחותו של אותו אזור;". מספר משתלות, הקטנות משטח של חמישה דונמים כל אחת, והמסווגות לפי "קרקע תפוסה" - העלו טענה שיש לראות בהן "אדמה חקלאית" (תעריף מופחת בשיעור ניכר), מאחר שהמועצה לא החליטה כאמור במסגרת צו הארנונה. העירייה חולקת על עמדתן של משתלות אלו. ברם, למען הזהירות ולצורך הסדרת העניין החליטה מועצת העירייה כי הגדרת "אדמה חקלאית" תהיה כדלקמן:

"אדמה חקלאית"

כל קרקע שבתחום העירייה שאינה בנין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים למעט אם הקרקע נמצאת באזור-מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על חמישה דונמים". יש לציין כי לתיקון הסיווג האמור אין השפעה על הכנסות העירייה. יוער כי בשנת 2012 החליטה המועצה על תיקון הסיווג כאמור ובקשה מתאימה הועברה לאישור השרים ואולם זו לא אושרה, ככל הנראה עקב השמטה בלתי-מכוונת.

לאור המפורט לעיל ולאחר שמועצת העירייה בישיבתה מיום 26.6.14 אישרה את כל השינויים שמפורטו לעיל כולל העלאה חריגה, הפחתה חריגה, תיקון סיווג ותת סיווג, יצירת סיווגים חדשים והגדרות ותיקון, אנו מבקשים כי בקשה זו תדון במהירות ותאושר במלואה.

בכבוד רב,

אלי זיטוק
גזבר העירייה

עירה שויד, עו"ד
ראש צוות בכיר ארנונה והיטלים
אגף היועץ המשפטי לעירייה

העתקים:
מר ניר ברקת, ראש העיר
מר עופר ברקוביץ, סגן רה"ע ומ"מ יו"ר וועדת כספים
מר נחמניאל סבן, חבר מועצה, מחזיק תיק הארנונה
מר אמנון מרחב, מנכ"ל העירייה
עו"ד אלי מלכה, מ"מ היועץ המשפטי לעירייה
מר משה לוי, מנהל אגף השומה והגבייה



כ"ג בטבת התשע"ה
14 בינואר 2015
שמ. 2014-57904

לכבוד
מר ניר ברקת
ראש עיריית
ירושלים

שלום רב,

הנדון: בקשתכם לאישור חריג בארנונה לשנת 2015 - ירושלים

אבקש לעדכןכם, כי עד לתאריך 15.12.14 לא התקבלה החלטה בבקשתכם כקבוע בהוראות הדין.
לפיכך, לא יהיה ניתן להמשיך את הטיפול בבקשתכם.

לידיעתכם.

בכבוד רב,

מרדכי כהן
מנהל המינהל לשלטון מקומי

העתק:
ד"ר שוקי אמרני, המנהל הכללי
עו"ד יהודה זמרת, היועץ המשפטי
גב' לילי פיינטוך, מנהלת אגף בכיר לבקרה תקצוב ופיתוח ברשומ"ק
עו"ד יואל בריס, היועץ המשפטי במשרד האוצר
מר אריאל יוצר, רכז פנים, אגף תקציבים במשרד האוצר
מר אלי זיטוק, גזבר עיריית ירושלים