

מועצה מקומית צור הדסה

טיוטה - צו מיסים לשנת 2027

מתוקף סמכותה בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 ובהתאם להחלטת המועצה המקומית צור הדסה מיום _____ מודיעה המועצה כי הארנונה הכללית לשנת הכספים 2027 תהיה כמפורט להלן:

פרק א' - מבוא:

עקרונות כלליים

1. שיעור העדכון לשנת 2026 בהתאם להוראות חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 והנחיות משרד הפנים (להלן "העדכון האוטומטי") הינו 3.05%
2. תעריפי הארנונה יחולו על כל הנכסים שבתחום שיפוט המועצה ויקבעו לכל יחידת שטח של מטר רבוע לפי העניין (בתוספת חלק של מטר רבוע אם קיים, בדיוק של שתי ספרות אחרי הנקודה העשרונית), בהתאם לשימוש בנכס ולסוג הנכס, כמפורט בהודעה זו.

הגדרות

3. בצו זה יהיו למונחים שהוגדרו בפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש] ובצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) התשי"ח-1958 אותן הגדרות, כפי שיש להם בפקודה ו/או לפי הצו ו/או לפי תקנות ההסדרים במשק המדינה והמונחים המפורטים להלן יהיו כפי הגדרתם ובמובן כמבואר לצדם:

"**מחזיק**" – אדם לרבות תאגיד, או חבר אנשים (בין מאוגד ובין בלתי מאוגד) ולרבות נושא תפקיד על פי דין, ובכלל אלה רשות מקרקעי ישראל, האפוטרופוס הכללי, הקרן הקיימת לישראל והסוכנות היהודית לארץ ישראל, המחזיק בפועל או הזכאי להחזיק גם אם אינו מחזיק בפועל, במקרקעין.

"**קרקע חקלאית**" – קרקע שיעודה בתכנית שהוכנה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, או כל דין שקדם לו, הינו לחקלאות, או שהוכרזה כקרקע חקלאית על פי החוק האמור, למעט שטח קרקע כאמור עליו בנוי בנין או מותקן עמוד חשמל או עמוד טלפון או שעל פניו או מתחתיו עומדים צינור, תעלה להולכת מים, מי ביוב או נוזלים אחרים, או להולכת גז; או עוברים קווי חשמל או בזק.

"**בנין**" – מבנה שבנייתו טעונה היתר על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, אילו נבנה ביום קבלת החלטה זו.

"**קרקע תפוסה**" – קרקע שאינה קרקע חקלאית ואינה בנין המוחזקת או שמשמשים בה או מנצלים אותה באופן המונע, מפריע, או אינו מאפשר שימוש בה בידי הזולת לרבות שטח מגודר, סלול או מרוצף ולמעט שטח קרקע עד לשטח של דונם אחד המוחזק יחד עם בנין המשמש למגורים.

"**אדמת בנין**" – נכס מקרקעין אשר הוחל בו בבניית בנין ועבודת הבניה ההקמה וההתקנה שלו טרם הסתיימו או שטרם ניתן להשתמש בבניין למטרה לה נועד, או קרקע שבה בנין הרוס, הכל למעט הקרקע שמסביב לבניין האמור ולמעט קרקע שעליה הוחל בבניית בנין ובנייתו לא הושלמה תוך תקופה של 36 חודשים מהיום בו ניתן לראשונה היתר לבנייתו (שתחושב כקרקע תפוסה).

פרק ב' - שיטת המדידה ושטח הנכס לחיוב:

4. שטחים של נכסים שהם בנין יחושב לפי שטחו החיצוני (ברוטו) של הבניין, וזאת בכפוף לאמור להלן:
 - א. קירות חיצוניים שעוביים מעל 30 ס"מ, יחויבו עד 30 ס"מ בלבד.
 - ב. חדר הסקה בשטח של עד 10 מ"ר לא יחויב בארנונה.
 - ג. יחידת שטח במבנה המשמש למגורים שגובה התקרה בה הוא עד 180 ס"מ, ולא נעשה בה כל שימוש – פטורה. ואולם אם נעשה בה שימוש כלשהו, הסיווג של אותה יחידה ייקבע על פי השימוש בפועל.
5. בגין שטחים משותפים יתווסף לכל שטח יחידה, חלק יחסי מהשטח המשותף, הן הבנוי והן בקרקע, כיחס שבין שטח היחידה בה הוא מחזיק לכלל שטחי היחידות בבניין.
6. היה שטח משותף, בשימוש מעורב – למגורים ושלא למגורים, יחויב השטח בהתאם ליחס בין השטח הכולל של יחידות המגורים לשטח הכולל של יתרת היחידות.

פרק ג' - תעריפי הארנונה:

7. הארנונה הכללית נקבעת בהתאם לסיווגים שיפורטו להלן. הסכומים המופיעים להלן מבטאים את שיעורי הארנונה בשקלים חדשים לכל מ"ר, למעט אם נקבע במפורש אחרת, והכל בהתאם לנתונים הקבועים בצו זה.
8. כל התעריפים הנקובים בצו יעודכנו על פי הוראות כל דין.

פרק ד' - סיווגים ותעריפים:

| סוג נכס | תעריף לשנת 2027 | | סעיף |
|---------|-----------------|---|----------|
| | | מבנה מגורים | 1 |
| 143 | 72.82 | מבנה המשמש למגורים | 1.1 |
| 535 | 50.66 | מבנה המשמש לבית אבות | 1.2 |
| 404 | 32.75 | מבנה המשמש למחסן ביתי ו/או בצמוד למבנה מגורים | 1.3 |

| סוג נכס | תעריף לשנת 2027 | | סעיף |
|---------|-----------------|--|------------|
| | | מבנים שאינם משמשים למגורים | 2 |
| | | תעשייה | 2.1 |
| 440 | 45.53 | בניין המשמש לתעשייה לרבות מחסנים ומגדלי מים | 2.1.1 |
| 485 | 34.47 | יקבים | 2.2.2 |
| | | מלאכה | 2.2 |
| 301 | 84 | מלאכה לרבות מחסנים | 2.2.1 |
| | | משרדים שירותים ומסחר | 2.3 |
| 351 | 166.58 | מבנה כלשהו, כולל סככות המשמש למשרד, לעסק, שירותים או מסחר, לרבות מחסנים מסעדות, מזנונים, אולמי שמחות | 2.3.1 |
| 354 | 168.47 | מבנה המשמש לתחנות דלק ו/או מבנה הנמצא בשטח תחנת דלק, לרבות שטחים מקוריים ושטחי שירות במתחם תחנת הדלק | 2.3.3 |
| 741 | 676.95 | בנקים וחברות ביטוח | 2.3.4 |
| 530 | 111.82 | מוסדות חינוך, תרבות, סיעוד, בריאות וכו' | 2.3.5 |
| 540 | 124.06 | מבנים המשמשים למכונים רפואיים לרבות מחסנים וכד' | 2.3.6 |
| 211 | 56.35 | בניינים כלשהם המשמשים למלונאות, קייט ונופש וכד' כולל מחסנים וחדרי אוכל* | 2.3.7 |
| 660 | 174.37 | אנטנות סלולריות | 2.3.8 |

| סוג נכס | תעריף לשנת 2027 | | סעיף |
|---------|-----------------|---|----------|
| | | מבנים לחקלאות | 3 |
| 330 | 67.3 | שירותים חקלאים לרבות מחסנים | 3.1 |
| 475 | 0.53 | בנין המשמש לחקלאות וגידול בעלי חיים, לרבות רפתות, מתבנים, לולים, מחסנים שאינן על פי סעיף 3.1 חממות וכו' | 3.2 |
| 460 | 33.30 | בניינים כלשהם המשמשים למפעלים חקלאים | 3.3 |

| סוג נכס | תעריף לשנת 2027 | | סעיף |
|---------|-----------------|---|----------|
| | | תשתיות | 4 |
| 723 | 181.01 | מבנים המשמשים לתחנת מיתוג ו/או לתחנות כוח לחשמל | 4.1 |
| 829 | 117.6 | תחנת ממסר, תחנת כח ו/או טרנספורמציה | 4.2 |

| סוג נכס | תעריף לשנת 2027 | | סעיף |
|---------|-----------------|--|----------|
| | | מבנים שונים | 5 |
| 861 | 63.02 | בריכות שחיה בתשלום (מסחרית) | 5.1 |
| 866 | 26.10 | בריכות שחיה שלא בתשלום (עד 40 מ"ר) (פרטית) | 5.2 |
| 866 | 8.70 | בריכות שחיה שלא בתשלום (מעל 40 מ"ר לכל מ"ר נוסף) (פרטית) | 5.3 |
| 813 | 64.03 | מבנים למכוני מים, בארות וסכרים | 5.4 |

| סוג נכס | תעריף לשנת 2027 | | סעיף |
|---------|-----------------|---|----------|
| | | חניונים | 6 |
| 781 | 5.13 | שטח המשמש לחניית רכב לצורכי עסקים ללא תשלום | 6.1 |
| 782 | 15.78 | שטחים המשמשים לחניית רכב בתשלום | 6.2 |
| 783 | 33.07 | חניון מקורה לא בתשלום | 6.3 |
| 784 | 39.01 | חניון מקורה בתשלום | 6.4 |

| סוג נכס | תעריף לשנת 2027 | | סעיף |
|---------|-----------------|-------------------------------------|----------|
| | | נכסים אחרים | 7 |
| 414 | 52.64 | כל בניין אשר לא פורט בסעיף 6-2 לעיל | 7.1 |

| סוג נכס | תעריף לשנת 2027 | | סעיף |
|---------|-----------------|--|------------|
| | | מערכת סולארית | 8 |
| | | מערכת סולרית הממוקמת על גג נכס | 8.1 |
| 607 | 0.27 | לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם | 8.1.1 |
| 607 | 0.13 | לכל מ"ר שמעל 1 דונם ועד 2 דונם | 8.1.2 |
| 607 | 0.08 | לכל מ"ר שמעל 2 דונם | 8.1.3 |
| | | מערכת סולרית שאינה ממוקמת על גג נכס | 8.2 |
| 616 | 0.80 | בשטח של עד 10 דונם (לכל מ"ר) | 8.2.1 |
| 616 | 0.54 | לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם | 8.2.2 |
| 616 | 0.27 | לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם | 8.2.3 |
| 616 | 0.13 | לכל מ"ר שמעל 750 דונם | 8.2.4 |
| | | קרקע תפוסה המשמשת למערכת סולארית | 8.3 |
| 628 | 0.80 | בשטח של עד 10 דונם (לכל מ"ר) | 8.3.1 |
| 628 | 0.43 | לכל מ"ר שמעל 10 דונם ועד 300 דונם | 8.3.2 |
| 628 | 0.20 | לכל מ"ר שמעל 300 דונם ועד 750 דונם | 8.3.3 |
| 628 | 0.11 | לכל מ"ר שמעל 750 דונם | 8.3.4 |

| סעיף | תעריף לשנת 2027 | סוג נכס |
|----------|-----------------|--|
| 9 | | קרקעות ושטחים נלווים |
| 9.1 | 61.3 | 316 קרקע תפוסה לתחנת דלק |
| 9.2 | 15.28 | 712 שטחים המשמשים לשמחות, אירועים, מופעים, תצוגות וכו' |
| 9.3 | 17.04 | 876 שטחים המשמשים לקיט ונופש למעט שטח הבניינים והחניה |
| 9.4 | 0.48 | 701 קרקע תפוסה במבנים ו/או בצידוד כלשהו, לרבות מתקנים ודרכים ותעלות של שירות בגין חשמל, טלפון מים וביוב, נפט, גז, אגירת שפכי מפעלים ואחרים |
| 9.5 | 6.38 | 731 קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח |

| סעיף | תעריף לשנת 2027 | סוג נכס |
|-----------|-----------------|--|
| 10 | | אדמה חקלאית |
| 10.1 | 0.011 | 600 אדמה חקלאית מכל סוג שהוא |
| 10.2 | 0.011 | 605 אדמת מרעה |
| 10.3 | 10.28 | 706 שטחים אחרים שלא פורטו בסעיפים 9-10 לעיל למעט שטחים שהם אדמת בניין ושטחים המשמשים לחקלאות וכולל שטחים המשמשים למזבלות |

פרק ה' - מועדי התשלום, הסדרי תשלומים, הנחות ופטורים

מועדי תשלום

9. המועד החוקי לתשלום ארנונה כללית לשנת הכספים 2027 הינו: 01/01/2027.
10. לנוחות התושבים, ניתן לשלם את הארנונה הכללית ב-6 תשלומים דו-חודשיים צמודים בתאריכים: 15/01/2027, 15/03/2027, 15/05/2027, 15/07/2027, 15/09/2027, 15/11/2027 (להלן: "הסדר תשלומים").
11. אי פירעון שני תשלומים במועדם, במסגרת הסדר תשלומים, יביא לביטול ההסדר ולגביית יתרת התשלום השנתית בתוספת תשלום פיגורים, בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980 (להלן: "חוק ריבית והצמדה").
12. כל תשלום במסגרת הסדר תשלומים או על פי הוראת קבע, המשולם במועדו, ישולם בתוספת הפרשי הצמדה, בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980.

הנחות

13. הנחה למשלמים מראש את מלוא הארנונה -

- א. למשלמים מראש את כל הארנונה השנתית, עד ליום 15 בפברואר 2027, תינתן הנחה של 1% משיעור הארנונה השנתי, וזאת בכפוף לכך שאין להם חובות ארנונה קודמים.
- ב. למשלמים בהסדרי תשלום (הוראת קבע לבנק) תינתן הנחה בשיעור 1% על שיעורי הארנונה. ביטול הוראת הקבע במהלך שנת הכספים, יגרור ביטול ההנחה מתחילת שנת הכספים.

14. הנחות אחרות

- א. המועצה מאמצת את ההנחות שנקבעו בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחות מארנונה), בשיעורן המרבי, למעט תקנה 12 (א) תקנה 13 (א) (3) לפרק ה' לתקנות, אשר לא יחול על צו מיסים זה.
- ב. הנחה מטעמי מבחן הכנסה (תקנה 2(א)(8)(א)) תינתן לשטח עד 100 מ"ר.
- ג. תנאי למתן הנחה הנו רישום כדין במרשם האוכלוסין.
- ד. תושב הזכאי להנחה, אשר לא יפרע במלואה את יתרת הארנונה עד לסוף שנת המס, תהיה ההנחה שנקבעה לו בטלה ותיווסף ליתרת הארנונה. (תקנה 16)
- ה. בקשות להנחה ניתן להגיש אך ורק לשנת הכספים 2027 ולא יאוחר מ-31.8.2027.
- במקרים חריגים בהם נבצר מהמבקש להגיש הבקשה במועד האמור יש לפנות למחלקת הגביה ולנמק בכתב את סיבת העיכוב. בקשה שתוגש לאחר 30.11.2027 לא תידון.
- ו. למחזיקים חדשים תינתן שהות של עד 3 חודשים כדי להגיש את הבקשה וזאת ממועד קבלת הנכס ולא יאוחר מסוף שנת המס.
- ז. לזכאים עפ"י חוק להנחה אשר זכאותם ניתנה לאחר המועד שצוין בסעיף ד תינתן אפשרות להגיש את הבקשה עד 3 חודשים ממועד קבלת האישור ולא יאוחר מסוף שנת המס.
- ח. קיימת זכאות להנחות שונות על פי תקנות אלה, תינתן לזכאי להנחה הנחה אחת בלבד, הגבוהה מבניהן, ולא תינתן כל הנחה למחזיק נוסף (תקנה 17 א)).
- ט. זכאי להנחה המחזיק בשני נכסים או יותר - תינתן הנחה לנכס אחד בלבד, לפי הגבוהה מבניהן (תקנה 17 ב)).
- י. בכפוף לאמור לעיל, מי שלא הגיש במועד בקשה להנחה בהנחות המחייבות בקשה, לא יוכל לקבל הנחה רטרואקטיבית בעד שנים שבעדן לא הוגשה בקשה.
- יא. תושב יצרף את כל המסמכים הנדרשים ע"י המועצה לצורך בדיקת זכאותו ובכלל זה יצרף ספח ת.ז המעיד כי הינו מתגורר בנכס לגביו מבוקשת ההנחה.
- יב. בקשות להנחה שלא צורפו אליהם את כל המסמכים הנדרשים, לא יבדקו ולא ישמרו.

מתן אישורים/תעודות

1. בעל נכס המבקש מהמועצה אישור בדבר סילוק חובות למועצה, לצורך רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין, או לכל צורך אחר, יחויב לשלם למועצה את מלוא חובותיו במזומן, וכן חיובים אשר יחולו עליו עד למועד תום תוקף האישור המבוקש.

פרק ז' - השגה וערר:

2. החולק על סכום הארנונה שהוטלה עליו, רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום השנתית, להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מן הטענות הבאות:
 - א. נפלה בהודעת התשלום טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו.
 - ב. הוא אינו מחזיק בנכס, כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
 - ג. היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, שהוא אינו בעל שליטה בו, או שחוב הארנונה בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס.
3. הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת הערר.
4. על החלטת ועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מנהליים תוך 60 ימים.

תומר מוסקוביץ
ראש המועצה