



תל אביב. רק

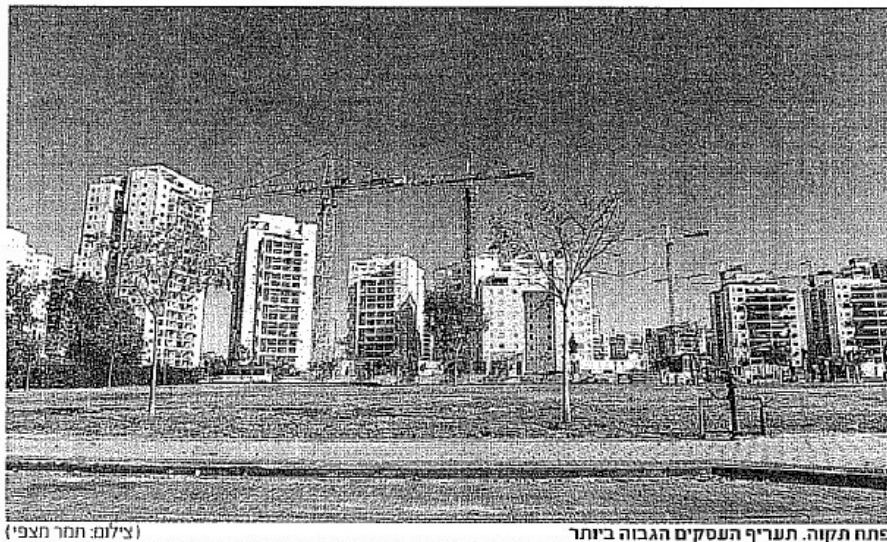


(צילום: אריאל ירושלימסקי)

ירושלים. מדד חברתי-כלכלי הכי נמוך, ארנונה הכי יקרה



מצפה רמון.



(צילום: תמר מצפי)

פתח תקוה. תעריף העסקים הגבוה ביותר

# עניים משלמים יותר; עסקים משלמים הרבה יותר

מלבד מס הכנסה, מע"מ, מס על הדלק ועוד, כמעט) כולנו משלמים בהכנעה גם את המס העירוני - הארנונה; חברת "ערך" בדקה עבור גלובס את הקשר בין תעריף הארנונה למצב החברתי-כלכלי של תושבי הערים וכן את היחס בין הארנונה שמשלמים עסקים לבין הארנונה שמשלמים התושבים

תעשייה ועסקים באופן בולט, שבה ההכנסות מחייבי ארנונה למגורים מהווה 80% מהכנסות הארנונה. מנגד, בתל אביב הפרופורציה הפוכה: 23% מהכנסות הארנונה באה מתחום המגורים והיתרה מעסקים.

## בירת הארנונה

השוב להבהיר כי בכל הרשויות המקומיות בארץ קיים פער גדול בין הארנונה השנתית למגורים לבין הארנונה השנתית לעסקים. הארנונה לעסקים מחויבת בעשרות אחוזים ולעיתים במאות אחוזים יותר מהארנונה למגורים.

בגובה חיוב הארנונה למגורים ישנם כאמור הבדלים בין אזורים מגורים, סוג הבתים וכד'. גם בארנונה לעסקים קיימים הבדלים איריים בגובה החיוב - בקצה אחד נמצאים הבנקים, המשלמים לעיתים מעל 1,100 שקל למ"ד ברוטו לשנה, לבין מלאכה, בה משלמים לעיתים סכומים הנמוכים

עד כמה הפערים אינם סבירים? אנשי המחלקה הכלכלית של חברת "ערך - מיסוי עירוני וניהול נדל"ן" בדקו עבור "גלובס" את היחס שבין גובה הארנונה למגורים לשנת 2011 לבין המדד החברתי-כלכלי באותה רשות מקומית. במקביל, נבחנו היחס שבין הארנונה למגורים לבין גובה הארנונה לעסקים באותה רשות מקומית. הבדיקה נעשתה ברשויות מקומיות בישראל.

חשוב לזכור שההכנסות מארנונה ברשויות המקומיות נחלקות בין שתי קטגוריות בולטות: ההכנסות מארנונה ממגורים, היינו מתושבי אותה רשות מקומית, ומההכנסות ארנונה מעסקים, שאינם בהכרח תושבי אותה רשות מקומית.

בבדיקה של ממוצע ארצי, היחס בין ההכנסות מארנונה ממגורים להכנסות ארנונה שאינן ממגורים היא 47% ממגורים ו-53% מעסקים. אולם, השונות בין הרשויות המקומיות גדולה. מקרי הקצה הם העיר מודיעין, עדיין נטולת

## מאת דרור מרמור

האתר ההתייכרות של העת האחרונה לא פסחה כמובן גם על המיסוי העירוני, אותו מס ארנונה שאנחנו משלמים מדי חודשים לרשות המקומית. אבל סוד ידוע הוא שמדובר במס מאוד לא אחיד או שוויוני. ישנם מאות תעריפים, עשרות סוגי מדידה, עשרות סיווגי נכסים וחלוקות לאזורים ועוד ועוד, מה שהופך כל רשות ורשות למעין יחידה עצמאית.

## בין מודיעין לתל אביב

אמנם בספטמבר 2006 קיבלה הממשלה החלטה על הקמת ועדה לרפורמה בנושא הארנונה, שתגיש המלצותיה בתוך פרק זמן שלא יעלה על 150 יום, ובפברואר 2007 גם הוקמה אותה ועדה, בראשות עו"ד ורד"ח אודי ברזילי, שהבטיחה לגבש מסקנות בתוך 45 ימים, אולם בינתיים עולם (ומאות רשויות מקומיות) כמנהגו נוהג.

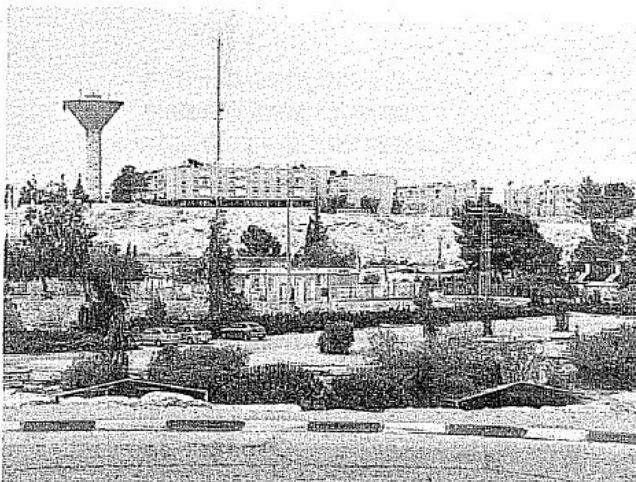
שם רשות	מדד חברתי כלכלי	תעריף למגורים	ארנונה לעסקים	פער
פתח תקוה	7	48.64	200.14	161.50
הרצליה	8	43.41	181.45	138.04
תל אביב	8	35.43	170.09	134.66
מודיעין	8	39.33	165.92	126.59
באר שבע	5	35.80	159.74	123.94
רעננה	8	39.11	161.91	122.80
אשדוד	5	36.14	157.08	120.94
רמת גן	8	46.16	163.80	117.65
כפר סבא	8	41.26	156.83	115.56
רחובות	7	52.95	166.36	113.41
ירושלים	4	56.62	160.41	103.79
לוד	4	33.98	137.45	103.47
נרמיאל	6	37.02	139.01	101.99
ראשון לציון	7	53.50	154.87	101.36
אילת	5	33.62	113.66	80.04
חולון	7	46.10	124.51	78.41
נתניה	5	51.19	129.02	77.83
חיפה	7	51.43	128.25	76.82
שוהם	8	42.36	108.93	66.58
חדרה	5	39.28	103.59	64.30
קריית שמונה	5	29.64	66.80	37.16
קרית עקרון	5	37.38	63.91	26.53
זכרון יעקב	7	41.30	55.79	14.48
ירחם	4	32.97	39.15	6.18
מצפה רמון	4	29.98	33.51	3.52

מקור הנתונים: ערך - מיסוי עירוני וניהול נדל"ן



(צילום: איל יצהר)

23% מהכנסות הארנונה מגיעות ממגורים



(צילום: איל יצהר)

עסקים ומגורים משלמים כמעט תמריץ זהה

## מתודולוגיה להשוואה

החישובים. בנוסף, בחלק מהרשויות המקומיות מחייבים למשל מחסנים וגלריות לפי הסיווג הרגיל, ובחלק מהרשויות המקומיות נותנים להם תעריף נמוך יותר. לדברי נאור אליהו, מנכ"ל ערך, "בשלב ראשון הגדרנו את המשקל היחסי של מספר סיווגים בצווי הארנונה, תוצאה של איסוף נתונים גלויים ממספר עיריות, רשויות מקומיות ואזוריות, תוך הצלבה עם נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2007 (הנתונים הגלויים האחרונים). השיטה הייתה קבלת משקל יחסי של הסיווגים ברמה של רשות מקומית בודדת, לאחר מכן נערך ממוצע ישר בין מספר רשויות מקומיות בהבחנה בין עיריות ומועצות. הנתון הממוצע שהתקבל היווה את התשתית להגדרת המשקלות לפי הסיווגים השונים. בשלב השני בנתה החברה שיטה "לינרמו"ל שיטת המדידה השונות בין הרשויות למיניהן. כצפוי, המשקלות הפנימיים של הסיווגים למיניהם שונים בין עיריות ומועצות אזוריות ומקומיות. ●

ארנונה, כאמור, הינה אחר ממסלולי המס הישראליים המגוונים ביותר. חברת "ערך - מיסוי עירוני וניהול נדל"ן ביצעה חישובים רבים ושונים, כמטרה לייצר את הטבלה המאפשרת השוואה בין רשויות מקומיות שונות. מספר הנחות עמדו בכיס ההשוואה. ראשית, בצווי הארנונה של הרשויות המקומיות מופיעים סיווגים רבים וייחודיים המתאימים לרשות זו או אחרת. אולם, בכל הרשויות המקומיות מופיעים סיווגים של מגורים, תעשייה, מלאכה, משרדים, קרקע תפוסה וכו'. מעבר לכך, צריך לזכור ששיטות המדידה לצורך הגדרת השטח לחיוב בארנונה אינן זהות. קיימות מספר שיטות מרידה נפוצות: כריכת השטח נטו אותו ניתן לנצל לשימוש המשתמש (וללא עובי הקירות הפנימיים והחישובים); השטח כולל הקירות הפנימיים, ללא הקירות החיצוניים; והגישה המתמירה ביותר: חישוב כל המעטפת החיצונית, היינו גם הקירות הפנימיים וגם הקירות

ההעניק שירותים מוניציפאליים, לצד ביקוש רב יותר מצד הצרכנים לשירותים עירוניים ברמה גבוהה. בכך, לכאורה, יש הצדקה לרמה גבוהה יותר של תשלומי ארנונה. רק שבפועל, כאמור, דווקא העניים נדרשים לשלם יותר.

### בין פתח תקוה למצפה רמון

במקביל, ברקע "ערך" גם את המשתנה הנוסף, ברמות הארנונה הממוצעת לעסקים. ככל שהפער בממוצע הארנונה למגורים ועסקים גבוה יותר, ניתן לומר שבכלי העסקים מממנים את המגורים. ומנגד, ככל שהפער בגובה הארנונה בין המגורים לעסקים נמוך יותר, ניתן להסיק שהרשות המקומית לא מנצלת מספיק את המשאב של ארנונה לעסקים על מנת להקל על התושבים. יחד עם זאת, מרגיש נאור אליהו, מנכ"ל ערך, "יהיו שיטענו שהרשות המקומית לא תכביר את עולה יתר על המידה על העסקים, שכן נוכחות של עסקים ברשות המקומית היא אינטרס בולט של הרשות, מתוך רצון להקל על התושבים ולהנגיש להם את השירותים הללו. הבדיקה מגלה כי העיר שגובה את התעריפים היקרים ביותר מעסקיה - ביתחם - פער של 151 שקל בממוצע למ"ר עסקים ויותר מפי 4 בהשוואה לתעריף המגורים. מנגד, הפריפריה כנראה צריכה להתאמץ יותר כדי לשכנע עסקים לקנות בה אחיזה. כמצפה רמון הפער בין הארנונה לעסקים לבין הארנונה למגורים עומד על 3.5 שקל בלבד למ"ר, כ-12% יותר לעסקים לעומת מגורים. ●

מ"ר שקל למ"ר ברוטו לשנה. אולם, כאמור, הארנונה למגורים כממוצע, זולה משמעותית מהארנונה הממוצעת לעסקים.

בכתבה זו אנו באים לבדוק שני נושאים: האחד גובה הארנונה למגורים בהתייחס למדד החברתי-כלכלי של אותה רשות מקומית (ראו מסגרת על המדד). הנושא הנוסף הוא היחס שבין גובה הארנונה למגורים לגובה הארנונה לעסקים.

המדד החברתי-כלכלי הנמוך ביותר ברשימה הוא ציון 4, הכולל את הישובים לוד, ירוחם, ירושלים ומצפה רמון. הציון הגבוה ביותר הוא ציון 8, הכולל ערים רבות ובהן תל אביב, רעננה, מודיעין, כפר סבא ועוד. מהשוואת היחס בין התעריף למצב הסוציו-אקונומי של הרשות ניתן לראות את האבטורד הגדול. עיריית ירושלים, כה הציון במדד החברתי-כלכלי הוא הנמוך ביותר, ציון 4, גובה את הארנונה למגורים הגבוהה ביותר בארץ. רמת גן שהיא העיר בה הארנונה למגורים היא הגבוהה ביותר מבין הרשויות שקיבלו ציון 8 במדד החברתי-כלכלי, גובה ארנונה זולה כממוצע כ-20% בהשוואה לירושלים.

לדברי אלדר וקחי, מנהל המחלקה הכלכלית בחברת ערך, "ההשוואה בודקת את האופטימוזציה שבין גובה הארנונה המשולם ברשות המקומית לבין הרמה החברתית-כלכלית של אותה רשות. הנחת העבודה היא שכל שהרמה החברתית-כלכלית של הרשות המקומית גבוהה יותר, הרשות המקומית מעניקה שירותים טובים יותר ומגוונים יותר באמצעות הארנונה הנגבית באותה רשות". ככל שהרמה החברתית-כלכלית של רשות מקומית גבוהה יותר, לרשות המקומית יש משאבים רבים יותר

## מדד הרמה החברתית-כלכלית

המקורות הכספיים (מעבורה, מקצבאות וממקורות אחרים) של התושבים; תחום הדיור - צפיפות, איכות ושאר מרכיבים בתחום זה; ציור הרידה - כגון מוגן, מחשב אישי וכו'; רמת מינוע - הן כמותית והן איכותית; מינוע והשכלה; מאפייני תעסוקה ואבטלה; מצוקות חברתיות-כלכליות מסוגים שונים ומאפיינים דמוגרפיים. ●

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת את הרמה החברתית-כלכלית (סוציו-אקונומית) של האוכלוסייה ביחידות גיאוגרפיות, המבטאת שילוב תכונות כספיות של האוכלוסייה באותם מקומות. בדברי ההסבר למדד מרגישה הלשכה משתנים המשפיעים על היבטים מרכזיים המרכיבים את הרמה החברתית-כלכלית: