

הנחה בארנונה לקשישים

ברוב הרשויות המקומיות, לבתי אבות יש סיווג מיוחד לצורך חיוב הארנונה - סיווג יקר יותר משל מגורים, משום שהרשויות רואות בבתי אבות עסק המניב הכנסות. תעריפי הארנונה שמשלמים בתי אבות לעצמאים ותשושים, להבדיל מדיר מוגן, ירדו לאחרונה במידה משמעותית בעקבות פסיקה של בית המשפט העליון, שממשיכה פסק דין קודם של בית המשפט העליון משנת 2003 ומאלצת את הרשויות המקומיות לרשום את המגורים והשטחים הנלווים למגורי הדייר על שם הדייר בבית האבות. משכך, הארנונה על מגורים אלו יורדת באופן ניכר. הארנונה יכולה לרדת בסכומים נוספים, מעבר למצוין בטבלה, אם הדיירים האמורים יהיו זכאים להנחות סוציאליות מרביות. פסק הדין ניתן לאחר מאבק שניהלה חברת ערך מיסוי עירוני וניהול נדל"ן נגד עיריית פתח תקווה בעניין בית אבות מונטיפיורי.

גם חדר האוכל בתמונה

החידוש העיקרי בפסק הדין הנוכחי הוא שיש להרחיב את ההתייחסות לשטח המגורים המיוחס לדייר בבית אבות. כלומר, מעתה יש להחיל את תעריף הארנונה המיוחס לדייר לא רק על חדר המגורים, אלא גם על השטחים שבהם שוהים הדיירים באופן שוטף ודירי, דוגמת חדר האוכל. לצורך בניית הטבלה הנחנו בית אבות שבו שטח המגורים של הדיירים הוא בהיקף של 2,000 מ"ר, חדר האוכל והמטבח בשטח של 250 מ"ר, משרד ומרפאה בשטח 100 מ"ר ושטחי מעברים בהיקף של 650 מ"ר, ובסך הכול 3,000 מ"ר. הדיירים בבית האבות מקבלים הנחה של 50% על תעריף המגורים. כפי שניתן לראות מהטבלה, חיוב הארנונה על בית אבות מסוג זה לפני פסק הדין נע בין 300 אלף שקל לשנה ל-100 אלף שקל בשנה, ולאחר פסק הדין הפערים הצטמצמו ל-50-90 אלף שקל לשנה. הפערים בין הרשויות המקומיות עדיין גבוהים ביותר, אולם בהשוואה למצב קודם הפערים קטנו. השפעת פסק הדין בולטת במיוחד ברשויות מקומיות שבהן אין חיוב ארנונה על שטחים משותפים למגורים. ישנן רשויות שממשיכות עם התחכום וממשיכות לחייב שטחים מסוימים בבתי אבות אף בתעריף מסחרי.

● נאור אליהו

הכותב הוא מנכ"ל ערך - מיסוי עירוני וניהול נדל"ן

תעריפי ארנונה לבתי אבות

רשות מקומית	משרד + מרפאה	חד"א + מטבח	מגורים	שטחי מעברים	חיוב לאחר פס"ד	חיוב לפני פס"ד	חיסכון
ירושלים	85.31	35.34	35.34	-	88,042	301,080	213,038
רעננה	255.87	17.77	17.77	17.77	77,120	128,653	51,533
בני ברק	78.93	22.38	22.38	22.38	72,796	236,790	163,994
פתח תקווה	59.29	29.65	29.65	-	72,633	177,876	105,243
חיפה	84.02	31.65	31.65	-	79,612	252,072	172,460
תל אביב	67.74	28.03	28.03	-	69,848	203,210	133,362
אשדוד	33.04	16.52	16.52	16.52	51,212	99,120	47,908
חדרה	50.27	18.78	18.78	18.78	59,489	150,810	91,321
ראשון לציון	54.11	27.06	27.06	27.06	83,871	162,330	78,460
נתניה	74.14	25.21	25.21	-	64,137	222,420	158,284