

# הטבות המיס - המודל העירוני

## נא להקרי: ארנונה כאמצעי לעידוד ושלטיה בתמהיל העסקים; המס העירוני מאפשר לפנק הנהלות בנקים בת"א, לייצר עבודה לצעירים כירושלים, להתגאות בפריחת ההיי טק ברעננה ולייסד בשפלת יהודה את "דרך הייז" / מירב מור

**פ** שראש רשות רוצה לקדם פעילות מסחרית מסוימת, הכלי היעיל ביותר שיש בידיו הוא צו הארנונה. חברת עדר - מיסוי עירוני ניהול נול"ג, מציגה כמות דוגמאות לשימוש במס העירוני ככלי לקידום מדיניות.

### הכירה הפיננסית

בתחום הבנקאות הנדל"ל לעשות תל אביב, אולי מתוך כך שהיא מעוניינת לשמר את מעמדה ככירה הפיננסית של ישראל. סניף בנק שירות נדרש באזורים רבים של העיר, ישלם ארנונה בגובה 1,264 שקל למ"ר לשנה. לעומת זאת, חקלאות בנקים, מרכזי הדרה והברות בנות של בנקים, שאותם יכול הבנק להעביר בקלות לעיר אחרת, ישלמו בתל אביב הרבה פחות מסוגף לשירות חקלאות. התעריפים הם 658 שקל, 519 שקל ו-461 שקל למ"ר לשנה בהתאמה. מודון בדיסכונ של שלושה שקלים שחובטים הבנקים בשנה על שטחי הנהלה ומשרדים וכוונת מנהלים פיתוי להשאירם בעיר.

### הייטק בשרון

דוגמה נוספת היא העיר רעננה, המעוניינת למשוך אליה חברות הייטק ולמקם אותן באזור בולט, הניכר לעיני העוברים ככביש החוף על גבולה כיה להפניין את עליונותה בתחום. עיריית רעננה המנהלת את עסקיה תרבת הייטק המנהלת את עסקיה בשטח 500 מ"ר באחד ממבדלי המשרדים שבצומת רעננה צפון, תשלם 70 שקל למ"ר לשנה. זאת בעוד שתברות הייטק הממוקמות באזור אחר ברעננה ישלמו פי שניים - 139 שקל למ"ר לשנה.

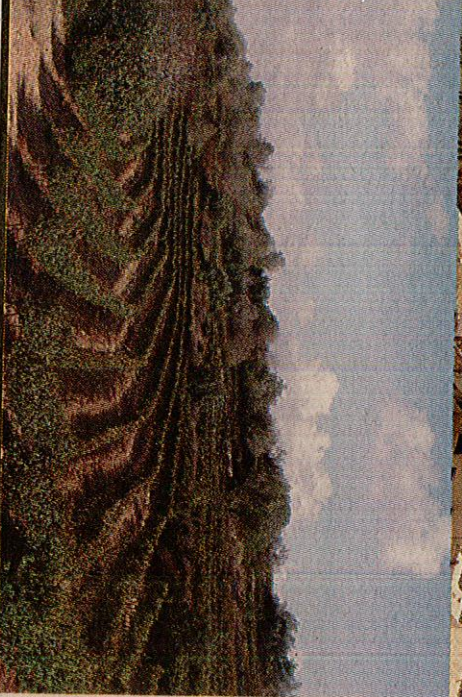
עיריית רעננה אף בקישה השנה לקבל אישור להפחתת נוספת בארנונה לחלק מחברות הייטק. לשם השוואה, חברות תוכנה בתל אביב משלמות 150 שקלים למ"ר לשנה. אם לא רי ככל, עיריית תל אביב מערימה קשיים על בני תוכנה החפצים להיכנס תחת קטגוריית זי, זאת בעוד עיריית רעננה מקלה מאוד בהיבט זה.

### בני ברק נגד קולנוע

בבני ברק נרשמה תופעה אחרת: מצד אחד, העירייה רוצה למשוך אליה הנהלות בנקים וכיחות ולהתחרות בת"א ובפ"ח הסמוכות. התפצת גם חו בעסקים כאלה. כך, בעוד שהארנונה כאלף במסך בנק בבני ברק היא 1,264 שקלים, הרי שהארנונה על שטח המשרת את הנהלת הבנק היא 422 שקלים למ"ר לשנה.



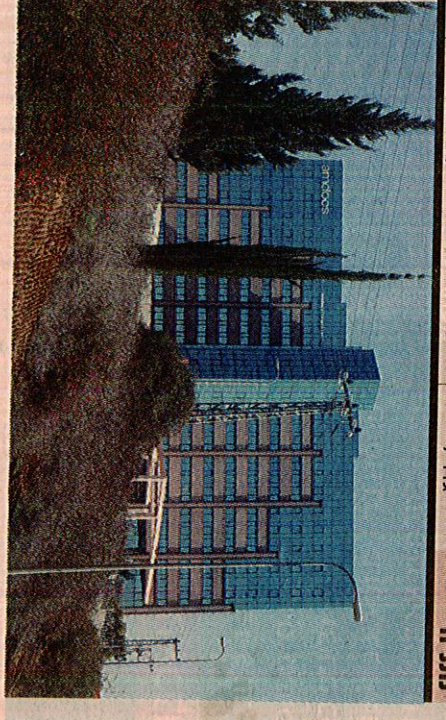
מגדל הנהלת דיסקונט בת"א. סניפים ישלמו יותר מפי שניים (אילום: תמר מאפי)



יקב צרעה. אפילו לא רבע מטר (אילום: תמר מאפי)

## הערפה ושיעור הנה בארנונה

שיעור הנה	מקבל הנהמה	גודם ההערפה	רשות ירושלים
67%	מגדל טלפוני בנקאי	סוג פעילות	סוג פעילות
79%	יקבים	סוג פעילות	סוג פעילות
35%	מפעלי תקשורת סלולרית	סוג פעילות	סוג פעילות
64%	חברת בת של תאגיד בנקאי	סוג פעילות	סוג פעילות
59%	מדרכי הדרך ארצי	סוג פעילות	סוג פעילות
48%	הנהלות בנק	סוג פעילות	סוג פעילות
67%	הנהלות בנק וביטוח	סוג פעילות	סוג פעילות
29%	משרדים מעל 10,000 מ"ר	גודל	גודל
44%	משרדים מעל 15,000 מ"ר	גודל	גודל
48%	משרדים מעל 20,000 מ"ר	גודל	גודל
60%	מוסד חינוך פרטי	סוג פעילות	סוג פעילות
43%-50%	מפעלי הייטק בכניסה לעיר	מיקום	מיקום
41%	מסחר מעל 15,000 מ"ר	גודל	גודל



רעננה: מטר מטר מתחדש בעיר (אילום: ענת לרון)

סטודנטים (וגם לא מעט נשים חרדיות, אוכלוסייה נוספת שבעיר מעוניינים לתמוך לצדקה). העירייה גובה מהבנקים ארנונה שנתית בגובה 422 שקל בכלב למ"ר על שטחי המוקד והסלפוני - לעומת 1,264 שקל למ"ר עבור שטח הנמצא בשימוש אחר של הבנק. כשמדובר על שטח בדיקה 500 מ"ר, החיסכון השנתי הוא 421 אף שקל. היינו במקום לשלם ארנונה בגובה 632 אף שקל, ישלמו הבנקים ארנונה בגובה 211 אף שקל לשנה. זוהו כלי חסכון משמעותי ביותר.

### המזלות לתמיכה

העיר נתנה רצונה למשוך אל שטח תערוכה מרכז ענקיות (מי אמר איצחק?) לשם כך נכראה היא קבעה תעריף ארנונה מיוחד למסחר. הנות ששטחה מעל 15 אף מ"ר תשלם 62 שקל למ"ר לשנה. את משמעותו האמיתית של תעריף זה מבינים כשמשווים אותו לתעריף המסחר שגובה עיריית נתניה מהותיות אשר שטח קטן יותר. הנויות קטנות ישלמו תעריף שקיפי כמעט פי שניים - 106 שקל למ"ר ברטו לשנה לכל שטח מסחרי של עסק הקטן ל-15 אף מ"ר. כלומר, כל הנות כמעט בעיר.

### תכל מודיעין: קודם לפחות, אח"כ לייקר

עסקים הקוקים לשטחים לוגיסטיים גדולים במיוחד יזוהו את המוצעה האחרית חבל מודיעין לכביש 6, לנמ"ג ולמקומות הממוקמת במרכז הארץ, סמוך למוקדי הנוסעים. היא הייתה אטרקטיבית במיוחד כוחת תעריפי הארנונה הנמוכים. החברות הקימו בה מרכזים לוגיסטיקה ענקיים והמוצעה שיתפה פעולה באמצעות תעריף נמוך במיוחד. או, לאחר שהמוצעה אכלסה את מרבית האזור, הוא הגיעה בקשה אשרי הפנים והאוצר להעלות את הארנונה למ"ר ברטו לשנה ל-60 שקל, בעוד שהתעריף הנוכחי הוא 35 שקל. אפשר לומר שחבל מודיעין והתחם לתושביו. שכן לכאורה כעת יש ביד לקוחות שבריים שהשקיעו חו בניית תקציב לפי ארנונה של 35 שקל למ"ר. חשוב לחדגישי שאף תעריף זה "זול" כלפי מעלה בהתאם לעלייה המתמדת במעריפים בקשתה של המוצעה לייקר לא אושרה עד כה. יש רשויות נוספות המבקשות להעלות תעריפים לתחומי פעילות שונים, אולם לא קיבלו אישור. שרים לכך.



נאור אליהו, מנהל ערר

מדיניות תעריפים דומה ננקטת ביחס למשרדים גדולים שבהם הארנונה נמוכה כ-40% לעומת משרדים קטנים. מדיניות זו מושמרת כדי למשוך לעיר חברות גדולות הצורכות שטחים גדולים.

לעומת זאת, בני ברק אינה מעוניינת שידרו בעשמה את קולנוע, אולי כי עסקים מסוג זה אינם מואזמים לאיפה שהעיר רוצה לשווק להוצאותיה ולסגנון הנכח. לשל הארנונה של תושביה, כך, הארנונה לבני קולנוע היא 281 שקל למ"ר לשנה, והתעריף הנגבו ביותר כצו הארנונה על עסקים שאינם בנקים. כדי לקבל סדר גודל נראה כי ערים אחרות, למשל ראשון לציון, גובה מקולנוע בערך 100 שקל למ"ר לשנה (התעריף משתנה קצת, בהתאם בגודל האולם). ברמת גן הסמוכה לבני ברק הארנונה על בית קולנוע געה סביב 80 שקל למ"ר לשנה, ומשתנה בהתאם לאזור שבו נמצאים בית הקולנוע.

### עוסקה במטה יהודה

ממקום אחד לחלוטין של תחום עיסוק מתייצגת מוצעת מטה יהודה כבאה לקבוע תעריפים לעסקים בתחומה. כמי ששפתה לקדם את היקבים במוצעה ולחפור את האזור לחבל ארץ מוביל בתחום כמקומות דומים בעולם - אפנה ואלי בקליפורניה וטוסקה באיטליה. הנה כי כן, ישלם המוצעה פעילים קרוב ל-30 יקבים המוצעה גובה מהם ארנונה בסך 12 שקל למ"ר לשנה, זאת לעומת 56 שקל למ"ר לשנה בתעשייה אחרת שאינה יקב יין.

### מענה שלפני בבירה

כבירה ירושלים מעוניינת למשוך סטודנטים, מתוך שאיפה ליצור עתודה חילונית ולהחיות את מרכז העיר. זה מה שיכול להסביר את שיעור הארנונה הנמוך שגובה עיריית ירושלים ממרכזי מענה שלפני (call center) מוקדים היכולים בקלות לעבור לעיר אחרת ושרוכ המעוסקים בהם הם