

חג לאילנות ברמת השרון

ט"ו בשבט שחל בשבוע שחלף, רחף אותנו לצאת ולברוק את גובה חיוב הארנונה על המשתלות. גם בתחום זה מצאנו פערים אדירים. לצורך הבדיקה הנחנו קיומה של משתלה הפרושה על עשרה דונם. משתלות אלו ממוקמות ברוב המקרים בשולי הערים או במועצות האזוריות, היות והן דורשות שטח קרקע גדול. הנחת העבודה היא שייעוד הקרקע היא קרקע חקלאית. אם ייעוד הקרקע יהיה אחר, הארנונה תתייקר באלפי אחוזים. מאחר והקרקע היא חקלאית, המבנה שעליה הוא מבנה חקלאי, אלא אם הפעילות בו אינה קשורה לפעילות חקלאית. במשתלה הדמיונית שלנו 6 דונם משמשים לגידול הצמחים והם מחויבים כקרקע חקלאית, 2.5 דונם משמשים לתצוגה ומכירה, כיום לרוב מוכרים שם דשא סינטטי, כדים, מזרקות מים וכד', משום כך ברוב הרשויות יחייבו אותם כקרקע תפוסה ולא כקרקע חקלאית. 1.5 דונם נוספים משמשים לחממה שבה מגדלים ומציגים צמחים והם יחויבו כמבנה על שטח חקלאי.

(צילום: רויטרס)



משתלה עירונית החממה נחשבת לאדמה חקלאית

השוואת תעריפי ארנונה של משתלות

סה"כ	קרקע - גידול	קרקע - מכירה/תצוגה	חממה	רשות
3,031	15	375	2,641	אשקלון
44,691	290	7,725	36,676	ירושלים
8,620	11	3,571	5,038	ראשון לציון
1,939	23	1,660	256	מטה יהודה
1,941	4	1,896	41	זבולון
1,109	40	1,030	39	ברנר
647	5	496	146	בקעת הירדן
907	52	22	833	רמת השרון
3,090	22	1,848	1,221	נס ציונה
3,630	9	3,610	10	פרדס חנה-כרכור

החיוב המוצג בטבלה הוא במונחי חיוב חודשי למ"ר ברוטו. ברמת השרון צו הארנונה מגדיר ש-30 המ"ר הראשונים יחוייבו לפי 27 שקלים למ"ר לחודש ברוטו, כל השטח הנוסף מחויב כקרקע חקלאית לפי שקל לדונם לחודש. כך הארנונה על משתלות ברמת השרון נמוכה באופן בולט בהשוואה לשאר המקומות שנבחנו. האזור הקרוב במונחי חיוב לרמת השרון היא בקעת הירדן.

ראשון לציון בולטת בעלויות הארנונה הגבוהות של החממות והתצוגה, בעוד שעל הקרקע לגידול, הארנונה דווקא נמוכה. רבים מבעלי משתלות שבהן חממות קטנות מנהלים מ"מ עם הרשויות לגבי חיובן כקרקע חקלאית או כשטח מסחרי.

● נאור אליהו

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

המתודולוגיה: חישוב עלות מ"ר מורכבת וכוללת מכלול שלם של עלויות, שברוב המקרים אינן מוכרות וזמינות. ערך מיסוי עירוני וניהול נדל"ן בנתה טבלה עם נתון ממוצע, בהתחשב בכל הפרמטרים המשפיעים על עלות מ"ר מושגר: שכ"ד חודשי (כולל העמסת שטח ציבורי), דמי ניהול, חניה, ארנונה ("מנורמלת" על מנת שתשמש בסיס להשוואה בין אזורים / ערים) ועלות אגרת שילוט.