

## ההפרדה מייקרת

כרוב הרשויות מקובלת התפיסה שבחיוב ארנונה, הטפל הולך אחר העיקר. כלומר: משרדים המשרתים מפעל יחויבו לפי תעריף הארנונה של המפעל, כלומר לפי סיווג תעשייה. זאת היות שלמשרד אין תכלית עצמאית וייעודו מתן שירות למפעל. עיריות אחדות מפצלות את הארנונה בין המשרד והמפעל, דבר שמייקר את העלויות. לצורך בניית הטבלה המשווה הנחנו מפעל ששטחו 1,300 מ"ר: שטח הייצור 1,000 מ"ר ושטח המשרדים 300 מ"ר. תעריף הארנונה לחלק התעשייתי שנלקח בטבלה הוא תעריף הארנונה הנפוץ באזורי תעשייה. אנו סבורים שיש הכרח להפעיל את העיקרון של טפל הולך אחר העיקר שכן בתקנות ההסדרים במשק, מוגדרים 12 אבות חיוב של ארנונה ולהם יש תעריפים של מינימום ומקסימום. לפיכך, תעריף הארנונה על כל השטח יוגדר לפי אבות החיוב ובלבד שיהיה בתוך הטווח של המינימום והמקסימום המוגדרים בחוק.

עיריית פתח תקווה מחייבת את שטח המשרד בתעריף משרד שהוא חורג מגבולות המינימום והמקסימום של תעשייה. כשחברת קונטאל תבעה את עיריית פתח תקווה כנגד קביעת תעריף ארנונה למשרדים בתעשייה מעבר לתעריף מקסימום של תעשייה, רחה בית המשפט המחוזי את העתירה. בערעור שהוגש לבית המשפט העליון, אפשר העליון להגיש בקשה חוזרת לדיון בבית המשפט המחוזי.

בטבלה המצורפת הוספנו עמודה נוספת המציגה מה היה גובה הארנונה אם רשויות היו נוהגות כמו עיריית פתח תקווה ומחייבות את המשרדים הממוקמים בשטח המפעל בתעריף משרד. בירושלים, בתל אביב ובאשדוד תעריף הארנונה הכולל של המפעל היה עולה ביותר מ-50%. אנו מניחים שבית המשפט העליון עוד יידרש לעניין.

● נאור אליהו

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

## השוואת תעריפי ארנונה בין הרשויות

רשות	מפעל	משרד	סך חיוב	חיוב בהפרדה	תוספת הארנונה
ירושלים	79	83	103	162	57%
חולון	101	55	131	156	19%
בני ברק	146	71	190	218	15%
פתח תקווה	142	48	191	191	0%
חיפה	70	36	91	106	16%
תל אביב	80	73	101	154	53%
אשדוד	73	72	95	145	52%
בת ים	151	96	196	247	26%
ראשלי"צ	123	79	146	203	39%
נתניה	138	54	180	192	7%
אשקלון	92	45	137	137	0%

באלפי ש'