

מדד הארנונה גלובס ערך <
מפעלי תעשייה

תעשייה עתירת ארנונה

תעריפי הארנונה שגובה תל אביב מתעשייה רומים מאוד לתעריפים ביבנה. מה הפלא שמפעלים מעדיפים להתמקם בראשל"צ ובפתח תקוה, שמסבירות להם פנים?



קרית אריה בפתח תקוה. העיריה מעודדת תעשייה (צילום: איל יצהר)

ערים רבות מנסות לכוון בשטחן מפעלי תעשייה כדי שיספקו לתושבים פרנסה ותעסוקה, והפחתת ארנונה היא אחת הרכיבים לעורר תעשיות להתיישב בעיר. ירושלים, לדוגמה, היא עיר המנסה לעורר תעשייה בשטחה, והדבר בא לידי ביטוי במדיניות הארנונה שלה. מנגד, ערי המרכז חולן ובת ים גובות ארנונה גבוהה במיוחד ממפעלים, וכמותן גם יבנה שמנסה לאחרונה להיות "המרכז החדש". לצורך הכנת הטבלה המשווה קבענו מודל של מפעל שהשטח הבנוי שלו הוא 1,500 מ"ר, הוא בנוי בקומה אחת ולצדו קרקע המיועדת לטעינה ופריקה של חומרים וציוד למפעל, בהיקף 3,000 מ"ר. רשויות מקומיות רבות פוטרות חלק נכבד משטח הקרקע ומחייבות בארנונה רק משיעור מסוים. לכאורה הארנונה כבאר שבע יורה יותר מכרמיאל, גם על השטח הבנוי וגם בשטח הקרקע הפתוחה. אולם בחינה מעמיקה יותר של צו הארנונה מעלה שעד לשטח קרקע המהווה פי שלושה מהשטח הבנוי, הקרקע כבר אינה מחויבת. היינו, בדוגמה שלנו עד ל-4,500 מ"ר קרקע, לא מחייבת עיריית באר-שבע את המפעל בארנונה על שטח זה. דוגמא נוספת: נתניה זולה מפתח תקוה בעלות למ"ר של המבנה ושל הקרקע, אולם בסה"כ העלות בנתניה גבוהה יותר מאשר

על רכיב הקרקע כל עוד הוא קטן מכפולת התכסית של קומת הקרקע - המסגרת החיצונית של המבנה של המפעל. כלומר, כל עוד הקרקע אינה יותר מ-3,000 מ"ר, לא תגבה עיריית פתח תקוה ארנונה על הקרקע הצמודה למפעל, ובתנאי שאינה משמשת לחניה. אם יחנו שם מכוניות, אפילו הן מכוניות של עובדי המפעל, תחויב

הקרקע בארנונה מהמ"ר הראשון. כחיפה, ארנונה על הקרקע הצמודה למפעל נגבית רק על 60% משטח הקרקע בפועל או לפי השטח שבשימוש בפועל (הגבוה מביניהם). כלומר לפי המודל התיאורטי שלנו, תגבה חיפה רק על 1,800

מ"ר בלבד. בשטח ובפועל, עיריית חיפה לא מממשת מדיניות זו ומחייבת בארנונה לפי מלוא השטח הרשום כשטח המפעל. שיעור החיוב על הקרקע כבאר שבע ובפתח תקוה הוא 0%. לעומת זאת, תעריף הארנונה על שטח הקרקע ביבנה הוא גבוה במיוחד, אף יותר מאשר בתל אביב. בכרמיאל רכיב הקרקע באחוזים גבוה, אולם התעריפים הבסיסיים על הקרקע ובמיוחד על השטח הבנוי, נמוכים במיוחד. משא ומתן עם הרשות המקומית יכול להוביל למצב שבו חיוב הארנונה בפועל ייעשה בהתאם לצו המסים ולכוונת נבחרי הציבור, ולאוו דווקא בהתאם לעמדת מנהל הארנונה.

● נאור אליהו

הכותב הוא מחברת ערך מיסוי עירוני, המתמחה בחישוב ארנונה לתעשייה ומסחר

המתודולוגיה: חישוב עלות מ"ר מורכב וכולל 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 מושנה. שכ"ד חודשי (כולל העמסת שטח ציבורי), דמי ניהול, חניה, ארנונה ("מנורמלת" על מנת שתשמש בסיס להשוואה בין אזורים / ערים) ועלות אגרת שילוט.

ארנונה שנתית למ"ר תעשייה ברשויות שונות

רשות מקומית	מ"ר בנוי	מ"ר קרקע לא בנויה	סה"כ לפי מודל הדוגמה	שיעור הקרקע מהחיוב הכללי
תל אביב	75	40	232,471	53.6%
יבנה	82	42	249,540	51.6%
כרמיאל	44	22	132,831	50.3%
ירושלים	92	32	213,797	35.3%
חולון	115	26	250,475	22.8%
בת ים	148	33	321,330	22.5%
חיפה	97	19	202,209	19.6%
הרצליה	121	18	236,115	15.2%
נתניה	135	15	248,175	11.1%
ראשל"צ	107	12	194,883	10.9%
באר שבע	58	-	87,655	0%
פ"ת	145	-	195,710	0%