



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

המחלקה לפיקוח תקציבי

תבחינים לקביעת גובה הארנונה למגורים בירושלים וזיקתם לשירותים העירוניים

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 64 08 240 / 1

פקס: 02 - 64 96 103

www.knesset.gov.il/mmm

כ"ג באדר א' תשע"ד

23 בפברואר 2014

כתיבה: תמיר אגמון, כלכלן

אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

מסמך זה מוגש לבקשת ח"כ משולם נהרי בנושא תבחינים לקביעת גובה הארנונה למגורים בירושלים וזיקתם לשירותים העירוניים, לקראת דיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה ב-25 בפברואר 2014 בנושא "מחירי הארנונה בשכונות ירושלים והשירות העירוני הניתן לאותן שכונות".

1. קביעת ארנונה בירושלים

1.1. רקע כללי

ארנונה היא מס המוטל מכוח החוק על ידי הרשות המקומית על המחזיק בנכס, בין אם הוא בעליו ובין אם הוא השוכר בנכס, ומטרתה לממן את פעילויות הרשות. הרשות המקומית מחייבת בתשלום ארנונה את סוגי הנכסים הבאים המצויים בתחום שיפוטה: בניין, אדמה חקלאית וקרקע תפוסה (כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות).

חיוב הארנונה הינו שנתי, בין ה-1 בינואר ל-31 בדצמבר של אותה שנה, וחריגה מטווח המועדים השנתי גורר הפרשי ריבית והצמדה לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980. כל רשות מקומית קובעת את גובה תעריפי הארנונה בצו ארנונה, אולם תקנות ההסדרים במשק קובעות סכום חיוב מרבי ומזערי, שהרשויות אינן רשאיות לחרוג מהם.¹

1.2. תבחינים לקביעת ארנונה

ישנם 4 תבחינים לקביעת סכום החיוב:²

- **סוג אזור**. לדירות מגורים נקבעו 4 אזורים (א'-ד') ולנכסים המשמשים למטרות אחרות ממגורים נקבעו עד 3 סוגי אזורים. שכונה מסוימת יכולה לכלול נכסים המסווגים לפי ארבעת האזורים השונים, וזאת לפי הגושים והחלקות המפורטים בצו המיסים של העירייה, המפורסם באתר האינטרנט של העירייה.³
- **סוג בניין**. נקבעו 4 סוגי בניינים לדירות מגורים:
 - סוג 1: דירה בשטח של מעל 120 מ"ר;
 - סוג 2: דירה בשטח עד 120 מ"ר;
 - סוג 3: דירה עם שירותים בחוץ או משותפים עם דירה אחרת;
 - סוג 4: מבנה רעוע, בניין עשוי עץ או פח.
- **שימוש**. השימושים נקבעים בהתאם לסיווגים המופיעים בצו המיסים (מגורים, משרדי ממשלה, משרדים שירותים ומסחר, בתי מלאכה ומוסכים, מפעלי תעשייה, בנקים, בתי מלון, בתי כנסת, חניונים ועוד).
- **שטח**. שטח הנכס נטו לרבות שטח המרפסות, תחת סייגים שונים. כך למשל, גובה הארנונה המחויבת עבור "מחסן דירתי" בבניין מגורים עומד על 50% משטח המחסן.

לפי מר משה לוי, מנהל אגף השומה והגבייה בעיריית ירושלים,⁴ מועצת העיר היא שאחראית לקבוע את אזורי חיוב הארנונה בעיר, על פי הקבוע בחוק. הסיווג המשמעותי ביותר של שכונות בעיר נערך בשנת 1988 ואושר על ידי מועצת העירייה. מאז נערך מדי שנה סיווג מחדש של השכונות לצורך חיוב בארנונה, בהתאם לגידול העיר

¹ משרד הפנים, [ארנונה](#), כניסה בתאריך: 19 בפברואר 2014.

² אתר עיריית ירושלים, [אופן קביעת חיוב הארנונה](#), כניסה בתאריך: 19 בפברואר 2014; משה לוי, מנהל אגף השומה והגבייה, עיריית ירושלים, דוא"ל, 18 בפברואר 2014.

³ עיריית ירושלים, [צו המיסים – שיעורי הארנונה הכללית לשנת 2014: הגדרת האזורים לשנת 2014](#). כניסה בתאריך: 19 בפברואר 2014.

⁴ משה לוי, מנהל אגף שומה וגבייה, עיריית ירושלים, דוא"ל, 18-19 בפברואר 2014.



והתווספות שכונות חדשות, וכפוף לצרכים שונים. קביעת ארבעת האזורים בעיר (א'-ד') נעשתה, כאמור, מאז 1988 ובשנים לאחר מכן, לפי התבחינים הבאים:

- ערך הנכסים;
- הרמה החברתית-כלכלית של הדיירים בשכונה;
- ריחוקה או קרובה למרכז העיר;
- הימצאותם של מרכזים מסחריים בה.

מדי שנה, מועצת העירייה מחליטה על הטלת הארנונה ומאשרת גם את צו המיסים. בצו מפורט שיוך השכונות או הרחובות או הגושים לפי אזורי החיוב.

2. תעריפי הארנונה למגורים בירושלים

טבלה 1 להלן מציגה את תעריפי הארנונה למגורים בירושלים, לפי סוג בניין, בשנת 2014.

טבלה 1: תעריפי הארנונה למגורים בירושלים, לפי סוג בניין, בשנת 2014 (נ"מ למ"ר)⁵

סוג בניין	א'	ב'	ג'	ד'	פער א' לעומת ד'
דירה בשטח של מעל 120 מ"ר	103.73	94.26	72.72	59.44	75%
דירה בשטח עד 120 מ"ר	85.94	68.94	51.31	37.04	132%
דירה עם חדר שירותים חיצוני / משותף	60.45	44.96	37.04	37.04	63%
דירה בבניין עשוי עץ או פח	37.04	37.04	37.04	37.04	0%

מהנתונים בטבלה עולה כי אזור א' הוא הגבוה ביותר מבחינת חיוב הארנונה, ואזור ד' הוא הנמוך ביותר. גובה הארנונה למ"ר בכל ארבעת האזורים משתנה בהתאם לסוג הבניין. הפער בתעריף הארנונה באזור א' לעומת זה שבאזור ד' עומד על כ-75%, 132%, 63% באזורים א', ב' ו-ג', בהתאמה. בסוג בניין מספר 4 (דירה בבניין עשוי עץ או פח) תעריפי הארנונה אחידים בכל האזורים.

3. הקשר בין השירותים העירוניים לגובה הארנונה

לפי עיריית ירושלים,⁶ הארנונה היא מס המוטל על מבנים ועל קרקעות ללא קשר לרמת השירותים המוענקים בפועל לכל תושב או להיקפם. כך, למשל, בשכונות בהן מתגוררות משפחות ברוכות ילדים, סביר להניח שהיקף השירותים שהעירייה תקצה בהן יהיה נרחב יותר (פינוי אשפה, חינוך וכו'). אולם, למעשה, גובה הארנונה לחיוב יהיה נמוך יותר בשל מצבה החברתי-כלכלי הנמוך של האוכלוסייה. רמת השירותים בעיר נקבעת לפי אמות מידה מקצועיות אחידות, לפי צרכי האזורים השונים וללא קשר לגובה הארנונה בהם מחויב האזור.

⁵ אתר עיריית ירושלים, [תעריפי ארנונה למגורים בשנת 2014](#), צו מיסים (צו ארנונה) לשנת 2014. כניסה בתאריך: 20 בפברואר 2014.

⁶ משה לוי, מנהל אגף השומה והגבייה, עיריית ירושלים, דוא"ל, 18 בפברואר 2014; גיל ריבוש, מנהל האגף לתכנון אסטרטגי, עיריית ירושלים, דוא"ל, 19 בפברואר 2014.

