



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

גביית ארנונה – סקירה משווה

כתיבה: אורי טל

אישור: שמוליק חזקיה, ראש צוות

עריכה לשונית: מערכת "דברי הכנסת"

כ"ב בטבת התשס"ז

31 בדצמבר 2007

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240/1

פקס: 02 - 6496103

www.knesset.gov.il/mmm

תוכן העניינים

1	מבוא
1	1. אונטריו, קנדה
4	2. נורבגיה
6	3. פינלנד
7	4. ויקטוריה, אוסטרליה
9	5. אנגליה, בריטניה
12	6. דנמרק
13	סיכום
15	מקורות

מבוא

מסמך זה נכתב לבקשתו של שר הפנים, חה"כ מאיר שטרית, והוא עוסק בהיבטים אחדים של גביית ארנונה ברשויות מקומיות במדינות בעולם.

לצורך הכנת המסמך, פנינו לגופים אחדים בכמה מדינות בשאלות אלו:

- מהו אופן החישוב של מסים עירוניים המוטלים בגין נכסים?¹
 - האם תשלומים אלו נחשבים אגרות או מסים?
 - אם גודל הנכס רלוונטי לחישוב המסים, כיצד מחשבים את גודל הנכס? לדוגמה, האם מרפסות או חדרי מדרגות נכללים בחישוב זה?
 - אילו קבוצות אוכלוסייה או מוסדות זכאים לפטור או להנחות ממסים אלו?
- מסמך זה נכתב בעקבות התשובות שקיבלנו ועל-פי מידע המפורסם באתרי אינטרנט רלוונטיים.

להלן הנקודות העיקריות במסמך:

- בכל הרשויות המקומיות שבדקנו, הארנונה היא מס רגיל ולא אגרה. כלומר, הארנונה היא הכנסה כללית לרשות המקומית ואין לה זיקה לשירותים מסוימים;
- בכל הרשויות המקומיות שבדקנו, הארנונה היא בשיעור מסוים מערך הנכס, שעל-פי רוב, מוערך לפי שווי השוק שלו, לעתים בידי השלטון המרכזי ולעתים בידי הרשויות המקומיות;
- את השיעור מערך הנכס קובעות הרשויות המקומיות; לעתים השלטון המרכזי קובע שיעורי מינימום ושיעורי מקסימום לגבייה.

1. אונטריו, קנדה²

כללי

קנדה היא מדינה פדרלית, ובה עשרה מחוזות ושלוש טריטוריות. במסמך זה התמקדנו במחוז אונטריו. ברשויות המקומיות במחוז אונטריו הארנונה מורכבת משניים: ארנונה שהרשות המקומית מטילה לצרכים מוניציפליים וארנונה שמועברת למחוז אונטריו לצורכי חינוך או רווחה.³ הארנונה מחושבת על-ידי הכפלת השיעור שנקבע בערך הנכס. הרשות המקומית גובה את הארנונה, מותירה בידיה חלק מהסכום ומעבירה חלק למחוז.

¹ השתמשנו בביטוי Municipal Property Tax.

² Robert Coaten, Information Liaison Officer, City of Toronto, E-mail, Oct. 23rd, 2007; City of Ottawa, http://www.ottawa.ca/residents/proptaxes/index_en.html, updated: Oct.–Nov. 2007.

³ על-פי רוב מדובר בצורכי חינוך בלבד.

אופן חישוב הארנונה

הערכת הנכסים בכל הרשויות המקומיות במחוז אונטריו נעשית על-ידי התאגיד להערכת הנכסים העירוניים.⁴ מחוז אונטריו הקים את התאגיד כדי ליצור אחידות בתהליך הערכת הנכסים ברשויות המקומיות שבתחומו.⁵ התאגיד הוא עמותה ללא כוונת רווח, והרשויות המקומיות מיוצגות בו. הערכת הנכס אמורה להיערך בכל שנה מחדש, ונבדק בה מחירו של הנכס אם יימכר בתאריך מסוים.⁶ מובן כי גיל המבנה, גודלו, מיקומו, איכות בנייתו וקריטריונים נוספים מובאים בחשבון בחישוב ערכו של הנכס. תושבי הרשויות המקומיות זכאים לערער על ההחלטה, אם הערכת הנכס גבוהה מדי לטעמם.

ערכי הנכסים שקבע התאגיד מועברים לרשויות המקומיות, וכל רשות מקומית קובעת בכל שנה את הארנונה – באמצעות הכפלת השיעור שנקבע בערך הנכס. הארנונה נקבעת על-פי הקטגוריה שהנכס משתייך אליה:

1. מגורים – בית מגורים שבו עד שמונה יחידות דיור, קונדומיניום⁷ וקואופרטיב של דיור סוציאלי;
2. מגורים-רבתי⁸ – בית מגורים שבו שמונה יחידות דיור או יותר, אשר נבנה לפני שנת 1998;
3. מגורים-רבתי חדשים – בית מגורים שבו שמונה יחידות דיור או יותר, אשר נבנה משנת 1997 ואילך;
4. מסחרי;
5. תעשייתי;
6. אדמה חקלאית;
7. קווי צנרת;
8. יערות.⁹

לדוגמה, אם הוערך ששווי של מבנה מגורים רגיל (סעיף 1) הוא 300,000 דולר קנדי,¹⁰ והארנונה העירונית שנקבעה לו היא בשיעור של 0.9% מערך הנכס – ועל כך יש להוסיף את הארנונה של המחוז לצורכי חינוך, שהיא בשיעור של 0.2% – הדייר ישלם 2,700 דולר ($0.9 \times 300,000$) ועוד 600 דולר ($0.2 \times 300,000$), ובסך הכול 3,300 דולר לשנה. מובן שהדייר ישלם גם אגרת ביוב ותשלומים נוספים, אם יש צורך בכך, כגון היטלי השבחה.

⁴ Municipal Property Assessment Corporation .

⁵ הערכת נכסים כבסיס לתשלומי מסים נעשית בקנדה כבר יותר מ-200 שנה.

⁶ לשנים 2006–2008 התאריך הקובע הוא 1 בינואר 2005. כלומר, התאגיד מעריך את הנכס לפי שווי אם יימכר בתאריך זה.

⁷ קונדומיניום הוא בית משותף, בית דירות.

⁸ Multi Residential.

⁹ הכוונה ליערות מוסדרים ולא ליערות פרא.

¹⁰ כל הסכומים המצוינים בפרק זה הם בדולרים קנדיים.

מעמדה של הארנונה – מס או אגרה

הארנונה היא מס רגיל.

זכאות להנחה או לפטור

הנכסים הפטורים ממיסוי, לפי החוק של מחוז אונטריו:¹¹

קרקע של קנדה או של מחוז מסוים; בתי-קברות פעילים ומשרפות;¹² כנסיות;¹³ מוסדות חינוך ציבוריים, כגון אוניברסיטאות ומכללות; ארגונים ללא כוונת רווח מסוימים;¹⁴ בתי-חולים ציבוריים;¹⁵ מרכזים לטיפול בילדים;¹⁶ כבישים ראשיים;¹⁷ נכסים של רשויות מקומיות;¹⁸ נכסים של תנועות נוער מוכרות או מורשות; בתי מחסה; ארגוני צדקה או ארגוני אמבולנסים;¹⁹ אגודות סיוע לילדים; ספריות ציבוריות ומוסדות ציבוריים (לפעילות ספרותית, מדעית, חקלאית ולצורכי גינון); אתרי קרבות הפתוחים לציבור; מכונות או ציוד המשמשים לחקלאות;²⁰ מכונות או ציוד לייצור חשמל;²¹ יערות;²² בניינים, מפעלים ומכונות המשמשים לכריית מינרלים; מכונות, מפעלים ומתקנים של טלפון וטלגרף; שינויים, שיפורים ותוספות בנייה במגוריהם של קשישים או של אנשים עם מוגבלות, בתנאים מסוימים; גני שעשועים; שדות תעופה;²³ קרקע לשימור; תיאטראות;²⁴ תחנות ייצור הידרו-אלקטריות; ציוד למערכות חשמל.²⁵

נוסף על הפטור מארנונה, בעלים של מבנה מסחרי או תעשייתי העומד ריק, כולו או חלקו, לפחות 90 ימים ברציפות, רשאי לבקש הנחה בארנונה. בקשת הנחה זו היא למעשה בקשה לשינוי קטגוריה, כלומר, מעבר מתשלום ארנונה על מבנים מסחריים או תעשייתיים – שהיא גבוהה יותר – לתשלום ארנונה למגורים, בעבור אותם ימים שהמבנה עומד ריק.

¹¹ Section 3(1) of the Assessment Act, http://www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/english/elaws_statutes_90a31_e.htm#BK24, entry date: Dec. 3rd, 2007.

¹² בתנאים מסוימים.

¹³ שם.

¹⁴ הפטור הוא למבנים ולקרקע בשטח של עד 50 אקר (אקר הוא כ-4,000 מ"ר).

¹⁵ המקבלים מימון ציבורי. הפטור אינו ניתן לרכוש של המוסד המושכר לגורם שלישי.

¹⁶ שם.

¹⁷ Highways. גם לכבישי אגרה יש פטור מסוים.

¹⁸ לא כולל נכסים של רשויות מקומיות המוחזקים על-ידי גורם שלישי אשר היה מחויב בארנונה אילו היה הנכס שלו.

¹⁹ ארגון צדקה מוכר השוכר שטח במבנה מסחרי זכאי להנחה של 40% מהארנונה על אותו המבנה.

²⁰ בתנאים מסוימים.

²¹ אך לא על בניינים נלווים לאלו שמייצרים חשמל בפועל.

²² במידה מסוימת.

²³ אף שרשויות מקומיות עשויות לגבות מהם תשלום אחר.

²⁴ בתנאים מסוימים.

²⁵ יש פטורים מעטים נוספים. למשל: בעניין גשרים ומנהרות בין קנדה לארצות-הברית או בעניין שטח גלילי (שאינו שייך לשום רשות מקומית).

כללי

בנורבגיה יש 431 רשויות מקומיות והן רשאיות לגבות ארנונה. 285 רשויות מקומיות (66%) הנהיגו בשנת 2007 ארנונה (Property Tax).²⁷ המועצות של הרשויות המקומיות נדרשות להעביר במועצה, בכל שנה, החלטה על הטלת ארנונה. כמחצית מהרשויות המקומיות שהנהיגו ארנונה מטילות את המס על עסקים בלבד, והיתר מטילות ארנונה על כל הנכסים העירוניים²⁸ או על כל הנכסים שבשטח השיפוט שלהן. נכסים מסוימים בנורבגיה פטורים מארנונה, והרשויות המקומיות רשאיות לפטור נכסים נוספים, על-פי שיקול דעתן.

אופן חישוב הארנונה

על-פי חוק, הארנונה מחושבת על-פי שווי השוק של הנכס – ערך הנכס אם יימכר. הרשויות המקומיות מטילות ארנונה בשיעור מסוים מערך זה. לשם הערכת הנכס נבדקים מחירים של נכסים דומים,²⁹ ולאחר צפייה בנכס (בעין רגילה), אומדים את ערכו. כלומר, אין רגולציה או הנחיות ציבוריות המסדירות במפורש את חישוב ערך הנכס אלא הרשויות המקומיות שגובות ארנונה קובעות לעצמן קריטריונים לחישוב זה. למשל, אחד הקריטריונים העיקריים לחישוב ערכו של נכס הוא גודלו; אזורים כמו חדרי מדרגות, מרפסות ומבואות עשויים להיות חלק מהחישוב, אם הם משפיעים על ערך הנכס. כמו כן, הרשויות המקומיות עשויות להעסיק שמאי מיוחד לצורך הערכת נכסים או למנות ועדת מומחים שתעריך נכסים על בסיס סקרים. כך או כך, על הרשויות המקומיות להעריך את הנכסים פעם בעשר שנים. אפשר לערער על הערכת הנכס לוועדת ערעורים.

יצוין כי רק רשויות מקומיות מעטות אכן מתבססות על שווי השוק המדויק של הנכס בחישוב הארנונה. על-פי רוב, הבסיס לחישוב הארנונה נמוך יותר, ואינו עולה על 30% משווי זה.

חריג מהכללים שהוזכרו לעיל הוא חישוב הארנונה לתחנות כוח הידרו-אלקטריות, שכן הוא נקבע על-פי רווחיותן של התחנות ולא על בסיס שווי השוק שלהן. חישוב זה נערך על-ידי רשויות המס של נורבגיה, והוא קבוע בחוק.³⁰

לכאורה, מערכת ארצית לקביעת שווי שוק מתאימה יותר לחישוב ארנונה, אולם במערכת כזו עלולים להתעורר קשיים פרקטיים, בעיקר בשל ההבדלים הגדולים במחירי הנכסים באזורים שונים בנורבגיה – הבדלים בין עיר לעיר, בין הערים לבין הכפר, ולעתים בין אזורים באותה רשות מקומית. על-פי משרד האוצר הנורבגי, מערכת ארצית לקביעת ערכי שוק של נכסים מתאימה פחות משיטת הערכת הנכסים כיום.

²⁶ Liv Elin Vermundsberget, Norwegian Association of Local & Regional Authorities, E-mail, Nov. 27th, 2007; Vibeke Parr, Legal Adviser, Tax Law Department, Royal Ministry of Finance, E-mail, Dec. 13th, 2007.

²⁷ לפי Property Tax Act of 1975. באוסלו, למשל, אין ארנונה.

²⁸ Cities or Towns.

²⁹ מדדים של גודל, של מיקום, של סטנדרט בנייה, של גיל וכיוצא באלה מובאים בחשבון. סטנדרט הבנייה אינו מובא בחשבון, על-פי רוב, אלא אם כן הבעלים טוען שערך הנכס נמוך בשל חורבן או הזנחה שלו.

³⁰ Norwegian Tax Act of 1999.

לאחר חישוב הבסיס לארנונה – שווי השוק של הנכס – הרשויות המקומיות קובעות את הארנונה. מאז שנת 2007, הארנונה ברשויות המקומיות הגובות ארנונה בנורבגיה היא בשיעור של 0.2%–0.7% מערך הנכס.

מעמדה של הארנונה – מס או אגרה

הארנונה היא מס רגיל, שנועד להגדיל את הכנסותיהן של הרשויות המקומיות. בשנת 2007 היתה הארנונה 4%–5% מהכנסות הרשויות המקומיות שנבעו ממסים.³¹ יצוין כי מבחינה היסטורית לארנונה היתה זיקה לשירותים שהרשות המקומית נתנה לתושביה – קרי, הארנונה היתה אגרה. אולם כיום הוצאות חלק מהשירותים המוניציפליים מכוסות על-ידי אגרות מיוחדות שמוטלות בגינם. לפיכך, כיום הארנונה היא מס רגיל.

זכאות להנחות

הארנונה מושתת על הנכס (המבנה והקרקע), והחשבונות לתשלום נשלחים לכל דיירי הנכס. אין בנורבגיה קבוצות אוכלוסייה הזכאיות להנחה קבוצתית.³² לקבלת הנחה או פטור אינדיבידואליים, מכורח נסיבות אישיות – למשל בשל מחלה – על מבקש ההנחה או הפטור לפנות לרשות המקומית באמצעות טופס מתאים. הרשות המקומית היא אשר בודקת כל מקרה לגופו ומחליטה אם ליתן הנחה או פטור אינדיבידואליים.

הרשויות המקומיות מחליטות אם להחיל את הארנונה על כל שטח הרשות המקומית, על אזורים בנויים בלבד או רק על נכסים תעשייתיים. נוסף על כך, הן יכולות להעניק הנחה למבני מגורים ולפטור מארנונה נכסים מסוימים, כגון מבנים היסטוריים, מבנים של אגודות ספורט, של ארגונים הומניטריים או של גופים אחרים שפועלים למען הציבור.

מבנים הפטורים מארנונה על-פי חוק:

מבנים בבעלות ישירה של המדינה,³³ הרשות המקומית או הצבא; שטח למסילות ברזל; כנסיות; נציגויות של מדינות אחרות המעניקות פטור דומה לנציגויות נורבגיות שבתחומן; שטחי חוות או יערות; בתי-חולים ציבוריים ושדות תעופה ציבוריים, במקרים מסוימים.

יצוין כי מבנה שבבעלות חברה ציבורית אינו פטור מארנונה, אף אם כל מניותיה של החברה הן בידי הציבור.

³¹ לא ברור אם זהו שיעור ההכנסות ממסים ברשויות המקומיות שגובות ארנונה, או השיעור מסך ההכנסות של כל הרשויות המקומיות.

³² בנורבגיה עולות מפעם לפעם השגות על כך שאין לשום קבוצת אוכלוסייה – גם לא לקשישים, למשל – הנחה מובנית.

³³ המשמשים למטרות מסוימות.

כללי

כל הנכסים בפינלנד חייבים בארנונה, אלא אם כן הם פטורים על-פי חוק. הארנונה משולמת בתחילת השנה על-ידי הבעלים של הנכס. אם הבעלים של הנכס הוא תברה או תאגיד, הם המחויבים בתשלום. הארנונה בפינלנד היא בשיעור מסוים מערך הנכס החייב במס, הנקבע בכל שנה על-ידי הרשויות המקומיות.

אופן חישוב הארנונה

ראשית מוערך הנכס החייב בארנונה: הרשויות סוקרות את מחירי הקרקעות ומעריכות את שווייה של הקרקע לצורכי מס לפי ערך של 70% משווי השוק של קרקעות דומות באותו אזור. חישוב ערך הנכס לצורכי מס של תחנות כוח מחושב על בסיס עלויות הייצור.

החישוב של ערך הנכס החייב במס מורכב למדי. יש כללים נפרדים למבני מגורים, למבני משרדים, לחנויות, לתעשייה, לתחנות כוח ולשאר הבניינים. בדרך כלל שטחו של הנכס (במטרים רבועים) הוא הבסיס העיקרי שעל-פיו מחשבים את ערך הנכס החייב במס. מבנים המשמשים חנויות או מבני תעשייה מוערכים לפי הנפח שלהם (במטרים מעוקבים). אזורים בנויים, כגון חדרי מדרגות ומרפסות, נמדדים לשם הערכת הגודל או הנפח של המבנה, אולם על-פי רוב אינם משפיעים על ערך הנכס החייב במס. נוסף על השטח או על הנפח של המבנה, מובאים בחשבון מאפיינים וגורמים נוספים רבים.

לאחר קביעת ערך הנכס, הארנונה מוטלת בהתאם לשיעורים שהרשויות המקומיות קובעות בכל שנה בטווח שנקבע בחוק. על הרשויות המקומיות לקבוע לפחות שני שיעורי ארנונה: ארנונה כללית וארנונה למבנים המשמשים למגורי קבע. הטווח לארנונה הכללית הוא 0.5%–1.0% מערך הנכס החייב בארנונה כפי שהוערך. טווח הארנונה למבנים למגורי קבע הוא 0.22%–0.5% מערך הנכס החייב בארנונה כפי שהוערך.

רשויות מקומיות רשאיות לקבוע כי למבנים שנועדו למגורים שאינם קבועים (בתי קיץ למשל), הארנונה תהיה בשיעור מיוחד – עד 0.6%. כמו כן, הרשויות המקומיות רשאיות להטיל ארנונה על חלקות (מגרשים) פנויות בשיעור של 1.0%–3.0%. הרשויות המקומיות גם רשאיות לקבוע מס בשיעור של עד 1.4% לתחנות כוח ועד 2.2% לתחנות כוח גרעיניות. הן רשאיות לתת הנחה בשיעור של עד 0.2% מערך הנכס החייב בארנונה למבנים של ארגונים ללא כוונת רווח המשמשים בעיקר לצורכי ציבור או למטרות שאינן רווחיות.

³⁴ Ministry of Finance, Taxation in Finland 2005, http://www.vm.fi/vm/en/04_publications_and_documents/01_publications/08_other_publications/20060428Taxati/taxationkirja_huhti_netiti.pdf, March 2005; Jukka Vanhanen, ministerial advisor, Ministry of Finance, Finland, E-mail, Nov. 20th 2007.

מעמדה של הארנונה – מס או אגרה

הארנונה היא מס רגיל.

זכאות להנחות

שום קבוצת אוכלוסייה אינה זכאית להנחה או לפטור קבוצתיים. עם זאת, יש הנחות ופטורים לפי סיווג הקרקע והמבנה, מכוח חוק של המדינה. לדוגמה, קרקע חקלאית, יערות, מקווי מים, כנסיות ומבני צבא פטורים מארנונה. רשויות מקומיות יכולות להעניק הנחה או פטור למבנים השייכים לארגונים שאינם פועלים למטרת רווח.³⁵ כמו כן, שגרירויות וקונסוליות פטורות מארנונה, בכפוף להסכמים בין-לאומיים מתאימים.³⁶

4. ויקטוריה, אוסטרליה³⁷

כללי

אוסטרליה היא מדינה פדרלית, ובה שש מדינות ושתי טריטוריות.³⁸ מערכת הקשרים בין המדינה לרשויות המקומיות (Local Councils) שונה ממדינה למדינה.³⁹ בפרק זה נתמקד במדינת ויקטוריה, שבה נמצאת העיר מלבורן.⁴⁰ הארנונה לסוגיה (Rates או Council Rates) היא כ-50% מהכנסות הרשויות המקומיות בוויקטוריה. אגרות וחייבים נוספים הם כ-25% מהכנסותיהן.

אופן חישוב הארנונה

חישוב הארנונה נעשה על בסיס החלת מכפיל מסוים על ערך הנכס. הערכת נכס היא הערכת שווי השוק שלו: היא מבוססת על נתוני מכירה והשכרה של נכסים דומים ועל מאפיינים שמובאים בחשבון בעסקאות מכר דומות. את הערכת הנכסים מבצעים מעריכים מקצועיים עצמאיים, שהרשות המקומית ממנה. המעריך הכללי של ויקטוריה⁴¹ מפקח על התהליך, מייעץ, מוודא שכל הרשויות המקומיות עומדות בתנאים מסוימים ומאשר את ההערכות.

יש שלוש דרכים להעריך את הנכסים: לפי ערך הקרקע בלבד, לפי ערך הקרקע והמבנים שעליה (והשבחות קרקע אחרות) ולפי ערך השכירות השנתית.⁴² רוב הרשויות המקומיות נוקטות את השיטה של

³⁵ ונועדו למטרה שאין בה כוונת רווח.

³⁶ לשני האחרונים יש משמעות כלכלית זניחה.

³⁷ Department of Planning & Community Development, Guide to Local Government, Planning & Finance, <http://www.localgovernment.vic.gov.au/web22/dvclgg.nsf/HeadingPagesDisplay/Planning+and+finance?opendocument>, entry date: Dec. 19th 2007.

³⁸ אין מדובר כאן על אזורים הנתמכים על-ידי אוסטרליה, כגון איי קריסטמס ואיי נורפולק.

³⁹ ד"ר נחום בן-אליא, דגמי שלטון מקומי, שיטות מימון ובקרה: ניתוח השוואתי של 8 מדינות נבחרות, עבור אגף התקציבים במשרד האוצר, עמ' 52. מתוך: מרכז המחקר והמידע של הכנסת, "מסים מקומיים: שיטת חישוב ואופן גבייה - סקירה משווה", כתבה שרון פז, 3 בפברואר 2004.

⁴⁰ במלבורן מתגוררים למעלה מ-700,000 תושבים.

⁴¹ Valuer-General Victoria (VGV).

⁴² ערך השכירות השנתית של עסקים צריך להיות לפחות 5% מערך הקרקע והמבנים שעליה. ערך השכירות השנתית של מבני מגורים צריך להיות 5% מערך הקרקע והמבנים שעליה.

הערכה לפי ערך הקרקע והמבנים שעליה (והשבחות קרקע אחרות). עיריית מלבורן מעריכה נכסים לפי ערך השכירות השנתית שלהם.

במהלך הכנת התקציב השנתי, כל רשות מקומית מעריכה את הצרכים ואת ההכנסות הצפויים לשנה הקרובה.⁴³ סכום ההכנסות מארנונה הנדרש לרשות המקומית מחולק בסך ערכי הנכסים החייבים בארנונה בתחומה וכך מתקבל המכפיל.⁴⁴ לדוגמה, אם רשות מקומית קובעת שיש לה צורך ב-10 מיליון דולר אוסטרלי,⁴⁵ הכנסות שנתיות מארנונה, וסך ערכי הנכסים החייבים בארנונה בתחומה הוא 2,238 מיליוני דולר, המכפיל יהיה 0.42 (10,000,000 / 2,238,000). הארנונה לכל נכס תהיה ערכו של הנכס כפול המכפיל. לדוגמה, אם ערך הנכס הוא 250,000 דולר, הארנונה השנתית שלו תהיה 1,050 דולר (250,000 דולר \times 0.42).

הרשויות המקומיות יכולות להטיל שיעור ארנונה אחיד על כל הנכסים, לפי אותו מכפיל, או לקבוע תשלום לפי קטגוריות. למשל, רשות מקומית יכולה לקבוע שיעורים שונים לקרקע חקלאית, למבני מגורים ולמבני עסקים ולתעשייה, ואף לחלק כל קטגוריה לתת-קטגוריות. לכל קטגוריה אפשר לקבוע מכפיל אחר. מספר הקטגוריות שהרשויות המקומיות רשאיות לקבוע אינו מוגבל, אולם עליהן לעמוד בתנאי ששיעור הארנונה הגבוה ביותר לא יהיה גבוה מפי ארבעה משיעור הארנונה הנמוך ביותר. במלבורן יש מכפילים שונים למבני מגורים ולמבני עסקים.

נוסף על האמור, רשויות מקומיות יכולות לחייב בעלי נכסים לממן שירות מסוים⁴⁶ – על-פי רוב טיפול באשפה – ולקבוע את החיוב לפי ערך הנכס וכיוצא בזה. כמו כן, רשויות מקומיות רשאיות להטיל חיוב נוסף (Municipal Charge) – חיוב רוחב (Flat Charge) – למטרת קיזוז הוצאות אדמיניסטרטיביות שיש להן. החיוב הנוסף הוא בשיעור של עד 20% מסך הארנונה הכללית (General Rates) והחיוב בגין שירות נוסף גם יחד.

מעמדה של הארנונה – מס או אגרה

הארנונה היא מס רגיל ואין לה זיקה לשירותים מסוימים.

כאמור, נוסף על הארנונה, רשויות מקומיות יכולות להטיל חיוב נוסף עקב מתן שירות מסוים ולהטיל חיוב רוחב למטרת קיזוז הוצאות. שני אלו מחושבים על בסיס ערך הנכסים, ויש להם זיקה לשירות שבגיננו הוטלו.

זכאות להנחה או לפטור

ככלל, לרשויות מקומיות בוויקטוריה יש מדיניות של מתן הנחות לתושבים שמצבם הכלכלי קשה. נוסף על כך, רשויות מקומיות רשאיות להעניק הנחה או פטור למבנים שיש להם חשיבות היסטורית, סביבתית, אדריכלית או מדעית. על הרשויות המקומיות לציין במפורש את הסיבה למתן ההנחה, כלומר לפרט את התועלת שתצמח מכך לציבור הרחב.

⁴³ בהכנת התקציב לשנה הנוכחית נאמדו ההכנסות מארנונה ב-156.8 מיליון דולר.

⁴⁴ מכפיל זה נקרא Rate in the Dollar.

⁴⁵ כל הסכומים המצוינים בסעיף זה הם בדולרים אוסטרליים.

⁴⁶ Service Rate or Annual Service Charge .

נכסים נוספים הפטורים מארנונה במלבורן:

נכסים של מדינת ויקטוריה, של אוסטרליה ושל ארגוני צדקה. על נכסים של גמלאים, של אלמנות צבא ושל משוחררים מהצבא עם מוגבלות קבועה ניתנת הנחה של 50% בארנונה.

5. אנגליה, בריטניה⁴⁷

כללי

ארנונה למגורים (Council Tax) היא עיקר המס שגובה הרשות המקומית באנגליה ממבני מגורים, והוא נגזר משווי השוק של הנכס וממאפייני הדיירים. כל מבני המגורים באנגליה מסווגים לפי שמונה מדרגות-ערך,⁴⁸ וכל רשות מקומית קובעת את שיעור הגבייה בכל מדרגת-ערך. עסקים משלמים ארנונה לעסקים (Business Rates), המחושבת על-פי ערך העסק – הערכת השכירות השנתית שלו – כפול שיעור שהשלטון המרכזי קובע.

אופן חישוב הארנונה

ארנונה למגורים⁴⁹ נקבעת על-פי שווי השוק של המבנה ועל-פי מאפייני דייריו. ארנונה לעסקים מבוססת על ערך העסק, שנקבע לפי השכירות השנתית שניתן היה לקבל תמורתו.

סוכנות הערכה לאומית,⁵⁰ שהיא סוכנות של השלטון המרכזי שמעסיקה יותר מ-4,000 עובדים ב-85 משרדים ברחבי בריטניה, מעריכה נכסים לצורכי מס. הסוכנות מעריכה מבני מגורים ומסווגת אותם לפי שמונה מדרגות-ערך. הרשויות המקומיות קובעות בכל שנה את שיעור הארנונה למגורים שתיגבה ממדרגת-הערך Band D, וממנה נגזרות מדרגות-הערך האחרות, כמתואר בטבלה שלהלן.

באנגליה⁵¹ הערכת מבני המגורים היא על-פי שווי השוק של הנכס ב-1 באפריל 1991. גם בתים חדשים מוערכים לפי ערכם המשוער בתאריך האמור. הסוכנות מביאה בחשבון את המאפיינים החיוביים והשליליים של הנכסים אשר עשויים להשפיע על ערכם: גיל המבנה, סוג (למשל דירה או בית פרטי), שטח (למשל מספר החדרים), מצב המבנה ומיקומו.⁵² אם נכס שופץ, ושיפוץ זה מעלה את ערכו עד כדי מעבר

⁴⁷ The Valuation Office Agency, "Council Tax home page", http://www.voa.gov.uk/council_tax/index.htm, March 14th, 2007;

Communities & Local Governments,

<http://www.communities.gov.uk/localgovernment/localgovernmentfinance/>, entry date: Dec. 18th, 2007;

DirectGov,

http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/YourlocalcouncilandCouncilTax/CouncilTax/DG_10037383, entry date: Dec. 18th, 2007;

My Business Rates, The Official Government Website,

http://www.mybusinessrates.gov.uk/rates/main_index.html, entry date: Dec. 18th 2007.

⁴⁸ בוויילס ובסקוטלנד הארנונה דומה, אך לא זהה. פרק זה עוסק בארנונה באנגליה בלבד.

⁴⁹ במבני מגורים נכללים מבנים נוספים, כגון בונגלו ובתי-ספינות.

⁵⁰ The Valuation Office Agency (VOA).

⁵¹ התאריך הקובע בוויילס ובסקוטלנד הוא אחר.

⁵² בדרך כלל נציגי הסוכנות אינם נכנסים פיזית למבנים.

למדרגת-ערך גבוהה יותר, הוא יישאר באותה מדרגת-ערך עד אשר יימכר. הסוכנות מעדכנת את הערכות הנכסים בכל חמש שנים, בהתאם להתפתחויות בשוק הנדל"ן.

אלו מדרגות-הערך של מבני מגורים באנגליה:

<u>מדרגת-הערך</u>	<u>גובה התשלום</u> <u>ביחס ל-Band D</u>	<u>ערך הנכס</u>
Band A	6/9	עד 40,000 ליש"ט
Band B	7/9	מ-40,001 ליש"ט עד 52,000 ליש"ט
Band C	8/9	מ-52,001 ליש"ט עד 68,000 ליש"ט
Band D	9/9	מ-68,001 ליש"ט עד 88,000 ליש"ט
Band E	11/9	מ-88,001 ליש"ט עד 120,000 ליש"ט
Band F	13/9	מ-120,001 ליש"ט עד 160,000 ליש"ט
Band G	15/9	מ-160,001 ליש"ט עד 320,000 ליש"ט
Band H	17/9	יותר מ-320,001 ליש"ט

מדרגת-הערך הבסיסית, שעל-פיה מחשבים את שאר המדרגות, היא Band D, והיא מתייחסת לנכס שמתגוררים בו שני דיירים בגירים. הרשויות המקומיות הן הקובעות את הארנונה למגורים לכל מדרגת-ערך. הארנונה שהן קובעות תלויה בהוצאותיהן על השירותים שהן מספקות לתושביהן ובמאזן התקציבי שלהן. על-פי רוב, ישלם את הארנונה המחזיק בנכס (למשל שוכר) או בעליו, אולם במקרים מסוימים – למשל מנזר, בית-אבות, דירה המושכרת לשותפים או מעון למבקשי מקלט מדיני – הבעלים של הנכס יחויב בארנונה. בשנים האחרונות היה תשלום הארנונה הממוצע גבוה מעט מ-1,000 ליש"ט בשנה.

כאמור, יש ארנונה למגורים (Council Tax for Domestic Property) ויש ארנונה לעסקים (Business Rates), והסוכנות קובעת ערך של עסק לפי השכירות השנתית שניתן היה לקבל תמורתו בתאריך הקובע.⁵³ ארנונה לעסקים חלה על חנויות, על משרדים, על מחסנים, על תעשייה ועל כל מבנה שאינו משמש למגורים (למשל ארגוני צדקה). הרשויות המקומיות מחשבות את התשלום הסופי לפי מכפיל⁵⁴ שהממשלה קובעת בכל שנה. לעסקים קטנים⁵⁵ יש מכפיל קטן יותר, כלומר, הם משלמים פחות, ולמעשה העסקים הרגילים מממנים את ההנחה שניתנת להם.

⁵³ התאריך הקובע בנושא זה הוא 1 באפריל 2003.

⁵⁴ המכפיל (Multiplier) נקרא גם Uniform Business Rate (UBR).

⁵⁵ עסק קטן מוגדר ככזה אם שכירות שנתית תמורתו אינה עולה על 15,000 ליש"ט מחוץ ללונדון או על 21,000 ליש"ט בלונדון.

כדי להימנע משחיקה בהכנסות הרשויות המקומיות מארנונה לעסקים – בשל האינפלציה ובשל מימון ההנחה לעסקים קטנים – המכפילים עולים מעט בכל לשנה. נוסף על כך, אם חל שינוי בערך הנכס ולכן גם בחיוב הארנונה לעסקים, החיוב לא יגדל באופן חד אלא בהדרגה, במשך כמה שנים.

להלן דוגמה של חישוב ארנונה לעסקים: בשנים 2007–2008 המכפיל לעסקים קטנים הוא 44.1% והמכפיל הרגיל לעסקים הוא 44.4%. כלומר, עסק שמשולמת בגינו שכירות שנתית של כ-25,000 ליש"ט והוא אינו מקבל הנחה של עסק קטן, ישלם 11,100 ליש"ט (25,000 ליש"ט \times 44.4%).

מעמדה של הארנונה – מס או אגרה

הארנונה (למגורים ולעסקים) היא מס רגיל, אשר נועד לסייע לרשויות המקומיות לממן שירותים שהן נותנות לתושביהן.

זכאות להנחות

בעת הערכת שווי הנכסים מובאות בחשבון התאמות שנעשו במבנים לשימושם של אנשים עם מוגבלות. כלומר, אם דירה הורחבה כדי לאפשר גישה נוחה לכיסא גלגלים, הנכס מוערך כאילו לא היתה הרחבה שכזו.

זכאים לפטור מתשלום הארנונה למגורים:

סטודנטים (שלומדים תוכנית מלאה); דירה שמתגוררים בה רק צעירים עד גיל 18; דירה שמתגוררים בה רק אנשים עם מוגבלות מנטלית; דירת איש צבא; דיפלומטים; מבנה העומד ריק, עד שישה חודשים.

זכאים להנחה בתשלום הארנונה למגורים:

דייר בגיר המתגורר בגפו זכאי להנחה של 25%; בעלי הכנסה נמוכה יכולים לבקש הנחה; מבני מגורים משניים, למשל בתי נופש, זכאים להנחה של 10%–50%; תושב הזקוק למגורים משניים בגלל אופי עבודתו זכאי ל-50% הנחה; מבנה העומד ריק למעלה משישה חודשים יכול לקבל מהרשויות המקומיות הנחה של 50%, על-פי שיקול דעתן; מבנה שמשופץ ואין מתגוררים בו במשך השיפוץ יהיה פטור מתשלום ארנונה במשך השיפוץ ועוד שישה חודשים אחר כך, עד 12 חודשים בסך הכול; מבנה שעבר התאמות נגישות עבור דייר עם מוגבלות יקבל הנחה שלמעשה היא הורדת מדרגת-ערך אחת (לדוגמה, אם הנכס הוערך במדרגת-ערך Band D, הוא יקבל הנחה וישלם כאילו הנכס שייך ל-Band C).

כאמור, החיוב הבסיסי הוא בעבור שני דיירים בגירים; דייר המתגורר בגפו לא ישלם את המחיר המלא. הואיל ויש דיירים הזכאים לפטור מארנונה ואינם נחשבים דיירים בגירים, דייר המתגורר עם דיירים אלה זכאי ל-25% הנחה, כאילו הוא מתגורר בגפו (לדוגמה, דייר המתגורר עם מטפל שאינו קרוב משפחתו אינו נחשב לדייר רגיל). כך גם מתמחה ששכרו נמוך מסכום מסוים, דייר המוגבל מנטלית, נזירים המקבלים את צורכיהם מהמנזר ועוד.

זכאים לפטור מארנונה לעסקים:

קרקע ומבנים חקלאיים; חוות דגים; כנסיות ומקומות פולחן מסוימים; צנרת ביוב; פארקים ציבוריים; כנסים מסוימים של אנשים עם מוגבלות; מעגנות לאוניות.

זכאים להנחה בארנונה לעסקים:

לנכס העומד ריק פטור (אחרי שלושת החודשים הראשונים, שבהם ניתן לו פטור) ניתנת הנחה של 50% בארנונה; מבנים מסוימים פטורים גם לאחר שלושת החודשים הראשונים; ארגון צדקה ומועדון ספורט קהילתי זכאים ל-80% הנחה, והרשות המקומית רשאית להעניק להם הנחה נוספת ואף פטור; ארגון ללא כוונת רווח⁵⁶ אינו זכאי להנחה אוטומטית, אולם הרשות המקומית רשאית להעניק לו הנחה או פטור; עסק באזור כפרי זכאי להנחה בתנאים מסוימים (למשל, אם העסק הוא החנות היחידה ביישוב שמספר תושביו אינו עולה על 3,000, הוא זכאי להנחה של 50%), והרשות המקומית זכאית להעניק הנחה נוספת ואף פטור; עסקים שמצבם הכלכלי קשה זוכים להנחות ולעתים אף לפטור: עסק קטן שהשכירות השנתית שהוא משלם נמוכה מ-5,000 ליש"ט זוכה ל-50% הנחה ואם השכירות השנתית שלו גבוהה מ-5,000 ליש"ט, מופחת 1% מההנחה על כל 100 ליש"ט, עד 10,000 ליש"ט.

6. דנמרק⁵⁷

כללי

מאז 1 בינואר 2007, יש בדנמרק 98 רשויות מקומיות וחמישה מחוזות.⁵⁸

אופן חישוב הארנונה

הבסיס לארנונה בדנמרק הוא שווי השוק של הנכס.⁵⁹ כיום הרשויות המקומיות רשאיות לקבוע את הארנונה בטווח של 1.6%–3.4% משווי השוק של הנכס. גודל הנכס, וכן מיקומו ומאפיינים נוספים שלו, משפיעים על הערכת שווי השוק שלו – ולפיכך גם על גובה הארנונה. בשנת 2002 שיעור הארנונה הממוצע לרשויות המקומיות היה 1.326% משווי השוק של הנכס.⁶⁰

מעמדה של הארנונה – מס או אגרה

הארנונה היא מס רגיל.

⁵⁶ למטרות כגון חינוך, רווחה וכיוצא בזה.

⁵⁷ Ida Maiken Schaar, Ministry of the Interior & Health, Local Government Administration, Denmark, E-mail, Nov. 5th 2007; "Municipalities and Counties in Denmark – Tasks and Finance", Ministry of the Interior and Health, Apr. 5th, 2005.

⁵⁸ מאז 1 בינואר 2007, יש בדנמרק 5 Regions במקום 13 Counties, ו-98 רשויות מקומיות, במקום 271 רשויות בעבר. מתוך:

CIA World Fact-Book, <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/da.html>, Dec. 13th, 2007.

⁵⁹ בדנמרק משתמשים הן במונח Municipal Property Tax והן במונח Land Tax.

⁶⁰ יצוין כי נוסף על כך היה גם מס בסכום קבוע ל-Counties.

זכאות להנחות

גופים אלו פטורים מתשלום ארנונה:

טירות וארמונות של המדינה או של בית המלוכה; נכסים השייכים למדינה, למחוז או לרשות מקומית, למעט אם נעשה בהם שימוש מסחרי⁶¹ או אם הם אינם בשימוש; שגרירויות וקונסוליות של מדינות זרות – אם גם שגרירויות וקונסוליות של דנמרק פטורות מארנונה באותן מדינות זרות; נכסים מוגנים; מבנים, גינות וחצרות בשטחי ציבור שאינם משמשים לצרכים מסחריים.

נוסף על כד, הרשויות המקומיות רשאיות לפטור גופים אלה:

בתי-ספר, בתי-חולים, מוסדות חברתיים, ספריות ציבוריות, מוזיאונים ציבוריים, מרכזי ספורט; נכסים שנועדו למחנות והם שייכים לארגונים שנועדו לקדם בילוי בטבע⁶² של צעירים; נכסים של ארגוני צדקה; מערכות גז, מים ותחנות כוח.

סיכום

להלן סיכום הנתונים העיקריים שהובאו לעיל:

<u>מדינה</u>	<u>מס או אגרה</u>	<u>חישוב ומדידה</u>	<u>זכאות להנחות</u>	<u>ייחודיות</u>
אונטריו, קנדה	מס (חלק מהארנונה מועבר למחוז ומשמש לחינוך ולרווחה).	הארנונה היא בשיעור מסוים מערך הנכס. השיעור נקבע ברשויות המקומיות. ערך הנכס נקבע בידי המחוז.	סוגי נכסים רבים פטורים מארנונה על-פי חוק המחוז.	הארנונה מורכבת משני תשלומים – הן לרשויות המקומיות והן למחוז.
נורבגיה	מס	הארנונה היא בשיעור של 0.2%–0.7% מערך הנכס. להלכה, ערך הנכס נקבע על-פי שווי השוק של הנכס; למעשה, ערך הנכס הוא כ-30% משווי השוק.	אין הנחות לשום קבוצת אוכלוסייה. כל בקשה להנחה נבחנת לגופה. יש הנחות לנכסים מסוימים, למשל כנסיות.	לרשויות המקומיות ניתנים סמכות ושיקול דעת רחבים.
פינלנד	מס	הארנונה היא בשיעור מסוים מערך הנכס. את	סוגי נכסים מסוימים פטורים	גודל מבנה מגורים מוערך

⁶¹ שימוש מסחרי כגון לגידול חקלאי, לגינון או להשכרה.

⁶² Outdoor life.

<u>מדינה</u>	<u>מס או אגרה</u>	<u>חישוב ומדידה</u>	<u>זכאות להנחות</u>	<u>ייחודיות</u>
		השיעור מערך הנכס קובעות הרשויות המקומיות, בטווח שנקבע בחוק.	על-פי חוק המדינה.	לפי שטחו (מ"ר); גודל מבנה מסחרי מוערך לפי נפחו (מ"ק).
ויקטוריה, אוסטרליה	מס	הארנונה נקבעת באמצעות החלת מכפיל על ערך הנכס. הערכת הנכסים נעשית בידי הרשויות המקומיות, בפיקוח גוף של המדינה. המכפיל נקבע בהתאם לצורכי כל רשות מקומית. הרשויות המקומיות זכאיות לקבוע מכפילים שונים לסוגים שונים של נכסים.	נכסים מסוימים פטורים מארנונה או זכאים להנחה. ככלל, לרשויות המקומיות יש מדיניות מתן הנחות לתושבים שיש להם קשיים כלכליים.	
אנגליה, בריטניה	מס	השלטון המרכזי מעריך את הנכסים ומסווג אותם על-פי קטגוריות. הרשויות המקומיות קובעות את השיעור שייגבה בכל קטגוריה, בטווח המותר.	יש גורמים הזכאים לפטור או להנחה מארנונה למגורים ומארנונה לעסקים.	ערך נכס מסחרי נקבע לפי השכירות השנתית שניתן לקבל תמורתו. השלטון המרכזי קובע את שיעור הארנונה לעסקים.
דנמרק	מס	הארנונה היא בשיעור מסוים מערך הנכס. הרשויות המקומיות קובעות שיעור זה.	יש גופים הפטורים מארנונה. הרשויות המקומיות רשאיות לתת הנחות לגופים נוספים.	

מקורות

אונטריו, קנדה

- Robert Coaten, Information Liaison Officer, City of Toronto, E-mail, Oct. 23rd, 2007;
- City of Ottawa, http://www.ottawa.ca/residents/proptaxes/index_en.html, updated: Oct.–Nov. 2007;
- Section 3(1) of the Assessment Act, http://www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/english/elaws_statutes_90a31_e.htm#BK24, entry date: Dec. 3rd, 2007;

נורבגיה

- Liv Elin Vermundsberget, Norwegian Association of Local & Regional Authorities, E-mail, Nov. 27th, 2007;
- Vibeke Parr, Legal Adviser, Tax Law Department, Royal Ministry of Finance, E-mail, Dec. 13th, 2007;

פינלנד

- Ministry of Finance, Taxation in Finland 2005, http://www.vm.fi/vm/en/04_publications_and_documents/01_publications/08_other_publications/20060428Taxati/taxationkirja_huhti_netti.pdf, March 2005;
- Jukka Vanhanen, ministerial advisor, Ministry of Finance, Finland, E-mail, Nov. 20th 2007;

ויקטוריה, אוסטרליה

- Department of Planning & Community Development, Guide to Local Government, Planning & Finance, Victoria, Australia, <http://www.localgovernment.vic.gov.au/web22/dvclgg.nsf/HeadingPagesDisplay/Planning+and+finance?opendocument>, entry date: Dec. 19th 2007;

- מרכז המחקר והמידע של הכנסת, "מסים מקומיים: שיטת חישוב ואופן גבייה – סקירה משווה", כתבה שרון פז, 3 בפברואר 2004.

אנגליה, בריטניה

- The Valuation Office Agency, "Council Tax home page", http://www.voa.gov.uk/council_tax/index.htm, March 14th, 2007;

- Communities & Local Governments, Australia,
<http://www.communities.gov.uk/localgovernment/localgovernmentfinance/>, entry date:
Dec. 18th, 2007;
- DirectGov,
http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/YourlocalcouncilandCouncilTax/CouncilTax/DG_10037383, entry date: Dec. 18th, 2007;
- My Business Rates, The Official Government Website,
http://www.mybusinessrates.gov.uk/rates/main_index.html, entry date: Dec. 18th 2007.

דנמרק

- Ida Maiken Schaar, Ministry of the Interior & Health, Local Government Administration, Denmark, E-mail, Nov. 5th 2007.
- “Municipalities and Counties in Denmark – Tasks and Finance”, Ministry of the Interior and Health, Apr. 5th, 2005.
- CIA World Fact-Book, <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/da.html>, Dec. 13th, 2007;