

# משפרי דירור: כך תיזהרו מניפוח הארנונה

מעבר משכונה ישנה לשכונה חדשה יותר באותה העיר עלול להוביל לקפיצה משמעותית בחיובי הארנונה. הדבר תלוי בעיקר באופן הגדרת שטח הדירה וסיווג האזור - ותלוי בעירייה. איך נקבעים ההבדלים וממה להיזהר? מדריך

Recommend 83

עו"ד ירון נדם | פורסם: 14.01.15, 21:51

מעבר לדירה חדשה כרוך בנכונות להשקעה כספית לא מבוטלת. אולם דבר אחד נעלם מעיני רבים, ובמיוחד בעיני משפרי הדירור העוברים משכונה ישנה לשכונה חדשה באותה העיר - הקפיצה המשמעותית בחיובי הארנונה. ידוע שקיימים הבדלים בין רשות אחת לאחרת בפרמטרים לחיוב, אך המפתיע הוא שדווקא ברשות עצמה ניתן גם למצוא פערים בחיוב ארנונה על שתי דירות שונות בשטח זהה, אשר ממוקמות בשכונות שונות ברחבי העיר.

כתבות נוספות בנושא **ארנונה בערוץ הנדל"ן**:

- **בדיקה: באיזו שכונה נגבית הארנונה הכי יקרה**
- **"חיובי הארנונה מסורבלים ולא שוויוניים"**
- **ארנונה: המס שמתייקר מדי שנה**

לכאורה, הארנונה על דירת מגורים היא תוצאת מכפלת השטח בתעריף. אך בפועל היא טומנת בחובה הבדלים וגישות שונות, שיוצרים פערים ושונות גבוהה משום שהיא נסמכת על הוראות צו הארנונה - החלטת מועצת העיר באשר לשיטת חישוב השטח, תעריפי הארנונה, אזורי מס ועוד.

קיימות לא מעט שיטות לחישוב שטח דירה, כאשר ההבדלים העיקריים נעוצים בשאלה אם שטח הדירה כולל את השטח שתופסים קירות החוץ והפנים, המרפסות וכן הצמדת השטחים משותפים. בעוד שרשות אחת תקבע כי חישוב השטח יעשה "נטו", אצל השנייה יכלול גם שטח הקירות ובאופן דומה גם האבחנה האם לכלול את החלק היחסי בשטחים המשותפים.

המס שמתייקר שוב ושוב
<b>הארנונה עלתה ב-67 רשויות</b> אביטל להב
בלי ששמנו לב: הרשויות המקומיות לא הסתפקו בהעלאה של 3.6% בתשלומי הארנונה. בסך הכל פנו השנה למשרד הפנים 114 רשויות בבקשה להעלות את הארנונה למגורים ולעסקים באופן חריג - למעלה ממחצית מהבקשות התקבלו
עוד ייקור: הארנונה עלתה ב-67 רשויות

גם אופי הגדרת השטחים המשותפים מהווה עילה למחלוקת, שכן רשויות מסוימות - בעיקר אלו שלא מצמיחות שטחים אלו לשטח הדירה - מסייגות שטחים שאינם משמשים למעבר כגון לובי, מדרגות ומעלית, ומוסיפות לשטח הדירה חלק יחסי באזורים ציבוריים כגון חדרי משחק, חדר כושר וכו'.

התעריף הוא, למעשה, פונקציה של הסיווג המבוסס על שימוש כמגורים ואזור המס בו נמצא הנכס, כאשר קיימת אבחנה בין חלקים שונים של העיר לעניין החיוב. כך, שכונות "חזקות" מחויבות בשיעורי ארנונה גבוהים מאלו של שכונות הנחשבות בעלות מעמד סוציו-אקונומי נמוך. יש רשויות שמכלילות פרמטרים נוספים כגון סוג הנכס (וילה, פנטהאוז, דירה רגילה), קביעת מדרגות חיוב או תעריף פרוגרסיבי - בהתאם לשטח הכולל של הדירה ועוד.

## גרים במגדל? כנראה שתשלמו יותר

משפרי דירור רבים שמבקשים לעבור בתוך היישוב בו הם גרים לשכונה חדשה יותר, לא מודעים לכך שהפערים שעלולים להיווצר בחיובי הארנונה עשויים להסתכם באלפי שקלים. זאת מתוך הנחה שגויה כי מעבר בתוך אותה העיר לא אמור ליצור הפרשים בשל שיטת מדידה אחידה. אולם פערים אלה יכולים להגיע עד כדי 100% בין שתי דירות בעלות שטח זהה - כאשר הסיבות העיקריות לפער הן הגדרת שטח הדירה וסיווג האזור.

גם כאשר שיטת המדידה היא אחידה בכל העיר, לאור מאפייני הבנייה בשנים האחרונות - במיוחד בשכונות החדשות בהן יש מגדלים רבי קומות - המרחב הציבורי גדול משמעותית מבעבר. כך בבניינים חדשים, השטחים המשותפים אינם עוד בגדר חדר מדרגות ולובי מינימלי, אלא מרחבים גדולים להם התווספו חדרי כושר, חניות מקורות ובמקרים מסוימים אף בריכות וספא. כך קורה ששטח הדירה גדל בצורה משמעותית לעומת דירה ישנה בשטח זהה.

יש רשויות שמנצלות הקמת שכונות חדשות לשינוי המצב הקיים, כפי שעולה מתביעה ייצוגית שהוגשה באחרונה נגד עיריית הוד השרון, שם נטען כי בבניינים החדשים בשכונות החדשות כגון "מתחם 1200" ו"מתחם 19", העירייה שינתה את המדיניות והחלה לחייב שטחים משותפים; בעוד ביתר הבניינים ברחבי העיר חישוב השטח הדירה לא כלל שטחים משותפים.

תוספת החלק היחסי בשטחים המשותפים אינה עניין של מה בכך. בבניינים חדשים, היזמים מבקשים לתת "יותר בלוקים עבור הכסף", ובתחרות ביניהם נוספים שטחים רבים. לפעמים מדובר באילוף מצד הרשות המקומית, כמו בניית חניון תת קרקעי - ותוספת כזו יכולה להסתכם בכ-25% משטח הדירה. יש גם רשויות שקובעות את התעריף במדרגות פרוגרסיביות, כך ככל ששטח הדירה גדול יותר התעריף למ"ר גדול יותר - ואז די במ"ר נוסף כדי לעבור למדרגת החיוב הגבוהה יותר.

## זיקה קלושה בין המחיר לרמת השירותים לתושב

סיבה נוספת לפערים בגובה הארנונה נעוצה בתעריף החיוב. צווי הארנונה, הקובעים את חלוקת האזורים העירונית, נקבעו לפני עשרות שנים, אך יחד עם ההתפתחות האורבנית קמו שכונות חדשות. שטחים שהיו עד כה שטחים חקלאיים, הפכו להיות מצע למגדלים מפוארים. השינוי האורבני מאפשר לרשות המקומית להגדיר מחדש את מפת אזורי המס, ולרוב שכונות חדשות "זכו" לסיווג גבוה יותר.

השוואת מחירי הארנונה (בישובים אקראיים)			
רשות מקומית	תעריף באזור מס יקר	תעריף באזור מס נמוך	הפרש
תל אביב	84	36	133%
קריית אונו	74	47	57%
חיפה	97	51	90%
ירושלים	105	38	176%
נס ציונה	49	36	36%
באר שבע	44	36	22%
קריית ביאליק	60	41	46%
פתח תקווה	69	38	82%
הרצליה	80	34	135%
חולון	61	35	74%

כך ניתן לראות, למשל, כי בניינים חדשים הנבנים בשכונת "הגוש הגדול" בצפון תל-אביב סווגו כ"אזור מס 1", שם התעריף לדירה בשטח של כ-100 מ"ר הוא כ-84 שקל למ"ר לשנה; ואילו דירה בשטח זהה בדרום תל-אביב - ב"אזור מס 4" - תחויב בתעריף של כ-36 שקל, כלומר כמחצית מהחיוב.

**גם הרומן הרומנטי אהבה מכוערת**  
במחיר דיגיטלי אטרקטיבי

42 ₪ בלבד  
מחיר בחנויות - 69 ₪

אהבה מכוערת

לרכישה <<

הפערים הקיצוניים אינם, כאמור, נחלת העיר תל-אביב בלבד. לעתים קורה מצב שבו הרשות דווקא אינה פועלת לשינוי, אבל נוצר עיוות - כמו במקרה של העיר נתניה. במקרה זה, לפי החלטה היסטורית סווגו השכונות הממוקמות ממזרח לכביש החוף כאזור מספר 2 הנמוך בכ-20% מרוב שטח העיר. כך יצא, שדווקא הארנונה בשכונת "קריית השרון", המזוהה כשכונה איכותית עם תושבים בעלי מעמד סוציו-אקונומי גבוה, נמוכה משמעותית מדירה זהה ביתר חלקי העיר, לרבות כזו שנבנתה לפני כ-50 שנה ויותר.

האבסורד הוא שאין זיקה בין היקף החיוב לרמת השירותים שניתנת לתושב. הדבר, לרוב, בא לידי ביטוי בשכונות חדשות שנבנות ומתאכלסות בשלבים והארנונה שם גבוהה. במקרים כאלה, התושבים הראשונים להגיע אליה נאלצים לגור ב"אתר בנייה" על כל משמעותותיו (זיהום ורעש), במצב שבו טרם הושלם פיתוח התשתיות ולעתים השכונה נעדרת שירותים ציבוריים בתחומי חינוך ובריאות, הואיל ולישית העירייה לא קיימת הצדקה להקים גני ילדים בטרם אוכלסה כולה. במקרים כאלה אין הטבת ארנונה והחיובים הנדרשים שם הם בשיעור מלא.

הכותב הוא שותף במשרד עוה"ד בן אליעזר ושות' העוסק במיסוי עירוני

✉ לפנייה לכתב/ת <<