



ט"ז סיוון תשפ"ה
12 ביוני 2025

מובא לאישור המליאה ב- 26.6.2025

דברי הסבר לצו המיסים לשנת 2026

כללי

הטלת הארנונה נעשית מדי שנה על ידי מועצת העיר, בהתאם לסמכותה על פי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים"). על מועצת העיר להטיל את הארנונה הכללית מדי שנה עד ליום 1 ביולי שלפני תחילתה של שנת הכספים הרלוונטית.

עדכון תעריפי הארנונה

1. שיעור עדכון תעריפי הארנונה נקבע על פי סעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "החוק").
2. על פי החוק, "שיעור העדכון" הוא שיעור של הסכום המתקבל מחיבור של מחצית שיעור עדכון המדד ומחצית שיעור עדכון מדד השכר הציבורי.
3. בהתאם לפרסום משרד הפנים, שיעור עדכון הארנונה לשנת 2026, יעמוד על תוספת של 1.626% ביחס לתעריפי ינואר 2025.

שיעורי הארנונה בעיר נס ציונה

1. בהתאם לקווים המנחים לשנת 2026, העיר נס ציונה שייכת לקבוצה ז' – קבוצה בה הרשויות הן במעמד פריפריאלי ומעמד חברתי כלכלי 8 עד 10. התעריף הקבוצתי לקבוצה זו, בה שיטת המדידה הנהוגה היא "ברוטו ברוטו" עומד על 98.88 ₪ למ"ר לשנה, בעוד התעריף הגבוה למגורים בנס ציונה עומד על 61.67 ₪ למ"ר לשנה בלבד (בתעריפי ינואר 2026); קרי, קיים פער של 60.3% בין תעריף נס ציונה לבין התעריף הקבוצתי. להלן מדרג פריפריאלי וחברתי כלכלי של הרשויות הרלוונטיות עפ"י הקווים המנחים שפרסם משרד הפנים:

עבור רשויות בשיטת מדידה ברוטו-ברוטו:

מדרג חברתי כלכלי	מדרג פריפריאליות			
	1 עד 3	4 עד 5	6 עד 7	8 עד 10
1 עד 3	50.54	57.13	64.82	73.62
4 עד 5	57.13	64.82	73.62	83.50
6 עד 7	64.82	73.62	83.50	94.49
8 עד 10	73.62	83.50	94.49	98.88



2. זאת ועוד, בהשוואה לערים שכנות בנפה (רחובות, ראשון לציון, יבנה) תעריף הארנונה המשוקלל למגורים בנס ציונה נמוך משמעותית ביחס לתעריפי הארנונה בערים השכנות.
3. כמו כן, שיעור העדכון האוטומטי לשנת 2026 העומד על 1.626% בלבד, לא נותן מענה אפקטיבי להוצאות העירייה שגדלו, בין היתר, לאור עליית אחוז המע"מ, הוצאות שכר ע"פ הסכמים קיבוציים וכדומה – הוצאות אשר אינן בשליטה התקציבית של העירייה.

בקשה "לאישור חריג"

במהלך עבודת ההכנה לצו הארנונה לשנת 2026, ולאור מגמות השוק והשינויים שחלו בשנים האחרונות, אנו מביאים לאישור המועצה את צו הארנונה לשנת 2026, הכולל את השינויים המפורטים להלן. חלק מהשינויים מחייבים הגשת בקשה לאישור חריג לשרי הפנים והאוצר (להלן: "השרים").

להלן השינויים בצו המיסים לשנת 2026, אשר מבוקש להעביר לשרים בבקשה לאישור חריג:

- א. בקשה להעלאה חריגה בארנונה לנכסי מגורים בשיעור של 2% לאור מס המטר
 1. בהתאם להוראות צו רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ג-2022, עיריית נס ציונה עתידה לשלם מדי שנה, למשך 10 שנים רצופות, מס מטרו בסך של כ-4.4 מיליון ₪ לשנה.
 2. עפ"י הוראות סעיף 9 להסכם בין ממשלת ישראל לבין הרשויות המקומיות, לרבות נס ציונה, שעניינו קבלת שיפוי מהמדינה לרשויות המקומיות ביחס לתביעות פיצויים הקשורות למיזם המטרו, הוכנסו הוראות לעניין ארנונה, ובין היתר הובהר כי רשות מקומית בה יוקם מיזם המטרו, רשאית לבקש אישור להעלאה חריגה בארנונה לנכסי מגורים בשיעור של עד 3.5% מעבר לשיעור העדכון האוטומטי, וזאת כדי לסייע לרשויות לממן את ההשתתפות של הרשות המקומית במיזם על פי הצו כאמור.
 3. חרף העובדה שעל פי הסכם השיפוי ניתן לבקש העלאה חריגה של עד 3.5%, מבוקש לאשר העלאה בשיעור של 2% בלבד בנכסי ארנונה למגורים.
 4. לאור זאת, מבוקש להעביר בקשה לשרי הפנים והאוצר לתוספת ארנונה בשיעור של 2% לנכסים למגורים.
 5. המשמעות הכספית לתושב בודד המחזיק דירת מגורים בשטח של 100 מ"ר הינה בין כ-88 ₪ לכ-120 ₪ לשנה, כ-7 ₪ עד 10 ₪ לתושב לחודש, בהתאם לאזורים השונים.

ב. בקשה להוספת הגדרת "מרתף" למגורים

1. מבוקש להוסיף הגדרה שאינה קיימת ל"מרתף" בצו הארנונה בסעיף ה(4) לפרק 2 פרק ההגדרות.
2. כיום, צו המיסים של העירייה קובע את ההסדר הבא, אשר נוסף לצו הארנונה בשנת 1991: "מרתפים: ייכלל 50% משטחם בחישוב שטח הדירה".
3. כאמור, אין כיום בצו הגדרה ל"מרתף", ולכן מבוקש להגדיר מרתף באופן הבא:



"מרתף" - חלק מבניין הנמצא מתחת לבניין וכולו או רובו מתחת לגובה פני הקרקע, שגובה תקרתו אינו עולה על 2.20 מטרים, ובלבד שאינו מהווה יחידת מגורים נפרדת או שקיימת אליו כניסה חיצונית נפרדת מהכניסה לבניין.

4. ההגדרה המבוקשת תואמת את המצב התכנוני שהיה בתוקף בעת הוספת חיוב המרתפים לצו המיסים, אשר אפשר בניית מרתפים בגובה שלא יעלה על 2.20 מטרים וללא כניסה חיצונית נפרדת. לאורך השנים, הוכנסו שינויים בתכניות המרתפים, בהם בין היתר, שונה גובה תקרת המרתף לגובה של קומה רגילה, ומתאפשרת כניסה חיצונית למרתף. מרתפים שלא ייכללו בהגדרה המבוקשת, יחויבו באופן מלא בתעריף הקיים למגורים, בכפוף לשימוש בפועל.

ג. קביעת סיווג ותעריף לבתי חולים סיעודיים - קוד נכס 585

1. עד לשנת 2025, צו הארנונה של העירייה כלל סיווג "בתי חולים סיעודיים" בקוד 585 בתעריף 156.16 ₪ למ"ר לשנה. בעקבות פסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים מיום 04.07.2024, מנועה העירייה מלחייב בסיווג זה, עד לאשרורו על ידי השרים.
2. על כן, מבוקש לאשרר את סיווג "בתי חולים סיעודיים" בתעריף בסך של 158.70 ₪ למ"ר לשנה, שהוא התעריף שהופיע בצו ארנונה לשנת 2025 בתוספת שיעור העדכון לשנת 2026.

ד. קביעת אזור ארנונה חדש, ארנונה לנכסי מגורים

1. מבוקש לקבוע אזור ארנונה חדש למגורים, שייקרא "אזור מגורים א' א'", אשר יכלול את הגושים והחלקות כפי שמפורט בצו המיסים לשנת 2026 המובא לאישורכם.
2. בקשה זו תואמת את מסלול 5 בפרק ג' לקווים המנחים שפרסם משרד הפנים לשנת 2026, הקובע מסלול אישור בקשה להעלאה חריגה באזור ארנונה חדש.
3. באזור החדש ייכללו שכונות מגורים חדשות, העתידות להיבנות בשנים הבאות בעיר, בבניה בסטנדרט חדש ויש להתאים את חיובי הארנונה לסטנדרט הבניה, לשירותים העירוניים והמרחבים הציבוריים אשר יהיו בשכונות חדשות אלה.
4. התעריף המבוקש לקבוע לאזור זה הוא 74.00 ₪ למ"ר לשנה. תעריף זה נמוך בכ-35% מהתעריף המרבי שניתן לקבוע במסלול זה עפ"י הקווים המנחים, הקובעים כי בקביעת תעריף לאזור ארנונה חדש, ניתן לקבוע תעריף של עד 15% מעל לתעריף הקבוצתי, אשר עומד על 113.71 ₪ למ"ר.



להלן השינויים בצו המיסים לשנת 2026, אשר אינם מצריכים בקשה לאישור חריג:

א. הוספת הנחה למפקדי מילואים בשיעור של 25% לשטח של 100 מ"ר עפ"י תקנות ההסדרים

הנחה מארנונה

עפ"י תקנות ההסדרים, רשאית עירייה לתת הנחה למפקד מילואים פעיל, בשיעור של 25% לשטח של עד 100 מ"ר משטח הנכס. על כן מבוקש להוסיף לצו הארנונה:

"מפקד מילואים פעיל" – חייל מילואים כהגדרתו בחוק שירות המילואים, התשס"ח-2008,

שמשרת בתפקיד פיקודי כהגדרתו בפקודות הצבא, וכן מתקיים בו אחד מאלה:

- (1) הוא מחזיק בתעודת מפקד מילואים פעיל תקפה שנתן לו צבא ההגנה לישראל;
- (2) הוא מחזיק באישור תקף שנתן לו צבא ההגנה לישראל על כך שהוא מפקד מילואים פעיל;
- (3) נמסרה הודעה על ידי צבא ההגנה לישראל לרשות המקומית על כך שהוא מפקד מילואים פעיל;

ב. ביטול מגבלת השטח להנחת "חייל מילואים פעיל" בשיעור של 5%

1. כיום, על פי צו הארנונה, ניתנת הנחה בשיעור של 5% לחייל מילואים פעיל, עד 140 מ"ר בלבד משטח הנכס.

2. מבוקש לבטל את מגבלת השטח להנחת "חייל מילואים פעיל" כך שההנחה תהיה בעבור מלוא שטח הנכס.

בכבוד רב,
קדוש אילן
מנהל הארנונה

העתק:

מר שמואל בוקסר, ראש העירייה
עו"ד דפנה קירו כהן, מנכ"לית
עו"ד שולמית מנדלמן-כהן, יועמ"ש
רו"ח ליאור בן טריה, גזבר