

הארנונה כשיקול בקביעת מיקום העסק

עו"ד ירון דיין

רוב האנשים הפרטיים מתייחסים לארנונה כאל הכרח המציאות שאין לשנותו. מרבית האנשים אינם מתייחסים לגובה הארנונה כנתון שניתן לשנותו, לא קובעים לפיו את מקום מגוריהם וכד'. עם זאת יש לזכור שסכומי הארנונה השנתיים עבור דירת מגורים בשטח 100 מ"ר בתל אביב יכולים להגיע לכ-5,000 ₪ בשנה וב-30 שנה (משך משכנתא עבור הנכס) 150,000 ₪ סה"כ – בגלל סכומים נמוכים בהרבה אנו ממהרים להחליף ביטוח משכנתא....

עסקים, לעומת זאת, שמשלמים הרבה יותר, מזמן התחילו להבין את חשיבות המיקום בארנונה. כך למשל חברות היי-טק יעדיפו לשכור או לרכוש מבנים להקמת עסקיהם במקום המציע להם הנחות משמעותיות בארנונה וכך אומנם עיריית הרצליה הציעה בשנת 2000 פטור תקופתי מארנונה לחברות היי-טק שיעברו לתחומה¹. ניסיון העירייה להפחית את שיעורי הארנונה לא קיבל אישור על ידי השרים ולפיכך "נתקעה" העירייה עם שיעורי ארנונה גבוהים להייטק (כ-100 ₪ למ"ר ל-5,000 מ"ר ראשוניים) דבר שהביא מפעלי היי-טק להעדיף לשכור שטחים במועצה האזורית חוף השרון הסמוכה להרצליה שם התעריף נמוך ביותר מ-66%. כך גם עיריית נתניה ביקשה מהשרים אישור להוזלת התעריף בארנונה להיי-טק וזה הגיע לאחר שנים של מאבק בשרים ולאחר שעיריית נתניה הראתה כי התעריפים במועצות האזוריות הסמוכות נמוכים בכ-50% מנתניה ובכך פוגעים בתחרות ההוגנת. באותה שיטה עיריית כפר סבא אישרה הוזלות בארנונה למפעלי היי-טק אלא שזו לא טרחה לקבל את אישורי השרים. לבסוף אישרו השרים בדיעבד חלק מן ההפחתות בתעריפים ואולם מפעלים ששכרו שטחים גדולים בכפר סבא "נתקעו" בשנת 2003 עם שיעורי ארנונה כפולים לעיתים לעומת שנת 2002 בשל הפחתות שלא אושרו².

כמו כן ישנה נטייה ברורה של מעבר נכסים אל "מחוזות זולים יותר" במובן המיסוי העירוני. כך למשל אזור הצפון הנו אזור מועדף מבחינת מיסוי הארנונה. ישובים בצפון, כגון יקנעם, נצרת עלית, אלון תבור, נהריה, מגדל העמק וכו', מוגדרים כ"אזור פיתוח א"י" והמשמעות הנה, כמובן, הטבות משמעותיות מהמדינה, מענקים שונים, פטור ממס, הנחות בארנונה ועוד. ההטבות בארנונה הן למשל הנחה של 75% בארנונה בשנה הראשונה, הנחה של 50% בשנה השניה ו-25% הנחה בשנה השלישית. מעבר לכך שיעורי הארנונה לא אחת זולים יותר וכך למשל תעריף הארנונה לחברות היי-טק עומד על כ-50% מהתעריף בהרצליה. הנחות אלה בארנונה והטבות רבות נוספות היוו שיקול נכבד בנדידה של יותר ויותר גופים עסקיים, צפונה, ביניהם סלקום, פרטנר, דלתא טקסטיל, חברות הייטק שונות ועוד³.

¹ ראה צו הארנונה של עיריית הרצליה לשנת 2000 בספר צווי הארנונה של הרשויות המקומיות בהוצאת השלטון המקומי

² ראה למשל כתבה עיתון הארץ 13.1.03.

³ "עסקים עוברים צפונה", גלובס, נדל"ן עסקי נובמבר 2002