

GIDEON FISHER & CO.

Law Offices and Notary

PARLEX INTERNATIONAL LAW GROUP

Dr. Gideon Fisher, LL.M. Cambridge, FCI Arb Member of the New York Bar

Daphna Fisher	Itay Keidar	Daniel Intract
Ram Toren, Notary	Liba Musan Levi	Itay Mordechay
Ofer Reznik	Yaniv Nisenholz	Orian Revacha
Sagi Tene	Ron Shmuel	Adi Ben Zur Ringel
Shiran Shai	David Yavorski	Yair Asor
Omri Meiri	Yodan Kurizki	Yehonatan Talsky
Noa Klau-Levin	Shmuel Avitsror	Dana Katz
Erez Abuhav	Boaz Talsky	David Yadgarov
Idit Hagler	Avraham Kaner	Ilona Shnaider
Shiri Levy	Nicole Leschov	Giora Kapulsky
Lior Datz	Rotem Hakim	
Michal Zelca	Shmuel Ronen	

ד"ר גדעון פישר, קיימברידג' LL.M, מוסמך לבורות בינ"ל FCI Arb חבר לשכת עוה"ד בניו-יורק

דניאל אינטרקט	איתי קידר	דפנה פישר
איתי מרדכי	ליבה מוסן לוי	רם תורן, נוטריון
אוריאן רווחה	יניב ניסנהולץ	עופר רזניק
עדי בן צור רינגל	רון שמואל	שגיא טנא
יאיר עשור	דוד יבורסקי	שירן שי
יהונתן טלסקי	יודן קוריזקי	עמרי מאירי
דנה כץ	שמואל אביצור	נעה קלאו לוי
דוד ידגורוב	בועז טלסקי	ארו אבוהב
אילונה שניידר	אברהם קנר	עידית הגלר
גיאורא קפולסקי	ניקול לשצ'וב	שירי לוי
	רותם חכים	ליאור דץ
	שמואל רון	מיכל זלכה

Eldad Ofek	Manager South Branch
Yuval Kaplinsky	Consultant
Dr. Amir Bushansky	Consultant

מנהל סניף דרום	אלדד אופק
יועץ	יובל קפלינסקי
יועץ	ד"ר אמיר בושנסקי

תל אביב, 21 ביוני 2026

לכבוד
חברי מועצה בית אריה עופרים

בדואר אלקטרוני

ג.א.נ.,

הנדון: דברי הסבר להצעת תיקון צו מסים בארנונה

בשם מרשתי, מועצה מקומית בית אריה עופרים (להלן: "המועצה"), הריני מתכבד לפרט את דברי ההסבר להצעה המונחת לפני חברי המועצה לתיקון צו המסים לשנת 2027, כדלקמן:

- כידוע, הארנונה הנה מס מוניציפאלי המהווה את החלק הארי בתקציבה השוטף של המועצה, המיועד לצורך מימון השירותים המוניציפאליים לתושבי המועצה והמבקרים בה.
- בהתאם לקביעת משרד הפנים, בכל שנה מחדש משקלל המשרד את שיעור עליית מדד המחירים לצרכן (50%) ואת עליית השכר במגזר הציבורי (50%) ובהתאם לכך נקבע שיעור עליית תעריפי הארנונה בכל הארץ. על פי הנוסחה הנ"ל, בשנת 2027 יועלו התעריפים בשיעור 3.05%.
- כידוע, לכל רשות מקומית יש צו ארנונה ייחודי אשר קובע את שיטת החיוב ברשות, את סיווגי הארנונה בהתאם לשימושים השונים (מגורים, משרדים שירותים ומסחר, תעשייה, מלאכה, בנקים וחברות ביטוח וכיוב'), וכן את תעריפי הארנונה על פי הסיווגים השונים.
- מאחר שצווי המסים בכל הארץ הוקפאו במסגרת "חקיקת ההקפאה" (חקיקה שנועדה לווסת את התעריפים ואת שיטת החיוב שנקבעו בצווי המסים, על דרך קבלת אישורים חריגים ממשרד הפנים והאוצר),

Parlex offices: USA | China | England | France | Germany | Italy | Spain | Switzerland | Netherlands | Sweden | Austria | Belgium | Cyprus | Luxembourg | Norway | Denmark | Poland | Greece | Turkey | Scotland | Czech Republic | Iceland

Azrieli Center, Triangular Tower, Floors 39 & 40
Tel Aviv 6701101, Israel

TEL: 972-3-6913999
FAX: 972-3-6913998

office@fisher-lawfirm.com
www.fisher-lawfirm.com

היכולת לשנות ו/או לתקן את צו המסים של המועצה מצריכה, על דרך הכלל, אישור הצעת תיקון צו המסים במליאת המועצה ולאחר מכן הגשת בקשה למשרד הפנים.

5. בהתאם לכך ונוכח הצורך בהתאמת צו המסים למציאות החיים המשתנה ובתוך כך לגידול הצפוי בבניה ובשימושים השונים בנכסים בתחום המועצה, תבקש המועצה לתקן את צו המסים באופן שיוסיף סיווגי משנה חדשים, הבהרות והגדרות והכל כפי שיפורט להלן:

6. הוספת סיווג משנה – "סוג ד" תחת סיווג ראשי "מבנה מגורים" – "נכס בבנין משותף חדש שאוכלס לאחר יום 1.1.2027", בתעריף 61.28 ₪ למ"ר. תעריף זה מוצע על בסיס התאמה לסוגי הנכסים האחרים והתעריפים הצמודים להם בטווח שבין 55.95 ₪ למ"ר – לתעריף הנמוך ביותר המיועד בעיקרו לקרוואנים ונכסים בבתים משותפים ישנים, ל- 66.17 ₪ למ"ר לתעריף היקר ביותר המיועד בעיקרו לנכסים גדולים מעל 90 מ"ר.

לצד הוספת הסיווג משנה "סוג ד" וכדי לבאר את השוני בין הבתים המשותפים שבסוג א' (עד 2027) לבתים המשותפים שבסוג ד' מוצע להוסיף גם **הגדרה מבהירה לענין סוג א'**, כפי המפורט בצו המתוקן.

7. הוספת סיווג משנה – "רשתות שיווק וסופר מרקט", תחת סיווג ראשי "משרדים שירותים מסחר", בתעריף 120 ₪. תעריף זה מוצע בהתאמה לתעריף הקיים היום למשרדים שירותים ומסחר (קוד 201) 105.64 ₪, לתעריפי המינימום והמקסימום ולתעריפים של רשויות מקומיות דומות (שוהם – חנויות ומרכולים 229.48 ש"ח, רשתות שיווק 454.55 ₪; אורנית – חנויות 111.98 ₪; שער שומרון מבנה מסחרי בין 104.77 ₪ ל- 135 ₪; ראש העין מבנה מסחר בין 122.23 ₪ ל- 224.57 ₪). [כל תעריפי ההשוואה בערכי 2026].

8. הוספת סיווג משנה – "בריכה וחדר נושר מסחריים", תחת סיווג ראשי "משרדים שירותים ומסחר" בתעריף 120.00 ₪. תעריף זה מוצע בהתאמה לתעריף הקיים היום למשרדים שירותים ומסחר (קוד 201) 105.64 ₪, לתעריפי המינימום והמקסימום ולתעריפים של רשויות מקומיות דומות (שוהם בריכת שחיה 74.35 ₪, אולמות ספורט 229.48 ש"ח; אורנית מועדוני ספורט ומתקני ספורט בין 107.33 ₪ ל- 115.37 ₪, בריכות שחייה ופעילות ספורט 1.72 ש"ח; שער שומרון מבנה מסחרי בין 104.77 ₪ ל- 135 ש"ח; ראש העין פעילות נופש וספורט כולל בריכות ומבנים 120.07 ₪ [כל תעריפי ההשוואה בערכי 2026].

9. הוספת סיווג משנה - "קופות חולים ומרפאות", תחת סיווג ראשי "משרדים שירותים ומסחר" בתעריף 162.00 ש"ח. תעריף זה מוצע בהתאמה לתעריף הקיים היום למשרדים שירותים ומסחר (קוד 201) 105.64 ₪, לתעריפי המינימום והמקסימום ולתעריפים של רשויות מקומיות דומות (שוהם- משרדים לרבות בתי מרקחת ומרפאות 286.87 ₪; אורנית – מרפאות 454.59 ש"ח; שער שומרון – מרפאה בין 104.77 ש"ח ל- 162.50 ש"ח; ראש העין סיווג שיורי משרדים, שירותים ומסחר בין 142.23 ₪ ל- 224.57 ₪. [כל תעריפי ההשוואה בערכי 2026].

10. הוספת סיווג משנה – "תחנת דלק", תחת סיווג ראשי "משרדים שירותים ומסחר" בתעריף 162.00 ₪. תעריף זה מוצע בהתאמה לתעריף הקיים היום למשרדים שירותים ומסחר (קוד 201) 105.64 ₪, לתעריפי המינימום והמקסימום ולתעריפים של רשויות מקומיות דומות (שוהם - 454.55 ₪; אורנית - חנויות משרדים ובתי עסק 111.98 ש"ח; שער שומרון - 83.13 ₪; ראש העין - בין 164.3 ל- 172.91 ₪. [כל תעריפי ההשוואה בערכי 2026].

11. הוספת סיווג משנה – "בנקים וחברות ביטוח", תחת סיווג ראשי "משרדים שירותים ומסחר" בתעריף 1,000 ש"ח. תעריף זה מוצע בהתאמה לתעריפי המינימום והמקסימום ולתעריפים של רשויות מקומיות דומות (שוהם - בנקים וחברות ביטוח 1,637.19 ₪; אורנית - 894.30 ₪; שער שומרון - 565.18 ₪; ראש העין - 1,624.189 ₪. [כל תעריפי ההשוואה בערכי 2026].

12. הוספת הגדרה – "מתקני אגירה לחשמל" לתוך הסיווג הקיים של "בניינים המשמשים תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה, אחסון, איגום או העברת נוזלים, מרכזיות טלפון תחנות הסעה ומחסנים לרבות שטח הקרקע". הוספת הביטוי הנ"ל להגדרה, יסייע למנוע מחלוקות בין הסיווג הראשי למשרדים שירותים ומסחר לבין סיווג המשנה הרלוונטי ובכך למעשה מחבר את מתקני אגירת החשמל למתקני הטרנספורמציה תחת אותו סיווג.

13. הוספת הבהרה – הוספת המילה "לדונם" להגדרת הסיווג אדמה חקלאית. המצב היום הוא שהסיווג אדמה חקלאית אינו נוקב מידה ולכן ניתן לטעות שמדובר במידה מטריית, אך בהתאם לתעריף הסיווג וכפי שחויב כל השנים, הכוונה היא שהתעריף מתייחס לדונם (1,000 מ"ר) ולכן למען הבהירות מוספת המילה "דונם" לסיווג.

14. הוספת סיווג משנה – "קרקע תפוסה לתחנת דלק", תחת סיווג ראשי ק. תפוסה, בתעריף 35 ₪, בהתאם לתעריפי המינימום והמקסימום ולתעריפים של רשויות מקומיות דומות (שוהם - תחנות דלק (כולל שטח הקרקע שבשימוש התחנה 454.55 ₪; אורנית - יתרת שטח הקרקע בתעשייה 41.66 ₪; שער שומרון - 8.60 ₪; ראש העין - בין 36.19 ₪ ל- 44.15 ₪. [כל תעריפי ההשוואה בערכי 2026].

בכבוד רב ובברכה,

עו"ד עמרי מאירי, שותף
ד"ר גדעון פישר ושות'