

שיעור עדכון הארנונה לשנת 2025

העלאה של 5.29% והיד עוד נטויה

עדכון לקוחות - ינואר 2025

לקוחות יקרים,

המציאות המשפטית והכלכלית המורכבת שנוצרה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", לצד העלייה החריגה בשיעור עדכון הארנונה לשנת 2025 ב 5.29% והתייקרות המשק, מחייבת בחינה קפדנית של חיובי הארנונה המתקבלים בימים אלו ממש והיערכות משפטית מתאימה.

מטרת עדכון זה היא להציג את המסגרת המשפטית החלה על חיובי הארנונה, לרבות מנגנוני העדכון והעילות להעלאת התעריפים וזאת בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות. בנוסף, מפורטים הליכים המשפטיים העומדים לרשות מי שקיבלו חיוב ארנונה (להלן – **הנישומים**), המבקשים להשיג על חיוביהם, והמועדים הקבועים בחוק לנקיטת הליכים אלה.

סוגי הנכסים עליהם מוטלת הארנונה הם: בניין, אדמה חקלאית וקרקע תפוסה. תעריפי הארנונה נקבעים בצו הארנונה עליו מחליטה מועצת הרשות המקומית. מדובר בתעריפים המשתנים מרשות לרשות. **בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות)**, תשס"ז-2007 (להלן- **תקנות הסדרים**), נקבעו סכומי **המינימום והמקסימום** לתעריפי הארנונה אותם רשאיות ואף מחויבות הרשויות להטיל על הסיווגים השונים, ואינן רשאיות לחרוג מסכומים אלו.

לפי הוראות סעיף 9 **לחוק הסדרים במשק המדינה** (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג 1992 (להלן - **חוק הסדרים**), על הרשויות **לעדכן** את תעריפי הארנונה הקבועים בצו הארנונה **בתוספת שיעור העדכון לעומת השנה הקודמת**. שיעור העדכון הוא הסכום המתקבל מחיבור של מחצית שיעור עדכון המדד ומחצית שיעור עדכון מדד השכר הציבורי.

סידני, אוסטרליה

50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע

גב ים, רחוב האנגריה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב

מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים

הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948



שיעור העדכון לשנת 2025 עומד על **5.29%**. מדובר בשיעור גבוה וחרוג באופן משמעותי ביחס לשנים קודמות, זאת לעומת שיעור העדכון לשנת 2024 שעמד על 2.68%, בשנת 2023 עמד על 1.37% ובשנת 2022 עמד על 1.92%.

לצד העלייה בארנונה מכוח שיעור העדכון, כל רשות רשאית להגיש בקשה לשר האוצר ושר הפנים, לאישור חריג להעלאת או הפחתת הארנונה שלא על פי שיעור העדכון או לשינוי סיווג נכס, ולהודיע לכל המחזיקים בנכסים שהשינוי עתיד לחול עליהם. על פי נתוני משרד הפנים יותר מ-100 רשויות הגישו בקשות לאישורים חריגים לשנת 2025. בקשות אלו נבחנות ע"י משרד הפנים, באמצעות השוואה לתעריפי ארנונה ברשויות דומות וסמוכות, כפי שקבע המשרד בקווים המנחים ולפי פרמטרים של דירוג כלכלי ודירוג פריפריאליות.

כך הלכה למעשה, מלבד העלייה המשמעותית כתוצאה משיעור העדכון החריג בשיעור של 5.29% צפויה עלייה נוספת בארנונה כתוצאה מאישורי הבקשות לחריגים, זאת בשים לב להימשכותה של מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה על תקציב הממשלה ועל המשק במדינת ישראל.

אם לא די בכך, דרך נוספת להגדלת הכנסות הרשויות מארנונה, היא באמצעות ביצוע סקרי נכסים. במסגרת סקרים אלו הרשות מבצעת בדיקות ומדידות יזומות בנכסים בתחומה, ועל בסיס הממצאים מבקשת לעדכן ולהגדיל את החיוב בטענות לפיהן חל שינוי/עדכון בגודל הנכס לעומת החיוב בפועל או באופן השימוש בנכס כך שהוא מתאים לסיווג אחר יקר יותר. במקרים רבים הרשות אף מחילה את עדכון השומה באופן רטרואקטיבי עד כ-7 שנים אחורה בצירוף חיובי ריבית והצמדה.

בימים אלה מתקבלות הודעות החיוב בארנונה לשנת 2025. חשוב לדעת, כי המחוקק העניק לנישומים מנגנון משפטי-מנהלי מובנה להשגה על חיובי הארנונה, המעוגן **בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)**, תשל"ו-1976 (להלן - **חוק הערר**). ההליך מתחיל בהגשת השגה למנהל הארנונה ברשות המקומית, וזאת בתוך 90 ימים מקבלת הודעת החיוב. עילות ההשגה מוגדרות בחוק וכוללות טענות בדבר גודל הנכס, סיווגו (כגון מגורים, משרדים, תעשייה), אזור החיוב וזהות המחזיק.

להלן יובאו מס' סוגיות מרכזיות בפרקטיקה כדוגמאות להגשת השגה בגין החיוב:

- סיווג שטחי משרדים במתחמי תעשייה - האם יסווגו כ"תעשייה" או כ"משרדים";
- חברות היי-טק ותוכנה - האם פעילותן מהווה "תעשייה" לצורכי סיווג בארנונה ולא כ"משרדים ומסחר", לרבות סוגיית חיוב חוות שרתים בארנונה כ"מחסנים" או "משרדים מסחר";



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

- הנחות נכס ריק לדירות קבלן עד למסירה, סוגיות חיוב בארנונה במהלך ביצוע עבודות הבנייה, ופטור נכסים לא ראויים לשימוש;
 - מרכזים רפואיים, בתי אבות ודיור מוגן - סיווג שטחים המשמשים למטרות שונות תחת קורת גג אחת, לרבות תחולת הוראות פטור ספציפיות;
 - מרכזי לוגיסטיקה ואחסנה - חיובם בהתאם לשימוש הנעשה בהם תוך הבחנה בין פעילות לוגיסטית ללא שיווק והפצה וכד';
 - שטחים משותפים בקניונים ומרכזי מסחר - אופן חלוקת החיוב בין המחזיקים, דינם של שטחי המעבר; על מנהל הארנונה ברשות המקומית להכריע בהשגה תוך 60 ימים, כאשר אי-מתן תשובה במועד משמעה קבלתה של ההשגה.
- נישום שהשגתו נדחתה רשאי להגיש ערר לוועדת הערר לענייני הארנונה ברשות תוך 30 ימים. הוועדה, כגוף מעין-שיפוטי, מוסמכת לדון בטענות הצדדים ולקבל החלטה מנומקת. על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש ערעור מינהלי לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- נדגיש, כי ככל וקיימת טענה אחרת המוגעת בעיקרה לחוקיות החיוב בארנונה, כגון חריגה מתעריפי המינימום והמקסימום, חריגה מהסכמות שהושגו עם הרשות בקשר לחיוב, טענות בגין החיוב הרטרואקטיבי וטענות נוספות דומות שאינן נזכרות בחוק הערר כאמור, הרי שבנסיבות אלה יש לתקוף את החיוב ע"י הגשת **עתירה מנהלית** לבית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך **45 יום** מקבלת הודעת החיוב.
- נוכח מורכבות הסוגיות והשלכותיהן הכלכליות המשמעותיות, מומלץ לבחון בקפידה את הודעות החיוב המתקבלות ולשקול את כדאיות הגשת השגה ו/או עתירה מנהלית ולעיתים אף תביעות להשבת כספים ותובענות ייצוגיות במקרים המתאימים. חשוב להקפיד על המועדים הקבועים בחוק ולגבות את טענות באסמכתאות מתאימות, כאשר אי נקיטת ההליך המתאים במועד עלול להביא למצב בלתי הפיך בו השומה תהפוך לחלוטה וסופית.
- מחלקת הליטיגציה המנהלית במשרדנו המתמחה בתחום המיסוי המוניציפלי, מעמידה לרשותכם את הידע והניסיון שנצבר בתחום זה, לרבות בסוגיות המורכבות שפורטו לעיל, ואנו נשמח לסייע בבחינת המקרה הפרטני שלכם ובגיבוש אסטרטגיה משפטית מתאימה.**



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנגריה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מנדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

המידע האמור לעיל הינו מידע כללי ותמציתי בלבד, הוא אינו מהווה חוות דעת או ייעוץ משפטי ויש לקבל עצה מקצועית נפרדת בטרם נקיטת פעולה משפטית או אחרת בקשר עם הנושאים אותם סקרנו.



עו"ד צפיר סלומון
מנהל סניף באר שבע
Tzafir@agmon-law.co.il



עו"ד כוכבית נצח-דולב, שותפה
מנהלת מחלקת ליטיגציה מנהלית
Cochavit@agmon-law.co.il



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנגריה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948