

טיוטא

מועצה מקומית
כוכב יאיר - צור יגאל

צו ארנונה 2025

מועצה מקומית כוכב יאיר

ארנונה כללית לשנת 2025

בתוקף סמכותה לפי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג - 1992, (להלן "חוק ההסדרים"), ולפי תקנות שהותקנו (להלן "התקנות") ולפי צו האיחוד, צו המועצות המקומיות (ב) תיקון התוספת הראשונה - כוכב יאיר, התשס"ג - 2002 ולפי כל דין, תשולם הארנונה לשנת 2025 לתקופה 1/1/2025-31/12/2025 בהתאם לסכומים והמועדים שנקבעו בשנת 2024 כשהם מעודכנים בהתאם להוראת סעיף 9 (ב') לחוק.

1. כללי

- 1.1 הארנונה מוטלת בסכום שנתי לפי גודל הנכס, במ"ר. הכללים להלן יחולו על כל סוגי הנכסים המשמשים לכל מטרה שהיא, להוציא מקרים בהם נאמר אחרת.
- 1.2 מבנה המשמש למטרה שונה מייעודו כחוק, יחויב על פי השימוש שנעשה בנכס בפועל.
- 1.3 "מבנה ריק" - מבנה אשר אינו בשימוש וריק מכל חפץ ואדם יחויב על פי ייעודו כחוק.
- 1.4 בניין שנהרס - בנין שנהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש, ואין משתמשים בו.
- 1.5 "מבנה עזר" - כל שטח מקורה בקרוי מלא שאינו משמש למגורים.
- 1.6 במקרה של מכירה או העברה של נכס או במקרה של השכרה לתקופה של שנה או יותר - חייב המוכר או המעביר או המשכיר למסור למועצה הודעה על העסקה כאמור בה יפורט שם ומס' ת"ז של הקונה או הנעבר או השוכר, וכל עוד לא ניתנה הודעה כאמור יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו.
- 1.7 בהשכרה לתקופה הקצרה משנה, יהיה המשכיר חייב בארנונה.

1.8. נישום רשאי תוך 90 יום מתאריך קבלת הודעת התשלום, להשיג עליה בפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

1.8.1. נפלה בהודעת התשלום טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.

1.8.2. הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעו בסעיפים 1 ו-269 לפקודות העיריות.

1.8.3. הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.

ניתן לערער על החלטת מנהל הארנונה, תוך 30 יום מיום קבלת התשובה, לועדת ערר של הרשות המקומית. על החלטת ועדת ערר ניתן להגיש ערעור, תוך 30 יום מיום מסירת ההחלטה לבית המשפט לעניינים מנהליים שבאזור שיפוטו נמצא תחום הרשות.

2. שטח היחידה

2.1. שטח בנין המשמש למגורים - השטח לצורך חישוב הארנונה ימדד בשטח ברוטו, כולל כל שטח הרצפה, כולל קירות חוץ ופנים כולל קירות שבתוך הבניין ו/או בשטח שהינו צמוד לו, לרבות חדרי שירותים, כניסה מקורה, חדרי ממ"ד (ששטחם לפחות 5 מ"ר), פרוזדורים וחניה מקורה. יציע ו/או גלריה ו/או עליית גג יחשבו כקומה נוספת לצורך חישוב שטח הנכס, יימדדו אף הם בשטח ברוטו לצורך חישוב הארנונה.

2.2. כניסה מקורה - כל דלת כניסה שיש מעליה גג שאינו חדיר למים.

כניסה מקורה תחוייב לפי תעריף מבנה עזר.

2.3. מרפסות מקורות שאינן חדירות מים יחויבו בתעריף מבנה עזר.

2.4. ממ"ד עד 5 מ"ר - יהיה פטור מתשלום ארנונה עבור כל מ"ר או חלק של מ"ר מעל 5 מ"ר יבוצע חיוב לפי תעריף הארנונה למגורים.

מרתף שגובהו פחות מ- 1.8 מטר לא יחוייב בארנונה.

2.5. שטח בנין שאינו משמש למגורים השטח לצורך חישוב הארנונה נמדד בשטח שטח ברוטו, כולל כל שטח הרצפה, כולל קירות חוץ ופנים, כולל קירות שבתוך הבניין ו/או בשטח שהינו צמוד לו, לרבות חדרי שירותים (אם קיימים), כניסה מקורה, מסדרונות וחניה מקורה. יציע ו/או גלריה ו/או עליות גג יחשבו כקומה נוספת לצורך חישוב שטח הנכס, וימדדו אף הם בשטח ברוטו לצורך חישוב הארנונה.

- 2.6. רכוש משותף במבנה, יתווסף לכל יחידת שטח, בשטח היחסי ברכוש המשותף.
- 2.7. ברכוש משותף במרכזים מסחריים מקורים (קניונים), יראו את המחזיק ביחידה גם כמחזיק בחלק יחסי מהשטחים הציבוריים המהווים רכוש משותף והוא יחויב בחלק היחסי של השטח הציבורי המשותף (אלא אם כן קיימת מנהלת לקניון וקיים תקנון המטיל את חבות תשלום הארנונה לגבי השטח הציבורי המשותף - על מנהלת הקניון או המחלק את החבות הנ"ל בין המחזיקים בצורה שונה).
- 2.8. בריכה- בריכה/מתקן המשמשים להפקת מים, אגירתם, אספקתם, או למסחר בהם (עינוגים), בריכת שחיה.

אישורים

- 2.9. לא יינתן אישור להעברת מקרקעין אלא לאחר ששולמו למועצה (במזומן או בכרטיס אשראי) מלוא יתרות חוב הארנונה על הנכס וכל החובות האחרים ביחס לאותו נכס הנובעים מהוראות כל דין, כולל חובות תשלומים שמועד תשלומם טרם הגיע.
- נישום המשלם את יתרת החוב בהמתאה (שיק), לא יקבל את האישור במקום ויהיה זכאי לקבלו לאחר פירעון ההמתאה.

3. הנחות ופטורים

- 3.1. הנחות ופטורים בארנונה יינתנו עפ"י הוראות תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג - 1993, ועל פי פקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938, ועל פי כל דין.

1) אזרח ותיק

- (א) המקבל על-פי חוק הביטוח אחת מקצבאות אלה: קצבת זקנה, קצבת שאירים, קצבת תלויים או נכות בשל פגיעה בעבודה - הנחה שאינה עולה על 25% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.
- (ב) אם בנוסף לקצבה שבפסקת משנה (א) הוא מקבל גמלת הבטחת הכנסה - הנחה בשיעור עד 100% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.
- (2) (א) נכה הזכאי לקצבה חודשית מלאה כמשמעותה בסעיף 127 לחוק הביטוח, אשר דרגת אי כושר השתכרותו היא בשיעור 75% ומעלה - הנחה שאינה עולה על 80% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.

(ג) נכה אשר טרם קבלת קצבת הזקנה נקבעה לו לצמיתות דרגת אי-כושר השתכרות בשיעור של 75% ומעלה על - פי סעיף 127 לחוק הביטוח - הנחה שאינה עולה על 80% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.

(3) נכה אשר דרגת נכותו הרפואית המוכחת על פי כל דין היא בשיעור 90% ומעלה, או מי שטרם קבלת קצבת הזקנה נקבעה לו נכות כאמור - הנחה שאינה עולה על 40% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.

(4) הזכאי לאחת הגמלאות המפורטות להלן - הנחה שלא תעלה על 66% לגבי 70 מ"ר משטח הנכס, עלה מספר בני המשפחה הגרים עם הזכאי על ארבעה - הנחה, כאמור, לגבי 90 מ"ר משטח הנכס:

(א) גמלה כאסיר ציון או כבן משפחה של הרוג מלכות לפי חוק התגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם, תשי"ב-1992.

(ב) גמלת נכות לפי חוק נכי רדיפות הנאצים, תשי"ז-1957.

(ג) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת גרמניה בשל רדיפות הנאצים בהתאם לחוק הפדרלי לפיצויים (BEG) מהשנים 1953-65, למי שהוכחה זכאותו כאמור, להנחת דעתה של הרשות המקומית.

(ד) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת הולנד בשל רדיפות הנאצים בהתאם לחוק הגמלאות ההולנדי לנפגעי רדיפות 1945-1940 (WUV), למי שהוכחה זכאותו כאמור, להנחת דעתה של הרשות המקומית.

(ה) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת אוסטרליה בשל רדיפות הנאצים בהתאם לחוק האוסטרי לתמיכה בקרבנות (OFG), שנחקק בהקשר לחוק התגמולים עבור קרבנות המלחמה (סעיף 4 KOVG 57).

(ו) גמלת נכות המשולמת על ידי ממשלת בלגיה לפי החוק הבלגי משנת 1954, בהקשר לקצבאות פצועים של הקרבנות האזרחיים של המלחמה 1945-1940.

- (5) בעל תעודת עיוור לפי חוק שירותי הסעד, תשי"ח-1958 - הנחה שאינה עולה על 90% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.
- (6) (א) עולה - הנחה שאינה עולה על 90% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס, למשך 12 חודשים מתוך 24 החודשים המתחילים ביום שנרשם במרשם האוכלוסין כעולה על פי חוק השבות, תשי"ו-1950.
(ב) מי שניתנה לו תעודה של אזרח עולה מהמשרד לקליטת העלייה - הנחה שאינה עולה על 90% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס וזאת למשך 12 חודשים מתוך 24 חודשים המתחילים ביום קבלת המעמד כקבוע בתעודה האמורה.
- (7) הזכאי לגימלת סיעוד, לפי פרק ו' לחוק הביטוח - הנחה שלא תעלה על 70% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.
- (8) בעל הכנסה חודשית ממוצעת שפורטה בתוספת הראשונה לתקנות, לפי מספר הנפשות המתגוררות איתו בנכס - הנחה בשיעור שנקבע לפי טורי ההכנסה שבתוספת האמורה.
- "הכנסה" - הכנסה ברוטו של המחזיק בנכס ושל אלה המתגוררים אתו, לרבות ילד במשפחת אומנה, מכל מקור הכנסה שהוא, לרבות תשלומים שהמוסד לביטוח לאומי משלם להם.
- (9) חסיד אומות העולם לרבות בן זוגו או מי שהיה בן זוגו, היושב בישראל - הנחה שאינה עולה על 66%; בפסקה זו, "חסיד אומות העולם" - מי שהוכר כחסיד אומות העולם בידי רשות הזיכרון "יד ושם" לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.
- (10) הוא הורה יחיד כהגדרתו בחוק משפחות חד-הוריות, תשנ"ב-1992 או שהוא הורה יחיד לילד המתגורר איתו המשרת שירות סדיר כהגדרתו בחוק שירות ביטחון [נוסח משולב], התשמ"ו-1986, או מתנדבת בשירות הלאומי כהגדרתה בתקנה 14 לתקנות, כל עוד הם משרתים כאמור, ובתנאי שגילם אינו עולה על 21 שנה - הנחה עד 20% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס במשמורת משותפת תינתן הנחה לכל הורה עד 10% לגבי 100 מ"ר בלבד משטח הנכס.

11) בן או בת לרבות ילד במשפחת אומנה של המחזיק בנכס זכאי לגמלה לפי תקנות הביטוח הלאומי (ילד נכה), התשי"ע-2010 או שהוא מעל גיל 18 ומשתלמת בעדו ובשל נכותו גמלה על ידי המוסד לביטוח לאומי ובלבד שהשתלמה בעדו גמלת ילד נכה - הנחה עד 33% לגבי 100 מ"ר משטח הנכס.

הנחות לבנין חדש וריק

מגורים:

- 12) (1) הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה - עד 3 חודשים - הנחה עד 50%.
- (2) נכס ריק כהגדרתו להלן - עד 6 חודשים עד 100%.

עסקים:

- 13) נכס ריק כהגדרתו להלן- עד 3 חודשים - הנחה עד 50%.
- הנחה כאמור בסעיפים 12-13 תינתן לתקופה המצטברת הנזכרת בפסקאות שבה (להלן - התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם בבניין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו; להוכחת היותו של הבניין בנין ריק שאין משתמשים בו, ימציא המחזיק בבניין ראיות על פי הוראות המועצה.

במניין התקופה המצטברת לא תובא בחשבון תקופה הפחותה משלושים ימים שבה עמד הבניין ריק ברציפות.

נעשה שימוש מחדש בנכס שמחזיק בו היה זכאי להנחה על פי סעיפים 12-13, יודיע על כך המחזיק או בעל הנכס לרשות המקומית, בדרך שתורה הרשות המקומית, 7 ימים בטרם נעשה שימוש מחדש בנכס; לא ניתנה הודעה כאמור, רשאית הרשות המקומית לבטל הנחה שניתנה על פי סעיף זה לתקופה הרצופה האחרונה שבה עמד הבניין ריק, אם ההנחה ניתנה לאותו מחזיק אשר עשה שימוש מחדש בנכס, או לבעל הנכס.

14 הנחות לעסקים

14א. הגדרות:

"עסק" - בנין או קרקע שאינו משמש למגורים.

"בעל עסק" - בעל השליטה בעסק, למעט עסק שמנהל חבר בני-אדם כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה.

14ב. (א) ועדת ההנחות רשאית לתת הנחה למחזיק בעסק שנתקיימו לגביו כל האלה:

(1) הוא בעל העסק ואין הוא בעל עסק נוסף;

(2) שטחו של העסק אינו עולה על 75 מ"ר;

(3) מלאו לו 65 שנים ובאשה - 60 שנה;

(4) הוא עוסק שמחזור העסקאות שלו בכל עסקיו אינו עולה על 240,000 שקלים חדשים; הסכום האמור יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הידוע בתחילת כל שנת כספים; בפסקה זו, "עוסק" ו"מחזור עסקאות של עוסק" - כמשמעותם בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975;

(5) הוא זכאי להנחה מארנונה, לפי תקנה 2(8), בעד דירת המגורים שבה הוא מחזיק.

(ב) ההנחה שתינתן למי שזכאי לכך לפי תקנת משנה (א), תהיה עד השיעור שניתן לו באותה שנת כספים על דירת המגורים שבחזקתו, ותינתן לגבי 40 המטרים הרבועים הראשונים של שטח העסק.

4.2 יש להגיש בקשות להנחה למועצה המקומית כוכב יאיר - מחלקת הגביה, בצירוף כל

האישורים והמסמכים כנדרש בתקנות עד 1.

4.3 לא תינתן הנחה אלא אם שולמה יתרת הארנונה הכללית שהוטלה על הנכס בתשלום אחד מראש, בהוראת קבע או לפי הסדר תשלומים אחר להנחת דעתה של המועצה. לא תינתן הנחה אלא אם שולמה יתרת הפיגורים משנים קודמות.

4.4 זכאי להנחה שלא פרע במלואה את יתרת הארנונה שהוטלה על הנכס בשנת הכספים, עד ליום 31 בדצמבר של אותה שנה, תהיה ההנחה שנקבע לו בטלה מאותו יום ותיווסף ליתרת הארנונה.

4. הסדרים ומועדי תשלום

- 4.1. המועד לתשלום מלוא הארנונה השנתית לשנת 2025 הינו 1/1/2025.
- 4.2. למרות האמור לעיל, ניתן לשלם את תשלום הארנונה ב - 6 תשלומים דו חודשיים בתוספת הפרשי הצמדה בתאריכים: 16.1.25, 16.3.25, 16.5.25, 16.7.25, 16.9.25, 16.11.25, על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התשי"מ - 1980.
- 4.3. לא פרע אדם 2 תשלומים על פי הסדר התשלומים האמור בסעיף 4.2, יתבטל ההסדר והחייב יחויב בתשלום מיידי של החוב בתוספת פיגורים והצמדה על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) התשי"מ - 1980.

5. טבלת תעריפי הארנונה

- 5.1. חיובי הארנונה יהיו בהתאם להגדרות ו/או להוראות דלעיל וכמפורט בטבלה דלהלן.


אורלי דהאן
גזברית המועצה




הזלה בן הראש חכמון
ראש המועצה

או ארנונה 2025

הגדרת סוג הנכס כפי שתופיע באז המיסים	א		ב		מספר חשופי של הנכס באז
	סה"כ	או ארנונה 2025	סה"כ	או ארנונה 2024	
מגורים		1,0529		1,0268	
בנין למקורים כנב איך					
בנין למקורים צויגאל	16,452,599	74.13	15,584,654	70.41	221,928
בנין למקורים ברחבה	14,236,041	74.13	13,501,288	70.41	192,029
תחרות משק מקורות, מרפסות מקורות ושטחים מקורים (למעט בריכות בריחים	1,941,147	74.13	1,821,299	70.41	26,184
בית אבות/דיוך מוגן	2,392,044	42.40	2,277,299	40.27	56,410
	72,766	42.40	69,110	40.27	1,716
	0	74.13	0	70.41	0
סה"כ מגורים	35,094,597		33,253,651		498,267

300

משדרים, שירותים ומסחר

גבי ארועים ואולמות	0	0.00	0	0.00	0	311	
תחנות דלק ממחירי	0	448.64	0	426.10	0	312	
תחנות דלק פנייות	0	0.00	0	0.00	0	313	
מקום לחסנה ולא לחצאה במשתלות ובתחנות פרחים	0	0.00	0	0.00	0	314	
שטחי יני מקורים בגבי ארועים	0	0.00	0	0.00	0	315	
משדרים חיות אולמות	1,597,246	268.44	2,559,772	254.96	5,950	316	
מחסנים, סכנות ומבני עזר ואז מחסנים, סכנות ומבני עזר באזור זה המשמשים את הנוסעים בסיווג ראשי 300	3,931,124	189.32	3,007,176	179.81	20,764	318	
כל עסק שאינו מוגן בסעיפים אחרים בסיווג ראשי 300	0	0.00	0	0.00	0	319	
מסעדות מזונות קוסקים ומעדניות	118,639	243.11	112,679	230.90	488	320	
מרכאות סטודיו זליניקה ומבני וכל עסק שאינו בגובה 300	542,713	222.97	515,448	211.77	2,434	322	
מספרות, חנויות, מעבדות	81,855	230.58	85,626	218.99	355	323	
מספרות, חנויות, מעבדות	0	189.32	0	179.81	0	324	
אחרים	174,087	230.58	165,340	218.99	755	325	
מבנה לדבות אטנה	23,872	367.27	22,673	348.81	65	326	
משדרים, דואר וסקנים ברחים שלא כלולים בסעיף קטן א'	67,099	243.11	63,728	230.90	276	331	
סופרמרקט	579,710	189.32	550,584	179.81	3,062	340	
בגדים וחברות ביטוח						330	
בנקים	34,895	918.30	33,142	872.16	38	330	
בנקים מעפה ספיר	0	1,295.01	0	1,229.95	0	350	
תעשייה						400	
מכנים ומתקנים לתעשייה	1,586,643	121.56	1,468,249	115.46	13,052	412	
מחסנים, סכנות ומבני עזר המשמשים את הנוסעים בסיווג ראשי 400	2,804,909	111.25	2,659,229	105.66	25,212	413	
משדרים באזורים המשמשים את הנוסעים בסיווג ראשי 400	1,739,234	243.11	1,728,279	230.90	7,154	418	
מלאכה						460	
מוסכים, לרבות מוסכים לציוד חקלאי	199,622	84.23	189,593	80.00	2,370	462	
מבנים ומתקנים למלאכה	370,889	121.56	352,255	115.46	3,051	463	
משדרים למלאכה	261,833	243.11	248,678	230.90	1,077	466	

או ארנונה 2025

סה"כ	או ארנונה 2025	סה"כ	או ארנונה 2024	סה"כ מטרים	מספר הטעף של הנוסע בגו	מס' מ"ס	מספר		המדרג סוג הנוסע לפי שמופיע בגו המ"ס
							הטעף של הנוסע בגו	מס' מ"ס	
					500		700		ברית מלילן
							700		קרקע תפוסה
							702		קרקע תפוסה
							713		קרקע תפוסה בגי ארועים וברייכות שניה מסחריות
							716		קרקע תפוסה למסחר
							717		קרקע תפוסה לתעשייה
							719		קרקע המשמשת מבנה או מתקן לתקשורת סלולארית בניכוי שטח המבנה / המתקן
							800		חניונים וחליות
							815		חניה מקורה / לא מקורה למעט חניה משמשת בגין מגורים
							831		מרכזיות טלפון
							850		מכשאות צבוריות
							900		נכסים אחרים
							931		מבנה וכל מתקן לרבות אנטנה, המשמשים לתקשורת סלולארית, מתקני יצור, חשמלא, מתקן חיבור כהדרתו בפקודת העיריות
							932		טרנספורטמטורים
									סה"כ מסחר, תעשייה
									סה"כ מגורים
									סה"כ חיוב
									מס' בתי אגב



מס' בתי אגב 2,665

הילה בן הראש חכמן
 ראש המועצה

עו"ד אלון אשר
 יועץ משפטי

גוברית המועצה

תאריך אישור האזע"י המועצה 15.6.24
 פרטוקול 609
 פקס ברשות: 09 - 7640222

טלפון ישיר ברשות: 09 - 7640200