

Shimony Eran
Real Estate Appraiser, M.B.A & Physicist

שקף מס' 1



שמעוני ערן
שמאי מקרקעין, M.B.A ופיסיקאי

מושב ארנונה עפ"י שומה (ארנונה כפונקציה של שווי הנכס)

הכנס השנתי ה- 33
לשכת שמאי המקרקעין בישראל

26.11.2018

טל/פקס - 9620068 - 03
נייד - 7374897 - 050



מייל: shimonies@013net.net

אלקבץ 9, ראשל"צ
מיקוד : 7577409

Shimony Eran
Real Estate Appraiser, M.B.A & Physicist

שקף מס' 2



שמעוני ערן
שמאי מקרקעין, M.B.A ופיסיקאי

קצת היסטוריה

- לפני כעשרים שנה, עוד טרם סיימתי את לימודי השמאות, העליתי את הרעיון לחיוב ארנונה כפונקציה של שווי הנכס.
- שנים רבות עסקתי, כשכיר, בהפחתת חיובי ארנונה. מכאן המודעות לבעייתיות הקיימת בחקיקת הארנונה.
- עם השנים, תוך כדי תנועה, למדנו וקידמנו את הרעיון.
- לאחרונה החליט ועד הלשכה על הקמת ועדה לבחינת הצעת החוק וקידומה.

טל/פקס - 03 - 9620068
נייד - 050 - 7374897



מייל: shimonies@013net.net

אלקבץ 9, ראשל"צ
מיקוד : 7577409

Shimony Eran
Real Estate Appraiser, M.B.A & Physicist

שקף מס' 3



שמעוני ערן
שמאי מקרקעין, M.B.A ופיסיקאי

הבעייתיות בחקיקה הקיימת

- רלוונטיות: תעריפי הארנונה נקבעו והוקפאו באמצע שנות השמונים של המאה הקודמת, כך שבמקרים רבים אינם רלוונטיים עוד להיום.
- חלוקה לא הוגנת של נטל המס.
- שונות גדולה בשיטות המדידה, בסיווגים ובתעריפים לחיוב.
- שיטות מדידה: נטו-נטו, נטו-ברוטו, ברוטו-ברוטו, עם או ללא שטחים משותפים, מרפסות וחניה.
- ריבוי צווי ארנונה: כיום קיימים מעל 250 צווי ארנונה.
- מאות אישורים של שרי הפנים והאוצר לתעריפים וסיווגים חריגים.
- התוצאה: ערעורים רבים וודאות נמוכה בחיובי הארנונה.

טל/פקס - 03 - 9620068
נייד - 050 - 7374897



מייל: shimonies@013net.net

אלקבץ 9, ראשל"צ
מיקוד: 7577409

Shimony Eran
Real Estate Appraiser, M.B.A & Physicist

שקף מס' 4



שמעוני ערן
שמאי מקרקעין, M.B.A ופיסיקאי

הצעת החוק החדש

- **רקע:** הארנונה היא מס. בדומה למס הכנסה, אין קורלציה ישירה בין גובה המס והשירות המתקבל, אם כי הרשות חייבת בהספקת שירותים מינימאליים.
- **הרעיון המרכזי בהצעת החוק:** יצירת מס פרוגרסיבי וצודק יותר, תוך שמירה, במידת האפשר, על הקיים ושימוש במנגנון ערעור על היטל השבחה/סעיף 197, העובד בהצלחה מאז שנת 2009.
- הצעת החוק נותנת דעתה, בין היתר, לנושאים הבאים: הפחתת מחירי הנדל"ן, קידום בניה לפי תמ"א 38 והתחדשות עירונית, ללא עלויות מצד המדינה וכן ליציבות גובה החיוב במקרים של עליה/ירידה חדה במחירי הנדל"ן.

טל/פקס - 03 - 9620068
נייד - 050 - 7374897



מייל: shimonies@013net.net

אלקבץ 9, ראשל"צ
מיקוד: 7577409

Shimony Eran
Real Estate Appraiser, M.B.A & Physicist

שקף מס' 5



שמעוני ערן
שמאי מקרקעין, M.B.A ופיסיקאי

סיכום (יתרונות)

אישור החוק, תוך כדי מתן פתרונות לשאלות הנובעות מימנו והתאמות, משיטות גביית ארנונה לפי שווי בעולם, למדינה קטנה כשלנו יתרום ל:

- חוק ארצי, שקוף (פרסום החלטות בערעורים) אחיד, יעיל ופשוט.
- חלוקה צודקת יותר של נטל המס.
- הפחתת מחירי הנדל"ן.
- קידום מסיבי של חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה והתחדשות עירונית.
- ודאות גבוהה יותר לגבי גובה חיובי ארנונה עתידיים.

טל/פקס - 03 - 9620068
נייד - 050 - 7374897



מייל: shimonies@013net.net

אלקבץ 9, ראשל"צ
מיקוד: 7577409