

# ירושלים: מרפסת 25 מ"ר תחזויה כמו 3 מ"ר בלבד

יש שני טיפוסים עיקריים של מרפסות: מרפסות בבית מגורים המהוות המשך לסלון בסגנון הדירות שהיה נפוץ ביותר עד לפני 20 שנה, ומרפסות "תלויות" שאינן רצף של הסלון, בסגנון שהיה מקובל בעבר וחזר לאופנה כיום. בכל הרשויות שבדקנו, המרפסות המקורות, אף אם הקירוי הוא של מרפסת "תלויה" של הקומה שמעל למרפסת, הייבות בארנונה. זאת על אף שמרפסות אלו יכולות להיות מוגדרות כמונחי חוק התכנון ובנייה "שטח שירות" ולא "שטח עיקרי". אשר למשרדים, רוב הרשויות מחייבות בארנונה גם במקרה של מרפסת שאינה מקורה, זאת למעט ירושלים ואשדוד.

לצורך בניית הטבלה המשווה המצורפת, הנתנו דירת מגורים בשטח 100 מ"ר ומשרדים בשטח 200 מ"ר. בשני המקרים גודל המרפסת הוא 15 מ"ר. אם המרפסת קטנה יותר, אף אם היא מקורה, ייתכן שתהיה פטורה מארנונה. לדוגמא, בירושלים, אם המרפסת קטנה מ־6 מ"ר, אף אם היא מקורה, היא פטורה.

בתל אביב מרפסת מחויבת, כמו שמחייבים על מ"ר בנוי רגיל, אף אם היא מרפסת שאינה מקורה, אולם רק על 30% משטחה. בירושלים, מרפסת מקורה חייבת ארנונה לפי 20% משטח המרפסת, ואם היא מרפסת גג, תחויב אף אם אינה מקורה. בירושלים, המרפסת מחויבת בארנונה לפי 20% משטחה אולם 25 המ"ר הראשונים יהיו פטורים. כך למשל מרפסת גג בירושלים שאינה מקורה, בשטח 40 מ"ר, תחויב כשלושה מ"ר של שטח מגורים בנוי רגיל. התשוב מסובך: 25 מ"ר ראשונים במרפסת יהיו פטורים, עוד 15 מ"ר יחויבו לפי 20% מהשטח וכך מגיעים ל־3 מ"ר.

עיריית ירושלים התעלמה במשך תקופה ארוכה מהתחזיה זו וחייבה מרפסת גג שאינה מקורה כמו בדוגמא לעיל לפי שמונה מ"ר, אולם בעקבות תובענה ייצוגית, פסק בית המשפט לחייב 3 מ"ר בלבד והטיל על עיריית ירושלים הוצאות כבדות בגין החזיב בנגוד לצו הארנונה.

● נאור אליהו

הכותב הוא מנכ"ל חברת ערך מיסוי עירוני וניהול נדל"ן

| השוואה בין תעריפי ארנונה למרפסות |     |                |    |             |
|----------------------------------|-----|----------------|----|-------------|
| בניין משרדים                     |     | בבית דירות     |    | רשות        |
| מקורה לא מקורה                   |     | מקורה לא מקורה |    | ירושלים     |
| 0                                | 326 | 0              | 91 | תל אביב     |
| 346                              | 346 | 80             | 80 | באר שבע     |
| 334                              | 334 | 43             | 43 | בני ברק     |
| 281                              | 281 | 0              | 58 | מודיעין     |
| 283                              | 283 | 0              | 42 | חיפה        |
| 104                              | 156 | 34             | 93 | אשדוד       |
| 0                                | 299 | 0              | 49 | ראשון לציון |
| 258                              | 258 | 0              | 54 | נתניה       |
| 144                              | 144 | 70             | 70 | פתח תקווה   |
| 314                              | 314 | 41             | 61 |             |

**המתודולוגיה:** חישוב עלות מ"ר מורכבת וכוללת מכלול שלם של עלויות, שברוב המקרים אינן מוכרות ומימית. ערך מיסוי עירוני וניהול נדל"ן בנתה טבלה עם נתון ממוצע, בהתחשב בכל הפרמטרים המשפיעים על עלות מ"ר מושבר. שכי"ד חודשי (כולל העמסת שטח ציבורי), זמי ניהול חניה, ארנונה ("מסומלות" על מנת שתשמש בסיס להשוואה בין אזורים / ערים) ועלות אגרת שילוט.

# ירושלים: מרפסת 25 מ"ר תחזיב כמו 3 מ"ר בלבד

יש שני טיפוסים עיקריים של מרפסות: מרפסות כבדות מגורים המהוות המשך לסלון בסגנון והדירות שחיה נפוץ ביותר עד לפני 20 שנה, ומרפסות "תלויות" שאינן רצף של הסלון, בסגנון שהיה מקובל בעבר וחזר לאופנה כיום. ככל הרשויות שמדקדק, המרפסות המקורות, אף אם הקידי הוא של מרפסת "תלויה" של הקומה שמעל למרפסת, חייבות בארנונה. זאת על אף שמרפסות אלו יכולות להיות מוגדרות כמונחי חזק ותכננון ובנייה "שטח שירות" ולא "שטח עיקרי". אשר למשרדים, רוב הרשויות מחייבות בארנונה גם במקרה של מרפסת שאינה מקורה, זאת למעט ירושלים ואשדוד.

לצורך בניית הסבלה המשווה המצורפת, נתנו דירות מגורים בשטח 100 מ"ר ומשרדים בשטח 200 מ"ר. בשני המקרים גודל המרפסת הוא 15 מ"ר. אם המרפסת קטנה יותר, אף אם היא מקורה, יתכן שתהיה פטורה מארנונה. לדוגמא, בירושלים, אם המרפסת קטנה מ-6 מ"ר, אף אם היא מקורה, היא פטורה.

בתל אביב מרפסת מחויבת, כמו שמחויבים על מ"ר בנוי רגיל, אף אם היא מרפסת שאינה מקורה, אולם רק על 30% משטחה. בירושלים, מרפסת מחייבת ארנונה לפי 20% משטח המרפסת, ואם היא מרפסת גג, תחזיב אף אם אינה מקורה. בירושלים, המרפסת מחויבת בארנונה לפי 20% משטחה אולם 25 המ"ר הראשונים יהיו פטורים. כך למשל מרפסת גג בירושלים שאינה מקורה, בשטח 40 מ"ר, תחזיב כשלושה מ"ר של שטח מגורים בנני רגיל. ותשוב מסובך: 25 מ"ר ראשונים במרפסת יהיו פטורים, עוד 15 מ"ר יחזיבו לפי 20% מהשטח וכך מגיעים ל-3 מ"ר.

עיריית ירושלים התעלמה במשך תקופה ארוכה מחובתיה זו וחייבה מרפסת גג שאינה מקורה כמו בדוגמא לעיל לפי שמונה מ"ר, אולם בעקבות תובענה ייצוגית, פסק בית המשפט לחזיב 3 מ"ר בלבד והטיל על עיריית ירושלים הצאת כבדות בגין החיוב בניגוד לצו הארנונה.

● נאור אלה

הכתב הוא מנכ"ל חברת ערך מיסוי עירוני וניהול נזל"ן

## השוואה בין תעריפי ארנונה למרפסות

| רשות        | בית דירות |          | בניין משרדים |          |
|-------------|-----------|----------|--------------|----------|
|             | מקורה     | לא מקורה | מקורה        | לא מקורה |
| ירושלים     | 91        | 0        | 326          | 0        |
| תל אביב     | 80        | 80       | 346          | 346      |
| באר שבע     | 43        | 43       | 334          | 334      |
| בני ברק     | 58        | 0        | 281          | 281      |
| מודיעין     | 42        | 0        | 283          | 283      |
| חיפה        | 93        | 34       | 156          | 104      |
| אשדוד       | 49        | 0        | 299          | 0        |
| ראשון לציון | 54        | 0        | 258          | 258      |
| נתניה       | 70        | 70       | 144          | 144      |
| פומה תקווה  | 61        | 41       | 314          | 314      |

**המחלוקה:** חישוב עלות מ"ר מורכבת וכוללת סכומים של עלויות, שברוב המקרים אכן מוכחות ומתמדת. ערך מיסוי עירוני וניהול נזל"ן נבמה טבלה עם נתון ממוצע, בהתבסס על הפרסומים המופיעים על עלות מ"ר מושכר. ש"ד חודשי (כולל העסקת שטח ציבורי, דמי ניהול, חניה, אומנה "סטנדרט" על מנת שתשתמש בסיס להשוואה בין אזורים / ערים) ועלויות אגרות שילוט.