



כ"ג סיון תשפ"ו

08 יוני 2026

מובא לאישור המליאה ב-22.06.2026

דברי הסבר לצו המיסים לשנת 2027כללי

הטלת הארנונה נעשית מדי שנה על ידי מועצת העיר, בהתאם לסמכותה על פי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים"). על מועצת העיר להטיל את הארנונה הכללית מדי שנה עד ליום 1 ביולי שלפני תחילתה של שנת הכספים הרלוונטית.

עדכון תעריפי הארנונה

1. שיעור עדכון תעריפי הארנונה נקבע על פי סעיף 7 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "החוק").
2. על פי החוק, "שיעור העדכון" הוא שיעור של הסכום המתקבל מחיבור של מחצית שיעור עדכון המדד ומחצית שיעור עדכון מדד השכר הציבורי.
3. בהתאם לפרסום משרד הפנים, שיעור עדכון הארנונה לשנת 2027, יעמוד על תוספת של 3.05% ביחס לתעריפי ינואר 2026.

שיעורי הארנונה בעיר נס ציונה

1. בהתאם לקווים המנחים שפורסמו לשנת 2026, העיר נס ציונה שייכת לקבוצה ז' – קבוצה בה הרשויות הן במעמד פריפריאלי ומעמד חברתי כלכלי 8 עד 10. התעריף הקבוצתי לקבוצה זו, בה שיטת המדידה הנהוגה היא "ברוטו ברוטו" עומד על 98.88 ₪ למ"ר לשנה (בתעריפי ינואר 2026), בעוד התעריף הגבוה למגורים בנס ציונה עומד על 74 ₪ למ"ר לשנה בלבד (בתעריפי ינואר 2026); קרי, קיים פער של 33.6% בין תעריף נס ציונה לבין התעריף הקבוצתי. להלן מדרג פריפריאלי וחברתי כלכלי של הרשויות הרלוונטיות עפ"י הקווים המנחים שפרסם משרד הפנים לשנת 2026:

עבור רשויות בשיטת מדידה ברוטו-ברוטו:

מדרג חברתי כלכלי	מדרג פריפריאליות			
	1 עד 3	4 עד 5	6 עד 7	8 עד 10
1 עד 3	50.54	57.13	64.82	73.62
4 עד 5	57.13	64.82	73.62	83.50
6 עד 7	64.82	73.62	83.50	94.49
8 עד 10	73.62	83.50	94.49	98.88



2. זאת ועוד, בהשוואה לערים שכנות בנפה (רחובות וראשון לציון) תעריף הארנונה המשוקלל למגורים בנס ציונה נמוך ביחס לתעריפי הארנונה בערים השכנות.
3. כמו כן, שיעור העדכון האוטומטי לשנת 2027 העומד על 3.05% בלבד, לא נותן מענה אפקטיבי לירידה בהכנסות הארנונה למגורים בשיעור של כ-7.5% מכלל ההכנסות לארנונה למגורים, בעקבות הפסקת גביית הארנונה בגין שטחים משותפים בבנייני מגורים, בשל פסק הדין שניתן בעניין בבית המשפט המחוזי באוקטובר 2025, כפי שיפורט להלן.

בקשה "לאישור חריג"

במהלך עבודת ההכנה לצו הארנונה לשנת 2027, ולאור מגמות השוק והשינויים שחלו בשנים האחרונות, אנו מביאים לאישור המועצה את צו הארנונה לשנת 2027, הכולל את השינויים המפורטים להלן. חלק מהשינויים מחייבים הגשת בקשה לאישור חריג לשרי הפנים והאוצר (להלן: "השרים").

להלן השינויים בצו המיסים לשנת 2027, אשר מבוקש להעביר לשרים בבקשה לאישור חריג:

- א. העלאה חריגה בארנונה לנכסי מגורים בשיעור של 1.5% לאור מס המטר
 1. בהתאם להוראות צו רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ג-2022, עיריית נס ציונה עתידה לשלם מדי שנה, למשך 10 שנים רצופות, מס מטרו בסך של כ-4.4 מיליון ₪ לשנה.
 2. עפ"י הוראות סעיף 9 להסכם בין ממשלת ישראל לבין הרשויות המקומיות, לרבות נס ציונה, שעניינו קבלת שיפוי מהמדינה לרשויות המקומיות ביחס לתביעות פיצויים הקשורות למיזם המטרו, הוכנסו הוראות לעניין ארנונה, ובין היתר הובהר כי רשות מקומית בה יוקם מיזם המטרו, רשאית לבקש אישור להעלאה חריגה בארנונה לנכסי מגורים בשיעור של עד 3.5% מעבר לשיעור העדכון האוטומטי, וזאת כדי לסייע לרשויות לממן את ההשתתפות של הרשות המקומית במיזם על פי הצו כאמור.
 - בשנת 2026 אושרה לעירייה בהתאם לבקשתה לאישור חריג תוספת ארנונה למגורים בשיעור של 2%.
 3. כאמור, מס המטרו אשר נקבע לעיריית נס ציונה הינו כ-4.4 מיליון ₪ לשנה, סכום המהווה כ-3.5% מארנונה למגורים לשנת 2027. על כן, מבוקש לאשר העלאת הארנונה למגורים לשנת 2027 בשיעור של 1.5% בנכסי ארנונה למגורים, לאור העובדה כי ההעלאה שאושרה בשנת 2026 בגין תוספת ארנונה למגורים עמדה על 2% בלבד, כך שלצורך השלמת ההוצאה הנדרשת עפ"י צו המטרו שעומדת על 3.5% למגורים, נדרשת ההעלאה המבוקשת בשיעור של 1.5% נוספים.
 4. המשמעות הכספית של ההעלאה הנ"ל הינה תוספת חיוב שנתית (ברוטו) בסך של כ-1,915 אש"ח.



ב. העלאה חריגה בארנונה לאור הפסקת החיוב בעבור שטחים משותפים

1. בעקבות פסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי באוקטובר 2025 בעניין חיוב שטחים משותפים בבנייני מגורים, הפסיקה העירייה את גביית הארנונה בגין שטחים משותפים כאמור. כתוצאה מכך חלה ירידה בחיוב העירייה מארנונה למגורים, בשיעור של כ-7.5% המהווה סך של כ-10 מיליון ₪.
2. לאור האמור, מבוקש לאשר:
 - 2.1. העלאה חריגה בשיעור של 1% לנכסים למגורים;
 - 2.2. העלאה חריגה בשיעור של 4.5% לנכסים שאינם למגורים.
3. העלאה זו נדרשת לאור הפגיעה המפורטת לעיל בהכנסות העירייה, ולצורך צמצום פגיעה זו בהכנסות כאמור.
4. המשמעות הכספית של ההעלאה הנ"ל הינה תוספת חיוב שנתית (ברוטו) בסך של כ-1,277 אש"ח בגין נכסי מגורים, ותוספת חיוב שנתית (ברוטו) בסך של כ-5,629 אש"ח בגין נכסים שאינם למגורים.

ג. קביעת סיווג ותעריף לבתי חולים סיעודיים - קוד נכס 585

1. עד לשנת 2025, צו הארנונה של העירייה כלל סיווג "בתי חולים סיעודיים" בקוד 585 בתעריף 156.16 ₪ למ"ר לשנה. בעקבות קביעת בית המשפט לעניינים מנהליים מיום 04.07.2024, הסיווג בוטל לאור קביעת בית המשפט כי העירייה מנועה מלחייב בסיווג זה, עד לאשרורו על ידי השרים.
2. על כן, מבוקש כעת לאשרר את סיווג "בתי חולים סיעודיים" בתעריף בסך של 163.54 ₪ למ"ר לשנה, שהוא התעריף שהופיע בצו ארנונה לשנת 2025 בתוספת שיעור העדכון לשנת 2027.

ד. אימוץ מצו הארנונה של הרשות הדומיננטית בנפה, את תעריף הארנונה ל-"מרתף" בנכסי

מגורים

1. הרשות הדומיננטית בנפה שבה מצויה העיר נס ציונה היא ראשון לציון, על כן, מבוקש לאמץ את סעיף 3.3 לצו הארנונה של עיריית ראשון לציון, הקובע:

מרתף שאינו משמש כיחידת מגורים נפרדת - הפחתה בשיעור 50% מתעריף הארנונה לבניין מגורים ולא פחות מתעריף המינימום למגורים."

זאת במקום: "מרתפים: ייכלל 50% משטחם בחישוב שטח הדירה".
2. ההסדר הקיים כיום בצו הארנונה, נוסף לצו בשנת 1991, בתקופה שבה מאפייני הבנייה והשימוש במרתפים היו שונים באופן מהותי מהמצב כיום. בהתאם להסדר זה, כלל המרתפים מחויבים בשיעור מופחת, ללא הבחנה בין סוגי השימוש הנעשים בו.
3. במהלך השנים חלו שינויים משמעותיים באפשרויות הבנייה והשימוש במרתפים בנכסי מגורים. בין היתר, הוגבהו תקרות המרתפים כך שהן דומות בגובהן לקומות המגורים העיקריות, מתאפשרים חלונות גדולים יותר בדומה לגודל חלונות של חדרי מגורים, נוספה



- אפשרות כניסה חיצונית למרתפים, מתאפשרת הוספת חדרי שירותים/מקלחת, ובמקרים רבים הפכו המרתפים ליחידות מגורים נפרדות.
4. כתוצאה מכך, ההסדר הקיים יוצר מצב שבו גם מרתפים המשמשים כיחידות מגורים נפרדות, נהנים מחיוב מופחת שאינו משקף את אופי השימוש בנכס. מצב זה פוגע בעיקרון השוויון בנטל הארנונה ואינו יוצר הבחנה ראויה בין מרתף המשמש לאחסנה, שירות או שימוש נלווה למגורים, לבין מרתף המשמש כיחידת מגורים נפרדת.
5. ההסדר המוצע מבקש ליצור התאמה בין החיוב בארנונה לבין השימוש בפועל בנכס, תוך שמירה על ההקלה למרתפים שאינם משמשים כיחידת מגורים נפרדת. בהתאם לכך, מרתף שאינו משמש כיחידת מגורים נפרדת ימשיך ליהנות מתעריף מופחת.
6. המשמעות הכספית של השינוי מוערכת בתוספת חיוב של כ- 2,537 אש"ח לשנה.

ה. אימוץ מצו הארנונה של הרשות הדומיננטית בנפה, את סיווג ותעריף הארנונה לבתי אבות

1. מבוקש לאמץ את הוראות סעיף 2.11 לצו הארנונה של עיריית ראשון לציון, הקובע:
- בתי אבות, לרבות מחסנים, מבנים ומתקנים אחרים המשמשים אותם:**
- בניין באזורים א', ג' ו-ד' – 75.91 ₪ למ"ר.**
- בניין באזור ב' – 57.28 ₪ למ"ר.**
- קרקע תפוסה – 33.02 ₪ למ"ר.**
2. כיום, צו הארנונה של נס ציונה אינו כולל סיווג נפרד לבתי אבות, ונכסים אלה מחויבים בתעריף הארנונה למגורים.
3. בתי אבות הינם נכסים המופעלים במסגרת עסקית ולמטרת רווח, ואופי השימוש שונה משימוש למגורים. חיוב בתי אבות בתעריף למגורים אינו יוצר הבחנה ראויה בין נכס המשמש למגורים פרטיים לבין נכס המשמש לפעילות עסקית.
4. אימוץ הסיווג והתעריף הקבועים בצו הארנונה של עיריית ראשון לציון יאפשר התאמה בין אופי השימוש בנכס לבין סיווגו בארנונה, ויביא לידי ביטוי במסגרת החיוב את העובדה שמדובר בנכס המשמש לפעילות עסקית ולא למגורים פרטיים.
5. מבוקש לאמץ את הסיווג והתעריף הקבועים בצו הארנונה של הרשות הדומיננטית בנפה, באופן שייקבע תת סיווג חדש תחת סיווג "מגורים", תוך התאמת חלוקת האזורים לחלוקה הקיימת בצו הארנונה של עיריית נס ציונה, כדלקמן:
- בתי אבות, לרבות מחסנים, מבנים ומתקנים אחרים המשמשים אותם:**
- בניין באזורים א'א' ו-א' – 75.91 ₪ למ"ר.**
- בניין באזורים ב' ו-ג' – 57.28 ₪ למ"ר.**
- קרקע תפוסה – 33.02 ₪ למ"ר.**
6. המשמעות הכספית של השינוי מוערכת בתוספת חיוב של כ- 144 אש"ח לשנה.



להלן השינויים בצו המיסים לשנת 2027, אשר אינם מצריכים בקשה לאישור חריג:

א. עדכון טבלת מבחן הכנסה

1. ביום 20.04.2026 פורסמו תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) (תיקון מס' 2), התשפ"ו-2026 (להלן: "התקנות"), ובתוספת הראשונה להן נקבעה טבלת מבחן הכנסה מעודכנת לצורך קביעת זכאות להנחה מארנונה.
2. בהתאם לתקנות, שיעורי ההנחה הקבועים בטבלת מבחן ההכנסה מהווים שיעורי הנחה מרביים, והעירייה רשאית לקבוע שיעורי הנחה נמוכים יותר. על כן, מבוקש לקבוע כי את שיעורי ההנחה המפורטים בטבלה להלן;
כמו כן, מבוקש למחוק את ההוראה הקיימת בצו לפיה "הסכומים בטבלה יעודכנו בהתאם לפרסום משרד הפנים".

מס' הנפשות	הכנסה חודשית ממוצעת בשקלים חדשים בשנת הכספים 2026		
1	עד 3,513	מעל 3,513 עד 4,295	מעל 4,295 עד 5,076
2	עד 5,621	מעל 5,621 עד 6,872	מעל 6,872 עד 8,122
3	עד 7,499	מעל 7,499 עד 9,106	מעל 9,106 עד 10,762
4	עד 8,996	מעל 8,996 עד 10,996	מעל 10,996 עד 12,995
5	עד 10,541	מעל 10,541 עד 12,886	מעל 12,886 עד 15,229
6	עד 11,948	מעל 11,948 עד 14,604	מעל 14,604 עד 17,259
7	עד 13,352	מעל 13,352 עד 16,322	מעל 16,322 עד 19,290
8	עד 14,518	מעל 14,518 עד 17,868	מעל 17,868 עד 21,117
9	עד 15,743	מעל 15,743 עד 19,243	מעל 19,243 עד 22,742
10 ומעלה	צירוף של כל אלה: (1) לגבי 9 נפשות – לפי ההכנסה החודשית הממוצעת הקבועה בעמודה זו; (2) לגבי הנפש העשירית ואילך – עד 1,125 לנפש, בהכפלת מספר הנפשות מעבר ל-9 נפשות	צירוף של כל אלה: (1) לגבי 9 נפשות – לפי ההכנסה החודשית הממוצעת הקבועה בעמודה זו; (2) לגבי הנפש העשירית ואילך – עד 1,374 לנפש, בהכפלת מספר הנפשות מעבר ל-9 נפשות	צירוף של כל אלה: (1) לגבי 9 נפשות – לפי ההכנסה החודשית הממוצעת הקבועה בעמודה זו; (2) לגבי הנפש העשירית ואילך – עד 1,624 לנפש, בהכפלת מספר הנפשות מעבר ל-9 נפשות
שיעור ההנחה	70% הנחה לשטח של עד 100 מ"ר	50% הנחה לשטח של עד 100 מ"ר	30% הנחה לשטח של עד 100 מ"ר

ב. עדכון מגבלת השטח להנחות לשטח של עד 100 מ"ר

1. כיום קיימות בצו הארנונה מגבלות שטח שונות לצורך מתן הנחות בארנונה, כך שחלק מסוגי ההנחות מוגבלים לשטח של עד 100 מ"ר, בעוד שסוגי הנחות אחרים מוגבלים לשטח של עד 140 מ"ר.
2. לצורך יצירת אחידות באופן יישום ההנחות, מבוקש לקבוע כי כלל ההנחות בארנונה יחולו לגבי שטח של עד 100 מ"ר.
3. המשמעות הכספית של השינוי מוערכת בתוספת חיוב של כ- 1,450 אש"ח לשנה.

בכבוד רב,

קדוש אילן
מנהל הארנונה

העתק:

מר שמואל בוקסר, ראש העירייה
גיל ממון, מנכ"ל
עו"ד שולמית מנדלמן-כהן, יועמ"ש
רו"ח ליאור בן טריה, גזבר