



מרכז השלטון האזורי בישראל

למחיר 17 כבית

30 בדצמבר 2025
י' בטבת תשפ"ו
סימוכין: 0001061

**הנדון: תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2025 (מס רכוש)
נייר עמדה ראשוני מטעם מרכז השלטון האזורי**

מרכז השלטון האזורי מתנגד להצעה "להחיות" את מס הרכוש על קרקעות פנויות (למעט קרקעות חקלאיות) כמפורט בהצעה.

1. הצעת החוק הנוכחית מבקשת להטיל מס רכוש על "קרקעות פנויות", תוך שהיא מגדירה את הקרקע הפנויה ככזו שבה הבניה הינה בשיעורים פחותים מ- 10% מן המותר בתכנית, זאת לצד ביטול ההבחנה המיוחדת לקרקע חקלאית הפטורה אוטומטית. **הטלת המס גם על קרקע חקלאית (למעט כאלה בעלות ערך נמוך) משמעה הפיכת הקרקע החקלאית לנכס נדלני ממוסה ופגיעה בביטחון המזון החיוני כל כך בתקופה זו.**

2. החלת המס על קרקע ביעוד חקלאי וקרקע המשמשת לחקלאות, עומדת בניגוד לבסיס החוק, לתוכנית הכלכלית, להחלטת הממשלה ולדברי ההסבר לתזכיר החוק. המס יביא לנטל כבד על החקלאים אשר יגרום, בין השאר, ליקור התוצרת החקלאית. מעבר לכך, הטלת חבות על קרקע חקלאית פעילה, מהווה פגיעה בעקרון עידוד החקלאות וקיום בטחון המזון, ומהווה סתירה למדיניות ממשלתית מוצהרת.

3. הגדרת הקרקע הפנויה המוצעת בהצעת החוק הינה הגדרה קשיחה שאינה מתחשבת כלל במורכבות המרחב הכפרי ותנאי המימוש המתקיימים בו ובכללם תלות בגופי מדינה כגון: החלטות רמ"י, הקמת תשתיות על, הליכי שיווק והקצאה ממשלתיים ועוד. התעלמות מנתונים אלה משמעה הטלת מס להשגת יעד פיסקלי מדינתי שאינה משיגה את מטרתה ועלולה לגרום פגיעה מערכתית ביכולת התפקוד של המועצה האזורית ובקהילות המתגוררות בה.

4. המועצות האזוריות נושאת באחריות רחבה לקיום חינוך, רווחה, תשתיות, תחבורה, בטחון, תברואה, פיתוח אזורי, שימור רציפות קהילתית, ותכנון ארוך טווח. אחריות זו משתרעת על פני שטח גיאוגרפי גדול שבו קיימות מרבית הקרקעות החקלאיות, קרקעות ציבוריות-קהילתיות (חומות), קרקעות פנויות שאינן חקלאיות, וקרקעות בעלות ייעודים הקשורים לפיתוח עתידי של יישובי האזור.

חלק ניכר מקרקעות אלה אינן בבעלות המועצה האזורית ואלה מוחזקות על ידי מושבים, קיבוצים ויישובים קהילתיים. קרקעות אלה אינן מוחזקות לשם השקעה גרידא ואלה משמשות לא אחת כעתודות לפיתוח קהילתי ומתוכננות לשנים קדימה בהתאם למדיניות תכנון מחוזית וארצית. עסקינן במשאב תכנוני חיוני לפיתוח יישובים, לביסוס שירותים קהילתיים וציבוריים.

5. חיוב במס על קרקע שאינה בת מימוש בשל אילוצים שחלקם כלל לא בשליטת המועצות והישובים, הוא בלתי מידתי ופוגע ביכולת הרשות לבצע תכנון אחראי לשנים קדימה וכפועל יוצא לפגיעה בשירות לתושב וביציבות של המועצה.
6. הטלת מס על קרקעות פנויות שאינן בחזקת המועצה האזורית עשויה להביא להגדלת הנטל על אגודות וישובים אשר יבואו לפתחה של המועצה האזורית לבקשות סיוע, דבר אשר יביא להחלשתה וכפועל יוצא, לצמצום השירותים המוניציפליים ולפגיעה ברמת השירות לתושב וברמת התשתיות לתושבים. מאליו ברור כי החלשת מעמדם של היישובים ושל המועצות יביא לפגיעה גם בצמיחה הדמוגרפית של אלה ולהאטה בהתחדשות היישובים.
7. ברוב המקרים מדובר במקרקעי ישראל. קיבוצים ומושבים מחזיקים עתודות קרקע כעתודה קהילתית ולאומית (קליטה, דור המשך ושירותים ציבוריים), אינם נהנים מעליית ערך ואינם זכאים לתמורה מהמשתכן, בעוד רמ"י נהנית מדמי היוון. כפועל יוצא, המס יכביד על יישובים במועצות האזוריות שרבות מהן שוכנות בפריפריה באופן שעומד בסתירה למדיניות התכנון הממשלתית המוצהרת, לכאורה, לחיזוק הפריפריה ופיזור האוכלוסייה. ונכון הדבר ביתר שאת בשטחי המועצות והישובים שנפגעו במלחמת חרבות ברזל. מס הרכוש עלול לפגוע במטרה של שיקום אזורי המלחמה בהתאמה לצרכי הקהילות שנדרשות בשיקום.
8. בנוסף יש להבטיח, כי ככל שתקודם ההצעה, חרף הפנמת הסכנות הטמונות בה, ייקבע מנגנון החרגה מחבות המס בעבור אותם מגרשים בתקופה שבה אין כל היתכנות תכנונית או תשתיתית לפיתוחם.
9. כל החלטה לקדם את חקיקת החייאת מס הרכוש, שלא תחריג את הקרקעות החקלאיות ותתעלם מהמאפיינים המיוחדים של המרחב הכפרי ותייצר החרגות או התאמות המכירות באלה, הינה הרת גורל לעתיד המרחב הכפרי ולא ניתן לכך את ידינו.
10. למיצער, ומבלי לגרוע מדרישתנו לבטל את ההחלה של המס על קרקעות חקלאיות - ללא אבחנה לערך הקרקע, יש לייצר בחקיקה החרגה והסדר ייעודי לקרקעות הזמינות במרחב הכפרי, המתחשב בהיעדר נזילות, בהיעדר תמורה ליישוב, בזיקה הקניינית ובפער בין שווי תאורטי לערך כלכלי אפקטיבי.