

1 בדצמבר 2025

י"א בכסלו, תשפ"ו

סימוכין: 0001050

הנדון: התנגדות מרכז השלטון האזורי לתוכנית הכלכלית לשנת 2026 – שינויים מבניים – פרק קביעת שיעור מס רכוש לתשלומים ותיקונים בחוק מס רכוש וקרן פיצויים
סימוכין: עמוד 9 בחוברת שינויים מבניים

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

הצעת החוק הנוכחית קובעת מס רכוש על "קרקעות פנויות שאינן חקלאיות", ומבקשת להרחיב את בסיס המס לצורך עידוד פיתוח.

עם זאת – במרחב הכפרי, שבו יכולת פיתוח הקרקע תלויה בגופי מדינה, בתשתיות ובעיכובים תכנוניים מובנים – הטלת מס אינה משיגה את מטרתה ועלולה לגרום פגיעה מערכתית ביכולת התפקוד של המועצה האזורית ובקהילות המתגוררות בה.

המועצה האזורית נושאת באחריות רחבה ובלתי ניתנת לחלוקה הכוללת: חינוך, רווחה, תשתיות, תחבורה, בטחון, תברואה, פיתוח אזורי, שימור רציפות קהילתית, ותכנון ארוך טווח.

אחריות זו משתרעת על פני שטח גיאוגרפי גדול שבו קיימות 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.

הצעת החוק מתעלמת מנתונים עובדתיים מהותיים אשר מחייבים התייחסות. כך למשל:

1. קרקעות שאינן חקלאיות במועצות האזוריות המוחזקות על ידי היישובים או האגודות אינן

מוחזקות לשם "השקעה". קרקעות שאינן חקלאיות במרחב הכפרי משמשות כעתודות לפיתוח קהילתי ומתוכננות לשנים קדימה בהתאם למדיניות תכנון מחוזית וארצית. עסקינן במשאב תכנוני חיוני לפיתוח יישובים, לביסוס שירותים קהילתיים וציבוריים.

2. במועצות אזוריות, פיתוח מגרשים ומתחמים אינו בשליטה מלאה של הרשות אלא תלוי: בהחלטות

רשות מקרקעי ישראל, באישורי מוסדות תכנון מחוזיים וארציים, בהקמת תשתיות על, בהליכי שיווק והקצאה ממשלתיים.

השלכות הטלת המס על המרחב הכפרי ועל תושבי המועצות האזוריות

3. 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.
4. הטלת מס על קרקעות פנויות שאינן בחזקת המועצה האזורית תביא בהכרח 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 בצמחיה הדמוגרפית של אלה ולהאטה בהתחדשות היישובים.
5. התחדשות והתרחבות קהילתית תלויה, ביו היתר בקיומה של תשתית ציבורית מספקת הכוללת מבני חינוך וציבור, ונשענת על פיתוח הדרגתי של קרקעות שאינן חקלאיות. ברי כי הטלת מס רכוש על קרקעות אלה עשויה לעכב או למנוע תהליכים אלה ובפרט ביישובים קטנים שימצאו עצמם נפגעים פגיעה כפולה ומכופלת.
6. המס יכביד על יישובים במועצות האזוריות שרבות מהן שוכנות בפריפריה באופן שעומד בסתירה למדיניות התכנון הממשלתית המוצהרת, לכאורה, לחיזוק הפריפריה ופיזור האוכלוסייה.
7. זאת ועוד. הטלת המס הינה נדבך נוסף בפגיעה בכושר הגידול של יישובי המרחב הכפרי אשר כבר כיום מוגבלים מכוח הוראות תכניות מתאר ארציות, ועל כן ממילא לא יהיה בתכלית המוצהרת של החייאת המס כדי להגשים את מטרתה במרחב הכפרי אשר בו מראש קיימת מגבלה להתרחבות וכל שייצר החיוב במס הינו נטל פיננסי משמעותי נוסף ללא תועלת.
8. בנוסף יש להבטיח, כי ככל שתקודם ההצעה, חרף הפנמת הסכנות הטמונות בה, ייקבע מנגנון המאפשר שינוי ייעוד למגרשים שאינם חקלאיים אך עדיין לא מצויים בשלבי פיתוח וביתר שאת, יש להבטיח מנגנון החרגה מחבות המס בעבור אותם מגרשים בתקופה שבה אין כל היתכנות תכנונית או תשתיתית לפיתוחם.
9. אין כל היגיון ויהיה זה צעד דורסני מצד הממשלה לקדם חבות במס קרקע שאינה בת פיתוח בפועל עקב מגבלות הנובעות ממדיניות תכנון מוכתבת או מהיעדר תשתיות שטרם הושלמו.
10. כל החלטה לקדם את חקיקת החייאת מס הרכוש, שלא תיקח בחשבון את המאפיינים המיוחדים של המרחב הכפרי ותייצר החרגות או התאמות המכירות באלה ובתלות ההולכת וגוברת של השלטון האזורי במוסדות תכנון ארציים והחלטות מועצת מקרקעי ישראל המתקבלות מעת לעת, הינה הרת גורל לעתיד המרחב הכפרי ולא ניתן לכך את ידינו.