

סגור חלון

גלובס
זירת העסקים של ישראל

למה כל חדר מלון מיושן עולה לפחות 1,000 ש' ללילה?

התשובה טמונה לא מעט במרכיב הארנונה ■ הארנונה שנגבית ממלונות בארץ היא מהגבוהות בעולם ■ דוד פתאל: "אם הארנונה פה תהיה סבירה כמו בחו"ל, אני מתחייב להוריד את המחירים ללילה"

שלומית צור 27/8/13

המחיר של חדר בבית-מלון בישראל יקר ועומד בממוצע על 1,000 שקל ללילה. רוב המלונות הגדולים בישראל הם מיושנים. נשאלת השאלה מדוע.

"המכשלה הכי גדולה בכושר התחרות של המלונות בישראל בעולם ובארץ היא מרכיב הארנונה", אומר מנכ"ל התאחדות המלונות בישראל, שמוליק צוראל. "לא הצלחנו למצוא שום מדינה בעולם שבה נגבים ממלונות ארנונה בהיקפים שנגבים בישראל. הארנונה מהווה כמעט 4% מהמחזור של המלונות, כלומר 25% מהרווח השנתי. אם מלון מרוויח סכום מסוים בשנה, הוא צריך להיפרד מרבע מהסכום לטובת העיריות.

"כששאלתי מנהלי מלונות זהים לשלנו בחו"ל, הם היו בטוחים שהנתונים שלנו הם טעות. סכום הארנונה שישלם מלון זהה למלון שלנו בגרמניה לא יעבור 0.5% מהמחזור שלו, וכך גם בבליה ובשווייץ".

"חישוב הארנונה למלונות שגוי מהיסוד"

צוראל מסביר כי חיוב מלונות בארנונה על-ידי הרשויות המקומיות בישראל שגוי מהיסוד, מאחר שהוא מבוסס על מיקום המלון והשטח שלו. "באופן טבעי, שטחם של מלונות גדול, והם נמצאים תמיד בפרווינס לוקיישן. בעולם של היום מודעים לבעיה, ולכן לא גובים יותר על-פי השיטה הארכאית הזו.

"מלונות בחו"ל משלמים סכום של כ-0.5% מהמחזור של המלון, ואת היתר בשיטת מס עירוני סמלי שמושת על התייר ונקרא City Tax, ונע בין חצי יורו ליורו ללילה לאדם. כך, אם למלון יש הרבה הכנסות, גם הכנסות העירייה יגדלו, ולעירייה יש תמריץ לעודד תיירות נכנסת לעיר.

"השיטה שבה הארנונה היא פונקציה של שטח ומיקום היא גרועה, עברה מן העולם ונמצאת רק בישראל. בגלל השיטה, העיריות בישראל אדישות לשאלה אם יגיעו תיירים למלונות בעיר או לא, כי הן גובות את הארנונה בכל מקרה, ללא קשר לתפוסת המלון. בניו-יורק, למשל, העירייה מקבלת City Tax ולכן משקיעה בעידוד תיירות.

"הופענו בפני ועדת ברזילי (שמונתה ב-2007 על-ידי שר האוצר דאז רוני בר-און להסדרת הכאוס בסוגיית הארנונה, ש"צ) בנושא הזה, והיא הקשיבה לנו בתשומת-לב, אך מאז אנחנו ממשיכים להיות פרה חולבת, ודבר לא נעשה.

"אם ישנו את השיטה לזו שבחו"ל, תהיה פה מהפכה תיירותית במקום קיפאון של בניית מלונות. כל הסעיפים שדיברו עליהם בוועדת בר-ניר להוזלת הנופש בישראל הם חשובים, אבל לא משתווים לעוצמה ששינוי בסוגיית הארנונה יכול לחולל בתחום".

"החדרים הם רק 30% מהשטח"

יוסי קליגר, יועץ כלכלי להתאחדות המלונות, מסביר כי במלון ממוצע בישראל יש 140 חדרים, והוא מתפרש על פני 10,000 מ"ר. החדרים, שהם השטחים המניבים היחידים, הם בערך 30% מהשטח הכולל של המלון.

"כל שאר השטחים הם מסדרונות, מעליות, מדרגות חירום, מחסנים, לובי ענק, מדרגות חירום וחנויות שהמלונות משלמים בגינם ארנונה", מוסיף קליגר. "אגב, תקנות משרד התיירות

מחייבות אותנו לבנות את השטחים האלה, ולכן לא ניתן להימנע מבנייתם, ואז באות העיריות ומוודות כל הזמן את השטחים מחדש כדי לגבות יותר ארנונה על כמה שיותר שטחים, ללא קשר אם הם מניבים או לא.

"ארנונה נעה בממוצע בין 50 שקל ל-80 שקל למ"ר לשנה, ונגבית על כל השטח. בחיפה התעריף מגיע ל-92 שקל למ"ר לשנה, ובירושלים ל-110 שקל למ"ר לשנה.

"עלות ארנונה לחדר מלון אחד לשנה מגיעה ל-5,400 שקל בממוצע, באילת ל-6,000 שקל, בירושלים ל-6,500 שקל, ובים המלח ל-7,000 שקל לשנה. זה בלתי סביר, והסכומים הכוללים הם אדירים. זה בלתי אפשרי לסבסד את השטחים האלה, כי הם לא מניבים גרוש, ולכן הארנונה היא אחד הגורמים המשמעותיים שתורמים לאי-הורדת המחירים ללילה בבתי-מלון בישראל".

"הארנונה מקפיאה בניית מלונות"

דוד פתאל, בעל רשת מלונות פתאל, אומר: "יש לנו 60 בתי-מלון באירופה, ושם אנחנו משלמים בממוצע 0.5% מהמחזור השנתי על ארנונה. פה בין 3%-4%. אחרי זה שואלים אותנו למה המלונות בישראל יקרים. אצלנו 4% מהמחזור זה 12% מהרווח, ואלה סכומי-עתק.

"רשת מלונות פתאל משלמת רק על 10 בתי-המלון שלה באילת 25 מיליון שקל בשנה, ובסך-הכול 80 מיליון שקל לשנה בכל הארץ. הייתי מציע לחסוך בעלויות של הרשויות, שברור שאם היו מאחדים חלק מהן, ההוצאות היו פוחתות. אני יודע לומר בוודאות שאם תשלומי הארנונה למלונאות בישראל היו סבירים, הייתי מוריד את מחיר החדר ללילה".

עמי פדרמן, נשיא התאחדות המלונות בישראל ובעל רשת מלונות דן, מסביר כי מחזור של מלון ממוצע על שטח של 8,000 מ"ר עומד על 27 מיליון שקל. "אני לא מכיר עוד עסק בישראל שמשלם יותר מ-3% מהמחזור שלו על ארנונה. ומה ההצדקה לגבות ארנונה גבוהה ממלונות? בתי-מלון לא מעמיסים על שירותי בריאות וחינוך שהרשות צריכה לספק, הם לא יוצרים עומס תחבורתי, לא יוצרים העמסה, מחיים את העסקים בעיר ובסביבה ועירייה חכמה צריכה לעודד את זה כמו בחו"ל".

"בעוד רווחיות של בתי-מלון באירופה היא 60%, בישראל היא 20%, והממוצע בעולם עומד על 35%, אז לא הגיוני שהארנונה תהווה באירופה 0.7% מהמחזור, ובישראל יותר מ-3%".

במלון דן אילת, למשל, משלמת הרשת ארנונה בסך 5 מיליון שקל לשנה, המהווה 3.5% מהמחזור; ובירושלים משלם מלון דן ירושלים סך של 4.5 מיליון שקל לשנה בגין ארנונה, המהווה לא פחות מ-6% מהמחזור לשנה.

לדברי פדרמן, "בישראל יש הוצאות נוספות שאין בחו"ל, כמו אבטחה, כשרות ורגולציה, שמחייבות אותנו להעסיק עובדים כמו מציל, שבח"ל לא מחייבים".

מלונות דן, אגב, מקימה בימים אלה מלונות בהודו.

"סוגיית הארנונה מביאה להקפאת בנייה של מלונות באופן חד-משמעי", אומר צוראל. "כמעט ואין ביקוש מצד יזמים למלונות חדשים בישראל, כי כשיזם מסתכל על תוצאות עסקיות, והחזר ההשקעה הוא 5%, מדובר בעצם לא בהחזר השקעה אלא בשחיקת הון. בשנים האחרונות מחיר קנייה של קרקע למלונאות משקף שליש ממחיר ההקמה, ולכן מדובר בפשיטת-רגל".

"מדוע לא מכירים בנו כתעשייה?"

בהתאחדות המלונות טוענים כי העיריות משנות הגדרות של אזורים לצורך חיוב ארנונה. מלונות באזור ב' מוצאים את עצמם בוקר אחד שייכים לאזור א', שבגינו העירייה גובה תעריף גבוה יותר.

"שער מנדלבאום בירושלים, למשל, היה תמיד מקום שכוח אל, והפך לימים לאזור מלונאי", מסביר צוראל. "עיריית ירושלים התחילה עכשיו לגבות מהמלונות באזור ארנונה על חניות, באותו תעריף של שטחי המלונאות".

לדברי קליגר, בנקים שכביכול משלמים את הארנונה הכי גבוהה למ"ר - 1,200 שקל - בעצם משלמים פחות ארנונה מהמלונות, כי ביחס למחזור של הבנקים, תשלומי הארנונה, גם אם הם גבוהים, הם זניחים ביחס למחזור של המלונות, ש-4% ממנו הולך לטובת הארנונה. "מה גם שהשטחים שבהם שוכנים הבנקים קטנים משמעותית ממלונות. לעומת זאת, מלונות משלמים בסוף סכומי-עתק הגללי היקפי השטחים, וביחס למחזור ההכנסות, מדובר בנתח משמעותי".

צוראל מתייחס לעצם ההגדרה של מלונאות כשימוש לגביית ארנונה: "תעריף לתעשייה הוא נמוך משמעותית מתעריף של מלונאות", הוא אומר. "במערב ירושלים, למשל, עומד תעריף הארנונה למלונות על 105 שקל למ"ר, ותעריף התעשייה על 67 שקל למ"ר. מדוע לא מכירים במלונות כתעשייה? אנחנו תעשייה לכל דבר, שלא יכולה להיות באזור תעשייה קלאסי, כי מלון במהותו צריך להיות בלוקיישן תיירותי. אזור המלונות של אילת, למשל, הוא אזור התעשייה היחיד והמשמעותי ביותר של העיר".

ממשרד הפנים נמסר בתגובה לממצאי ועדת ברזילי שטרם יושמו בעניין, כי "מתקיימת עבודת מטה מקצועית לבחינת הסוגיה".

"הגבייה - או מבתי-המלון או מתושבי העיר"

עו"ד גיא בן-גל ממשרד רחן-בסיס, המתמחה בייצוג רשויות מקומיות, מסר כי "חשוב להבין כי לעיריות אין כמעט שיקול-דעת או מרחב תמרון באופן שבו הן מחייבות נכסים שונים בתחומי העיר, לרבות בתי-מלון. מ-1985 העיריות כפופות למערכת של חוקים ותקנות שביטלו כמעט לחלוטין את סמכותן של הרשויות המקומיות לשנות את הדרך שבה הן מחייבות בארנונה כללית את הנכסים בתחומן.

"במסגרת אותה חקיקה נקבע כי הארנונה תוטל על-פי תעריף הנקבע בגין כל יחידת שטח שנמדדת במ"ר. ולכן, בהיות ענף המלונאות עתיר שטח ומעצם טיבו בעל תפוקה נמוכה לכל יחידת שטח, יחסית לענפי משק אחרים בתחום השירותים, הרי שגובה הארנונה עלול להגיע להוצאה בעלת משקל משמעותי במכלול ההוצאות התפעוליות של בית-המלון. עם זאת, הארנונה נהוגה כמס שוויוני, ולא ניתן לנהוג באופן שונה ביחס לכל סוג נכס.

"פעמים רבות מוצאות עצמן הרשויות במצב בלתי נסבל: מחד הן נדרשות לספק באופן מלא ומיטבי שירותים ותשתיות לתושבים, וזאת ללא כל קבלת מימון חיצוני - ומאידך ידיהן כבולות על-ידי משרד הפנים, שלא זו בלבד שאינן נותן להן תמיכה כספית, אלא אף מגביל את יכולתן לערוך שינויים והתאמות בשיטת החיוב וגביית הארנונה.

"מאחר שתקציב הרשות מארנונה הינו 'משק סגור', והיא נדרשת לסכום קצוב מדי שנה, הרי שכל שתופחת הארנונה מבתי-המלון - סכום 'הפחתה' זה יצטרך להיגבות מתושבי העיר האחרים".