



צילומים: דנה קובל, שארנהרן

עליה של יותר מ-3% בארנונה. עיריית ת"א

מס' חוב	תקופה	סכום	מס' חוב	תקופה	סכום
103.2000	2	1.03.2000	103.2000	2	1.03.2000
123	מגורים אזור ב' 10	94	33918	2800098000	01-02/2000
31	494	525	30.01.2000	14	מגורים עד 4 נפשות
18	14	1	31	1.92	
2.69	3.99	5.76			
144.20	מס' חוב	4	144.20	מס' חוב	4
399.80	ארנונה	3	399.80	ארנונה	3
801593005	01-01/2000	801593005	801593005	01-01/2000	801593005
564.00			564.00		

כך תשלמו פחות ארנונה

העירייה גובה מכם כסף על שטח חנייה שלא שילמתם תמורתו בעבר? קיבלתם חשבון שנראה לכם מנופח? איך מתנהלים מול הרשות וחוסכים? מדריך

■ עיריות רבות הודיעו כי במשך שנים טעו בחישוב שומת הארנונה על הנכס מכיוון שחשבו שהדירה בגודל מסוים, והתברר שהורחבה עם השנים, או שנעשה עדכון מטראז' באמצעות מודדי העירייה. הרשות יכולה לדרוש לשלם לה כעת אף שטעתה?

"ב-2010 ניתן פסק דין שדן בחיוב רטרואקטיבי בתשלומי ארנונה. תושב נצרת עילית היה בעלי דירה בשטח 79 מ"ר. ב-1992 קיבל היתר בנייה והגדיל את דירתו ל-198 מ"ר, אך העירייה המשיכה לחייבו בתשלומי ארנונה לפי הגודל המקורי. 10 שנים אחרי הרחבת הדירה דרשה ממנו העירייה לשלם את הפרשי הארנונה מעת הרחבת הדירה. הוא סירב, ונפתחו נגדו הליכי גבייה מינהליים."

"האיש עתר לביהמ"ש וטען כי העירייה אינה רשאית לחייבו רט' רואקטיבית. הוא גם טען כי אי אפשר לחייבו בגין התקופה הקודמת לת-קופת ההתיישנות. ביהמ"ש העליון קבע כי לרשות יש סמכות לתקן רט' רואקטיבית את חיוב הארנונה כשמ' דובר בטעות כזאת, אך בנוגע לטענת ההתיישנות, היא אינה רשאית לחייב את המבקש בגין חוב שנוצר בעבר והתיישן (מעל 7 שנים יש התיישנות). לסיכום, אף שקיימת אפשרות לעי-רייה לחייב אותנו על טעות שעשתה בשטח הדירה, אם הטעות נעשתה לפני יותר מ-7 שנים היא תוכל לחייב אותנו רק על התקופה שלא התיישנה (רק 7 שנים) ונוכל לתבוע אותה גם כשנקטה הליכי גבייה מינהליים ול-עוצרה בטענת התיישנות."

ואף לא חויב בארנונה בעבר, ייתכן שהעירייה יכולה להחליט לגבות עלין ארנונה בהתאם לתקנות החלות על הרשויות המקומיות."

■ אני משכיר דירה לסטודנטים מהאוניברסיטה הסמוכה. השוכר האחרון עזב את הדירה לפני תום החוזה והשאיר אחריו חוב ארנונה גדול. אני מחויב להסדיר את החוב?

"כשהמשכיר הודיע לרשות על השוכר והעביר לה עותק מהסכם השכירות, מצבו טוב. כשחווה השכירות נחתם והמשכיר הודיע על כך לרשות והעביר לה העתק מההסכם, אך השוכר מחליט להפר את החוזה ולעזוב לפני תום החוזה ולפני שהסתיימה שנת שכירות, הרשות צריכה לפנות לשוכר ולא למשכיר. יש לציין כי אם המשכיר לא מודיע על השוכר וממשיך להיות רשום ברשות, בדרך כלל הוא יהיה חייב בארנונה מול הרשות המקומית ולא השוכר."

■ אני נכה צה"ל ושוקל להקים עסק. אני זכאי לקבל פטור מארנונה על העסק?

"עד לאחרונה הייתה סברה כי נכה צה"ל המפעיל עסק יכול לקבל פטור מתשלום ארנונה רק אם העסק שבבעלותו פועל מדירת מגוריו. אבל ביהמ"ש העליון קבע בהלכה חדשה ופורצת דרך כי חוק הרשויות המ-קומיות הוא חוק סוציאלי, שתפקידו לסייע לאוכלוסיות שונות, ולכן אין הצדקה להבחין בין נכה צה"ל המפעיל עסק מביתו לנכה צה"ל אחר המחזיק עסק גרידא."

מוועדת הערר). אם גם נתיב זה לא צולח, אפשר לפנות לביהמ"ש הע-ליון (עד 30 יום מקבלת פסק הדין מהמחוזי).

כדי להימנע מהליכים מיותרים ויקרים, אם יש חשש כי הרשות טעתה בחישוב הארנונה, מומלץ לה-תייעץ עם עורך דין שמבין בארנונה כבר בשלב הראשוני, מיד לאחר קב-לת השומה – כדי להיות בטוחים כי החיוב בארנונה שהופיע בשומה הוא שגוי."

■ הבחנתי כי הרשות המקומית חייבה אותי לשלם ארנונה בגין חנייה הצמודה לביתי. בעבר לא חויבתי עליה. זה בסמכות העירייה?

"יש לבדוק את צווי הארנונה שהוציאה הרשות. אם רכיב השטח שאליו מתייחסת השאלה, כלומר חנייה, הוחרג מפורשות בצו ארנונה שהוצא בעבר, הרשות לא יכולה לקום יום בהיר ולהחליט לחייב בארנונה בגין חניות. אם מדובר בחיוב בארנונה בגין רכיב שטח שלא הוחרג בעבר

אם המשכיר לא מודיע על השוכר וממשיך להיות רשום ברשות, בדרך כלל הוא יהיה חייב בארנונה מול הרשות המקומית ולא השוכר

מאת עופר פטרסבורג

בשבוע הקרוב תשלח לנו הר-שות המקומית שבתחומה אנו מתגוררים או מפעילים עסק את הפ-נקס השנתי עם פירוט חיובי הארנונה. גם השנה צפויה עליה של 3.1% בתשלום הארנונה. לכאורה זה תשלום בעל קריטריונים קבועים וקשיחים, אבל בעקבות פסיקות שניתנו בא-חרונה תוכלו אולי לחסוך כסף רב בתשלום הארנונה.

כדי לסייע לכם למקסם את זכויותיכם, הכנו מדריך בעזרתו של עו"ד יואב ביינ, מומחה למיסוי מוני-ציפלי ושותף במשרד עורכי דין פרופ' ביינ ושות', המתמחה בדיני מסים.

■ אני רוצה לערער על שומת הארנונה שקיבלתי. איך לעשות זאת?

עו"ד ביינ: "קודם כל עליך להגיש השגה (סוג של ערעור) על השומה למינהל הארנונה ברשות העירונית. תציין במפורש על מה בדיוק אתה מעוניין להשיג ולפרט את טיעוניך. דוגמאות: השגה על עצם החיוב בא-רנונה אם אינך המחזיק בנכס. למשל, השכרת את הנכס, או שיש גורם אחר שהוא בעל זיקה קרובה יותר לנכס. אפשר גם להשיג על גודל הנכס החייב בארנונה.

"נישום יכול להגיש את הערעור עד 90 יום מקבלת השומה השנתית. אם דוחים את ההשגה, אפשר להגיש ערר לוועדת ערר לארנונה ברשות המקומית עד 30 יום מקבלת החיוב. אם דוחים גם את הערעור השנתי יש אפשרות להגיש עתירה לביהמ"ש המחוזי (עד 45 יום מקבלת התשובה