

# 4 דרכים להוזלת חשבון הארנונה

במהלך השנה האחרונה התקבלו ארבעה פסקי דין מהותיים שעשויים להוביל להורדה משמעותית בגובה מסי הארנונה של עסקים או בעלי דירות. **כלכליסט** מציג את התקדימים שכדאי להכיר

## רימונה פרקש-ברון

הרשויות המקומיות מטילות את מסי הארנונה על כל מי שמחזיק בנכס מקרקעין הנמצא בתחומן, וכך מתאפשר מימון פעילותן. לכאורה מדובר בתשלום הקבוע בחוק שהוא בעל קריטריונים ברורים לחישוב, לכן אנו נוטים לחשוב שהרשות מחייבת אותנו כדין ובמדויק ולא ניתן לעשות דבר בנושא, אומר עו"ד יואב ביין, מומחה למיסוי מוניציפלי ולדיני מסים, שותף מייסד במשרד פרופ' ביין ושות'. לדבריו "המצב שונה. החקיקה בתחום היא אנכרוניסטית, מורכבת מחוקים רבים ולעיתים רבות אינה חד-משמעית. מומחים בתחום הארנונה יודעים לזהות את 'הפרצות' בחוק, ולהפכן ל'כלי נשק' במשחק השחמט מול הרשות". כמה פסקי דין חדשים שאסף עו"ד ביין עבור "כלכליסט" עשויים לחסוך לכם סכומים נכבדים.



איור: ליאב צברי

### 1 לא השיבו על הערעור שלכם בזמן? מגיעה לכם הנחה

הפסיקה החדשה: מנהל ארנונה ברשות עירונית, אשר לא השיב על ערעור של נישום בתקופת זמן סביר, חייב לקבל את הערעור מבלי להתייחס לתוכנו המהותי ומבלי להפעיל את שיקול דעתו.

פסק הדין הרלבנטי: מרכז הנופש ספורטן עתר נגד עיריית פתח תקוה בבקשה לבטל את החלטת מנהל הארנונה. ספורטן הגיש השגה באשר לחיובו בארנונה לשנת 2009, ומנהל הארנונה השיב שלא לפי המועדים הקבועים בחקיקה. מנהל הארנונה טען בבית המשפט כי מדובר באיחור של שבעה ימים בלבד מהמועד הקבוע בחוק, וכי הדבר לא הסב לספורטן עוול או נזק מהותי.

אך בית המשפט לעניינים מינהליים בפתח תקווה קבע כי ככל שמי דובר באיחורים ועיכובים של הרשות בהתנהלות מול האזרח, יש לפעול על פי העיקרון שלפיו על רשות מינהלית לפעול בעניינים שתחת אחריותה בתוך פרק זמן סביר, כדי להבטיח את האינטרס הציבורי.

המשמעות המעשית: נישום שירער על שומה והרשות העירונית לא תשיב לו תוך 60 יום כפי שקבוע בחוק, או לא תקבל ארכה של 30 יום באישור ועדת ערער – הרשות המקומית תהיה חייבת לקבל את הערעור ולהעניק את ההנחה שאותו נישום חשב שמגיעה לו.

### 2 הנכס שלכם לא ראוי לשימוש? מגיע לכם פטור

הפסיקה החדשה: בניין אשר אינו ראוי לשימוש עקב מצבו הפיזי הרעוע ואין יושבים בו, זכאי לפטור מארנונה. יתר על כן, אין להתנות את הפטור בבדיקת כדאיות

השיפוץ לפי הערכת שמאי כפי שהיה נהוג עד היום.

פסק הדין הרלבנטי: בית המשפט העליון קבע, בערעור כנגד עיריית תל אביב, כי בנוגע לשאלת מתן הפטור מארנונה לבניין הרוס, יש לבצע מבחן פיזי אובייקטיבי ולבדוק אם האדם הסביר יחשוב שהבניין המסוים אינו ראוי לשימוש עקב מצבו, וכי לא יושבים בו עקב כך. אין לבצע בבניין בדיקות נוספות כמו כדאיות כלכלית ואפשרויות שיפוץ.

המשמעות המעשית: אם יש בבעלותך נכס אשר לא ניתן להשתמש בו, רצוי לבדוק את הזכאות לפטור מארנונה, וכדי לקבלו יש לפנות למנהל הארנונה ברשות המקומית. מובן שבמקרים שהדברים לא כל כך ברורים יש להתייעץ עם מומחה בתחום, מוסף עו"ד ביין.

### 3 לנכס שלכם יש כמה שימושים שונים? כדאי לכם להפריד

הפסיקה החדשה: סיווג הנכס אשר קובע את גובה תעריף הארנונה ייקבע בהתאם לשימושו העיקרי ולא על פי ייעודו. דין זה תקף גם למקרה שבו הנכס מחולק לכמה חלקים מופרדים, כאשר בכל חלק בעל הנכס או השוכר עושה שימוש אחר.

פסק הדין הרלבנטי: עיריית קריית שמונה חייבה בארנונה נכס אשר בצדו האחד פעל בית קפה ובצדו השני פעל בית מאפה, כאשר בין שני החלקים היתה הפרדה פיזית. העירייה סיווגה את הנכס כולו כבית קפה, מאחר של-





”

## החקיקה בתחום הארנונה אנכרוניסטית, מורכבת מחוקים רבים ולעתים אינה חד־משמעית. מומחים בתחום יודעים לזהות את 'הפרצות' בחוק, ולהפכן ליכלי נשק' בשחמט מול הרשות"

"בית מלאכה", לרבות מפעל ששטחו עד 300 מ"ר. עסק בית המאפה של המערער נכנס בצו המסים של עיריית קריית שמונה תחת הקטגוריה "בית מלאכה". בדיקת ההבדלים בין התעריפים מצביעה על המשמעות הגדולה שיש כולה להיות לתקרים שכזה, שכן תעריף בתי הקפה (נכון לצו הארנונה של 2010) עומד על 98.10 שקל למ"ר, בעוד שתעריף עסק המוגדר כ"בית מלאכה" עומד על 39.20 שקל למ"ר. בית המשפט לעניינים מינהליים בני צרת קבע כי במקרה הנדון סיווג העסק יהיה בהתאם לשימוש העיקרי ולא על

פי ייעודו, וכי אין בעובדה שבית קפה מוכר את מוצריו של בית המאפה כדי להפוך את בית המאפה לחלק מהעסק של בית הקפה.

לפיכך, העירייה חייבת לסווג בסיווג נפרד את בית הקפה ובית המאפה לצורך קביעת שיעור הארנונה לכל אחד מהם. המשמעות המעשית: כשמדובר בנכס בעל יותר מסיווג אחד, ושתעריף הארנונה של אחד הסיווגים זול מהשני, מומלץ לבדוק האם קיימת אפשרות לבקש הפרדה בין הסיווגים השונים ובכך להוזיל את תעריף הארנונה. עם זאת מדגיש בייץ, כי לשם הסיווג נדרשת פעמים רבות הבנה במספר רב של חוקים וצווי רשויות מקומיות, משום שלכל רשות מקומית יש צו מסים משלה.

### 4

## מחזיקים במספרה? מגיע לכם תעריף נמוך במיוחד

הפסיקה החדשה: מעצבי שיער הם בעלי מלאכה, ולכן זכאים כחייטים וסנדלרים לתעריף ארנונה נמוך במיוחד. פסק הדין הילבנטוי: בעל רשת המספרות מישל מרסייה ערער לבית המ

שפט העליון על גובה הארנונה ששילם לעיריית תל אביב, בטענה שספר הוא אמן ובעל מלאכה. לטענתו, הפרשנות של העירייה למונח "מלאכה" כמחייבת יצירת "יש" מוחשי שגויה, ובעלי מספרות מופלים לרעה. בנוסף טען כי טענת העירייה שספר הוא "נותן שירותים" אינה רלבנטית, משום שסיווג זה אינו קיים בצו הארנונה ולכן אינו חוקי. בית המשפט העליון קיבל את טענות המערער.

המשמעות המעשית: בעלי מספרות המסווגים כ"סיווג שירותי" (שבצדו תעריף ארנונה גבוה) ולא כ"בעלי מלאכה", יכולים לערער על שומת העיריות ולדכות בהנחה משמעותית בתשלום הארנונה שעשויה להסתכם ב-50%. רצוי שכל בעל נכס המסווג כ"שירותי" יבדוק אם בצו הארנונה קיים סיווג ספציפי המתאים יותר לנכס מבחינת הלשון והתכלית, כדי להוזיל את חשבון הארנונה.

## חמישה כללים לערעור על גובה הארנונה:

- מגבלת הזמן:** ממועד קבלת השומה השנתית עומדים לרשותכם 90 יום להגשת ההשגה למנהל הארנונה
- סוג ההליך:** בחנו אם קיים צורך שתגישו גם עתירה מינהלית לבית המשפט לעניינים מינהליים, או אם קיים צורך בהליך אחר במקום או בנוסף להשגה. עתירה מינהלית יש להגיש תוך 45 יום מקבלת השומה
- טעויות:** בדקו אם בשומה קיימים דברים שנראים לא סבירים על פניהם, כמו טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו. במקרים רבים רק בעל מקצוע יוכל להפנות את תשומת הלב לכך שהסיווג מוטעה או לא חוקי
- שינוי שם:** בדקו מי מחזיק בנכס שרשום בשומה, וזכרו שביכולתכם לערער על זהותו אם שם המשתמש העיקרי זכאי להנחה כלשהי
- זכאות לפטור:** בדקו זכאות לפטורים ולהנחות ונסו לדרוש אותם. למשל פטור לנכי רשויות הביטחון, פטור לנכס הרוס