

הפחתת חיובי המיסוי העירוני לשנת 2021



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices



מגדל V-Tower, בר סוכה 23, בני ברק 5126002 | טל. 07-6994100 | פקס. 07-6721310 | www.be-law.co.il | V-Tower, 23 Bar Kochba St. Bnei Brak 5126002



חיובי הארנונה לשנת 2021 - סקירה

למרות משבר הקורונה ובעקבותיו המשבר הכלכלי במשק, תתייקר הארנונה לשנת 2021 ב-1.1% בהשוואה לשנת 2020.

יישן רשויות שביקשו ממשרד הפנים (וקיבלו אישור) שלא להעלות את הארנונה ב-2021 ויש רשויות שביקשו להעלות את הארנונה אף מעבר להתייקרות האוטומטית ולכן **מומלץ לשים לב לכל שינוי בחיובים.**

חשוב להזכיר שרשויות רבות מבצעות, באמצעות יועצים חיצוניים, סקרי מדידה בתחומן, ובעקבותיהם מגדילות משמעותית את חיובי הארנונה ובחלק מהמקרים אף משיתות חיובים רטרואקטיביים.

אנו ממליצים להעביר אלינו בתחילת כל שנה את כל חיובי הארנונה לבדיקה מקצועית.

כמו כן, שימו לב לכל שינוי בחיובי הארנונה ו/או בכל החיובים המוניציפליים האחרים ובמידה ונמצאו שינויים בחיוב, יש לבדוק את מהותם במסגרת המועדים הקבועים בחוק.

עדכונים

עדכון - הזכות להנחות מארנונה תותנה בפרעון חובות הארנונה עד סוף 2021 ולא עד סוף 2020

כידוע בשל משבר הקורונה, נקבעה בתקנות ההסדרים הנחה גורפת בארנונה לתקופה של שלושת החודשים מרץ-מאי 2020 (או 25% בכל השנה). בהמשך, נקבעה הנחה בארנונה של 95%-100% למקבלי מענק סיוע בהשתתפות בהוצאות קבועות לפי חוק התכנית לסיוע כלכלי, המותנית בהגשת בקשה והמצאת מסמכים שונים.

אלא שבתקנות חבוייה תקנה, השוללת בדיעבד הנחה שניתנה אם יתרת הארנונה לא נפרעה עד תום אותה שנת כספים.

מכאן, שמי שקיבל את ההנחה הגורפת מארנונה ולאחר מכן התקשה בתשלום הארנונה במהלך יתרת השנה, עשוי לגלות, כי ההנחה נשללה ממנו וחשבונו חוייב מחדש. כך גם מי שנתקל בקשיים בהשגת המסמכים לשם הגשת הבקשה להנחה כמקבל מענק סיוע ועד לתום שנת 2020 וההנחה לא הוסדרה כנדרש, או לא שילם את יתרת הארנונה, עשויה להשלל זכאותו להנחה הנוספת.

כדי לתקן את הבעיה שנוצרה, פרסם משרד הפנים בימים אלו טיוטת תיקון לתקנות, לפיה מוצע שהדרישה לפרעון יתרות הארנונה תהיה עד לסוף 2021.

משרדנו יעדכן כאשר התקנות יפורסמו ויכנסו לתוקף. מומלץ לכל מי שזכאי להנחה לעקוב אחר הפרסומים ולפנות למשרדנו לקבלת ייעוץ במקרה של ספק.

מאמרים

ארנונה ובתי תוכנה

ארנונה היא מס המשולם לרשות המקומית על ידי המשתמש בנכס (מחזיק) בתחומה של הרשות המקומית, לפי פרמטרים של גודל הנכס, מיקומו והשימוש שנעשה בו (למשל מסחר, תעשייה, מגורים וכו').

עם התעוררות והתפתחות ענף ההייטק והקמתם של בתי תכנה רבים, ביקשה המדינה להטיב עימם בתחומים שונים. בתחום הארנונה, השוותה המדינה את מעמדם של בתי תכנה למפעלי תעשייה קלאסיים מבחינת תעריפי הארנונה שיוטלו עליהם על ידי הרשויות המקומיות, כך, שבסעיף 1 לתקנות הסדרים במשק המדינה ארנונה כללית ברשויות המקומיות, התשס"ז-2007 הורחבה ההגדרה של הסיווג "תעשייה" כך שתכלול בית תכנה: "...לרבות מפעלי בניה, מחצבות, בתי תוכנה".

ההשוואה בין בתי תכנה לבין תעשייה "קלאסית" אינה מובנת מאליה, ומעוררת בעיות שונות בניסיון של חברת התכנה לקבל סיווג של תעשייה לצרכי ארנונה. חלק מהבעייתיות נעוץ בשוני "החזותי" המובנה שבין בית תכנה לבין מפעל תעשייה קלאסי: בבית תכנה לא נמצא מכונות כבדות, עובדים בסרבלי עבודה, אולמות ייצור נרחבים, מחסני חומרי גלם ומלאי, משאיות שנכנסות ויוצאות לפרוק או להעמיס, רעשי מכונות ועוד. נהפוך הוא, חזותו של בית תכנה טיפוסי אינה שונה מחזות של משרד בו מתנהלת פעילות משרדית "רגילה".

בצווי הארנונה השונים קיימות הגדרות שונות למונח "בית תכנה" ורשויות שונות גם מפרשות באופן

שונה את דברי החקיקה המשווים את מעמדם של בתי התכנה למפעלי תעשייה. כך למשל, עיריית רמת גן קבעה תעריף נפרד לבית תכנה בתנאים מסוימים שקבועים בנספח א' לצו הארנונה (ייצור תוכנה, חברה תעשייתית כמשמעה בחוק עידוד התעשייה, מרבית עובדיה הינם אנשי פיתוח ועוד).

עיריית תל אביב קבעה תעריף נפרד לעסק, שהוא מסוג בית תכנה בלבד, המציב דרישה שעיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה. דרישה זו סללה את הדרך לדיונים רבים בוועדות הערר לענייני ארנונה ובערכאות שיפוטיות, שקבעו מבחנים שונים לצורך בחינת הזכאות לתעריף המיטיב לבית תכנה.

עיריית בני ברק הגדירה בשנת 2020 בית תוכנה כ"נכס, שעיקר הפעילות המתבצעת בו היא ייצור או פיתוח תוכנה המיועדת למכירה לציבור הרחב כתוכנת מדף ושאינה מיועדת לשימוש של מייצר ומפתח התוכנה המחזיק בנכס ועושה שימוש בתוכנה לשם מתן שרות ללקוחות". אם כן, קיימים התנאים מצטברים לקבלת סיווג בית תכנה: עיקר הפעילות, תוכנה כמוצר מדף ויצור לקהל הרחב.

על פי מודל החקיקה של עיריית תל אביב ועיריית בני ברק, החיוב בתעריף המוזל של בית תכנה מהווה הקלה זמנית בלבד, לפרק זמן שתחילתו בשלבי פיתוח המוצר (כחברת סטארט-אפ) וסופו בשייווק ומכירתו. בנוסף, התעריף המופחת מצומצם לאותם שטחים בנכס שמשמשים באופן בלעדי לפעילות הפיתוח. יתר השטחים בהם מתבצעת פעילות נלווית או תומכת (תמיכה טכנית, כספים, כח אדם אדמיניסטרציה וכיוצ"ב), והגם שהם חלק אינטגרלי מפעילות החברה, לא יזכו בתעריף הארנונה המופחת של בית תכנה.

יתירה מכך, בשנים האחרונות, אנו אף עדים לכרסום במטרת המחוקק, לפחות מצד חלק מהרשויות, באופן של הקשחת תנאי הזכאות לתעריף הנמוך של בית תכנה, בעיקר בשל השאיפה המתמדת של הרשויות להגדיל את הכנסותיהן מארנונה עסקית.

כיום, מלאכת השגת סיווג הארנונה הנכסף של בית תכנה מורכבת מתמיד, בשל המבחנים הרבים שנקבעו בפסיקה, בנוסף על התנאים שהציבו הרשויות, המקומיות.

למרות הקשיים שמעמידות חלק מהרשויות לקבלת הסיווג המיטיב, אנו מממליצים לפנות לבעלי מקצוע בעלי ידע וניסיון בתחום על מנת לבדוק את הזכאות לתעריף הארנונה המיטיב לבית תכנה.

למשרד בן אליעזר ניסיון נרחב ומוכח בייצוג וליווי משפטי מקצועי של חברות עתירות ידע ובתי תכנה בארנונה.

תקצירי פסיקה - ארנונה

עמ"נ 31638-03-20 רפא"ל - רשות לפיתוח אמצעי לחימה ל' עיריית קריית ים

נפסק, כי שאלת סמכות העירייה להצמיד את שומת הארנונה למדד אינה שאלה עובדתית הנמנית על העילות המפורטות בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) ולכן הועדה נעדרת סמכות לדון בה. באשר לסוגיית הפטור לפי פקודת הפיטורין, הגם שהיא מחייבת הכרעות עובדתיות, הסוגיה מעלה שאלות משפטיות מעמיקות ואינה נמנית על העילות המפורטות בחוק הערר ולכן הסמכות להכריע בה היא של בית המשפט.

ע"מ 12034-06-18 בן גוריון ראשל"צ - מרכז מסחרי נ' עיריית ראשון לציון

לטענת העותרות יש לסווג את המעברים כ"נכסים אחרים" שלגביהם לא קיימת מגבלה לתעריף בתקנות ההסדרים. לפיכך, התעריף הקודם לא היה שגוי ולא ניתן לשנותו בלא אישור השרים. טענת העותרות נדחתה, ונקבע, כי מעברים המיועדים להולכי רגל במרכזי קניות יסווגו תחת הקטגוריה של "משרד, שירותים ומסחר" ויחולו עליהם התעריפים המזעריים והמרביים של קטגוריה זו בתקנות ההסדרים. רשות מקומית רשאית להתאים את התעריף בצו הארנונה לתעריף המזערי הקבוע בתקנות ההסדרים ללא צורך באישור השרים.

ת"צ 7882-07-19 משעלי ואח' נ' עיריית חיפה

נדחתה בקשה לתובענה ייצוגית, בה נטען, כי העירייה גובה ארנונה ביתר בשל פרשנות שגויה של צו הארנונה. נקבע, כי חיובי היתר הנטענים אינם תוצאה של פרשנות שגויה של צו הארנונה אלא של סבירות הוראות הצו ותעריפיו. טענות נגד סבירות צו הארנונה או נגד החלטות השרים מקומן בעתירות לבית המשפט לעניינים מינהלים או לבית המשפט הגבוה לצדק, לפי העניין. עוד נקבע, כי לא נפל כל פגם בדרך שבה נוקטת העירייה בחישוב הארנונה בנכסים הכוללים כמה סוגי בניין.

ע"מ 70295-01-20 אמקו ים בע"מ נ' עיריית חיפה

עתירה מנהלית על פי חוק חופש המידע, בה ביהמ"ש התבקש להורות לעיריית חיפה לגלות לעותרת כיצד מסווגים לצורכי חיוב בארנונה המפעלים של מתחרותיה בעיר חיפה. העתירה התקבלה בחלקה ונקבע כי המידע המבוקש נוגע למפעלים המתחרים המוחזקים על ידי תאגידים – חברות בע"מ. משכך, לא חלה עליהם ההגנה הרחבה הקבועה בחוק חופש המידע המתייחסת להגנות הקבועות בחוק הגנת הפרטיות.

ע"א 18820-08-19 עיריית תל-אביב-יפו נ' זהבי

העתירה דנה בשאלה האם סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) מאריך את תקופת ההתיישנות של חוב החברה, כך שהעירייה יכולה לתבוע את החוב בהליך אזרחי נגד בעל השליטה בחלוף שבע שנים להיווצרות החוב. נקבע, כי הסעיף הנ"ל אינו מאריך את תקופת ההתיישנות ועל העירייה לתבוע את החוב מהחברה או בעל השליטה בתוך תקופת ההתיישנות.

תקצירי פסיקה - היטלים

רע"א 3612/17 עיריית נתניה נ' בנק המזרחי טפחות

נפסק, כי הן היטל סלילת רחובות והן היטל שמירה באים בגדר "מס" בפקודת המסים (גביה) וכי היטל סלילת רחובות הוא בגדר "מס המגיע על מקרקעי סרבן" ולכן לפי סעיף 11א(1) לפקודה הנ"ל, החוב בגינו מובטח בשעבוד על המקרקעין גם מבלי שנרשם (כמו ארנונה) ואולם, היטל השמירה אינו בגדר "מס המגיע על מקרקעי הסרבן".

דנ"מ 10205/17 חיפה כימיקלים נ' עיריית חיפה

נדחתה בקשה לקיים דיון נוסף בפסק הדין של ביהמ"ש העליון בע"מ 5946/14 עיריית חיפה נ' בתי זיקוק לנפט. נקבע, כי פסק הדין הנ"ל לא קבע הלכות חדשות ביחס לחיובי היטלים נשוא הערעור וכי הקביעה שניתן לחייב נכס בהיטלים בגין עבודות מאוחרות לזיקת הנאה ראשונית, אינה בבחינת הלכה חדשה.

ת"א 12736-10-19 נוח - גד בניין ופיתוח בע"מ נ' עיריית באר שבע

נדחתה תביעה להשבת היטלי פיתוח שגבתה העירייה מהתובעת במסגרת מכרז פיתוח. נקבע כי בנסיבות המקרה, תקיפת חוקי העזר וסבירות התעריפים הייתה צריכה להיעשות בתקיפה ישירה של המעשה המינהלי, קרי בעתירה לבימ"ש המוסמך לעניינים מינהליים ולא בתקיפה עקיפה במסגרת תביעת השבה בהליך אזרחי. זאת כיוון שהתובעת מנועה לתבוע השבה גם כי השתתפה במכרז, אשר במסגרתו הסכימה לשאת בתשלומי ההיטלים, וכן כי בחינת הגביה באספקט מינהלי תוביל למסקנה כי התובעת לא ביססה בתביעתה פגמים בהליך המינהלי המצדיק השבה של היטלים שנגבו.

ת"צ 67405-03-16 עזר נ' עיריית רחובות

נדחתה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד תעריפי היטל שצ"פ בחוק העזר לאור ההלכה, לפיה תקיפת חוקיותו וסבירותו של חוק עזר אין מקומה בהליך של תקיפה עקיפה אלא בהליך של תקיפה ישירה בפני ביהמ"ש המינהלי המוסמך.

ת"צ 46121-03-13 בקיראת ואח' נ' עיריית ירושלים ואח'

התקבלה בקשה לתביעה ייצוגית להשבת סכומים שנגבו כהיטלי סלילה בשם קבוצת תושבי מזרח ירושלים, אשר בתקופת תחולתו של חוק העזר הישן שילמו למשיבות היטלי סלילה בגין נכסים הגובלים ברחובות שלא הוכרזו ולא הוקצו לכבישים על ידי העירייה.

ה"פ 47559-05-18 י.ד. בנגב בניה ופתוח נ' תאגיד מעיינות הדרום

בוטל חיוב בהיטל ביוב שהמועצה גבתה על אף התחייבותה לפטור את התובעת מהיטל ביוב במסגרת הסכמי פיתוח בפרויקט, וזאת חרף כך שביהמ"ש הגיע למסקנה כי ההסכם הפוטר את התובעת מהיטל אינו חוקי.

עת"מ (נצ') 35479-02-19 רשות שמורות הטבע והגנים נ' המ"א גליל עליון

העובדה שהחיבור למערכת הביוב נעשה באמצעות קו ביוב של צד שלישי אינה שוללת את קיומה של הזיקה הנדרשת לצורך חיוב בהיטל ביוב. אירוע מפעיל לחיוב בהיטל ביוב יכול להתקיים גם בעת התחברות לראשונה למערכת הביוב באמצעות קו ביוב שהונח על ידי צד שלישי לקו ביוב קיים. הסכם עם גורם שלישי אינו שולל את סמכות הרשות בה נמצא הנכס לחייב את בעל הנכס בהיטל, ככל שקיימת הנאה ממערכת הביוב. טענות כנגד התחשיב העומד בבסיס כללי הביוב יש להעלות בדרך של תקיפה ישירה, המכוונות נגד חוקיות חוקי העזר עליהם מתבסס התחשיב, וגם כאשר נכס מסוים לא נכלל בבסיס התחשיב, אין הדבר גורע מסמכות הרשות לגבות היטל בגין שירותים הניתנים לו דרך תשתיות הרשות.

עת"מ 59841-05-20 שירותי בריאות כללית נ' מ"מ חצור הגלילית

ללא ראיה המלמדת כי שולמו בעבר דמי השתתפות, אין לקבל טענה ל"חזקת תשלום" המצדיקה פטור או קיזוז של חיוב ההיטלים. בנוסף, נדחתה בקשת העותרת לקבלת תחשיבי חוקי העזר של המשיבה. נדחתה גם טענה כי העבודות שבוצעו בסמוך לנכס אינן עבודות סלילה המאפשרות חיוב היטלים (עבודות תחזוקה). נקבע כי ניתן לראות בעבודות שדרוג של תשתיות קיימות בגדר "סלילת רחוב" אם מדובר בעבודות מהותיות ומשמעותיות הנובעות מצרכים חדשים והתפתחויות שלא ניתן היה לחזותן מראש וכי תשלומי עבר של דמי השתתפות אינם בהכרח פוטרים מחיוב היטלים בגין אירוע מגבש חדש.

עת"מ 10883-02-20 הופרט ואח' נ' מועצה מקומית חצור הגלילית

בהעדר אסמכתאות לתשלומי דמי השתתפות אין הצדקה לפטור מהיטלים בגין אירוע מגבש שהתרחש לפי חוק העזר החדש וכי גם עבודות שדרוג ברחוב קיים מקימות עילה לחיוב היטל סלילה לפי חוק העזר.

עת"מ 29635-04-18 נוה שלוח נ' מ"מ פרדס חנה-כרכור

נדחתה עתירה נגד חיוב היטלי סלילה. נקבע, כי העבודות שבוצעו נכללות בגדר עבודות סלילה כהגדרתה בחוק העזר הכוללות גם עבודות הרחבה בחלק הכביש המרוחק מהנכס. עוד נקבע כי הקמת עמודי חשמל, טלפון, חפירה, הקמת קירות תמך, תיעול וכיוצא באלו, נכללות בגדר עבודות סלילה לפי חוק העזר. הטענה לפטור מחמת סלילה עצמית בתקופת חוק העזר הקודם צריכה להיות מגובה באסמכתאות, החיוב בהיטל סלילה אינו מותנה בהכרזה על רחוב כרחוב ציבורי לפי סעיף 2 לחוק העזר, וכן נדחו טענות לביטול דרישת התשלום מחמת היעדר פרטים ונימוקים אשר הושלמו בדיעבד ונדחו טענות נגד תחשיב חוק העזר לגביהן נקבע כי על העותרת לא עמדה בנטל הכבד לסתור את חזקת תקינות התחשיבים.

ו"ע 61476-11-16 פריניב נ' מ"א הגלובע

המשיבה לא הקימה את מערכת הביוב המשרתת את נכס העוררת ולכן לא היתה רשאית לגבות היטל ביוב בגינו.

לפסקי דין נוספים - לחץ כאן

בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין

כתובת המשרד : מגדל V-Tower, בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
טלפון ראשי : 03-6954100 | פקס : 03-6721310

האמור מהווה סקירה בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי