



ניזולטר נובמבר 2020

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



מנדל V-Tower, בר כוכבא 27, בני ברק 5126002 | טל. 03-6954100 | פקס. 03-6721710 | www.be-law.co.il | 5126002

### ארנונה בשגרת הקורונה

לקוחות יקרים,

בעדכון זה נתמקד בעיקר בתקופה מאתגרת זו ונעדכנכם הן בעדכוני החקיקה והן באפשרויות העומדות בפניכם להפחתת נטל המיסוי העירוני בעקבות משבר הקורונה ובכלל.

- הנחה בארנונה לעסקים שנפגעו כלכלית בעת משבר הקורונה.
- התייעלות כלכלית וחסכון בארנונה - כיצד לחסוך בחיובי הארנונה בעקבות אי שימוש או צמצום השימושים בנכס.
- עדכוני פסיקה.
- תכנון שנת הכספים 2021 בהיבטי המיסוי העירוני.

### עדכון חקיקה

#### הנחה בארנונה לעסקים

עסק זכאי להנחה של 95% מארנונה עד לחודש יוני 2021, בתנאים הבאים:

- העסק הוכר כעסק הזכאי ל"מענק הוצאות קבועות" ע"י רשות המיסים.
- הוכחה פגיעה משמעותית בהכנסות בשנת 2020 למול ההכנסות בשנת 2019, ועמידה באחד מהסעיפים המפורטים:

- א. פגיעה של לפחות 60% לעסק שמחזור העסקאות שלו הוא עד 200 מיליון ₪.
- ב. פגיעה של לפחות 80% לעסק שמחזור העסקאות שלו הוא עד 400 מיליון ₪.

- ככל שעסק החל את פעילותו בתקופה שמיום 1.1.20 ועד ליום 29.2.20 עליו לעמוד בתנאים המפורטים להלן:
  1. מחזור עסקאותיו בשנת 2020 עולה על 18 אלף שקלים חדשים ואינו עולה על 100 מיליון שקלים חדשים;
  2. מחזור עסקאותיו בחודשים ינואר ופברואר 2020 עולה על 1,500 שקלים חדשים;
  3. מחזור עסקאותיו בתקופת הזכאות נמוך ממחזור עסקאותיו בחודשים ינואר ופברואר 2020, בשל ההשפעה הכלכלית של התפשטות נגיף הקורונה החדש; יראו את מחזור העסקאות בחודשים ינואר ופברואר 2020 כמחזור עסקאותיו בתקופה שמיום תחילת הפעילות ועד יום 29 בפברואר 2020, כשהוא מחולק במספר חודשי הפעילות בחודשיו. רואר 2020 ומוכפל ב-2;

4. העסק הגיש דוח תקופתי חוק מס ערך מוסף, לגבי תקופת הזכאות, או הצהרה לפי תקנות מס ערך מוסף (רישום), התשל"ו-1976, לשנת המס שתקופת הזכאות חלה בה, לפי העניין, אם היה חייב בהגשתם לפי חוק מס ערך מוסף.

בכפוף להוכחת התנאים שלעיל, רשות המיסים תעביר את הבקשה לפטור לרשות המקומית, כל חודש בחודשו ובהתאם, חשבונכם בעירייה יזוכה עד לחודש יוני 2021.

באשר לעסק הזכאי למענק סיוע לתקופה שמיום 1 בספטמבר 2020 עד יום 31 באוקטובר 2020, יהיה זכאי הוא להנחה בשיעור של 100% מסכום הארנונה הכללית שהוטלה על הנכס לחודשים נובמבר-דצמבר 2020, ובלבד שהרשות המקומית קיבלה אישור מהסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים, בהתאם לנתוני רשות המיסים, כי המחזיק זכאי להנחה.

את הבקשה להנחה יש להגיש באמצעות הסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים בטופס מקוון המצוי באתר האינטרנט של משרד הכלכלה והתעשייה. יש לציין בבקשה את פרטי הזיהוי של המחזיק בנכס, פרטי הנכס שבעדו מבוקשת ההנחה, פרטי הרשות המקומית שבתחומה נמצא הנכס ופרטים נוספים הנדרשים לשם בחינת עמידתו של המבקש בתנאי הזכאות למתן הנחה;

המועד האחרון להגשת הבקשה כאמור הינו 31.12.2022.

## מאמרים

### התייעלות כלכלית וחסכון בארנונה מאת: ליטל מגור, עו"ד; צבי בן - אליעזר, עו"ד

משבר הקורונה והנזקים הכלכליים בעקבותיו, הביאו עסקים רבים לבצע התייעלות כלכלית ולבחון את ההוצאות הקבועות שעד עתה נראו כ"גזירה משמיים".

הקושי הגדול בנסיבות הללו הוא, שכלל לא ברור מתי יסתיים משבר הקורונה ומתי נשוב כולנו לפעילות סדירה. בשל כך, נמליץ לנסות לצמצם גם את חיובי הארנונה. אף אם בחנתם את החיוב בעבר, לאור השינויים הבלתי פוסקים בפסיקה ולאור שינוי הנסיבות, אנו ממליצים לבחון את החיובים בשנית ולקבל חוות דעת נוספת.

החל מחודש מרץ 2020, זיהינו מגמה לפיה משרדים רבים של חברות הייטק, בתי תוכנה וכו', העבירו את עובדיהם למודל עבודה מהבית והמשרדים נותרים ריקים לפחות בחלקם.

להלן האפשרויות העומדות בפניהם:

- 1. נכס ריק** - הפטור ניתן במרבית הרשויות המקומיות ועם ניצולו הנכס יהיה פטור מתשלום ארנונה באופן מוחלט למשך שישה חודשים ולאחר מכן יינתן פטור חלקי לתקופות נוספות. תנאי הכרחי לצורך קבלת הפטור הינו שהנכס יהיה ריק לחלוטין מכל חפץ ומאדם. משמע, אם נותרו פרטי ריהוט, מחשבים, ציוד משרדי וכו', לא ניתן לנצל את הפטור. בהתקיים נסיבות מסויימות, ניתן יהיה לפנות חלק מהנכס ולקבל פטור לנכס ריק.
- 2. נכס שנהרס או ניזוק** - אם יש תחזית שבחלק נכבד מהנכס לא ייעשה שימוש ולא יהיה בו צורך למשך תקופה ארוכה, ניתן להפוך את הנכס לנכס לא ראוי לשימוש, למשל נכס ברמת מעטפת. בטרם תשקיעו עלויות כספיות לא מבוטלות, מומלץ להתייעץ עם גורם מקצועי.
- 3. שינוי סיווג** - כידוע, סיווג הארנונה נקבע עפ"י השימוש שנעשה בנכס. עולה השאלה הכיצד יש לסווג נכס שלא נעשה בו שימוש? במספר נכסים בהם טיפולנו לאחרונה, עלתה הסוגיה דן. לאחר דין ודברים ממושך, שמחנו לראות שאכן חלק מהרשויות מאשרות לשנות את סיווג הנכס כך שניתן להפחית את חיובי הארנונה באופן משמעותי ביותר ולהקל את נטל הארנונה.

## מעברים בקניון - עת"מ (מרכז) 12034-06-18

בחרנו להציג בפניכם פסק דין שניתן לאחרונה, בעת"מ (מרכז) 12034-06-18 **בן גוריון ראשל"צ - מרכז מסחרי נ' עירית ראשל"צ**, בעניין חיוב מעברים בקניונים. אמנם ההליך החל עוד בשנת 2017, אך בסיטואציה שבה כחצי שנה החנויות בקניונים לא היו פעילות וצפי לשינוי עדיין לא ידוע, ישנה ציפייה להירתם ולסייע כדי להמנע מסיטואציה שבה הנטל הכלכלי יהיה קשה יותר.

שרי הפנים והאוצר דחו את בקשת עירית ראשל"צ להעלאת התעריף הקבוע לסיווג "מעברים להולכי רגל בקניון". לאחר מכן, הגדילה העירייה את התעריף, מסכום של כ-20 ש"ל למ"ר לסכום של מעל 70 ש"ל למ"ר (לתעריף המינימאלי הקבוע בתקנות הסדרים לתעריף "משרדים, שירותים ומסחר"), מבלי שניתן אישור. מס' קניונים עתרו לבית המשפט המחוזי כנגד החלטת העירייה וטענו כי יש לראות במעברים בקניון כ"נכסים אחרים" לגביהם לא קיימת מגבלת סכום מזערי שיש לגבות במסגרת תקנות ההסדרים.

בית המשפט קבע כי יש לפרש באופן מצמצם סיווג "כללי" כדוגמת "נכס אחר" ולהחילו רק מקום שבו לא ניתן לסווג את הנכס הנדון תחת סיווג ספציפי המתאים לו. נקבע כי מעברים המיועדים להולכי רגל במרכזי קניות, חוסים תחת ענף "משרד, שירותים ומסחר", מאחר ושטחים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מבתי העסק והמתקנים האחרים המצויים באותם מרכזים והם נועדו לשרתם.

בשל כך נקבע, כי יש להחיל על המעברים את מגבלות התעריף המזערי הקבוע לענף "משרדים, שירותים ומסחר" בתקנות ההסדרים וכי במצב דברים זה, אין צורך באישור השרים לצורך שינוי צו הארנונה.

עוד קבע ביהמ"ש כי פנייתה של העירייה לשרים בשנים הקודמות ובקשתה להעלאת התעריף, אינה מהווה "הודאת בעל דין" וכי כלל לא היתה צריכה העירייה לצעוד במסלול זה. כך אף על פי עמדת היועמ"ש שהובאה בעניין זה.

בתביעה שנוהלה ע"י משרדנו, בעע"מ 9662/16 **התיאטרון הלאומי הבימה נ' עיריית תל אביב - יפו**, אשר הזכרה בפס"ד דנן, הועלו שאלות דומות באשר לסיווג "נכס אחר". בעניין הבימה העלתה עיריית תל אביב את התעריף המיועד ל"אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" לתעריף המזערי הקבוע ל"משרדים, שירותים ומסחר". היועמ"ש הביע תמיכה בעמדת העירייה.

הבימה טענה כי סיווג זה חוסה תחת סיווג "נכסים אחרים" אשר לא נקבע לו תעריף מזערי בתקנות, ועל כן ההעלאה שביצעה העירייה אינה חוקית.

בית המשפט קיבל את טענותיה של הבימה, ראה בפעילותה כפעילות העונה להגדרת "נכס אחר" והורה לעירייה לתקן את צו הארנונה, בניגוד לעמדת היועמ"ש.

## תכנון שנת הכספים 2021 בהיבטי המיסוי העירוני

אנו עומדים בפתחה של שנת הכספים 2021 וכמידי שנה, ניתן בתחילתה לפנות לרשות המקומית ולהשיג על חיובי הארנונה במטרה להפחיתם במסגרת החוק.

אנו עדים לשינויים בחקיקה ובפסיקה כל העת ולכן אנו ממליצים לבצע בדיקה של החיובים מידי שנה, **אף אם ניסיתם להצחתם או לא הצחתם להפחיתם בעבר.**

במידה והינכם מתכננים שינויים בנכס או מעבר לנכס חדש, יש לבחון את השלכות השינוי בפן המיסוי.

נשמח לבדוק עבורכם את החיובים בתחילת השנה ללא התחייבות, כפי שאנו מציעים לכל לקוחותינו.

אנו כאן לשירותכם לכל שאלה בנושא.

מגדל V-Tower, בר כנבא 23, בני ברק | טל: 03-6954100

[info@be-law.co.il](mailto:info@be-law.co.il) | [www.be-law.co.il](http://www.be-law.co.il)

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

\*כל המוצג בפרסום זה הינו מידע כללי בלבד ואין בו כדי להוות יעוץ ו/או חוות דעת משפטית. המחברים אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים, ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמורים.

