



# ניוזלטר פברואר 2022

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

שלום לכולם,  
שמח להציג בפניכם מאמרים ועדכוני פסיקה בתחום המיסוי המוניציפאלי.  
לתשומת ליבכם, המועד להגשת השגה כנגד שומת הארנונה לשנת 2022, קרב ובא.  
הואיל וכל פניה לרשות עלולה להיחשב כהשגה, מומלץ להיעזר בגורם מקצועי, טרם הפניה לרשות.

שמח לבשר כי משרדנו נבחר בקטגוריה של "משרד מוביל" בתחום המיסוי המוניציפאלי בדירוג Dun's 100.

קריאה מהנה,

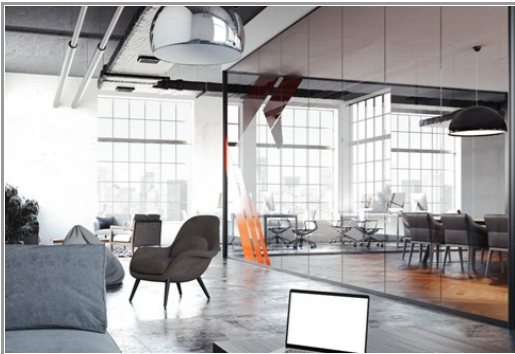
עו"ד בן אליעזר, מייסד ובעלים  
משרד עורכי דין בן אליעזר ושות'

## מאמרים



### ארנונה לבתי תוכנה (הייטק)

עו"ד ליטל מגור ועו"ד אוהד כרמי



בשנות האלפיים, עם התעוררות ענף ההייטק, השווה המחוקק את מעמדם של בתי התוכנה למפעלי תעשייה, מבחינת תעריף הארנונה. בתוקף כך, המחוקק הכיר בפיתוח תוכנה כסקטור אשר דומה במהותו ובמאפייניו לתעשייה הקלאסית.

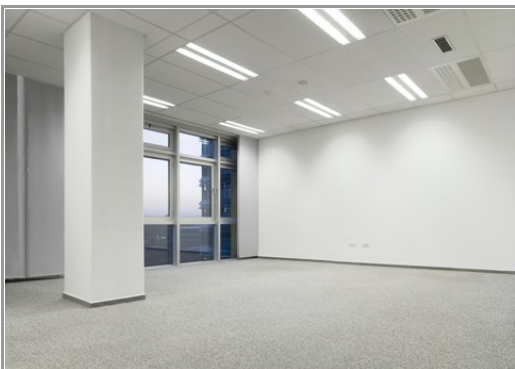
חרף כוונת המחוקק, הרשויות המקומיות בוחרות לפרש את הוראות החוק בצמצום, מערימות קשיים, קובעות דרישות סף ודורשות מסמכים ואסמכתאות לצורך הוכחות היקף פעילות הפיתוח **בנכס**. בשנים האחרונות הרשויות אף בוחרות את המודל העסקי לפיו עובד בית התוכנה כך שזה הפך להיות פקטור מכריע בקבלת ההחלטה בדבר שינוי הסיווג.

להמשך קריאה

### הידעתם שניתן להפחית את חיובי הארנונה גם לאחר קבלת

פטור לנכס ריק?

עו"ד ליטל מגור ועו"ד אוהד כרמי



יזמים, משקיעים ובעלי נכסים של מבנים חדשים נדרשים לשאת בתשלום ארנונה בגין מבנים שטרם נמכרו או אוכלסו למרות שנכסים אלה אינם מניבים פירות.

מרביתם מבקשים מהרשות המקומית להעניק להם פטור בגין נכס ריק לתקופה קצובה ואינם מודעים לדרכים נוספות להפחית את החיובים באופן ניכר מאוד. לעיתים ניתן להפחית את חיובי הארנונה מבלי לנצל את הפטור לנכס ריק.

נזכיר כי הפטור לנכס ריק הוא חד פעמי ולכן לעיתים עדיף לדחות את השימוש בו ככל והדבר ניתן.

להמשך קריאה



## מס שדרוג תשתיות - התמודדות עם חיובים יזומים בהיטלי

פיתוח

עו"ד אייל אקשטיין ועו"ד צבי בן אליעזר

קבלת היתר בניה מותנה בתשלום אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית ובכללם היטלי סלילה, תיעול ועוד, המיועדים למימון הקמת התשתית בעיר. רשויות מקומיות פנו לאחרונה לאפיק מימון חדש והן מטילות חיובים יזומים על נכסים קיימים שבנייתם הסתיימה ואשר ממוקמים באזורים מפותחים בעיר. מאחר וחיובים אלו נשלחים שלא בעת הגשת בקשה להיתר או במועד מסוים הקבוע בחוק, הם נופלים על בעלי הנכסים כ"רעם ביום בהיר". לעיתים, מדובר בדרישות לתשלום סכומי עתק של מאות אלפים ואף מיליוני ש"ח, מפני שהרשות המקומית מחשבת את החיוב לפי כל שטח הבניין והקררע כאילו נבנה במועד החיוב בניין חדש לחלוטין.

להמשך קריאה

## תקצירי פסיקה



ארנונה

### עתירה שהוגשה ע"י משרדנו:

#### חיוב בלתי סביר של מרתפי חניה - עת"מ 47374-03-19 בראונשטיין נ' עיריית כפר יונה ואח'

התקבלה חלקית עתירה התוקפת את חיובי ארנונה של מרתפי חניה בבניינים משותפים בכפר יונה. נקבע כי על העיריה להידרש לסבירות תעריף חיוב מרתפי החניה בתוך 90 ימים. משרדנו הגיש ערעור לביהמ"ש העליון על חלק העתירה שלא התקבל.

#### סיווג הנכס לאחר קבלת פטור נכס ריק - עמ"נ 7770-11-19 שובל ניהול והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב

נקבע כי נכסים ריקים יחויבו בארנונה לפי סיווג "בית תוכנה". סיווג זה הינו השימוש הזול ביותר בהתאם לאפשרויות השימוש החוקיות לפי היתר הבניה של הנכס. בית המשפט הורה על שינוי סיווג הנכס.

#### כיצד יש לחייב בארנונה מרתפים בבתי פרטיים בתל אביב? - עת"מ (ת"א) 28200-07-20 אורלי דורון ואח' נ'

##### מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

עתירה נגד החלטת עיריית תל אביב לבטל את ההנחה למרתפים בוילות (חיוב 75% משטח המרתף) שהתקבלה בעקבות פסה"ד חרחס נ' עת"א. העתירה נדחתה, תוך שנדחו טענות העותרים כי ההחלטה של מועצת העירייה התקבלה בהליך לא תקין, כי ההחלטה הייתה טעונה אישור שרים וכי החלטת התיקון מתחילת 2019 מהווה חיוב רטרואקטיבי פסול. ערעור על פסק הדין, לבית המשפט העליון הוגש ע"י משרדנו.

לקריאת פסיקות נוספות

## היטלים

### שיהוי בהגשת עתירה מנהלית מונע את האפשרות לתקוף חיוב היטלים שלא כדין - עע"מ 7208/19 המרכז

#### החדש בע"מ נ' עיריית רמת השרון

בחיובים של היטלי פיתוח אין מועד סטטוטורי להגשת עתירה, ולכן החלופה היא כי תוגש עתירה תוך 45 ימים ממועד קבלת הדרישה. עתירה שהוגשה לאחר כתשעה חודשים לוקה בשיהוי שמצדיק את סילוקה על הסף ונדחתה טענת המערערת כי חיכתה "בתום לב" לתשובת העירייה וכי יש בכך כדי להאריך את המועדים הקבועים בחוק. נקבע, כי העותר אינו רשאי להאריך את המועדים להגשת עתירה ללא הסכמה להארכת מועדים שבבסיסה "אמתלה מבוררת ומוצדקת". ביהמ"ש הגיע לתוצאה הנ"ל של סילוק העתירה למרות שקבע כי התנהלות העירייה בטיפול בפניית המערערת הייתה לא ראוייה

### פגם בדרישת התשלום אינו מצדיק ביטול חיוב היטלים - עת"מ 14003-06-16 בית אריזה רחובות בן-עזר בע"מ נ'

#### עיריית רחובות

נדחתה עתירה נגד דרישה לתשלום היטלי פיתוח. נקבע, כי לא כל פגם בהתנהלות הרשות המקומית מביא לבטלות ההחלטה וכי ניתן להשלים פרטים חסרים בדרישת התשלום בדיעבד. עילת חיוב של שימוש חורג מקימה חיוב כאשר בוצעו עבודות. בסמכות העירייה לגבות היטל ביוב שנשלח לפני התאגדות תאגיד המים והביוב. חיוב היטל שצ"פ בגין עבודות היוצרות זיקת הנאה חל גם על

**עיריית רחובות חויבה בהשבת אגרות ביוב שגבתה שלא כדין - ת"צ 29810-10-12 סנדלר נ' עיריית רחובות**  
התקבלה תביעה ייצוגית בה נקבע, כי עיריית רחובות גבתה אגרות ביוב מתושבים עבור מים להשקיה בניגוד להוראות חוק העזר וכי ביטלה את הפטור הנ"ל ללא הליך תקין. העירייה חויבה בהשבת כספי האגרה העודפת שגבתה מהצרכנים.

לקריאת פסיקות נוספות

בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין

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

[info@be-law.co.il](mailto:info@be-law.co.il)

האמור מהווה סקירה בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי



להתראות בניוזלטר הבא...