

האם גם בשנת 2020 תשלמו ארנונה ביתר ותמשיכו לחשוב שהכל בסדר? / עו"ד ערן פייביש

חיובי הארנונה הם נטל כבד והוצאה משמעותית בכל עסק. רוב בעלי הנכסים לא בודקים את חיובי הארנונה וממשיכים את תשלומי הוראת הקבע.

אפשר להפחית את חיובי הארנונה או לפחות לערוך כמה בדיקות ראשוניות כדי לוודא שאתם לא משלמים ביתר.

בסוף חודש דצמבר ישלחו חיובי הארנונה לשנת 2020 לכלל מחזיקי הנכסים. ככל שתמצאו שהחיובים שגויים עליכם לפעול בעניין, אם בתוך 45 יום בדרך של הגשת עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהלים ואם בתוך 90 יום בדרך של הגשת השגה למנהל הארנונה ברשות המקומית שבו נמצא הנכס.

ההחלטה אם להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי או להגיש השגה למנהל הארנונה נגזרת מהנושאים אשר אותם מבקשים לתקוף.

בחלוקה גסה, ניתן לקבוע שהשגה תוגש בנושאים טכניים עובדתיים ובכלל זה: גודל הנכס, סוג השימוש בנכס, באזור בו נמצא הנכס, הטענה, כי אחר מחזיק בנכס והכל כמפורט בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו - 1976. מאידך, עתירה מנהלית תוגש בנושאים בעלי גוון משפטי יותר ובכלל זה: סבירות תעריפי הארנונה, חיובים רטרואקטיביים, חיובים בלתי חוקיים, הפרת הסכמים וכו'.

בבסיסה, הארנונה היא מכפלה של שטח הנכס בתעריף ארנונה המשקף את הפעילות הנעשית בנכס. בפועל העניין קצת יותר מסובך.

להלן כמה טיפים כללים לבדיקת חיובי הארנונה שזה אתה קבלתם:

שטח הנכס – יש לבדוק תחילה האם השטח המופיע בחיוב הארנונה שקיבלתם הוא אכן שטח הנכס שבו אתם מחזיקים. בשלב זה לא נעמיק באבחנה בין שיטות המדידה השונות של נטו, ברוטו וכו' שאפשר שמשתנות בין רשות מקומית אחת לאחרת ומשפיעות על השטח לחיוב. מדידה שגויה תביא לחיובי יתר בארנונה.

תעריף הארנונה – לכל רשות מקומית צו הטלת ארנונה, בו תמצאו את תעריפי הארנונה לשימושים השונים שבאותה רשות. כך למשל – קיים תעריף ארנונה עבור שימוש של בנק, תעריף ארנונה למלאכה, למסחר, למשרד, לקרקעות בהם נעשים שימושים שונים וכו'. חיוב בתעריף שגוי הוא בדרך כלל חיוב בתעריף יקר ממה שאתם צריכים לשלם.

נכס שבו נעשים מספר שימושים – אפשר שנכס כלשהו משמש למספר שימושים. כך למשל – שטח מכירה, שטח אחסנה ושטח המשמש לתעשייה או מלאכה. בעוד שרשויות רבות מבקשות להטיל חיוב ארנונה אחיד על כל השטח, וכמו שוודאי סברתם, הכוונה לתעריף הגבוהה ביותר מבין אלה שניתן להטיל, הרי שמנגד,

קיימת אפשרות להפחית את הארנונה על ידי חלוקת השטח הכללי לחלקי השטחים לפי השימושים השונים ולבקש להטיל את הארנונה בהתאם לשימוש הנעשה בכל חלק ובכך להפחית את הארנונה הכללית.

איני המחזיק – חשוב מאוד לבדוק שחיוב הארנונה שמשולם אכן מתייחס לנכס שמוחזק על ידכם! אפשר שמדובר בנכס שכבר פינתם ואתם בטעות ממשיכים לשלם עליו ארנונה או שחמור מכך, מדובר על נכס שמעולם לא החזקתם ובשל טעות ברשות המקומית חיובי הארנונה מיוחסים לכם. מניסיון, לא אחת הנהלות החשבונות של חברות משלמות את החיובים ללא בדיקה ראויה. שובר הארנונה כולל את כתובת הנכס ולא אחת גם פרטים נוספים כגון: גוש וחלקה. בדקו.

האזור בו נמצא הנכס – בחלק מהרשויות המקומיות שטחה המוניציפאלי של הרשות מחולק למספר אזורי חיוב. בהתאם, קיימים תעריפי ארנונה שונים לאותו שימוש ממש אם הנכס נמצא באזור א', ב' או ג'. אם חיובי הארנונה הם בהתאם לנכס שנמצא באזור א' בעוד שהנכס שבחזקתכם נמצא באזור ב', אפשר שאתם משלמים ארנונה ביתר.

בדיקת הסכמי עבר – אפשר שבעבר הייתה לכם מחלוקת עם הרשות המקומית בגין נכס כזה או אחר ויותר מכך אפשר שגם הגעתם לכלל הסכמה בכתב בעניין. יש לבדוק שחיובי הארנונה תואמים את ההסכמות אליהם הגעתם. שימו לב - אפשר שהסכם העבר היה מוגבל בזמן ועל כן תוקפו פג ומכאן, חיובי הארנונה חזרו להיות אותם חיובים גבוהים כפי שהיו טרם חתימת הסכם הפשרה.

האמור הוא על קצה המזלג וכמובן שאינו תחליף לייעוץ משפטי מקצועי.

עו"ד ערן פייביש הוא שותף ומנהל מחלקת מיסוי מוניציפאלי במשרד נתן מאיר ושות'.