

## ארנונה כללית - דרכים מוצעות לחסכון והפחתה

יולי 2023  
חוזר מקצועי מספר 71/23

תעריפי הארנונה מופקעים? בחזר זה נציע מספר דרכים לבדיקה מקיפה של חשבונות הארנונה וניתן טיפים, היכולים לחסוך לא מעט. כמו כן, נעשה סדר בכל ה"ג'ונגל" הנקרא "ארנונה כללית", נציג דרכים לבדיקת גובהה ונציע פתרונות להפחתתה למינימום החוקי.

### שימוש בנכס

בית המשפט העליון קבע לא אחת, כי מדד מרכזי להטלת הארנונה הינו השימוש הנעשה בו. לכן, מומלץ לבדוק בצו המסים של הרשות המקומית את הסיווגים הקבועים לשימושים השונים. לעיתים נקבעות הקלות לשימושים שונים בנכס. בנוסף, יש לבדוק את המצב העובדתי בשטח והשימוש הנעשה בנכס בפועל. לדוגמה, נכס המסווג כ"מסחר", אך מתבצעת בו פעילות ייצור באמצעות טכנולוגיה מתקדמת - ניתן לשנות את סיווגו ל"תעשייה", סיווג שתעריפו נמוך עשרות מונים מתעריף "מסחר".

### שטח הנכס

שיטת המדידה של שטח הנכס שונה מרשות לרשות. יש רשויות מקומיות המודדת את הנכס לפי שיטת "נטו-נטו" - ללא קירות פנים וללא קירות חיצוניים ויש רשויות המודדות את הנכס לפי שיטת "ברוטו-ברוטו" - על פי מידות חוץ של המבנה. לא מעט פעמים משנות הרשויות המקומיות את ההגדרות לשטח הנכס, לרבות הגדרת שטח הנכס ה"מאפשר" חיוב בגין שטחים שלא חייבה בגינם בעבר. שינוי שיטת מדידה ו/או הגדרת שטח הנכס מחדש, המגדיל את חיוב הארנונה נפסל לא אחת על ידי בתי המשפט.

### תעריפי ארנונה

מדי שנה נקבע שיעור העלאת הארנונה בחוק. על הרשויות המקומיות להעלות את הארנונה לפי השיעור שנקבע ותו לא. לכן, מומלץ לבצע בדיקת שיעור העלאה ביחס לשנה קודמת. קיימות רשויות הקובעות בצווי הארנונה תעריפים מופחתים לנכסים מסוגים שונים. על כן, מומלץ לבחון את יישום צו הארנונה בפועל, המאפשר הפחתת תעריפים. רשויות מקומיות נוהגות בשיטות שונות לקביעת התעריפים - חלקן ב"שיטה רגרסיבית", דהיינו ככל ששטח הנכס גדל, התעריף קטן וחלקן להיפך, ככל ששטח הנכס גדל התעריף גדל (מכונה "שיטה פרוגרסיבית"). ניסיוננו מראה, כי רשויות מקומיות מפצלות את חיוב הארנונה למספר חשבונות או מאחדות לחשבון אחד וכך יוצרות "הגדלה מלאכותית" בארנונה, אשר נוגדת שיטה הקבועה בצו המסים ו/או עוקפת את צו המסים של עצמה.

## מיקום הנכס

קימות רשויות מקומיות המחלקות את תחום שיפוטן למספר אזורי מס. לכן, מומלץ לבדוק שהחיוב תואם את אזור המס, הקבוע בצו הארנונה.

את מפת אזורי המס ניתן לקבל במשרדי הרשות המקומית.

מידי פעם רשויות מקומיות משנות את אזורי המס. אולם ניתן לעשות זאת רק באישור שרים. לכן, מומלץ לבחון את השינויים באזורי המס ביחס לשנים קודמות.

## שינויים בצווי הארנונה

כל שינוי בצו הארנונה המשנה את החיוב, מחייב את אישור השרים. במידה והחיוב ביחס לשנה ו/או שנים קודמות גדל, יש לדרוש מהרשות המקומית את האישור משר הפנים ומשר האוצר, המאשר חריגה זו.

כמו כן, רשות מקומית חייבת למסור הודעה לנישומים בעיר בדבר פניה לשרים לשינוי מדיניות ו/או קביעות חדשות בצו הארנונה.

## נכסים ברמת מעטפת או בהליכי עבודות שיפוץ והתאמה

בשנים האחרונות התפתחה תופעה של הגדלת חיוב הארנונה על נכסים העומדים ברמת מעטפת. על אף, שנכסים אלו עומדים ריקים תקופות ארוכות ו/או נדרשת השקעה רבה בהבאתם למצב הראוי לשימוש, מטילות הרשויות המקומיות חיובי ארנונה גם על נכסים מסוג זה, משל מדובר היה בנכס פעיל.

למרות, שאין הוראות מפורשות בחוק, התפתחה בשנים אחרונות פסיקה של בתי המשפט המאפשרת להפחית את חיובי הארנונה בנכסים אלו.

במידה והוחלט להשקיע בנכס ולהביאו למצב הראוי לשימוש, על כל התקופה של עבודות הבניה בנכס, ניתן לקבל פטור מארנונה, על ידי הנחת תשתית עובדתית, כלכלית ומשפטית בהתאם לקריטריונים של בית המשפט ולהימנע מתשלומי ארנונה מיותרים.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות ל:

רו"ח מאיר מירן: 04-8214562, [meirm@britcpa.co.il](mailto:meirm@britcpa.co.il)

רו"ח יוסי ספיר: 03-6382874, [yossi@mbtcpa.co.il](mailto:yossi@mbtcpa.co.il)