

## עדכון לקוחות

### חיובי ארנונה רטרואקטיביים

לקוחות יקרים,

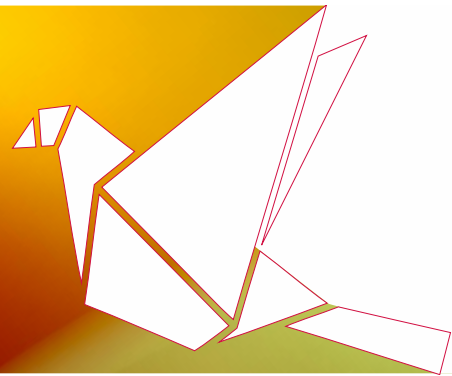
בראשית הדברים, נבקש להביא לתשומת ליבכם, כי שיעור ההעלאה הכללי בארנונה לשנת 2019 עומד על 0.32%.

בתקופה הקרובה יישלחו אליכם חשבונות הארנונה השנתיים. כלקוחות משרדנו, נשמח לייעץ לכם בכל הקשור לבדיקת חשבונות הארנונה השנתיים, על מנת לבחון אפשרויות להפחתתם במסגרת החוק. נעיר, בהקשר זה, כי פרק הזמן העומד להשיג על חשבונות הארנונה השנתיים מוגבל על פי החוק (90 יום מקבלת חשבון הארנונה).

כמו כן, ברצוננו להביא לידיעתכם עדכון משפטי בדבר פסק דינו של בית המשפט המחוזי שניתן לאחרונה בעניין עמ"נ 16-06-46226 מכבי נעמני אחזקות בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית דרום השרון (להלן: "עניין נעמני"), אשר דן בסוגיית חוקיות חיובי ארנונה רטרואקטיביים. חיובים שכאלה, המחושבים לתקופה שלפני הוצאת שומת הארנונה, ולעתים לתקופה של 7 שנים לפני הוצאת החשבון, ועל כן מסתכמים לסכומים משמעותיים, הינם בגדר תופעה נפוצה בה נתקלים נישומים, ומכאן גם חשיבותו של פסק דין זה.

תשומת ליבכם כי הסקירה להלן הינה תמציתית וכללית ואין בה כדי להוות חוות דעת משפטית למקרה ספציפי כלשהו. נשמח כמובן, לייעץ ולסייע לכם בכל סוגיה פרטנית התאם לנסיבותיה.

1. **בעניין נעמני** מועצה אזורית דרום השרון הטילה על חברת מכבי נעמני החזקות (להלן: "המערערת") בחודש מאי 2015 שומת ארנונה מתוקנת, במסגרתה הוגדל השטח הבנוי ושטח הקרקע של נכס המערערת ושונה אזור החיוב באופן המגדיל חיוב הארנונה השנתי של הנכס, וזאת רטרואקטיבית החל מתחילת שנת הכספים 2009. ועדת הערר לענייני ארנונה קיבלה הטענה כי תיקון השומות לשנים 2009-2014 מהווה חיוב רטרואקטיבי פסול. ביחס לתיקון השומה לשנת



2015 קבעה הוועדה כי הוא מידתי והוגן, וכי יש להעדיף את האינטרס הציבורי לגביית מס אמת על פני אינטרס ההסתמכות של המערערת. **על כך הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי במרכז עמדה השאלה – האם ניתן לחייב את המערערת בתשלום ארנונה החל מתחילת שנת הכספים (2015) או שמא אך מחודש מאי 2015 (מועד הוצאת שומת הארנונה) ואילך כטענת המערערת.**

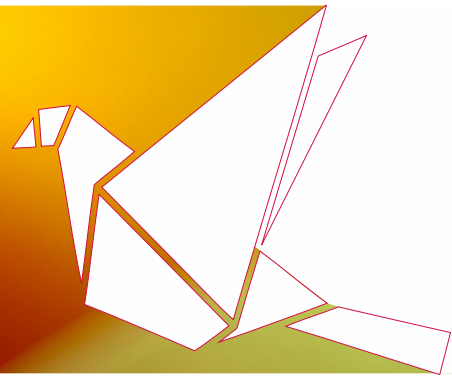
2. בית המשפט המחוזי הפך את החלטת ועדת הערר, וקבע, כי החלת תיקון השומה מתחילת שנת 2015, בנסיבות בהן השומה המתוקנת הוצאה בחודש מאי של אותה שנה מנוגדת לדין, **ומהווה חיוב רטרואקטיבי פסול**. בית המשפט המחוזי סיכם ההלכות הנוהגות ביחס לסוגיה זו וקבע, כדלקמן:

2.1. הכלל הוא שחיובים רטרואקטיביים בארנונה כפופים לחזקה הפרשנית נגד תחולה למפרע ועל כן ידו של בית המשפט תהא "קפוצה" בהתרתם. רק **במקרים נדירים**, אשר בהם החיוב הרטרואקטיבי יעמוד במבחן דו שלבי של סמכות וסבירות - יותר החיוב.

2.2. במסגרת **מבחן הסמכות** – נבחן האם ישנה סמכות בדין של מנהל הארנונה להטיל חיוב רטרואקטיבי. ככל ואין סמכות לכך – קיימת חזקה פרשנית נגד תחולה למפרע. אם יימצאו טעמים טובים לסתירת החזקה האמורה, יש לבחון **סבירות** החיוב הרטרואקטיבי – בהקשר זה ייערך איזון בין מידת הסתמכות הנישום על שומת הארנונה המקורית, לבין האינטרס הציבורי בגביית מס אמת. במבחן זה ניתנת חשיבות מיוחדת להתנהלות הנישום בתום לב ובניקיון כפיים, ולשאלה האם רובץ לפתחו "אשם" כלשהו, כגון הסתרת מידע או הטעיית הרשות במזיד.

2.3. בנסיבות **עניין נעמני**, קבע בית המשפט כי השומה הינה רטרואקטיבית ומנוגדת לדין. משעה שוועדת הערר קבעה כי המערערת פעלה בתום לב ובניקיון כפיים ולא דבק בהתנהלותה כל רבב, הרי שלא קיימים טעמים חריגים הנובעים מ"אשמה" כלשהי של המערערת אשר יש בהם כדי להצדיק חיוב מס רטרואקטיבי.

כאמור לעיל, **בעניין נעמני** תקיפת החיוב הרטרואקטיבי נעשתה בפני ועדת הערר והוכרעה על ידה. יוער, בהקשר זה, כי על פי ההלכה הפסוקה הרווחת תקיפה זו היתה צריכה להיעשות בעתירה מינהלית



בפני בית המשפט המחוזי. מכל מקום, וכפי שעולה מפסק הדין, על דרך הכלל ידו של בית המשפט קפוצה בהתרת חיוב רטרואקטיבי בארנונה. רשויות רבות נוהגות להטיל שומות ארנונה רטרואקטיביות חדשות לבקרים, ומוטב, איפוא, לנקוט בהליכים משפטיים במועד ובכך לחסוך בתשלומי הארנונה בשיעורים ניכרים.

**כתמיד, נשמח להמשיך לייעץ בנושאים אלו ואחרים.**

**בברכה,**

**מחלקת המקרקעין**

**מחלקת מיסוי מוניציפאלי**

**הרצוג פוקס נאמן, עורכי דין**