



אפשרות להפחתת חיובי ארנונה בגין נכסים מסחריים ריקים

לקוחות יקרים,

אם אתם מחזיקים בנכס מסחרי ריק שאתם לא עושים בו שימוש/ טרם הצלחתם להשכיר, והוצאות הארנונה בגינו מכבידות עליכם - אנו שמחים לבשר כי אפשר להפחית באופן משמעותי את נטל הארנונה!

כאשר הנכס ממוקם בבניין שהיתר הבניה שלו הינו לייעוד "משרדים" ניתן לבקש לסווג את הנכס על פי הסיווג שבצידו התעריף הנמוך הקבוע לסיווג "משרדים, שירותים ומסחר".

עמ"נ 19-11-7770 שובל ניהול והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, מפי כב' השופט חגי ברנר. מדובר בערעור על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה של עיריית תל אביב, אשר קבעה כי נכסי המערער - קומות ריקות בבניין משרדים בעיר - יסווגו כ"משרדים, שירותים ומסחר", בהתאם לייעוד שנקבע בהיתר הבניה של המבנה.

בית המשפט ביטל את קביעת ועדת הערר לארנונה, וקבע כי בהתאם להלכה הפסוקה שלפיה יש לסווג נכס ריק בסיווג הזול ביותר האפשרי מבחינה חוקית, יש לסווג את הנכסים כ"בית תוכנה" (שתעריפו נמוך מהתעריף ל"משרדים, שירותים ומסחר"); זאת, מאחר והוכח כי השימוש בנכסים כ"בית תוכנה" הוא חוקי גם במקרים בהם הייעוד בהיתרי הבניה הנו ל"משרדים". לפיכך, אף על פי שבהיתר הבניה של המבנה בו מצויים הנכסים נשוא פסק-הדין מופיע הייעוד "משרדים", הרי שקיימת אפשרות חוקית להשתמש במבנה כ"בית תוכנה".

בהקשר זה נקבע כי סיווג הנכסים כ"בית תוכנה" מהווה יישום של ההלכה שנקבעה בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ [ולא סתירה לה!]. לפיה האפשרויות החוקיות לשימוש בנכס עולות מהיתר הבניה של הנכס. כך, לדברי בית המשפט, מתקבל האיזון בין תכלית של הקלה על הנישום שאינו מרוויח מנכס שעומד ריק, לבין התכלית של יצירת תמריץ לבעל הנכס לבצע שימוש יעיל בנכס ולהימנע מהכבדה שלא לצורך על הקופה הציבורית של העירייה.

**תחום מיסוי מוניציפלי
פישר (FBC & Co.)**

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

מייל savital@fbclawyers.com

עו"ד שגית אביטל-אסף
ובטלפון 03.6944203