



הצעה לתיקון סעיף 330 לפקודת העיריות [פטור מארנונה לנכס הרוס] טיוטת חוק ההסדרים 2023

לקוחות יקרים,

אנחנו מזמינים אתכם לקרוא את עדכון מיסוי מוניציפלי, אשר עניינו **הצעה לתיקון סעיף 330 לפקודת העיריות [נכס הרוס]**, כפי שפורסמה בטיטת חוק ההסדרים 2023 [טרם אושר].

ככלל, סעיף 330 לפקודת העיריות הנוכחי קובע כי נכס הרוס או נכס שניזוק במידה ולא ניתן לעשות בו שימוש יהא זכאי לפטור מארנונה לתקופה של שלוש שנים (להלן: "התקופה הראשונה"). לאחר תקופת הפטור הראשונה כאמור ולמשך תקופה של חמש שנים יחויב הנכס בארנונה כללית בסכום המזערי (להלן: "התקופה השנייה"), קרי, חיוב ארנונה מינימאלי (ע"פ השימוש האחרון שנעשה בנכס). בחלוף התקופה השנייה - תקופת התשלום (בסה"כ בתום 8 שנים) וככל שמצבו הפיזי של הנכס נותר הרוס - יינתן לנכס פטור מלא מארנונה לתקופה בלתי קצובה.

בטיטת חוק ההסדרים, כפי שפורסמה רק לאחרונה, הוצע לערוך שינויים דרסטיים בסעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לנכס הרוס, כפי שיובאו להלן:

1. תקופת הפטור הראשונה **תקוצר** משלוש שנים לשנתיים בלבד (תקופה אשר תימנה ברציפות או במצטבר).

2. **תבוטל** ההוראה לפיה הנכס יחויב בתעריף מינימאלי (לאחר תקופת הפטור הראשונה), כך שלמעשה **החל מסיום התקופה הראשונה (מיד בתום השנתיים) - הנכס יחויב בארנונה כללית בתעריף המלא** בהתאם לצו המיסים של הרשות המקומית.

3. נכס שלא הושמש **בחלוף עשר שנים**, יוטל עליו חיוב ארנונה לפי **התעריף המקסימאלי** הקבוע בתקנות לאותו סוג נכס, לפי השימוש האחרון שנעשה בו. עסקינן בחיוב בתעריף עונשי של ממש, לבעלים שלא עולה בידיו להשמיש את הנכס במשך 10 שנים ומעלה.

לכאורה, מטרת התיקון המוצע לעיל הינה לשמש ככלי לפתרון מצוקת הנדל"ן וזאת באמצעות עידוד ויצירת תמריץ להשמיש נכסים הרוסים או ניזוקים בתחום הרשות המקומית ובכך למעשה "להגדיל" את היצע הנכסים בשוק.

הלכה למעשה, התיקון האמור, נוגד באופן מוחלט את הרציונל שעמד עד כה בבסיס הסעיף הנ"ל. בעוד שבסעיף הנוכחי יש בכדי לתמרץ השמשה של נכסים הרוסים, אולם עם זאת הבנה למצוקת בעל הנכס, תוך איזון החיוב במהלך התקופה השנייה וכן פטור מעלה בחלוף 8 שנים בו היה ונותר הרוס. התיקון המבוקש מביע רציונל הפוך ממש, תוך קיצור תקופת הפטור, העלאת תעריף החיוב לאחר שנתיים

(ממנימאלי לרגיל) ובחלוף 10 שנים - תעריף עונשי ממש (לפי התעריף המקסימאלי הקבוע בחוק לסוג נכס).

הלכה למעשה במצב דברים זה, נכס הרוס יחויב בתעריף גבוה יותר מנכס אשר נעשה בו שימוש.

תיקון זה, ככל הנראה נועד כדי להפחית את מצוקת הדיר, אולם לאור העובדה כי חל על כל הנכסים, לרבות תעשייתיים ו/או מסחריים, הרי שהוא עלול להוות מכה קשה לבעלי נכסים, במיוחד בפריפריה, אשר לא עולה בידם להשכיר / להשמיש את הנכסים, לעיתים למשך תקופות ארוכות.

נזכיר, כי ממועד קבלת הודעת התשלום השנתית לשנת 2023, נתונים לכל מחזיק בנכס 90 יום להגשת השגה כנגד חיובי הארנונה. איחור עלול להביא לכך שהשומה תהיה סופית ביחס לאותה שנת מס ולא ניתן יהיה לחלוק עליה.

לאור עדכוני החקיקה והפסיקה העבירו לבדיקתנו - ללא התחייבות וללא עלות - את שומות הארנונה העדכניות לשנת 2023 של הנכסים שבחזקתכם, ונציע לכם פתרונות יצירתיים להפחתת החיובים המוניציפליים לנכסים שבחזקתכם.

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

מייל aswisa@fbclawyers.com

עו"ד עדי סויסה

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.).
להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com