

שבעה סימנים לכך שאתם משלמים ארנונה מנופחת

מאת ירון דיין

בעלי דירות ועסקים רבים נדרשים לשלם סכומי ארנונה נכבדים במהלך השנה. רבים מהם רואים בסכומי הארנונה גזירה משממים, אך כאשר עין מקצועית בוחנת את חיובי הארנונה שלהם, מתברר פעמים רבות שבעלי העסק שילמו לאורך השנים ארנונה מנופחת לשווא.

קיימות שבע דרכים לבדוק האם אתם משלמים ארנונה מנופחת, וכיצד תוכלו להקטינה:

1. חישוב השטח החיובי בארנונה: יש לבדוק האם השטח שלפיו מחושבת הארנונה מתאים בגודלו לשיטת המדידה הנהוגה ברשות המקומית שלכם. חלק מהרשויות גובות את הארנונה מעסקים ומדירות מגורים בהתחשב בשטח הברוטו שלהם, כלומר שטח הנכס ובנוסף חלקו היחסי בשטחים המשותפים של הבניין. חלק מהעיריות מתחשבות רק בשטח הנטו, וחלקן מחשבות את הארנונה בשקלול בין שני הפרמטרים. לאחר שתבררו את שיטת החיוב העירונית שלכם באמצעות טלפון אחד לעירייה או לאיש מקצוע, תוכלו למדוד את הנכס באופן עצמאי, ולראות האם קיימת התאמה בין החיוב לבין המציאות בשטח. לחלופין, ניתן להתקשר אל הרשות המקומית ולבקש שרטוט

שבעה טיפים
כיצד לשלם
פחות ארנונה

54

בית תוכנה מסווג
פעמים רבות על ידי
הרשויות כמשרד,
מפני שהוא נראה
כזה, אך למעשה יש
לסווגו כתעשייה -
נמוך יותר

של הנכס. השרטוט יאפשר לגלות כיצד מתייחסת הרשות למטרו' הרידה שלכם ולאתר טעויות בו.

2. סיווג הנכס: סיווג הנכס הוא גם מכשיר רב עוצמה לשינוי גובה הארנונה. הסיווג מתייחס לשימוש שעושים בנכס. השוני שבין ארנונה למגורים לבין זו המיועדת לעסקים ידוע לרבים, אך קיימים סיווגי משנה

נמוך יותר. מומלץ לפנות לעורכי דין המתמחים במיסוי עירוני על מנת לבדוק האם הרשות המקומית מסווגת נכון את הנכס בהתאם לצו הארנונה ולשימוש בנכס.

מתשלום הארנונה, אם לא את כולה, אל השוכר, או אל בעל זיקה קרובה יותר לנכס כמו פולש למשל. כך, כאשר ממונה כונס נכסים להחזיק בנכס מטעם בית המשפט, יש טעם להשית עליו את תשלומי הארנונה. הבלבול לגבי המשתמשים בנכס גדול. כך למשל, הארנונה המוטלת על בעלי חניונים



איור: אילה טל

שמעטים מודעים אליהם. כך למשל, הארנונה המוטלת על דייר בבית אבות אמורה להיות דומה לארנונה שתוטל עליו בדירת מגורים רגילה בעיר, ולכלול את כל ההנחות שלהן הוא זכאי. עיריות רבות מתעלמות מהחוק, וגובות מבתי אבות ארנונה מנופחת של עסקים, המוטלת בעקיפין על הדיירים, שלא כדיון.

בית תוכנה, למשל, מסווג פעמים רבות על ידי הרשויות כמשרד, מפני שהוא נראה כזה, אך למעשה יש לסווגו כתעשייה - בתעריף ארנונה

3. ההבדל בין מחזיק למשתמש: רבים אינם יודעים זאת, אך החובה לתשלום הארנונה מוטלת על מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ולא על הבעלים או השוכרים רק בשל הגדרתם החוזית. כאשר אתם ניצבים בפני חיוב ארנונה, שווה לשאול: האם אתם היחידים שעושים שימוש בנכס, אם בכלל?

מי שחייב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. לעתים ניתן להעביר חלק

משותפים במגדלי משרדים אמורה להיות משולמת על ידם רק בעבור השטחים שבהם הם עושים שימוש. כאשר יש חניון הניתן שגורם נוסף רכש או שכר אותן מבעל החניון, אין בעל החניון חייב לשלם עליהן ארנונה.

4. האם אתם זכאים להנחה? תושבים רבים לא להנחה בארנונה, וכי זו יכולה להיות מוחזרת להם גם בדעיכה. לפי תקנות ההנחות בארנונה, זכאים להנחות קשישים, נכים, מעוטי יכולת, דר-הוריים ועוד רבים. על מנת לתבוע החזר ארנונה בגין שנים קודמות,

מומלץ להתייעץ עם עורכי דין המצויים ברין המתאים.

5. האם אתם זכאים לבטור? פטורים מתשלום ארנונה יינתנו בדרך כלל לגופים ולמוסדות ציבור כמו מוסדות דת, מוסדות רווחה, מוסדות ספורט, עמותות, בתי יתומים, בתי ספר, בתי כנסת, שגרירויות ועוד. בנושא זה ההגדרות לא תמיד ברורות, ועל כן מומלץ להתייעץ עם מומחה בתחום.

6. שינויים משנה קודמת: בכל שנה כמעט, נוכחים תושבי ישראל כי סעיף תשלומי הארנונה שלהם גדל. לא מדובר רק בהצמדה למדד המחירים, כי אם בהעלאה שיטתית של תעריפי הארנונה. עם זאת, כל עירייה נתונה במגבלות החוק, וזקוקה לאישור של שרי הפנים והאוצר להעלאות חריגות שהיא עורכת בתעריפה.

כל שינוי שתגלו בטופס הארנונה לעומת שנת המס הקודמת אמור לעורר בכם חשד. פעמים רבות, עיריות נמצאו עוברות על החוק, כשקבעו עליות החורגות מהמותר להן בחוק. כאשר אתם מגלים עלייה חריגה לעומת שנת המס הקודמת, מומלץ להתייעץ עם עו"ד המתמחה בתחום הארנונה, ולגלות האם ההעלאה היתה חוקית או לא.

7. בדיקת חריגה והקפאות: רבים אינם יודעים זאת, אך אם התגלו חיובים מנופחים של ארנונה לאורך השנים, תחויב העירייה בהחזר מלוא הכספים שנגבו שלא כדיון, ולעתים ייעשה הדבר בפטור מתשלום שנים קדימה. עסקים, שוכרים ובעלי נכסים, המעוניינים לבדוק האם חיובי שלא כדיון בתעריפי הארנונה לאורך השנים, מומלץ שיפנו אל עורכי דין המתמחים בתחום המיסוי העירוני, שיברקו בין השאר גם את שרשרת התעריפים משנת 1985 ועד היום, על מנת לבדוק האם במהלך השנים הללו לא חרגה העירייה מהתעריפים הקבועים בצו הארנונה שלה.

הנותב הוא עו"ד המתמחה בהחזר ארנונה ובהשגת הפחיתה ופטור מהיטלים שונים המוטלים על ידי רשויות מקומיות