

# אנחות והנחות

**בחדש ינואר קיבלנו את שומות הארנונה לשנת 2009 ללא פטור או הנחה, ואנחה נפלטה מגרוננו. חשוב לדעת,**

**כי ניתן להפחית את החיובים / עו"ד ערן פייביש**

## הנחה מארנונה לנכס שנהרס או שניזוק

בסעיף 330 לפקודת העיריות העניק המחוקק פטור מארנונה לנכס שנהרס כליל ולנכס שניזק במידה שלא ניתן להשתמש בו ואכן אין משתמשים בו. המחלוקות העיקריות בקבלת פטור זה אינן לגבי נכסים שנהרסו כליל אלא לגבי נכסים שניזוקו ולהערכת מידת הנזק. בסעיף 330 לא נקבע מהי מידת הנזק המזכה בפטור בארנונה, והתנאים למתן הפטור פותחו בפסיקת בתי המ־שפט.

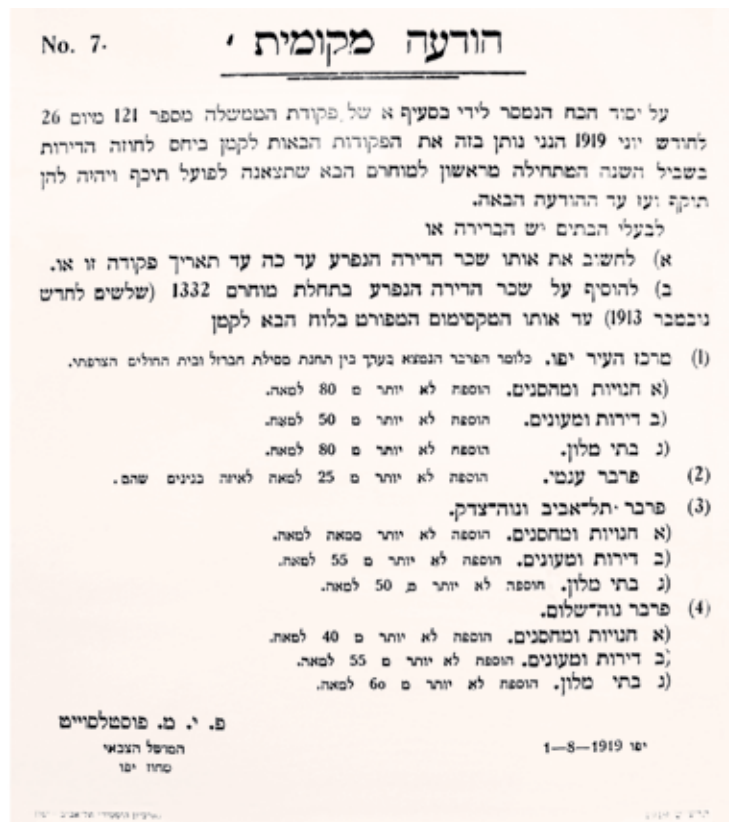
המבחן העיקרי לעניין זה הוא המבחן האובייקטיבי, משמע: כיצד יראה אדם סביר את מצבו של המבנה הנדון. לצד המבחן האובייקטיבי, נקבעו מבחני עזר נוספים, וביניהם המבחן הכלכלי והמבחן ההנדסי.

במסגרת המבחן הכלכלי, יש לבדוק את היחס בין ההשקעה הכספית הנדרשת להכשרת הנכס לשימוש לבין עלות הבנייה של המבנה, ודוק: בבחינת עלות הבנייה של המבנה, אין לקחת בחשבון את שווי הקרקע, שכן לקרקע לא נגרם נזק.

במסגרת יישום המבחן הכלכלי, יש להתחשב במיקום הנכס ומצב שוק השכירות של נכסים דר־מים באותו איזור, משום שאין טעם כלכלי לשפץ נכס שלא יהיה ניתן להשכירו לאחר השיפוץ.

חלק מהפוסקים הסתייגו מהשימוש במבחן הכלכלי, בנימוק שהפטור מארנונה ניתן בגין מצבו של הנכס, ולא מוטלת חובה על הבעלים לשפץ את הנכס ולהשמישו. פוסקים אחרים קבעו, כי תשלום הארנונה אינו מטרה אלא תוצאה נלווית לפעילות כלכלית, וכי המחוקק לא הגביל בזמן את תקופת הפטור.

בדיני הארנונה נקבעו הנחות נוספות ובכלל זה הנחות לחייל בשירות חובה, לנפגעי מלחמה, לבעלי הכנסות נמוכות, לאזרחים ותיקים, לנכים, לעולים חדשים ועוד. את התנאים לקבלת ההנחות האמורות ניתן לברר במשרדי הרשויות המקומיות. ///



צו ארנונה לתל-אביב, 1919. בימי משבר כדאי לבדוק היטב את החיובים

ימים כתיקונם, אנו לא מקפידים לבדוק את חיובי הארנונה המוטלים עלינו על ידי הרשויות המקומיות. אנו נוהגים לשלם את חיובי הארנונה ללא בדיקה מעמיקה, תוך התרסה חוזרת ונשנית, כי נראה שאנו משלמים יתר על המידה.

אך ימים אלה אינם ימים כתיקונם. המיתון המעמיק במשק לצד המצב הבטחוני מביאים להידוק החגורה בחדרות רבות ולהקטנת שטחי המשרדים. לצד אלה, יש מבנים שלא ניתן להשתמש בהם משום שהם ניזוקו באופן משמעותי, והם עומדים בשממונם. ברשימה זו נתייחס להנחות ולפטורים מארנונה, המגיעים בגין הנכסים הריקים ובגין נכסים שניזוקו במידה שלא ניתן להשתמש בהם.

## ההנחות מארנונה לנכסים ריקים

סעיף 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה קובע, כי מועצת הרשות המ־קומית רשאית לקבוע הנחה בארנונה לבעלים של בניין ריק שאין משתמשים

בו. ההנחה האמורה היא לתקופה של עד 36 חודשים בחלוקה הבאה: עד שישה חודשים – הנחה של עד 100%; מהחודש השביעי ועד לחודש ה־12 – הנחה בשיעור של עד 66.6%; ומהחודש ה־13 ועד לחודש ה־36 – הנחה בשיעור של עד 50%.

מועצת הרשות רשאית לקבוע את שיעורי ההנחות ה"ל", אבל היא גם רשאית לקבוע שלא תינתן הנחה כלל. ברוב הרשויות המקומיות נקבעה הנחה מארנונה רק לתקופה של ששת החודשים הראשונים. החלטת המועצה כלולה בצו הטלת הארנונה, והרשות המקומית חייבת להעניק את ההנחה לאחר שהוכח שהנכס הוא ריק ולא נעשה בו שימוש.

**הכותב הוא שותף בד"ר הנריק רוסטוביץ, חברת עו"ד, המתמחים בארנונה ומיסוי מוניציפאלי.**

מועצת הרשות המקומית רשאית לקבוע את שיעורי ההנחות ה"ל", אבל היא גם רשאית לקבוע שלא תינתן הנחה כלל. ברוב הרשויות המקומיות נקבעה הנחה מארנונה רק לתקופה של ששת החודשים הראשונים. החלטת המועצה כלולה בצו הטלת הארנונה, והרשות המקומית חייבת להעניק את ההנחה לאחר שהוכח שהנכס הוא ריק ולא נעשה בו שימוש