

מדידה כפולה, חיוב משולש

רשויות מקומיות רבות עורכות מדי מספר שנים סקר מדידות של הנכסים, ובעקבותיו מוצאות שומות ארנונה מוגדלות בגין שנים קודמות. כיצד מתמודדים מול חיובים אלו? / עו"ד ד"ר הנריק רוסטוביץ

בית. לסוגייה זו אין תשובה מפורשת בדיני הארנונה, ויש לה שלוש גישות פרשניות עיקריות:

א. הפרשי ההצמדה והריבית מחושבים באופן רטרואקטיבי לגבי כל שנה.

ב. הפרשי ההצמדה והריבית מחושבים רק מיום הוצאת השומה הרטרואקטיבית.

ג. הפרשי ההצמדה מחושבים באופן רטרואקטיבי לגבי כל שנה, ואילו הריבית מחושבת מיום הוצאת השומה הרטרואקטיבית.

בשומת הארנונה הרטרואקטיבית מחייבות הרשויות המקומיות את הפרשי ההצמדה והריבית לפי הגישה הראשונה, והנישומים מעדיפים, כמובן, את הגישה השנייה. הפסיקה אינה אחידה, אולם מרבית בתי המשפט מצדדים בגישה השלישית.

לסיכום: ההתנגדות לשומה רטרואקטיבית מחייבת הגשת עתירה מינהלית, ובמקביל הגשת השגה למנהל הארנונה וערר לוועדת הערר על דחיית ההשגה. לכל מותב שיפוטי יש סמכויות שונות, הפסיקה רבה ואינה אחידה, וצריך ללכת בין הטיפות מבלי להירטב. ///

אם הנישום שינה את השימוש בנכס, מותר לרשות המקומית לחייבו בהפרשי ארנונה בגין השנים הקודמות. אולם אם לא חל שינוי בשימוש, ניתן יהיה לשנות את החיוב בארנונה רק בשנים הבאות. לעיתים, מחייבת הרשות את כל שטח הנכס בתעריף של השימוש העיקרי, ולעיתים היא מחייבת חלקים שונים בנכס בתעריפים שונים בהתאם לשימוש שנעשה בכל חלק מהנכס

בשני מישורים שונים במקביל. יש להגיש תוך 45 יום עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים, ולתקוף את סמכותה של הרשות המקומית לשנות בשר מה הרטרואקטיבית את שומות הארנונה הרגילות שהוצאו בשנים הקודמות.

במקביל, יש להגיש תוך 90 יום השגה למנהל הארנונה ולתקוף את הגידול שחל לכאורה בשטח הנכס, אלא אם כן באמת נוספה בנייה חדשה. באותה השגה יש לתקוף את השינוי בשימוש ובתעריף, אלא אם כן באמת היה שינוי כזה.

ההבדל בין שני המסלולים הוא, שבית המשפט אינו דן בסוגיות הטכניות של שטח ושימוש אלא בסמכות לשנות את השומות של השנים הקודמות, ואילו מנהל הארנונה מוסמך לדון רק בשאלות הטכניות הנ"ל.

שטח הנכס

כאשר הנישום בנה שטח נוסף ללא היתר בנייה, מותר לרשות המקומית לחייבו בארנונה בגין אותו שטח נוסף גם לגבי השנים הקודמות, שלא יהיה העברין נשכר. אולם כאשר הנכס לא השתנה ורק המדידה החדשה גילתה מה שהיה מאז ומתמיד, ניתן לשנות את החיוב רק בשנים הבאות. אם שטח הנכס "השתנה" בעקבות שינוי בשיטת המדידה, אז שינוי כזה הוא פסול לחלוטין הן לגבי השנים הקודמות והן לגבי השנים הבאות.

השימוש בנכס

אם הנישום שינה את השימוש בנכס, מותר לרשות המקומית לחייבו בהפרשי ארנונה בגין השנים הקודמות. אולם אם לא חל שינוי בשימוש, ניתן יהיה לשנות את החיוב בארנונה רק בשנים הבאות.

לעיתים, מחייבת הרשות את כל שטח הנכס בתעריף של השימוש העיקרי, ולעיתים היא מחייבת חלקים שונים בנכס בתעריפים שונים בהתאם לשימוש שנעשה בכל חלק מהנכס. סוגיית השימוש היא מורכבת, ונותיר את הדיון בה לחיבור אחר.

הצמדה וריבית

כאשר נישום אינו משלם את חיובי הארנונה במועד, הוא מחויב בהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן בריבית של 9.38% לשנה. כאשר מוצאת שומת ארנונה רטרואקטיבית, עולה השאלה מהו המועד שממנו יש לחייב את הנישום בהפרשי הצמדה וריבית

ר ישראל ישראלי שפסף את עיניו בתדהמה. במכתב שקיבל מהעירייה נאמר, כי בעקבות סקר מדידות שנערך בנכס שלו, תוקן שטח הנכס מ-130 מ"ר ל-160 מ"ר, וכי הסיווג שונה משימוש תעשייה לשימוש שירותים ומסחר. כתוצאה מהשינוי בשימוש, גדל תעריף הארנונה פי שלושה, והוא נדרש לשלם הפרשי ארנונה בסך 91,500 שקל לשנה השוטפת, וכן הפרשי ארנונה לשבע השנים הקודמות בצירוף הצמדה וריבית, ובסך הכל 855,700 שקל.

בסוף המכתב נאמר, כי מר ישראל רשאי תוך 90 יום להגיש השגה למנהל הארנונה, וכי הגשת ההשגה אינה מעכבת את חובתו לשלם את החוב תוך 30 יום.

סיפורו של מר ישראל מאפיין עשרות אלפי סיפורים דומים, ואביא כאן את עיקרי ההלכות המשפטיות שהתגבשו בשנים האחרונות.

הסמכות לדון בהתנגדות לשומת הארנונה את שומת הארנונה הרטרואקטיבית יש לתקוף

ההתנגדות לשומה רטרואקטיבית מחייבת הגשת עתירה מינהלית, ובמקביל הגשת השגה למנהל הארנונה וערר לוועדת הערר על דחיית ההשגה. לכל מותב שיפוטי יש סמכויות שונות, הפסיקה רבה ואינה אחידה, וצריך ללכת בין הטיפות מבלי להירטב

עו"ד ד"ר הנריק רוסטוביץ הוא עורך מדור המיסים ב"משפט הארץ" ומחבר הספר "ארנונה עירונית"