

ארנונה ושאר תשלומי חובה לרשויות מקומיות ותאגידי מים וביוב - סקירה

אנו בעיצומה של שנת הכספים 2017 ובימים אלה מעבירות הרשויות המקומיות בקשות להעלאות חריגות (מעבר לשיעור העדכון הכללי) ביחס לשנת 2018.

בהתאם לנוסחת העדכון האוטומטית שיעור הארנונה בשנת 2018 יועלה בשיעור של 2.18%. בימים אלה קיימת היערכות לשנת הכספים 2018 ובעניין זה מצאנו להביא בפניכם מספר המלצות חשובות בתחום הארנונה ושאר תשלומי החובה לרשויות המקומיות:

תחום הארנונה

שימו לב - אין די בהשוואת החיובים נוכח שיעור ההעלאה המותר כדי להסיק שהם תקינים.

אנו ממליצים לערוך בדיקה מחודשת של החיובים מידי שנה. לעיתים קרובות, קיימת טעות בחיובים שאינם ערים לה: בכלל זה ניתן להזכיר טעויות בשטחים לפיהם הנכם מחויבים (שטחים שנכללים בחיוב ואינם ברי חיוב בארנונה כמו למשל קרקע לא בשימוש או בנין לא ראוי לשימוש) או טעויות בסווג ובתעריף לפיהם מחויב הנכס שלא בהתאם לשימוש שנעשה בו. במקרים רבים, יש לדעתנו לפצל את הנכס לשימושים שונים, נוכח היותו נכס רב תכליתי. פיצול זה מוביל במקרה המתאים להפחתה משמעותית בחיובים לתעשייה ואין לפסוח על הבדיקה.

מאחר ותחום המיסוי העירוני הוא דינמי, הרי שבשל שינויי חקיקה ופסיקה יתכנו הזדמנויות להפחתת חיובים ובאמצעות תכנוני מס.

בעניין זה יש להזכיר גם את **סקרי הנכסים** אשר עורכות הרשויות המקומיות ע"פ חובתן.

הדבר יקבל משנה תוקף בשנה הקרובה שכן בעקבות פסיקה של בית המשפט העליון מחויבות הרשויות המקומיות לשנות את שיטת חישוב הארנונה ולחדול משיטת עיגול השטחים שהייתה שגורה בקרב רשויות מקומיות רבות. פסיקה זו מחייבת את רוב הרשויות לערוך סקרי נכסים נרחבים ומדידה מחודשת של הנכסים בתחומן. מומלץ להתיעץ לפני סקר או מדידה כדי להיערך בצורה נכונה תוך ליווי וייעוץ צמוד.

תקיפת הארנונה נעשית הן בדרך של השגה וערר, והן בדרך של עתירה מינהלית בטענות שאינן בסמכות וועדת ערר. לעיתים מדובר בהליכים מקבילים. המועדים שנקבעו לנקיטת הליכים אלה קבועים בחוק וגישת בתי המשפט לאיחורים ולאי נקיטת ההליך הנכון היא דווקנית מאד. משכך יש לנקוט בהליך המתאים ובמועד שנקבע שאם לא כן הדבר עלול לגרום לאובדן זכויות.

בימים הקרובים יקבל חלק ניכר מכם הודעות על בקשות להעלאות חריגות בארנונה. מוצע לעדכן את ההתאחדות ובמקרים המתאימים להגיש התנגדות המבוססת על נימוקים מקצועיים ובשים לב למידע שהעבירה הרשות למשרד הפנים והאוצר (מידע זה מצוי בדינו). מניסיונו, להגשת התנגדות יש השפעה מכרעת במקרים רבים והיא יכולה להכשיל את ההעלאה החריגה המבוקשת.

ארנונה לנכסים ריקים ולא ראויים לשימוש - מומלץ לבדוק ולטפל. השגת פטורים מארנונה לנכסים לא ראויים לשימוש, הליך של פרה רולינג ביחס לנכסים אלה ובחינת האפשרויות לקבלת סיווג מופחת לנכסים ריקים תוך תכנון מס שיוביל להפחתת העלויות בגינם. נזכיר כי חיוב קרקע ללא שימוש מעוררת קושי של ממש.

תחום היטלי הפיתוח

כל היתר בנייה או כל העברה שאתם מבקשים לעשות בנכס, כרוכים בחשבון ששולחת הרשות המקומית כתנאי למתן ההיתר או האישור לביצוע ההעברה. החשבון כולל אגרות והיטלי פיתוח ובמקרים רבים יש טעויות בחשבוניות. אנו ממליצים לערוך בדיקה של החשבון לפני תשלומם.

יותר מכך, מומלץ לבדוק גם חשבוניות ששולמו על ידכם. אם וככל שיאותרו טעויות בחשבון ויסתבר כי שולמו על ידכם תשלומי יתר, הנכם זכאים להחזרים כספיים מהרשות המקומית או מהתאגיד במגבלה של 7 שנים לאחור. חשוב אם כן, ואף מומלץ, לבדוק כל חיוב בהיטלים, בין אם טרם שולם ובין אם שולם – כדי לבצע את הבדיקה ולבדוק את חוקיותה ותקינותה.

חיובי תאגידי המים

המעבר החקיקתי מהיטלי מים וחיוב לשיטת דמי הקמה יצר מערבולת של טעויות בחיובים שלא תמיד הנכם ערים להם. קיימים הבדלים משמעותיים ומהותיים בשיטה החדשה אל מול השיטה הקודמת וחשוב מאד לבדוק את החיובים החדשים והתאמתם לכללי המים. בנוסף, בנכסים עתירי צריכת מים קיימת דרך להפחתת התעריפים ואף להפחתת אגרת הביוב בגין מים אשר אינם מגיעים למערכת הביוב (בין אם מדובר במים המשמשים להשקיה ובין אם מדובר במערכת אידוי אשר גורמת לכך). בדיקה מקצועית ומשפטית יכולה להוביל להפחתות והחזרים גדולים בגין נכסים אלה. יש בעניין זה לציין גם את בדיקת השטחים והתעריפים לחיוב אשר בעלת משקל רב ומשמעות כספית גדולה.

מפעל שמוציא שפכים סניטריים ושפכי מטבח בלבד, צריך לדעתנו להתנגד לדיגומים של שפכים חריגים ובוודאי שגם לקנסות ותשלומים בגינם.

היטלי השבחה ושימושים חורגים

תשלום היטל השבחה מהווה אף הוא תנאי לקבלת היתר או העברת זכויות בנכס. בשנים האחרונות הפכו הוועדות המקומיות ליצרניות מאד בכל הקשור בהשתת היטלי השבחה, הן בהיבט של אופן חיוב הנכס והן בהיבט של חיובים בגין השבחה כתוצאה מהיתר בנייה. לאחרונה נקבע על-ידי ועדת הערר שתחנת תדלוק במפעל אינה אירוע המקים חבות בהיטל השבחה, כאשר ההחלטה מעניקה פרשנות מרחיבה לשימוש בתעשייה לרבות מערכות סולאריות לשימוש עצמי.

גם בנושא שימושים חורגים נוהגות הוועדות ביצרניות גדולה ובמקרים רבים נדרש היטל השבחה בגין שימוש חורג, וזאת על אף שהתוכנית החלה על הנכס מתירה את השימוש שנעשה בו. לעיתים רבות, פרשנות הוראת התוכנית היא מעורפלת ולא ברורה והוועדה נאחזת בכך. אין זו המילה האחרונה.

סוגיית חיוב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר בניה (ולא מתכנית), נדונה בימים אלה בבית המשפט המחוזי.

חשוב לבדוק את חיובי היטלי השבחה והחיובים בגין שימושים חורגים ולנקוט בהליך הנכון לתקיפתם. בעניין זה הדגשנו ואנו חוזרים ומדגישים שאין לפעול באופן אוטומטי במסלול של שמאי מכריע (מסלול שאינו מאפשר העלאת טענות משפטיות ביחס לחיוב). גם בנושא זה יש לנקוט בהליך מתאים תוך 45 יום ממועד החיוב ואי נקיטת ההליך תוביל מאילה לאובדן זכויות.

אגרות שילוט, אשפה ודמי ניהול

רשויות מקומיות רבות מחייבות אתכם באגרות שילוט באופן לא חוקי תוך שהן מעגלות את שטחי השלטים. כאשר מדובר בנישומים עתירי שלטים, הדבר מצטבר לחיובי יתר גדולים ולא מבוטלים.

גם בנושא תשלומים בגין פינוי אשפה יש מה לעשות. הרשות המקומית מחויבת לפנות עבורכם לפחות חלק מן האשפה בתמורה לארנונה אותה אתם משלמים. הדברים לא נעשים כך כדבר שבשגרה ולעיתים משלם הנישום עבור הפינוי תשלומי עתק לקבלן חיצוני ולא מקבל את השירות אותו הוא זכאי לקבל מן הרשות המקומית.

אף בעניין דמי ניהול לחברה המנהלת מתחמי תעשייה ומשרדים (מקום בו קיימת חברה כזו) קיימים עיוותים רבים. ובמקרים לא מעטים משולמים על ידכם תשלומים חופפים לרשות המקומית ולחברת הניהול בגין אותם שירותים ושלא כדין.