



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

ארנונה לקראת שנת הכספים 2021



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

האתגר:

הפחתה מירבית של החיובים במסגרת
החוק.





בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

גם ממשלת ישראל בודקת את חיוביה

משרד האוצר והממונה על הדיור הממשלתי מפעילים מערכים מקצועיים כדי לבדוק ולהפחית את חיובי המיסוי העירוני המוטלים על נכסיהם ברחבי הארץ.



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

החוק

ארנונה:

• אין בישראל חוק יחיד המסדיר את מס הארנונה אלא קיימים:

➤ למעלה מ- 40 חוקים ומאות תקנות וצווים.

➤ 256 צווי ארנונה שונים כל שנה.

➤ עשרות אלפי החלטות בוועדות ערר הפעילות בכל רשות ורשות.

➤ מאות פסקי דין במחוזי ובעליון בחלקם עם החלטות סותרות, המנסים להסדיר הנושא ולעשות סדר ב"כאוס".

האמירה החוזרת על עצמה בפסקי דין רבים מאד של בית המשפט העליון היא: "הגיעה העת שהמחוקק יסדיר הנושא בחקיקה ברורה וחד משמעית".



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

מורכבות הטיפול והדרכים לפתרונה

- ישנם מסלולים משפטיים שונים ומקבילים לתקיפת החיובים. לכל מסלול ישנם יתרונות וחסרונות!
- האם לתקוף במסלול ישיר (השגה, ערר וערעור לבית המשפט המנהלי) או להגיש עתירה מנהלית נגד העירייה?
- הבטן הרכה של הרשות המקומית!
- הסיכון: פניה לרשות המקומית עשויה להוביל להגדלת החיוב.
- שינויים תכופים בחקיקה ופסיקה דינמית מאוד מחייבים מעקב מתמיד המאפשר ניווט בסבך!



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

התייקרות שנתית של הארנונה

• אושרה העלאת ארנונה גורפת לשנת 2021 לכל המחזיקים בארץ ב- 1.1%.

• העלאה זו מחושבת ע"י מנגנון אוטומטי שנוי במחלוקת והיא מתווספת להעלאות חריגות נוספות המאושרות על ידי משרד הפנים על פי בקשות ספציפיות של הרשויות המקומיות.

• למרות האמור, לאור משבר הקורונה, חלק מהרשויות המקומיות החליטו השנה שלא להעלאות את הארנונה ולהותירה כמו בשנת 2020.



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

המועדים הקבועים בחוק לתקיפת

"מסלול השגה" - החיוב

- 90 ימים להגשת השגה למנהל הארנונה
- 60 ימים לקבלת תשובה להשגה ממנהל הארנונה
- 30 ימים להגיש ערר לוועדת הערר לענייני ארנונה שליד הרשות המקומית
- 45 ימים להגשת ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי

"מסלול עתירה מנהלית" -

- 45 ימים להגשת עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי



דרכי פעולה להפחתת החיוב:

נדרשת תכנית סדורה המתאימה להוראות החוק השונות על מנת להצליח באתגר:

✓ בדיקת השטחים המחויבים באמצעות מומחים בתחום

✓ בדיקת הסיווגים והתעריפים אל מול החקיקה ופסיקה

✓ בדיקת צו הארנונה של הרשות המקומית

✓ בדיקת חוקיות השינויים שנעשו בצו הארנונה

✓ בדיקת סוגיות עקרוניות – טענות לתובענות ייצוגיות

✓ ניהול הליכים אל מול הרשות המקומית וניהול משא ומתן כדי

להגיע לתוצאה הטובה ביותר עבור הנישום



סוגיות ארנונאיות במפעלי תעשייה

- **משרדים המצויים במפעל תעשייה- האם יש לסווגם לפי סיווג "משרדים, שירותים ומסחר" או לפי "תעשייה"?**
- **מחסנים- האם מתבצעת בהם פעילות תעשיות? האם ניתן לראות אותם כחלק בלתי נפרד מהתעשייה?**
- **גלריות/ מרתפים/ סככות/ חדרי עזר-ברוב הרשויות ישנן הנחיות נפרדות ושונות שבאמצעותן ניתן להפחית את החיוב.**



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

סוגיות ארנונאיות במפעלי תעשייה

• **אחסון בנכסים בהם קיימת תקרה גבוהה- האם השימוש**

הפונקציונלי בנכס יגרור הגדלת חיוב?

• **שימוש בקרקע- האם השימוש בקרקע משנה את סיווג**

הנכס?

• **מפעל עתיר שטח- האם יש יתרון לגודל?**

• **מחצבות ומפעלי בניה- כיצד מחויבת הקרקע**

שבהחזקתם?



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

מסקנות

מנוצל להטלת חיובים מופרזים

מאפשר הזדמנויות להפחתת
חיובים

כאוס
בחקיקה

מחייב בדיקה של כל חיוב וחיוב באופן
מקצועי



בן-אליעזר ושות', משרד עורכי דין
Ben-Eliezer & Co. Law Offices

מצוינות בהפחתת מיסוי עירוני

המלצתנו הינה לבדוק כל חיוב באופן מקצועי ובמסגרת
המועדים הקבועים בחוק.
מומלץ לתכנן מראש את שנת המס הבאה.

ניתן לפנות אלינו ליעוץ ראשוני ללא התחייבות

בטלפון: 03-6954100

דרך אתר האינטרנט: be-law.co.il

או במייל: info@be-law.co.il