

מיסוי ומשפט | עו"ד טל יצחק אוראל ועו"ד עדי מוסקוביץ

עשרת הדיברות בתשלומי ארנונה ומסים לרשויות המקומיות

המסים, האגרות וההיטלים שאנחנו משלמים לרשויות המקומיות מסתכמים בסכומי ענק - אלה כללי הזהב שיש להקפיד עליהם בכל חיוב בתשלום

1 אל תפספסו מועדים

הכלל הראשון במעלה שעלינו להקפיד הוא עמידה במועדים. התייחסות החוק הפסיקה לנושא המועדים בתחום המיסוי העירוני היא התייחסות דיוקנית ביותר, עד כדי כך שהרשות החוק עצמן קובעות במקרים מסוימים שאי עמידה במועדים מובילה לאובדן זכויות.

לדוגמה, תקיפת חיוב שנתי בארנונה כללית חייבת להיעשות תוך 90 ימים מהמועד שבו התקבל החיוב. חוק הרשויות המקומיות (ועד על קביעת ארנונה כללית) קובע כי בהיעדר השגה במועד, הופך החיוב לחלוטל ולא ניתן לתקוף אותו באותה השנה. המועד העומד לנישום להגשת השגה הוא ארוך יחסית (90 יום), אך שגים הם פני הרבה יותר, כפי שחייבים להתמיד בהגשת השגה כשרוב מרבית בערי על דחיית הארנונה (30 יום) או כבתיאור מנהלית לתקיפת סבירות או חוקיות חיובי ארנונה, כמו גם עתירה מנהלית כנגד חיובי היטלי פיתוח, אשר ביחס אליה עומדים לנישום 45 ימים בלבד. גם בכל הנוגע לחיובי היטלי השבחה נקבעו מועדים קצרים יחסית (45 יום להגשת ערר או פנייה לשמאי

מכריע). הזמן הקצר להגשת הליך מתוך שהות קצרה מאוד להיערכות הליך ולבדיקת העובדות והעמדות המשפטיות ביחס אליו. משום כך, חשוב מאוד להתחיל בבחינת החיוב מיד עם קבלתו ולא להשתנות בכריזתו.

2 בחרו את ההליך הנכון עבורכם

הכלל השני שלנו, שקשור בסדרור הראשון, הוא בחירת ההליך הנכון. לעתים נקיטת הליך לא נכון במכריעה את גודלו של החיוב באופן כללי הפוך. לדוגמה, אם קיבלתם חיוב בהיטל השבחה ומיזרחתם לתקוף אותו בפניה לשמאי מכריע, או איברתם את הוחתם ואת האפשרות לטעון טענות ברוב עצה החיוב (היעדר השבחה, פטור וכיוצא באלה טענות המובילות לבטלות החיוב, ואף טענות משפטיות מסוימות אשר יכולות להישמע רק בפני ועדת ערר). נכונים הם הדברים גם כאשר מדובר בהגשת השגה על חיוב ארנונה, בעילות אשר אינן בסמכותו של מנהל הארנונה וועדת ערר, כגון חיוב רטרואקטיבי פסול, חיוב שאינו חוקי, לא סביר או מפלה. אם קיימת טענה מסוג זה, והיא הועלתה במסגרת השגה, מנהל הארנונה לא ידון בה. גם אם ידון בה, הליגטמו

ככל הנראה תיחשב כבטלה מעיקרה כאשר היא ניתנה בחוסר סמכות. אי נקיטת ההליך הנכון בגין עילות אלה בזמן (ועתירה מנהלית) תהווה ויתור עליהן, לפחות לאותה שנת מס. דברים מקבלים משנה תוקף לאור פסיקה קיימת של בית המשפט, שלפיה בחירת הליך לא נכון אינה יכולה לרפא את האזור אשר נפל בנקיטת ההליך שהיה צריך לנקוט. לעתים על נישום לנקוט שני הליכים מקבילים לשימור זכויותיו ואין להקל בכך ראש.

3 תכננו מס מראש

בשנים האחרונות גוברת המודעות של בעלי נכסים ומחזיקי נכסים לתכנון מס מראש. אם בעבר הפניות למשרדנו היו בעיקר לאחר השתתפות החיוב, בעת האחרונה מתבררת הפניות המגיעות עוד לפני שהחלטת החיוב, ולעתים עוד לפני הקמת הנכס בתחומה לרשות מקומית זו או אחרת. זו מנמנה חובות, אשר במקרים מסוימים יכולה לחסוך ניהול הליכים משפטיים יקרים, מתישים וממושכים. תכנון מס יכול להיעשות עוד בשלב מקדמי, כשבחירתו את הרשות המקומית שבה יוקם הנכס, תוך בדיקת אופן חיובו בארנונה ורשויות המקומיות

4 נצלו פטורים באופן מיטבי

הפטורים מתשלום מס או היטל קבועים בהוראת החוק והתקנות המסדירות את אותו תשלום. בנושא ארנונה למשל, נקבעו פטורים מלאים (חלקיים) בפקודת הפיטורין. תקנות ההחנה בארנונה קובעות מסגרת של הפחתות ופטורים שהרשות המקומית רשאית לאמץ בתחומה (הנהה לנכס ריק, חש (וכ'') סעיף 330 לפקודת העיריות קובע פטור מארנונה לנכס לא ראוי לשימוש, ופטורים מהיטל השבחה

משוניין בשותף עסקי בנתניה
4 דונם/194 מ"ר (לפני היתר)
קומבינציה מיקום פריים, תעשייה "עתידית יע" אולמות תצוגה + מסחר + משרדים.



Zeev.rathaus@gmail.com 052-3683823

להשכרה במפרץ חיפה
בכניסה לנמל החדש
11.5 דונם
עם רישיונות, אפלט, תאורה, גבוהה, חשמל ומים, מגודר ומסודר.

052-6910077

למכירה נכס מיניב
לרמת החייל!!!
סמוך
בניין עצמאי - משרדים + מסחר.
מחיר - 45,000,000 ₪
תשואה ממוצעת של 6%
אפשרות השבחה.

03-7517660

הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות חכירה במקרקעין
1. כל המעוניין, מומן להציע הצעות לרכישת זכויות החכירה המבוצאים ברח' הרושניה 8, נתניה (הרשמיים) כנ"ל 8322 חקק 59

03-6099866

הזמנה להציע הצעות לרכישת בית נוצח ישראל 57, הוד השרון.
גוש: 1 ו-6, 164 חלקה 50

050-697292

הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת מגורים
בת 1.5 חדרים ברח' יוסף 18, בת ים.
גוש 7152 חלקה 174 תת חלקה 4

03-6276221

הזמנה להציע הצעות
1. הזמנה לתמונה להציע הצעות לרכישת זכויות החכירה המבוצאים ברח' הרושניה 8, נתניה (הרשמיים) כנ"ל 8322 חקק 59

03-7781515

הזמנה להציע הצעות לרכישת נכס ברח' העליה הראשונה 7, חדרה
1. בחשבונית באותו הזמנה להציע הצעות לרכישת נכס מס' 1207 לפר חובות (חוקים) 1364 משנת 788 מ"ר חדרה (הרשמיים) כנ"ל 8322 חקק 59

04-248492

הזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות בדייה בת 4 חדרים ברח' אבנרמה יפה 4/32 חולון
1. הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות החכירה המבוצאים ברח' אבנרמה יפה 4/32 חולון (הרשמיים) כנ"ל 1322 חקק 59

מיקום זה הדבר הכי חשוב בנדל"ן
לפרטים בנושא נדל"ן
03-9538712

של מנהל הגבייה ברשות המקומית. טיפול בתיק שבו ננקטו הליכים כאלה הוא טיפול מורכב ביותר, מה גם שלעתים לא ניתן לעצור את ההליכים שננקטו "ולהציל" את הכספים שעוקלו.

9 דוחו על שינויים בזמן אמת

אות הטעויות הנפוצות לפחות בתחום הארנונה הכללית הוא היעדר הודעה בזמן על שינויים בנכס. כאשר מדובר בארנונה, הודעה לרשות המקומית נתפסת בדרך כלל כקונסטטיטוטיבית והיעדרה מחבל בזכות ומאיינ אותה. אם לא הודעתם לרשות על מצבו של נכס ריק, לא ראוי לשימוש, או על הקטנת שטח נכס, ממילא לא תקבלו את הסעד שאתם זכאים לו; ואם הודעתם באיחור – התיק ייעשה רק ממועד ההודעה. כך גם לגבי כניסה לנכס, יציאה ממנו וחילופי מחזיקים ושינוי שימושים. כל הודעה כזו יש לשלוח בזמן אמת ומבעוד מועד, ולדאוג לכך שתהיה בכתב עם אסמכתא למשלוח (ורצוי אישור קבלה).

10 התנהלו בשקיפות ובזהירות

לכסוף, התנהלו בשקיפות, הן עם עצמכם, הן עם אנשי המקצוע שלכם והן עם הרשות המקומית. אל תתעלמו מחיובים, אל תכמינו אותם מתחת לשטיח או במגירה, שכן כאשר הם יוצאים משם ההתמודדות איתם קשה בהרבה.

הכותבים שותפים במשרד עו"ד מוסקוביץ, אודואל העוסק במיסוי מוניציפלי

אם הנכס שלכם אינו בשימוש, אין מקום לבחור אוטומטית במסלול נכס ריק (כפי שרוב המחזיקים עושים בעידוד הרשות המקומית), שכן הנחת נכס ריק ולתקופות מוגבלות

לרשות המקומית ובלבד שהוא שנוי במחלוקת והטענות לגביו הועלו ע"י הנישום כהליך נכון וכמוערי. לעתים המלצתנו היא לעכב תשלומי של חיוב בארנונה, היטלי פיתוח ואפילו היטל השבחה, עד לבידור המחלוקת ביחס אליו. אמנם החיסרון באפשרות זו הוא הצטברותם של הפרשי הצמדה וריבית על היתרה המעוכבת, ואולם יתרונותיה הגדולים הוא בהגדלת הסיכוי להפחתת החיוב וכן בהשגת הסדר ראוי מול הרשות המקומית.

8 הימנעו מהליכי גבייה מינהליים

יש לשקול עיכוב תשלומים באופן זהיר ובמסורה, אך ורק במקרים בהם היתרה המעוכבת שנויה במחלוקת וננקטו לגביה הליכים. כל מצב אחר שבו תשלום לא ישולם לרשות המקומית, מאפשר לרשות המקומית לנקוט הליכי גבייה מנהלית שעלולים לכלול עיקולים בחשבונות בנק, אצל צדדים שלישיים והליכים דרסטיים אחרים, הכולל ללא צורך בפנייה לערכאה משפטית ועל בסיס חטימה

לאחר מדידה ובנתוני אמת. עם זאת, יש להיערך למדידה בצורה נכונה ולהקפיד שהמדידה תיעשה ככל האפשר בנוכחות רציפה של נציג מטעמכם.

6 אל תחסכו בבדיקה עובדתית

המפתח להצלחת התיק הוא הבדיקה העובדתית שלו. אל תחסכו בבדיקה עובדתית מקיפה המתחשבת לא רק בעובדות הנוגעות לנכס עצמו (שטחים ושימושים), אלא גם לצו הארנונה, תוך בחינה כלכלית ותחשיבית של התעריפים. לעתים הצלחת התיק ארנונה כרוכה במדידה ארנונאית, בחוות דעת כלכלית או בחוות דעת השוואתית ביחס לסבירות תעריפי הארנונה. אל תחסכו בבדיקות אלה. הרבר נכון גם ביחס להיטלי הפיתוח, שבהם קם הצורך המובהק והמהותי בבדיקה יסודית של היתרי בנייה, תשלומים קודמים, הקמת תשתיות עירוניות – בדיקה אשר לעתים מתפרסת על 20 ואף 30 שנים לאחור. אל תחסכו בבדיקות אלה, גם אם הן כרוכות בהוצאות על מומחים ואנשי מקצוע.

7 בחנו אפשרות לעכב סכומים שבמחלוקת

עקרונית, תשלומים לרשות המקומית צריכים להיות משולמים במועד שנקבע לכך בחוק. עם זאת, אכרות המסים אסרות על הרשות המקומית להפעיל הליכי גבייה מינהליים נגד נישום במקרה של חוב שנוי במחלוקת ואשר ננקטו לגביו הליכים ע"פ ר"ן (השגה, ערר, עתירה, וכו'). הנה כי כן, באופן נגטיבי נוצרה למעשה אפשרות לעכב תשלום



צילום: Shutterstock / א.א.ס. קריאטיב

פטור לנכס לא ראוי לשימוש, ככל שמתקיימות הנסיבות המקימות עילה לבקשה על בסיס פטורים אלה.

5 שתפו פעולה עם מדידת הנכס

אם קיבלתם פנייה מהרשות המקומית למדידת הנכס – שתפו פעולה ואל תתחמקו. אם תמנעו מהרשות המקומית לברוק את הנכס, הרבר עלול לגרום הסתבכות מיותרת, העברת נטל ההוכחה אליכם, ומיצובכם בידיים לא נקיות בפני ערכאה שיפוטית, ועדת ערר או בית משפט. מניעת אפשרות הרשות המקומית למרוד את הנכס מאפשרת לרשות להוציא "שומה לפי מיטב השפיטה", שבמרבית המקרים היא שומה מוגדלת שגבוהה בהרבה משומת האמת. התמודדות עם שומה כזו שונה בתכלית מהתמודדות עם שומה אשר הושגה

נקבעו בחוק התכנון והבנייה. החוק כמעט שאינו קובע פטורים מהיטלי פיתוח, אם כי גובשו בפסיקה נסיבות אשר עשויות להוביל לביטול החיוב. כך או כך, אין להתייחס לבקשת פטור בצורה לקונית ובקלות ראש. לעתים מסלול הפטור שבחרתם בתחילת הדרך הוא לא דיוקא הפטור הנכון עבורכם ולעתים הוא אף פוגע בזכויות שלכם. לדוגמה, אם הנכס שלכם אינו בשימוש, אין מקום לבחור אוטומטית במסלול נכס ריק (כפי שרוב המחזיקים נוהגים לעשות בעידוד הרשות המקומית), שכן הנחת נכס ריק ניתנת פעם אחת בחיי נכס ולתקופות מוגבלות וחבל לנצל פטור הריפועי מוגבל כאשר קיים פטור ארוך טווח שאינו הריפועי. יש לבחון אם ניתן להימנע מניצול ההנחה הזו ולשמור אותה לעתיד, תוך בדיקת האפשרות לקבל הנחה לנכס חדש או

השופטים 64

בואו לגור בקומפלקס מגורי הבוטיק הכי מיוחד ברמת השרון!

דופלקסים גן וגג בסטנדרט בנייה מהגבוהים בישראל

לתיאום פגישה: 054-7772850

אכלוס מייד

בהרי
בניין עובד אשתי