

מיסוי מוניציפלי – היערכות לקראת שנת המס 2024

עדכוני לקוחות

בימים האלה נשלחות שומות הארנונה לשנת המס 2024.

שומות הארנונה לשנת 2024 כוללות העלאה בשיעור של 2.68% לעומת תעריפי הארנונה לשנת 2023, שיעור העדכון השנתי הגבוה ביותר מזה עשור.

במקרים רבים ניתן להפחית את שומות הארנונה באמצעות העלאת טענות מתאימות, במסגרת ההליכים שנקבעו בחקיקה. נדרשת הקפדה על **בחירת המסלול המשפטי המתאים** (הליכי השגה וערר או הליך עתירה מנהלית), ותשומת לב יתירה **למועדים הקבועים בחוק** לנקיטה בהליכים השונים. ההשלכה של איחור בנקיטה בהליך המתאים, עשויה להיות לא פעם חסימת האפשרות להעלות את הטענות כנגד שומת הארנונה בשנת המס הנוכחית.

לכן, ימים אלו של ראשית שנת המס וקבלת שומת הארנונה השנתית הינם קריטיים לבחינת האפשרות להפחתת הארנונה.

השגה:

המועד להגשת השגה על שומת הארנונה הוא בתוך **90 ימים** מיום קבלת הודעת התשלום.

הטענות המתאימות להליך **ההשגה** הינן טענות לפיהן הנכס אינו מצוי באזור כפי שנקבע בשומה, או כי נפלה בשומה טעות בסיווג הנכס, גודל הנכס או השימוש שנעשה בו, וכן הטענה כי השומה הוטלה על מי שאינו "המחזיק" בנכס מבחינת דיני הארנונה.

עתירה מנהלית:

המועד להגשת עתירה מנהלית בקשר עם שומת הארנונה הוא בתוך **45 ימים** מיום קבלת הודעת התשלום.

הטענות המתאימות להליך **עתירה מנהלית** הינן טענות שאינן בסמכותו של מנהל הארנונה במסגרת הליך ההשגה, כגון טענה בדבר אי סבירות חיוב הארנונה, פגם בחוקיות דרישת תשלום הארנונה, חיוב בניגוד להסכם ועוד.

שינויים בפסיקה:

במהלך שנת 2023 נתנו פסיקות והחלטות חשובות בנושאים רבים בעולם דיני הארנונה כגון בסוגיית הסיווג המוזל לחברות הייטק (הסיווג התעשייתי "בית תוכנה"), בעניין הפטור מארנונה **לנכסים ריקים**, בעניין חיוב הארנונה של **אתרי התארגנות** הסמוכים לאתרי בניה, בעניין חיוב הארנונה של **שטחי חניה שאינה למגורים**, בעניין הפטור מארנונה **לנכסים בשיפוץ**, בעניין חיוב הארנונה בגין **שטחים משותפים** ובעניין חיוב הארנונה **לנכס רב תכליתי** (בו נעשים שימושים

שונים, כגון למשרדים ולתעשייה).

חשוב להתעדכן בפסיקות אלו אשר יכולות להשפיע על החיובים ולהפחית שיעורם.

השפעת הבחירות המקומיות על חיובי הארנונה:

במהלך שנת 2024 צפויות להתקיים **הבחירות לרשויות המקומיות**. ניסיון העבר מלמד כי לאחר הבחירות מתרחבת תופעת שליחת **שומות הארנונה המוגדלות**, במסגרתן חלים שינויים בשומות הארנונה, בגודל השטח המחויב ובסיווג הארנונה, באופן המביא להגדלת החיוב השנתי. פעמים רבות, שינוי השומה מוחל גם **רטרואקטיבית** לתקופה הקודמת לשליחת השומה, לעיתים בחוסר סמכות ושלא כדין. לפיכך, יש להקפיד על בדיקת הודעות התשלום המתקבלות גם במהלך שנת המס.

לאחר הבחירות צפויה גם התגברות תופעת שליחת **חיובי היטלי הפיתוח בגין נכסים וותיקים** (שלא אגב בקשה להיתר בניה). בהמשך לפסיקה של בית המשפט העליון שניתנה במהלך שנת 2023, רשויות מקומיות רבות עורכות בדיקות של איתור תשלומי עבר (או אי תשלום) של היטלי פיתוח עבור נכסים שהוקמו בעבר, ובהתאם לממצאי הבדיקה שולחות לבעלי הנכסים דרישות משלימות לתשלום היטלי פיתוח (היטלי סלילת כבישים ומדרכות, היטלי תיעול והיטלי שטחים ציבוריים פתוחים). גם בעניין זה יש חשיבות יתירה להקפדה על נקיטה בהליך המשפטי המתאים בהתאם למועדים הקבועים בחקיקה.

סוף דבר:

כמפורט לעיל, ימים אלה טומנים בחובם עליות בהוצאות המיסוי המוניציפאלי. היערכות נכונה בתוך חלון ההזדמנויות הצר עשויה להביא לחסכון גדול.

אנו עומדים לרשותכם לכל שאלה והבהרה בעניין.

אנשי קשר



אלדד פרקש
עורך דין בכיר