

סיווג הארנונה של מתחם חללי עבודה לחברות הייטק

עדכוני לקוחות

סוגיית חיוב הארנונה של נכסים המשמשים חברות הייטק, מעסיקה רבות את הערכאות המשפטיות, באשר עולם המושגים הוותיק של דיני הארנונה מאתגר על ידי ההתפתחות הטכנולוגית.

למחלוקות בעניין, משמעות כלכלית נרחבת, שכן לנכסים בסיווג "בית תוכנה" נקבעו על פי רב תעריפי ארנונה מוזלים כנכס תעשייתי. לשם הדוגמא, בתל אביב הפער בין חיוב הארנונה של נכס המוכר כ"בית תוכנה" לבין הסיווג השירי בצו הארנונה מגיע ברב אזורי העיר לפער של למעלה מפי שניים (כ-184 ש"ח למ"ר לשנת 2024 לסיווג "בתי תוכנה" לעומת כ-420 ש"ח למ"ר לסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" באזור 1).

המבחנים אשר נקבעו בפסיקה לאבחנה בין נכס בשימוש "תעשייה" לבין נכס בשימוש "משרדים, שירותים ומסחר", הוחלו בדגשים כאלה ואחרים על השאלה האם הפעילות הנעשית בנכס מסוים היא פעילות של "ייצור תוכנה" באופן המאפשר להחיל על הנכס את סיווג הארנונה המוזל של "תעשייה - בית תוכנה".

לאחרונה הובאה לפתחו של בית המשפט המחוזי בת"א שאלת חיוב הארנונה של מתחם חללי עבודה ומשרדים המושכרים לחברות מעולם ההייטק.

לטענת החברה המחזיקה בנכסים אלו בתל אביב, הואיל והשוכרות במתחמים הינן חברות הייטק, יש לסווג את הנכס לצרכי חיוב הארנונה לפי הסיווג המוזל ל"בית תוכנה" בהתאם לשימוש הנעשה בפועל בנכס.

ועדת הערר דחתה את טענת החברה וקבעה כי הסיווג המתאים לנכס הוא סיווג עסקי, מאחר והחברה המחזיקה הנכס עושה בו שימוש מסחרי של השכרת חללים ואינה בית תוכנה.

בית המשפט לעניינים מנהליים, דחה את ערעור החברה על החלטת ועדת הערר וקבע כי מרבית הלקוחות במתחם אינם עונים אחר הגדרת "בית תוכנה" מאחר ו"לא כל חברת הייטק היא בית תוכנה" וזאת בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה.

בית המשפט לא הכריע בשאלה המעניינת האם יש לבחון את השימוש במתחם בהתאם לשימוש שעושה החברה המחזיקה במתחם ונותנת שירותים ללקוחות או בהתאם לשימוש שעושים הלקוחות במתחם, ונראה כי טרם נאמרה המילה האחרונה בעניין זה.

ייתכן ובמקרים המתאימים, יהיה מקום לסווג את הנכס או את חלקו בסיווג המוזל כבית תוכנה.

עמ"נ 30153-04-23 אורבן פלייס בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנוב).

אנשי קשר



אלדד פרקש
עורך דין בכיר