

תאריך: 25 באפריל, 2007  
סימוכין: 821372

אל: לקוחות המשרד

**חוזר לקוחות**  
**מס' 12.2007**

א.ג.נ.,

**הנדון: חיובים רטרואקטיביים בארנונה - "חיובי סקר"**

חזון נפרץ בעת האחרונה הוא רשויות מקומיות המבקשות להגדיל הכנסותיהן מארנונה ע"י ביצוע סקרי מדידה וסיווג חוזרים ונשנים של נכסים בתחומן. הרשויות מכנות שיטה זו כ"חיוב סקר" ורובן מאמצות אותה ככלי להגדלה שיטתית של חיובי הארנונה.

בתום עריכת ה"סקר" נשלחת לנישום שומה מוגדלת שכוללת חיוב רטרואקטיבי לשבע השנים שקדמו למועד עריכת ה"סקר" ולעתים אף יותר.

י"אמר מייד, בית המשפט העליון עמד על כך כי שומת ארנונה מתוקנת, המבקשת להגדיל את חיובי הארנונה בהתייחס לשנות מס קודמות בשל טעות שנפלה בשומה המקורית, ככלל אינה מותרת והיא תאושר רק במקרים "כבדי משקל" ובנסיבות מיוחדות, כל מקרה לפי נסיבותיו הוא. כך למשל, יש חשיבות מרכזית לשאלה האם הטעות נבעה מהטעייה של הנישום וכן יש להביא בחשבון את סוג הטעות בהחלטת הרשות, משך התקופה בעבר אליה מתייחס החיוב, מידת ההסתמכות מצד הנישום, מידת היעילות והצדק שבחיוב למפרע ועוד.

הניסיון מלמד כי הרשויות המקומיות בוחרות להתעלם מ"ידו הקמוצה" של בית המשפט בכל הנוגע להוצאת שומות באופן רטרואקטיבי וטרם זאת מחפשות לעצמן דרך אל עבר המקרים החריגים אשר מאפשרים לעשות כן. תיקון השומה נעשה לטענת העיריות בשל מגוון טעויות, וביניהן טעויות בגודל הנכס, בסיווג הנכס וכן בקשר לתחולה של פטור זה או אחר, כאשר לרוב מתלווה לכך גם תיקון של השומה בשנת המס הנוכחית.

למרבה הצער, לעיתים, מהלכה זה של הרשות, עושה שימוש בהוצאת שומות באופן גורף בסכומי עתק "מנופחים" במטרה להלך אימים על הנישום ובדרך זו להביא להגדלת שומות הארנונה בהסכמה, מחוץ לכותלי בית המשפט.

לפיכך, ללא כל קשר לניסיון להדוף את טענות העירייה וזאת על פי הכללים המנחים האוסרים על תיקון שומת הארנונה באופן רטרואקטיבי, אנו ממליצים, בין היתר, לתקוף את השומה החדשה לגופם של דברים (וזאת באופן נרחב ככל הניתן). זאת, הן כדי להוסיף ולשמוט את הקרקע מתחת לטענות הרשות המקומית לגבי שנים עברו והן במטרה להפחית את שומת הארנונה בשנת המס הנוכחית ובשנים שלאחריה.

לסיכום, מטעמים אלו ואחרים יש מקום לעמוד על זכות הנישום להעמיד באופן מיידי וללא כל עיכוב לביקורת מקצועית כל חיוב ארנונה רטרואקטיבי בטרם תשלמו.

אנו עומדים לרשותכם בכל הסבר נוסף ככל שיידרש. ניתן לפנות ל:  
ירון רוזנפלד, ראש היחידה למיסוי מוניציפאלי, חטיבת המס:  
דוא"ל: [yrosenfeld@deloitte.co.il](mailto:yrosenfeld@deloitte.co.il).

אין להיזקק לתוכן חוזר זה מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור ושות'  
רואי חשבון