

תאריך: 8 במרץ 2007
819343

אל: לקוחות המשרד

חוזר לקוחות
מיסים 5.2007

א.ג.נ.,

הנדון: הכללים לבדיקת שומת הארנונה ותקיפתה - בדיקת שומת ארנונה 2007

כללי

המיסוי העירוני-חיובי הארנונה מהווים מרכיב משמעותי בהוצאה העסקית. למרות זאת, אנו עדים לתופעה של השלמה עם החיובים כפי שהם וביצוע תשלומים בצורה עיוורת מבלי שעין מקצועית בחנה אותם.

הניסיון מלמד כי בדיקה מקצועית על ידי מומחים, חושפת לא אחת תמונה עגומה של חיובים מופרזים, שגויים, שאינם תואמים את הוראות החוק ולעתים אף סותרים פסקי דין מפורשים.

ברצוננו לעורר מודעות להוצאה זו. להלן עיקרי הדברים בכל הנוגע לבדיקת שומת הארנונה.

בדיקת שומת הארנונה

כאשר בודקים שומת ארנונה, יש לבדוק שני דברים:

א. האם פקיד המס ביסס את השומה על התשתית העובדתית הנכונה והרלוונטית?

ב. האם כל קובעי המס (תעריף, שטח, שיטת מדידה וכו') חוקיים וסבירים?

בדיקת התשתית העובדתית

התשתית העובדתית הנה המפתח לבחינת חוקיות השומה:

א. זיהוי הנישום – שם ומשפחה או שם תאגיד;

ב. זיהוי הנכס – בגין איזה נכס, או בגין איזה חלק בנכס הוצאה השומה;

ג. השימוש בפועל בנכס – מידת התאמה לסיווג לפיו נערך החיוב לפי צו הארנונה;

ד. בדיקת שטח הנכס – מידת התאמה של השטח בפועל לשטח המחויב לרבות בדיקת שיטת המדידה;

ה. בדיקת האזור – בדיקה התאמת האזור המחויב לאזור בצו;

ו. בדיקת משתנים נוספים – בהתאם להוראות צו הארנונה, כגון גיל הבניין, סוג הבניין וכיוצא באלה .

בדיקת חוקיות

בבדיקת חוקיות החיוב יש לבחון את צווי הארנונה משנת 1985 ועד היום. לצורך בדיקה זו יש להצטייד בכל צווי הארנונה של הרשות המקומית, וכן בכל החקוקים השנתיים שהסדירו את העלאת הארנונה משנת 1986 ואילך .

בבדיקת חוקיות חיוב הארנונה יש לבחון מספר דברים ובעיקר :

א. האם שינוי התעריף בכל שנה ושנה תאם את שיעורי ההעלאה הכלליים שהותרו ?

ב. האם בוצעו שינויים נסתרים, שאינם העלאת ישירה בשיעור חורג של תעריף באופן שהחיוב בסופו של דבר עודכן בשיעור החורג מן המותר באותה שנה?

שילוב בדיקת חוקיות החיוב עם בדיקת נתוני השומה

לעתים, יש בצו הטלת הארנונה תעריף שנחקק כדין, אולם פקיד השומה משית בשומת הארנונה תעריף שונה. היתה כזו עשויה להתבסס על פסק דין, היוצר שינוי במדיניות הפרשנית שנותן פקיד השומה לצו הטלת הארנונה, למרות שלא חל בו שינוי .

שינוי מדיניות פרשנית יכול להיחשב כטעות רגילה של פקיד השומה, ויכול להיחשב כחריגה מחוקי ההקפאה. לאבחנה זו יש משמעות, שנעמוד עליה בהמשך .

סבירות החיוב

גם כאשר תעריף פלוני נחקק בהתאם לדיני ההקפאה, קיימת אפשרות שהוא לא סביר. במספר לא רב של מקרים נפסק, כי תעריף פלוני אינו סביר .

המבחנים לסבירות של תעריף הם רבים:

השוואה חיצונית - השוואת התעריף ברשות המקומית הנבחנת לרשויות מקומיות אחרות. בחינה כזו והמסקנות העולות ממנה צריכה להיות מבוססת על דוח סטטיסטי הנתמך בחוות דעת של מומחה .

השוואה פנימית – השוואת תעריף של סיווג מסוים לתעריף או תעריפים של סיווגים דומים באותה רשות מקומית. לא כל שינוי הוא בלתי סביר, ויש לבסס את חוסר הסבירות בהתאם למקרה .

דרכי התקיפה של שומת ארנונה

בתקיפת שומת ארנונה יש לקבוע תחילה מיהו הגורם הנתקף .

אם התקיפה היא של "מעשה השומה" - התשתית העובדתית של יסודות השומה, כגון זיהוי הנישום, זיהוי הנכס, השימוש בנכס, שטח הנכס, האזור, גיל הבניין, סוג הבניין וכיוצא באלה, אזי יש להגיש השגה למנהל הארנונה תוך 90 יום מיום קבלת השומה .

על מנהל הארנונה להשיב תוך 60 יום, ועל החלטתו ניתן לערור לוועדת ערר תוך 30 יום. על החלטת ועדת הערר ניתן לערער לבית המשפט המנהלי .

אם התקיפה היא של "מעשה החקיקה" - יש להגיש עתירה מנהלית התוקפת חוקיות צו הארנונה לבית המשפט המחוזי תוך 45 יום מיום שנודע על אי החוקיות. על פסק הדין ניתן לערער לבית המשפט העליון .

כאשר מבקשים לתקוף גם את מעשה השומה וגם את מעשה החקיקה, או כאשר מדובר במקרה גבולי, רצוי להגיש בד בבד השגה ועתירה מנהלית.

כאשר מבקשים לתקוף את מעשה החקיקה ואת האישור שניתן בידי שר הפנים ושר האוצר, יש לעתור לבג"צ. הליך כזה הוא נדיר .

בעתירה מנהלית ניתן להעלות גם טענות של אי סבירות תעריף, אי קיום הבטחה שלטונית, אי קיום הסכם שומה משנים קודמות או הכרעה שניתנה בשנים קודמות בוועדת ערר, שומת ארנונה רטרואקטיבית, אי מתן פטור לנכס שניזוק או לנכס ריק, וכיוצא באלה .

מחמת חוסר האחידות בפסיקה לגבי גבולות סמכותם של הערכאות השונות בכל האמור לארנונה, יתכנו מקרים ששמירה על זכויות תעבור בהכרח בנקיטה בהליכים בשני מסלולים במקביל.

אנו עומדים לרשותכם בכל הסבר נוסף ככל שיידרש. ניתן לפנות ל :

ירון רוזנפלד, ראש היחידה למיסוי מוניציפאלי, חטיבת המס

בטלפון : 04-8607371, בדוא"ל : yrosenfeld@deloitte.co.il

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

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור
רואי חשבון