

דף הסבר לתושבים בנוגע לחיובי ארנונה - המועצה האזורית לב השרון

כללי

רשות מקומית חייבת על-פי דין לחייב את הנכסים בתחומה בתשלום ארנונה כללית.

אופן החיוב **נקבע בצו הארנונה** למועצה, אשר קובע כללים לחיוב הארנונה, כמו גם את תעריפי החיוב בגין השימושים השונים שנעשים בנכסים.

אין פטור לנכס מבלי שהוא מצויין במפורש בצו המיסים, ואין נכס ללא חיוב מבלי שצויין לגביו פטור מפורש בצו המיסים.

חשוב להבהיר, כי לכל רשות מקומית צו ארנונה משלה אשר נותן ביטוי לסוגי הנכסים המצויים בתחומה וכי המועצה אינה מוסמכת לשנות את התעריפים הקבועים בצו הארנונה אלא אם קיבלה את אישור שר הפנים ושר האוצר לשינוי המבוקש.

כפי שפרסמנו בעבר, המועצה מבצעת מעת לעת סקר נכסים ביישובים ובסיומו יישלח או נשלח לכל מחזיק, אשר יחול שינוי בשטח הנכס שלו - תשריט מעודכן בצירוף הודעת שומה.

מסמך זה נועד לצורך הנגשת אופן חיוב הארנונה למחזיקים בנכסים השונים ואין בו כדי לגבור ו/או לשנות את הקבוע בצו הארנונה למועצה, אשר גובר על האמור במסמך. עוד מובהר, כי קיימים סוגים נוספים של נכסים המחוייבים בתשלום ארנונה כללית ואשר אינם מוזכרים במסמך זה.

להלן תשובות לשאלות נוספות :

1. מה מטרת המדידות / סקר הנכסים ?

המועצה מחוייבת לחייב את הנכסים בתחומה בתשלום ארנונה כללית לפי צו הארנונה המקומי.

סקר הנכסים מבוצע בהתאם להנחיות משרד הפנים לפיהן על הרשויות לבצע מדידות בתחומן אחת ל-5 שנים.

2. מהי שיטת המדידה הנהוגה במועצה?

א. שיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה למועצה **ביחס לכל סוגי הנכסים** הינה שיטת מדידה "ברוטו-ברוטו", הכוללת את כל שטח הבניין, לרבות קירות חיצוניים ופנימיים של הנכס, כל חלק של המבנה אשר מחובר לו חיבור של קבע ושטחים משותפים.

צו הארנונה אינו מבחין בין החומרים השונים מהם בנוי הנכס.

כלומר נכס הבנוי מכל חומר שהוא מחוייב בתשלום ארנונה כללית.

ב. מודגש, כי אין למועצה אפשרות חוקית לשנות את שיטת המדידה הקבועה בצו הארנונה ועליה לחייב את הנכסים על-פי הקבוע בצו הארנונה.

3. כיצד מעודכנות תוצאות המדידה ?

לאחר ביצוע המדידה עיבוד התוצרים ובחינתם על ידי המועצה, יקבל מחזיק בנכס שיש צורך בעדכון נתוני הנכס שלו, הודעת שומה ותשריט מעודכן של הנכס, הכולל פירוט מדויק של כל השטחים החייבים בארנונה וסיווגם.

4. מאיזה תאריך מתבצע תיקון שומת הארנונה בהתאם לנתוני המדידה החדשים?

שומת הארנונה המעודכנת תחול מהיום הראשון לחודש העוקב בו הודע לתושבים על הכוונה לבצע סקר נכסים בישוב.

לא יתבצעו חיובים / זיכויים רטרואקטיביים בארנונה בגין שנים קודמות לשנה בה בוצעה המדידה למעט מקרים בהם נישום עשה שינוי בנכס לרבות שימוש שונה ולא מסר הודעה כדין ו/או זהות המחזיק לא הייתה ידועה לרשות, והדבר התגלה בדיעבד.

5. האם חייבים לאפשר למודד מטעם המועצה לבצע מדידה?

כן. בהתאם לחוק רשאית הרשות המקומית בעצמה או באמצעות שליחים מטעמה להיכנס לנכס בכל עת סבירה ובתיאום מראש על מנת לבצע מדידות ו/או להשיג ידיעות לצרכי חיוב בארנונה.

מובהר בעניין זה, כי לצורך ביצוע סקר המדידות התקשרה המועצה עם חברת מדידות והעניקה לה את הסמכות לתאם עם המחזיקים בנכסים, מועד לביצוע מדידה של נכסיהם. יש לציין כי התשלום לחברת המדידות, נעשה לפי תוצאות מכרז שמפורסם ולא לפי תוספת שטחים אלא לפי מטר מרובע מדוד על ידי חברת המדידות

בעל זכויות / מחזיק אשר יסרב לאפשר למודדים לבצע את עבודתם ו/או לא ישתף עימם פעולה, תבוצע לגבי הנכס בו הוא מחזיק **מדידה בהערכה**. בהתאם להנחיות המועצה מדידה בהערכה תבוצע ככל הניתן בהסתמך על תוכניות הבניה, נתוני מדידות קודמות ובהתאם לצפיה בשטח הנכס ו/או על בסיס שימוש בתצ"א ו/או נתונים שהגיעו לידי המועצה ו/או מי מטעמה.

6. איך ייתכן ששטח הנכס שלי גדל בעקבות סקר הנכסים, למרות שלא בוצע שום שינוי בנכס מיום שנבנה? וכיצד יתכן הבדל בין הגודל על פי היתר הבנייה לבין הגודל לעניין ארנונה?

גם אם לא בוצעו שינויים בנכס מיום שנבנה, ההפרשים בשטח הנכס בעקבות המדידה יכולים לנבוע ממספר סיבות:

- א. נתוני המדידה שהיו בידי המועצה טרם ביצוע הסקר לא היו מעודכנים לפי מדידה שנערכה בהתאם לצו הארנונה (למשל - נתוני הבניה חולצו מהיתר הבניה אשר מחשבים שטח נכס באופן אחר כך לדוגמא בהיתר הבנייה לא מחושבים שטחי שירות ואילו לצרכי ארנונה כן).
- ב. יתכן שהנכס כולל שטחים אשר בהתאם לצו הארנונה היו אמורים להיות מחוייבים ואשר פרטיהם לא היו ידועים למועצה (כגון: מחסנים, חניות מקורות וכד').
- ג. טעויות אנוש.
- ד. בנכס חדש אשר טרם נמדד יוצאת שומה ראשונית על-פי הנתונים המצויים בוועדה המקומית. נתונים אלה משמשים לחיוב ראשוני בלבד ויתכנו שינויים כאשר תערך מדידה לצרכי ארנונה.
- ה. שינוי הוראות דין לרבות פסיקה וצו המיסים.

7. על פי היתר הבניה / טאבו, שטח הנכס שבחזקתי קטן הרבה יותר מהשטח הנכס המעודכן במועצה. כיצד זה ייתכן?

שיטת המדידה לצורך חיוב בארנונה במועצה הינה ברוטו-ברוטו (כולל קירות פנים וחוף והשטח שמתחתיהם) וזאת בהתאם לצו הארנונה במועצה. חישוב השטח הרשום בפנקסי המקרקעין ו/או חישוב השטחים בהיתר הבניה נעשה על פי קריטריונים אחרים שלא בהכרח תואמים את צו הארנונה ומכאן הפערים בין המדידות. כך לדוגמא שטחי הצמדה ו/או שטחים הפטורים מהיתר, לא יופיעו בהיתר הבנייה ו/או בשטחים העיקריים של הבית ו/או בשטח המקרקעין ואולם לצרכי ארנונה נלקחים שטחים גדולים יותר בחשבון. שטח הקרקע בטאבו בנכסים צמודי קרקע אינו מהווה את שטח המבנה, להבדיל מנכסים הרשומים כבתים משותפים.

מובהר כי לצרכי חיוב ארנונה, המדידה הרלבנטית הינה מדידה של מודד מוסמך על פי הוראות צו הארנונה של המועצה לשנת המיסים הרלוונטית.

8. האם מרפסת מחוייבת בתשלום ארנונה כללית?

הכלל:

- א. מרפסת שאינה מקורה - אינה מחוייבת בתשלום ארנונה כללית.
ב. מרפסת מקורה - מחוייבת בתשלום ארנונה כללית למעט במקרים בהם הגג אינו מקורה במלואו. במקרה כזה יחוייב רק השטח המקורה במלואו (למעט פרגולות העומדות בתנאים המפורטים בחוק).

9. האם צריך לשלם ארנונה בגין שטח אשר מקורה בקירוי ארעי?

- מרקיזה / שמשונית וכל קירוי שאינו קשיח - השטח אשר מסביבו, קירות ארעיים, כגון חלונות ו/או פתחים / דלתות - לא יחוייב בתשלום ארנונה כללית.
שטח מקורה בתקרתו בקירוי חשמלי העשוי מחומר קשיח האטום למים במצבו הסגור – יחוייב בארנונה. שטח מקורה המכוסה בכל סוג שהוא אטום למים (למעט פלסטיק שקוף במקרה של פרגולות פטורות על פי דין) יחוייב.

10. סככות

- סככות מכל סוג שהוא אשר מוצבות דרך קבע - השטח תחתן יחוייב בתשלום ארנונה כללית על-פי השימוש.

11. כיצד יחוייבו מחסנים?

- א. מחסן צמוד למבנה מגורים - מחוייב בתשלום ארנונה כללית בגין כל שטח המחסן בתעריף מגורים.
ב. מחסן שאינו צמוד למבנה מגורים ואינו עולה על 10 מ"ר - אינו מחוייב בתשלום ארנונה כללית.
ג. מחסן שטחו עולה על 10 מ"ר - יחוייב בגין כל שטח המחסן בהתאם לתעריף למחסנים הקבוע בצו הארנונה למועצה.
ד. מחסן חקלאי - המשמש בפועל לצורך אחסנה חקלאית – מחוייב במסגרת חיוב הנחלה ולכן לא יהיה חיוב נוסף בגינו.
ה. מחסן חקלאי המשמש בפועל לצורכי אחסנה שאינה של תוצרת חקלאית / כלים חקלאיים ואשר נעשה בו שימוש בשטח של לא יותר מ- 10 מ"ר – לא יחוייב.
ו. מחסן חקלאי המשמש בפועל לצורכי אחסנה שאינה של תוצרת חקלאית / כלים חקלאיים ואשר נעשה בו שימוש בשטח של יותר מ- 10 מ"ר – יחוייב בהתאם לסיווג הרלוונטי ובלבד ששטח זה נתחם באופן ברור ומסודר.

12. האם צריך לשלם ארנונה כללית על כל שטח המרתף/ ממ"ד/ מקלט?

תלוי מה השימוש שנעשה במרתף.

- אם השימוש שנעשה במרתף/ ממ"ד/ מקלט הוא לא למגורים - יחוייב כל שטח המרתף/ ממ"ד / מקלט בתשלום ארנונה בהתאם לשימוש (כגון משרד קליניקה וכו').
אם השימוש שנעשה במרתף/ ממ"ד/ מקלט הוא למגורים – יחוייב שטח המרתף / ממ"ד / מקלט עד 75 מ"ר. במידה ונעשתה בשטח זה חלוקה פנימית למעט שירותים, מקלחת וממ"ד, יחוייב כלל השטח. במרתף ששטחו מעל 75 מ"ר שנעשתה בו חלוקה פנימית וחלקו משמש שלא למגורים, השטח יחוייב לפי השימוש בפועל, אך לא פחות מ- 75 מ"ר.

13. האם צריך לשלם ארנונה על בריכת שחיה?

בריכת שחיה הינה מבנה אשר על-פי צו הארנונה מחוייב בתשלום ארנונה כללית. הבריכה תחוייב על-פי התעריף לשימוש זה הקבוע בצו הארנונה (סיווג 907 לצו המסים).

חיוב בגין בריכות יעשה לפי שטח הבריכה **הבנויה** וכל **מבנה נילוה** לבריכה כגון חדר מכונות, מקלחות ושירותים, בתעריף בריכה על פי צו הארנונה. (שטח הקרקע סביב הבריכה אינו מחוייב)

14. האם חניות מקורות מחוייבות בתשלום ארנונה?

בהתאם לצו הארנונה, שטח חניה מקורה יחוייב עד 15 מ"ר בתעריף 50% מתעריף המגורים.

15. גובה השטח הבנוי - עליית גג / פטיו / גלריה

- א. לגובה השטח המחוייב אין השפעה על החיוב בארנונה כללית אלא לשימוש שנעשה בנכס.
- ב. עליית גג שנעשה בה שימוש לאחסנה ביתית בלבד - לא תחוייב ובתנאי שאין גרם מדרגות בנוי וקבוע המוביל לעליית הגג.
- ג. עליית גג או גלריה המשמשת למגורים - תחוייב בתעריף מגורים ללא קשר לגובה הגג.
- ד. כאשר קיים פטיו (מקורה) השטח יחוייב בתשלום ארנונה כללית רק בגין שטח הרצפה התחתונה.

16. האם פרגולה מחוייבת בתשלום ארנונה כללית?

- א. פרגולה העומדת בכל התנאים המצטברים להלן תהא פטורה :
 1. המבנה הינו ללא קירות.
 2. המבנה צריך להיות מוקם בחצר או בגג או במרפסת של בית מגורים בלבד.
 3. המבנה צריך להיות צמוד, לבית המגורים, כלומר שאחד מקירותיו הינו קרי מקירות הבית.
 4. על המבנה להיות נסמך על עמודים או לא יותר משני קירות.
 5. על המבנה להיות בנוי מחומרים קלים בלבד (מבנה שמוקם בין קורות בטון ו/או שלד המבנה הינו מחוייב).
 6. תקרת המבנה בנויה ממשטח הצללה, שיש בו מרווחים שווים בין החלקים האטומים של המשטח, כאשר המרווחים המהווים 40% לפחות מגודל משטח הצללה.
 7. על מבנה שעומד בכל התנאים לעיל, ניתן להתקין מעל משטח הצללה, כיסוי פלסטיק שקוף.
 8. המבנה אינו משמש לאחסנה ו/או לחנייה.
- ב. פרגולה המקורה **בכיסוי שאינו חדיר למים** (למעט קירוי שקוף) - תחוייב בתשלום ארנונה כללית.

17. קריניזים, כרכובים, בליטות מהגג

השטחים שתחת אלמנטים אלה, הבולטים מקירותיו החיצוניים של המבנה עד 50 ס"מ, לא יחוייבו בתשלום ארנונה כללית.

18. האם משלמים ארנונה על מדרגות?

אזור המדרגות מחושב באופן הבא: רצפת קומת המסד תחושב במלוא שטחה לרבות שטח המדרגות, לכל קומה יתווסף שטח היטל העל של המדרגות המוליך לאותה קומה. קומת מהלך מדרגות המוליך אל שטח הגג לא יחוייב באם אין רצפה ושימוש למגורים בקומה זו.

19. קומת עמודים:

- א. ככל שלא נעשה שימוש בכל קומת העמודים, למעט כמסתור כביסה או ככניסה לבית ללא שמאוחסן בקומה זו ציוד, רהיטים ו/או שהשטח משמש לחנייה וכו' - היא לא תחוייב בתשלום ארנונה כללית גם אם השטח המקורה הכלוא בקומה זו מרוצף.
- ב. ככל שנעשה בקומת העמודים שימוש כלשהו לרבות אחסון ו/או חנייה וכו' - יחוייב השטח בו נעשה שימוש לפי השימוש בפועל.

20. מה דינו של עסק המתנהל מבית המגורים?

מחזיקים בנכסים אשר בביתם מתנהלת פעילות עסקית כגון: משרד ביטוח, קליניקה לרופא, עורכי דין, קוסמטיקאיות צימרים אירועים ועוד, יחוייב השטח בבית המוגדר בבירור לפעילות זו בתעריף של ארנונה לעסקים לפי סוג הפעילות, ללא קשר לתדירות הפעילות העסקית בנכס.

יובהר, כי אין בחיוב הנכס בארנונה לעסקים כדי לגרוע מחובת המחזיק בעסק לדאוג לאישורים על פי דין לפעילות העסקית.

21. האם יש באפשרותי לערער על תוצאות המדידה?

ניתן להגיש השגה על שומת הארנונה בפני מנהל הארנונה בתוך 90 יום מקבלת הודעת השומה על יסוד טענה מטענות אלו:

1. הנכס אינו מצוי באזור המצוין בהודעת השומה.
2. נפלה טעות בהודעת התשלום בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
3. אינך "מחזיק בנכס".

על מנהל הארנונה להשיב תוך 60 יום מקבלת ההשגה.

הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה בפני ועדת ערר.

על החלטת ועדת הערר ניתן לערער בפני בית המשפט לענייניים מנהליים תוך 45 ימים מקבלת החלטתה.

באם ההשגה הינה לעניין שטח הנכס - יש להגישה **בצירוף מדידה מטעם הנישום שנערכה על-ידי מודד מוסמך**. הגשת השגה ללא מדידה מצורפת יכולה להביא לדחיית ההשגה.

מחזיק שמעוניין שתבוצע מדידה חוזרת בנכסו על ידי חברת המדידות מטעם המועצה, עליו להודיע על כך למועצה תוך 30 יום מקבלת הודעת השומה ולשלם לחברת המדידות את התעריף הנדרש על ידה בגין עלות המדידה החוזרת

22. כיצד יש לדווח על תחילת חזקה בנכס או חדילה מלהחזיק בנכס?

על פי פקודת העיריות, חלה חובה על הבעלים והמחזיק, לרבות שוכר, לדווח על תחילת החזקה בנכס, יש לצרף להודעה בכתב את הסכם המכר/השכירות, צילום תעודת זהות וספח תעודת הזהות של המחזיק ובן/בת הזוג. כני"ל במקרה של הודעה בדבר חדילה מלהחזיק בנכס. את ההודעה יש להגיש בכתב בלבד.