

## דף מידע לציבור - חיוב ארנונה

### מועצה אזורית 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.

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 סקר נכסים ביישובים ובסיומו יישלח לכל מחזיק אשר יחול שינוי בשטח הנכס שלו - תשריט מעודכן בצירוף הודעת שומה.

מסמך זה נועד לצורך הבהרת אופן חיוב הארנונה למחזיקים בנכסים השונים והוא אינו מחליף את צו הארנונה למועצה. עוד מובהר, כי מסמך זה אינו מתייחס לכל סוגי הנכסים הכלולים בצו המסים.

#### להלן הנחיות הנוגעות לחיוב הנכסים במועצה בארנונה כללית:

##### 1. מה מטרת המדידות / סקר הנכסים?

המועצה מחויבת לחייב את הנכסים בתחומה בתשלום ארנונה כללית לפי צו הארנונה של המועצה, ובהתאם למדיניות המועצה.

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 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.

ב. מודגש, כי אין למועצה אפשרות חוקית לשנות את שיטת המדידה ועליה לחייב את הנכסים על-פי צו הארנונה והנהוג במדיניות החיוב.

##### 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 של החודש בו החלו המדידות ביישוב.

לא יתבצעו חיובים / זיכויים רטרואקטיביים בארנונה בגין שנים קודמות לשנה בה בוצעה המדידה למעט מקרים בהם נישום עשה שינוי בנכס ולא מסר הודעה כדן.

##### 5. האם חייבים לאפשר למודד מטעם המועצה לבצע מדידה?

כן. בהתאם לחוק רשאית הרשות המקומית בעצמה או באמצעות בעלי תפקידים מטעמה, שהוסמכו לכך, 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 חברת מדידות והעניקה לה את הסמכות לתאם עם המחזיקים בנכסים מועד לביצוע מדידה של נכסיהם. יש לציין, כי התשלום נעשה לפי תוצאות מכרז שמפורסם ולא לפי תוספת שטחים אלא לפי מטר מרובע מדוד.

בעל זכויות / מחזיק אשר יסרב לאפשר למודדים לבצע את עבודתם או לא ישתף עימו פעולה, תבוצע לגבי הנכס בו הוא מחזיק **מדידה בהערכה**. בהתאם להנחיות המועצה, מדידה בהערכה תתבצע ככל הניתן קרוב לתוכניות הבניה ולנתוני מדידות קודמות ובהתאם לצפייה בשטח הנכס.

**6. איך ייתכן ששטח הנכס שלי גדל בעקבות סקר הנכסים, למרות שלא בוצע שום שינוי בנכס מיום שנבנה?**

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

א. נתוני המדידה שהיו בידי המועצה טרם ביצע הסקר לא היו מעודכנים ו/או שגויים לפי מדידה שנערכה בהתאם לצו הארנונה (למשל - נתוני הבניה חולצו מהיתר הבניה אשר מחשבים שטח נכס באופן אחר).

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 מדידה.

ד. בנכס חדש אשר טרם נמדד יוצאת שומה ראשונית על-פי הנתונים המצויים בוועדה המקומית. נתונים אלה משמשים לחיוב ראשוני בלבד ויתכנו שינויים כאשר תערכנה מדידות לצרכי ארנונה.

**7. על פי היתר הבניה / טאבו, שטח הנכס שבחזקתי קטן הרבה יותר משטח הנכס המעודכן במועצה לצרכי הטלת ארנונה. כיצד זה ייתכן?**

שיטת המדידה לצורך חיוב בארנונה במועצה הינה ברוטו-ברוטו (כולל קירות פנים וחוף והשטח שמתחתיהם). 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 השטחים.

**8. האם מרפסת מחויבת בתשלום ארנונה כללית? הכלל:**

א. מרפסת שאינה מקורה - אינה מחויבת בתשלום ארנונה כללית.

ב. מרפסת מקורה - מחויבת בתשלום ארנונה כללית למעט במקרים בהם הגג אינו מקורה במלואו. במקרה כזה יחויב רק השטח המקורה במלואו.

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

א. מרקיזה / שמשונית וכל קירוי שאינו קשיח - השטח הנמצא מתחת למרקיזה / שמשונית / שמשיה לא יחויב בתשלום ארנונה כללית.

ב. שטח המקורה בקירוי חשמלי העשוי מחומר קשיח, האטום למים במצבו הסגור - יחויב בארנונה.

**10. סככות**

סככות – קירוי מכל סוג שהוא אשר מוצב דרך קבע ואינו צמוד למבנה. השטח תחת קירוי זה יחויב בתשלום ארנונה כללית על-פי השימוש, אולם אם הקירוי חדיר למים או קירוי אטום שקוף- לא יחויב.

**11. כיצד יחויבו מחסנים?**

א. מחסן צמוד למבנה מגורים - מחויב בתשלום ארנונה כללית בגין כל שטח המחסן בתעריף מגורים.

ב. מחסן שאינו צמוד למבנה מגורים ואינו עולה על 10 מ"ר - אינו מחויב בתשלום ארנונה כללית.

ג. מחסן ששטחו עולה על 10 מ"ר - יחויב בגין כל שטח המחסן בהתאם לתעריף למחסנים הקבוע בצו הארנונה למועצה.

- ד. מחסן חקלאי - המשמש בפועל לצורך אחסנה חקלאית – מחויב במסגרת חיוב הנחלה ולכן לא יהיה חיוב נוסף בגינו.
- ה. מחסן חקלאי המשמש בפועל לצורכי אחסנה שאינה של תוצרת חקלאית / כלים חקלאים ואשר נעשה בו שימוש בשטח של לא יותר מ- 10 מ"ר – לא יחויב.
- ו. מחסן חקלאי המשמש בפועל לצורכי אחסנה שאינה של תוצרת חקלאית / כלים חקלאים ואשר נעשה בו שימוש בשטח של יותר מ- 10 מ"ר – יחויב בתעריף אחסנה ובלבד ששטח זה נתחם באופן ברור ומסודר.

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

תלוי מה השימוש שנעשה בשטח זה.

- אם השימוש אינו למגורים - יחויב כל שטח המרתף/ ממ"ד / מקלט בתשלום ארנונה בהתאם לשימוש (כגון משרד קליניקה וכו').
- אם השימוש הוא למגורים – יחויב שטח המרתף / ממ"ד / מקלט עד 75 מ"ר.
- במרתף ששטחו מעל 75 מ"ר שנעשתה בו חלוקה פנימית וחלקו משמש שלא למגורים, השטח יחויב לפי השימוש בפועל, אך לא פחות מ- 75 מ"ר.
- ככל שהממ"ד ושטח הבסיס של המדרגות ממוקם במרתף, הוא אינו מהווה עילה לחיוב נוסף מעבר ל- 75 מ"ר.

**13. האם צריך לשלם ארנונה על בריכת שחיה לשימוש פרטי?**

- בריכת שחיה מחויבת בתשלום ארנונה כללית על-פי התעריף הקבוע בצו הארנונה (סיווג 907 לצו המסים של המועצה). 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 - שאינו מבונה או מגודר – לא מחויב).
- למען הסר ספק מובהר, כי בריכה הניתנת לפירוק המונחת על פני הקרקע, ואינה מתוחמת בבינוי נוסף לא תחויב בתשלום ארנונה כללית.

**14. האם חניות מקורות מחויבות בתשלום ארנונה?**

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

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

- א. לגובה השטח המחויב אין השפעה על החיוב בארנונה כללית אלא לשימוש שנעשה בנכס.
- ב. עליית גג שגובהה שנעשה בה שימוש לאחסנה ביתית בלבד - לא תחויב.
- ג. עליית גג או גלריה המשמשת למגורים - תחויב בתעריף מגורים ללא קשר לגובה הגג.
- ד. פטיו יחויב רק בגין הרצפה התחתונה ככל שהיתר מהווה חלל.

**16. האם פרגולה מחויבת בתשלום ארנונה כללית?**

- א. פרגולה המקורה בכיסוי חדיר למים או בכיסוי שקוף שאינו חדיר למים - לא תחויב בתשלום ארנונה כללית.
- ב. פרגולה המקורה בכיסוי שאינו חדיר למים (למעט קירוי שקוף) - תחויב בתשלום ארנונה כללית.
- ג. פרגולה הנסמכת על 2 קירות ועומדת בתנאי החיפוי בסעיף א לעיל - פטורה מתשלום ארנונה.
- ד. פרגולה הנסמכת על 2 קירות ועומדת בתנאי החיפוי בסעיף א לעיל ובמקום הסתמכות על קיר שלישי, בוצעה הסתמכות על שתי רגליים תומכות, פטורה מתשלום ארנונה.
- ה. מבנה הנסמך על 3 קירות אינו עומד בהגדרה של פרגולה ולכן, גם אם עומד בתנאי החיפוי בסעיף א לעיל אינה פטורה מתשלום ארנונה.

**17. קרניזים, כרכובים, בליטות מהגג, קירוי מעל חלונות/פתחים/דלתות**

השטחים שתחת אלמנטים אלה לא יחויבו בתשלום ארנונה כללית אלא אם השטח מרוצף ונעשה בו שימוש בפועל למגורים.

בכל מקרה של קירוי יבחן האם מדובר בחיפוי שנועד להגן על הכניסה או בשטח בנוי המהווה המשך של ה"מבנה" אשר ככזה צריך להיות מחויב בתשלום ארנונה.

**18. האם משלמים ארנונה על מדרגות?**

אזור המדרגות מחושב באופן הבא: רצפת קומת המסד תחושב במלוא שטחה.

חלל המדרגות יחושב לפי מספר הקומות פחות מהלך גרם מדרגות אחד.

**19. קומת עמודים:**

א. ככל שלא נעשה שימוש בקומת העמודים - היא לא תחויב בתשלום ארנונה כללית גם אם השטח המקורה הכלוא בקומה זו מרוצף.

ב. ככל שנעשה בקומת העמודים שימוש כלשהו - יחויב השטח בו נעשה השימוש 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, יחויב השטח בבית המוגדר בבירור לפעילות זו בתעריף של ארנונה לעסקים לפי סוג הפעילות, ללא קשר לתדירות הפעילות העסקית בנכס.

**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 לעניינים 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 שמעונין שתבוצע מדידה חוזרת בנכסו על ידי חברת המדידות מטעם המועצה, עליך להודיע על כך למועצה תוך 30 יום מקבלת הודעת השומה ולצרף שיק ע"ס 300 ₪. בגין עלות המדידה החוזרת על-פי מכרז המועצה. השיק יוחזר רק אם ימצא כי ההשגה מוצדקת. יובהר, כי רק סטייה של מעל 2% משטח הנכס תחשב כהשגה מוצדקת.