

# היבטים בארנונה והיטלי פיתוח

## עו"ד ארז ליבנה

[erez@Pelco-law.co.il](mailto:erez@Pelco-law.co.il)

052-3918898



פלג, כהן, דויטש עורכי דין  
Peleg, Cohen, Deutch Adv.

# ארנונה

**"פסק דין זה נכתב בסיום עבודתי בבית משפט זה. יהא בי מן הסתם געגוע לנושאים שונים שעלו במלאכה השיפוטית. נושא הארנונה לא יימנה עליהם..."**

**פעמים רבות העיר בית המשפט, לרבות בפסקי דין שנכתבו על ידי, על הצורך ברפורמה מבהירה ומפשטת בדיני הארנונה. קשה להאמין כמה מאמצים שיפוטיים, וכמובן מאמצי הצדדים, הוקדשו לפלפולי פלפולים של פרשנות דיני הארנונה; יוצאת הנשמה ושקעה החמה והסאגה לא תמה.**

...

**הנושא שבפנינו הוא משל ודוגמה לפרשה כולה; הסיווגים ותתי הסיווגים שבין "משרדים במפעלי תעשייה", "משרדים לתעשייה", ו"משרדים במבני תעשייה ומלאכה" עלולים לשבש דעתו של חכם תלמודי או אדם שפוי בכלל..."**



# תשלומי החובה

- **מס:** תשלום הנגבה ללא קשר לשירות שמקבל המשלם ולכלל השירותים הניתנים במימונו.
- **אגרה/היטל:** תשלום הנגבה ללא קשר לשירות הישיר שמקב המשלם, אולם סך הגבייה שווה לסך ההוצאה בגינה הוא נגבה.



# הנוסחה לחישוב הארנונה

$$\text{שטח במ"ר} \times \text{תעריף בש"ח} = \text{חיוב הארנונה}$$



# דוגמא לשיטות חישוב שונות

- נטו נטו
- ברוטו – נטו
- ברוטו - ברוטו



# איך בודקים חיוב ארנונה?

## • המישור העובדתי:

א. שטח

ב. שימוש

ג. מחזיק



# איך בודקים חיוב ארנונה?

• המישור המשפטי:

סבירות

אפליה

הסכמי פשרה

חיוב רטאוקטיבי



# הדרכים לתקיפה משפטית

• טענות במישור העובדתי

השגה



ערר



• טענות במישור המשפטי

עתירה מנהלית



תביעת השבה





# מנגנון שיעור העלאה אוטומטי - הטייס האוטומטי

שיעור עליית

(מדד המחירים לצרכן + מדד השכר הציבורי)

2



מדד המחירים לצרכן (בסיס 1951)		
33,467,177.33	מדד ידוע	20.05.16
33,703,893.90	מדד ידוע	20.05.17
0.71%	אחוז השינוי	
0.35%	מחצית אחוז השינוי	

מדד השכר הציבורי		
9,292	מדד ידוע	20.05.16
9,632	מדד ידוע	20.05.17
3.66%	אחוז השינוי	
1.83%	מחצית אחוז השינוי	

**סה"כ שיעור העדכון לשנת 2018:  $0.35\% + 1.83\% = 2.18\%$**

שיעורי העדכון בשנים 2018-2007

שנה	שיעור העדכון
2018	2.18%
2017	1.77%
2016	1.27%
*2015	0.75%
2014	3.36%
2013	2.3%
2012	3.1%
2011	1.4%
2010	1.63%
2009	4.57%
2008	0
2007	2.73%



# תקנה 10 - אישור חריג

(א) מועצה רשאית באישור שר הפנים ושר האוצר או מי שכל אחד מהם הסמיך –

(1) להטיל ארנונה בשנת כספים מסוימת שלא כאמור בכללי העדכון שנקבעו בסעיף 9(ב) רישה לחוק, בתנאי שסכום הארנונה לא יעלה על הסכום המרבי, ולא יפחת מהסכום המזערי;

(ב) בקשה לאשר שינויים כמפורט בתקנת משנה (א)(1) תגיש הרשות המקומית עד 15 ביולי של שנת הכספים...



# טבלת תעריפי מינימום ומקסימום

להלן טבלת התעריפים המעודכנת לשנת 2018 שאינה עצמאית

תעריף מקסימום	תעריף מינימום	סיווג	
120.16	34.68	מבנה מגורים	1
232.50	33.54	מגורים שאינם בשימוש	1 א'
384.95	68.08	משרדים שירותים ומסחר	2
1386.40	462.96	בנקים וחברות ביטוח	3
165.90	24.82	תעשייה	4
145.67	38.32	בתי מלון	5
223.83	45.96	מלאכה	6
0.67	0.009629	אדמה חקלאית	7
55.84	0.010961	קרקע תפוסה	8
6.83	0.012011	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	9
55.54	7.39	קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים	10
67.11	1.42	חניונים	11
45.78	0.349	מבנה חקלאי	12



# קווים מנחים לבדיקת בקשות לאישור

## חריג בארנונה לשנת 2018

1. התעריף הקיים נמוך בהשוואה לתעריפים הנהוגים ברשויות סמוכות/דומות.

2. שיעור ההעלאה המרבי לא יעלה על 5%, כולל שיעור העדכון.

3. מתן אישור שלא בהתאם לכללים האמורים בסעיפים קטנים 1-2 יישקל בחיוב במקרה בו התעריף הקיים נמוך באופן חריג בהשוואה לתעריפים הנהוגים ברשויות סמוכות ו/או דומות מבחינת מספר תושבים, רמה סוציו-אקונומית, השוואה גיאוגרפית או היבטים אחרים ובתנאי שלא יעלה על 7.5%, כולל שיעור העדכון.



# קווים מנחים לבדיקת בקשות לאישור חריג בארנונה לשנת 2018

4. סך כל ההעלאות שאושרו ע"י השרים לשנים 2015-2017 אינו עולה על 25%.
5. סך כל ההעלאות 2016-2018 לא יעלה על 25%.



# המועצה המקומית מיתר בקשה להעלאה חריגה

סיווג 2.9 – בתי עסקים שגודלם מעל 800 מ"ר  
ועיקר עיסוקם ממכר מזון במרכז מסחרי (תת סיווג  
חדש).

תעריף לפני אישור הבקשה	תעריף לאחר אישור הבקשה
123.07 ₪/מ"ר	252.87 ₪/מ"ר



# בג"צ 4771/13 לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים ואח' נ' שר הפנים

**"אף אם נניח לצורך הדיון... כי נפלו פגמים כאלה או אחרים בהליך קבלת החלטות ובהתנהלות הרשויות, אין בכך כדי לבסס עילה להתערבותנו... האיזון בין שיקולי המדיניות השונים, בגדרה של דוקטרינת התוצאה היחסית, על רקע נסיבותיו הקונקרטיות של המקרה, לא מגלה עילה למתן סעד".**





# היטלי פיתוח



פלג, כהן, דויטש עורכי דין  
Peleg, Cohen, Deutch Adv.

# היטלי פיתוח? מכוח מה?

- היטלי הפיתוח נשלחים בהתאם לחוקי העזר

- העירוניים שקובעת הרשות המקומית.

- מטרת ההיטל לממן את כלל התשתיות ברחבי הרשות,

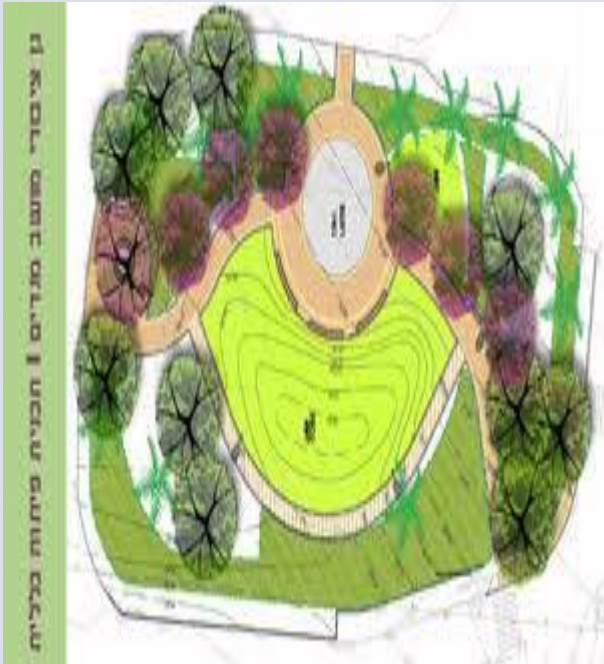
- לרבות מימון תשתיות עתידיות.

- לכן ההיטל נגבה פעם אחת בחיי הנכס.



# סוגי האגרות וההיטלים

- היטל סלילת כבישים
- היטל תיעול
- היטל שצ"פ
- היטל ביוב
- היטל אספקת מים
- אגרות בניה



# מועד התגבשות החיובים

- ביצוע עבודות פיתוח הגובלות בנכס.
- תוספת בניה.
- חריגות בניה/שינוי יעוד של הנכס/העברת רישום בטאבו.



# הנוסחה לחישוב ההיטל

עלות התשתית במ"ר\*

\_\_\_\_\_

= מחיר למ"ר בש"ח

כמות הבניה במ"ר\*

\* חלק עלות התשתית מוטל על שטח הקרקע על פי חישוב דומה.



משרד הבטחון נגד מועצה אזורית באר יעקב

ביטול חיוב בהיטל תיעול

ביטול חיוב בהיטל סלילה



פלג, כהן, דויטש עורכי דין  
Peleg, Cohen, Deutch Adv.

# מניפולציות בהיטלי הפיתוח

1. נותנים לחתול לשמור על השמנת.
2. הגדלת המונה.
3. הקטנת המכנה.
4. הוספת רכיב בלתי צפוי מראש.
5. הוספת עלויות הפיקוח.
6. ניפוח עלות העבודות.
7. הוספת רכיב של עלויות ריבית.
8. כפילות תשלומים.



# מניפולציות בהיטלי הפיתוח

9. כיסוי עלות עבודה אחת מספר פעמים.
10. מורכבות התחשיבים (והקושי להשיגם).
11. הוצאת שטחים ציבוריים מהמכנה.
12. העלאת תעריפים ללא תחשיב.
13. חיוב שטחי שירות.





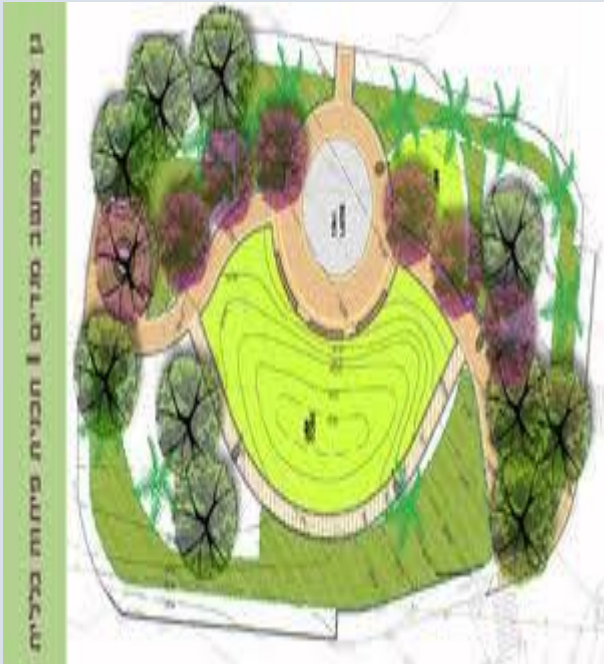
# החיובים אינם: גזירה משמיים"

- בדיקה טכנית.
- בדיקה של חוקי העזר.
- "מסע בזמן"
- בדיקה של תחשיב חוק העזר.



# סוגי האגרות וההיטלים

- היטל סלילת כבישים
- היטל תיעול
- היטל שצ"פ
- היטל ביוב
- היטל אספקת מים
- אגרות בניה



# דמי הקמה

כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים  
ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015



# סקירת כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015

1. ביום 31.3.2015 פורסמו ברשומות כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב) תשס"ה 2015 ומועד תחילתם ביום 1.5.2015.
2. רקע
3. הכללים החדשים נועדו לייצר אחידות תעריפים, קריטריונים וסדרי דין ביחס לאפשרויות תאגידי המים בהטלת חיובי מים וביוב.
4. תעריף הבסיס של דמי ההקמה למערכות המים והביוב הקבוע בתוספת הוא 76.72 ₪ למ"ר (לא כולל מס ערך מוסף) וחושב לחיוב ביחס לשטחי הבנייה בלבד, כאשר הבסיס לחישובו הוא שטחי הארנונה בהתאם לפרסום הלמ"ס משנת 2008 (ס' 4).
5. חלקם של דמי ההקמה ביחס לתשתית הביוב הינו 53% מתעריף הבסיס ואילו חלקם של דמי ההקמה ביחס לתשתית המים הינו 47% מתעריף הבסיס.
6. התעריפים שנקבעו נותנים משקל תעריפי לשאלה האם מדובר ברשות בעלת מבנה הררי (הפרשי גובה של מעל ל- 100 מטר) כמו גם לשאלה האם מדובר בנכסים הבנויים בצפיפות נמוכה (ס' 5).
7. כמו כן, הכללים נותנים הקלה מסוימת לגופים עתירי שטח שהקימו מערכות מים וביוב צמודות בעצמם או במימונם (ס' 7).



# סקירת כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015

• עילות החיוב

– אישור בקשה להיתר בנייה.

– הקמת מערכת מים או ביוב המתחברת או המאפשרת חיבור

הנכס לראשונה למערכת לאספקת מים או הביוב.

– בנייה חורגת (הכרה בחיוב רטרואקטיבי).



סקירת כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה  
למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015

• שיטת חישוב אחידה בכל הארץ

- סך המ"ר המבוקש בבקשת ההיתר בניכוי שטחי מרתף חנייה
- שטח הקרקע אינו מחויב בדמי הקמה



# דמי הקמה – הוראות מעבר

1. התחשבות בתשלומי "קודם"
2. קביעת חזקת תשלום לגבי השטח הבנוי.
3. קיזוז שטחים שנהרסו.



# חובת פינוי אשפה - האמנם?





**תודה על ההקשבה!**

**עו"ד ארז ליבנה**

**erez@Pelco-law.co.il**

**052-3918898**



פלג, כהן, דויטש עורכי דין  
Peleg, Cohen, Deutch Adv.