

מתי ניתן לקבל פטור מארנונה לנכסים שלא נעשה בהם

שימוש

המצב הכלכלי במשק מוביל לא אחת למקרים שבהם נכסים עומדים ריקים ללא שנעשה בהם כל שימוש. כלומר לא זו בלבד שבעל הנכס אינו מפיק כל טובת הנאה מהנכס כגון דמי שכירות, אלא שעליו לשלם ארנונה בסכומים גבוהים אחת לחודשיים והדבר נכון ביתר שאת כאשר מדובר בנכסים המשמשים למשרדים/מסחר כך שהארנונה המשולמת בגינם גבוהה מאוד. יצוין כי הרשויות המקומיות, מטבע הדברים, מקמצות במתן הפטור, שכן משמעות הדבר כי הכנסתן תפחת.

כפי שנפרט להלן ניתן, במקרים מסוימים, לפטור את הנכס מתשלום הארנונה ו/או לצמצמה באופן ניכר.

פטור לנכס ריק:

מדובר בפטור לנכס ריק שלא נעשה בו שימוש. על בעל הנכס למסור הודעה לרשות המקומית כי הנכס עומד ריק, הרשות המקומית תבצע ביקורת בנכס באמצעות פקח מטעמה וככל שיימצא כי אכן הנכס עומד ריק יינתן פטור מתשלום ארנונה. ברם, פטור זה מוגבל בדרך כלל למשך 6 חודשים במהלך כל תקופת הבעלות על הנכס.

חשוב לדעת כי ניתן לפצל את תקופת הפטור הזו כפי שנפרט בדוגמה הבאה: אדם רכש נכס בשנת 1990 וביקש פטור נכס ריק למשך חודשיים והרשות המקומית העניקה לו את הפטור. בשנת 1995 שב האדם וביקש פטור נוסף למשך 4 חודשים והפטור ניתן. בשנת 2007 ביקש אותו אדם פטור נוסף - הפעם לא יינתן הפטור מכיוון שהפטור מוצה.

נציין כי ישנן רשויות שקבעו כי הפטור יהיה למשך תקופה קצרה יותר. מאידך, ישנן רשויות שקבעו שגם לאחר תקופת הפטור המלא יינתן פטור חלקי.

פטור לבניין שטרם אוכלס:

הפטור השני הינו פטור לבניינים חדשים שטרם אוכלסו לראשונה על ידי דיירים. מטרת הפטור הינה להקל על קבלנים שסיימו לבנות את הבניין אך טרם אוכלסו אותו. בדרך כלל מאחר ולא מכרו את כל הדירות בבניין. כלומר לא זו בלבד שעליהם לממן את עלויות הבנייה אלא גם לשלם ארנונה, דבר הפוגע ברווח של הקבלנים מהפרויקט ולעיתים גורמת לו להפוך להפסד. על מנת לעודד בניה בתחומן, ישנן רשויות אשר העניקו פטור זה.

פטור לנכס בשיפוץ:

הפטור השלישי הינו פטור לנכס המצוי בשיפוץ. כאשר נכס נמצא בהליך של שיפוץ כך שלא ניתן להשתמש בו ניתן לבקש פטור מתשלום ארנונה. הפטור יחול ממועד מתן ההודעה ולכן חשוב לוודא כי הודעה בדבר השיפוץ נמסרה למחלקת הארנונה ברשות המקומית.

לפטור זה שני יתרונות בולטים: האחד- הוא אינו מוגבל בזמן כפי שמוגבל פטור לנכס ריק; השני הוא אינו "מבזבז" את הפטור שניתן לנכס ריק. חשוב לדעת כי חלק מהרשויות אינן מיישמות פטור זה ובפועל עושות שימוש בפטור לנכס ריק וזאת ללא ידיעת הבעלים, כך שכאשר הבעלים יזדקק בפועל לפטור נכס ריק הוא ייגלה כי הפטור כבר מוצה.

פטור לנכס שנהרס:

הפטור הרביעי הינו פטור לנכס שנהרס. קיימים מקרים שבהם נהרס הנכס עקב מזג האוויר/ רעידת אדמה/ שריפה/ הצפה ועוד. במקרים כאלו ניתן לבקש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. חשוב לדעת כי ישנן רשויות מקומיות אשר יסרבו להעניק את הפטור בטענה כי ניתן לעשות שימוש בנכס מאחר ולא מדובר בנזק חמור לנכס ו/או בנזק רק לחלק מהנכס ו/או כי מדובר בנכס הזקוק לשיפוץ קל כדי להשיבו לשימוש ו/או כי ניתן לעשות בנכס שימוש שונה שהינו בר חיוב בארנונה כגון לאחסנה.

במידה והרשות דחתה את בקשתכם למתן הפטור יש להגיש ערר על החלטתה לוועדת הערר לענייני ארנונה ואם גם זו דחתה את טענותיכם יש להגיש ערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר לבית המשפט לעניינים מנהליים.

משרדנו, העוסק בתחום הארנונה מזה שנים ומייצג חברות וגורמים פרטיים השיג עבורם לא אחת פטור מתשלום ארנונה אשר חסך להם סכומי כסף נכבדים.

המאמר נכתב ע"י עו"ד ניר אברמוב

; nirabram@bezeqint.net

www.abramovnir.com

אין באמור לעיל כדי להוות תחליף לייעוץ משפטי