



אוגוסט 2018

מעו"ד כן מיסוי מוניציפלי – עדכוני פסיקה

לקוחות ועמיתים יקרים,

אנחנו מביאים בפניכם עדכון מיסוי מוניציפלי, אשר עניינו בקביעת בית המשפט העליון כי **נכס ריק יסווג לצרכי החיוב בארנונה, בהתאם לסיווג שבצידו התעריף הנמוך ביותר מבין השימושים המותרים בהיתר הבניה** (ולא התב"ע).

בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב ובר"ם 5245/16 עיריית תל אביב נ' בית ארלוזורוב בע"מ (במאוחד), נידונה שאלת סיווגו של נכס ריק לצרכי החיוב בארנונה – האם על פי הייעוד התכנוני התואם את התוכנית החלה על הנכס או על פי השימושים המותרים בהיתר הבנייה?

ביום 5.8.2018 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון מפי כבוד השופט ע' פוגלמן ובהסכמת כב' השופטת ד' ברק ארז וכב' השופט מ' מזוז, במסגרתו נקבע כי **לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים האפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה.**

על פי הוראות הדין, נכס יסווג לצרכי ארנונה ע"פ השימוש שנעשה בו בפועל. מההלכות הפסוקות עד כה עולה כי כאשר עסקינן בסיווג של נכס ריק, אשר מעצם טבעו לא נעשה בו כל שימוש, יש ליישם מבחן דו שלבי: בשלב א' – לבחון את כלל השימושים המותרים על פי הייעוד התכנוני, ובשלב ב', לבחור מתוכם את השימוש שבצידו הסיווג הזול ביותר.

פסק הדין התמקד בבחינת השלב הראשון – מהם כוונת הדרישה לשימושים אפשריים על פי הדין, האם עניינם רק בשימושים שהותרו בהיתר הבנייה או שמא ניתן לכלול במסגרת זו גם את השימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס?

ביהמ"ש קובע כי התשובה לשאלה זו נגזרת מדיני התכנון והבניה. בהתאם, היתר הבניה מיישם את עקרונות התכנית הראשית ביחס לנכס ספציפי ומהווה למעשה את סל השימושים המותרים בנכס.

ברי, כי משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא ע"פ ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. דהיינו, **סל השימושים המותרים בנכס, כפי הנובע מדיני התו"ב, הינו רק השימושים שהותרו בהיתר הבנייה.** שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום.

בהתאם, נקבע כי נכס ריק יסווג על פי השימוש הזול ביותר מבין השימושים המותרים על פי היתר הבניה בלבד (ולא על פי התכנית החלה).

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולקוב אחרינו:

