

שלחו להדפסה

גודל פונט

משפט

בארץ

מלאכה זעירה - ארנונה גבוהה

החלטות שרירותיות של הרשויות מייקרות את סיווגי הארנונה לעסקים שלא בצדק. מהו מרכז הכובד של הפעילות העסקית לצורך קביעת סיווג הארנונה וכיצד מוכיחים אותו?

טל קדש

12:18, 13.02.14

ברמת החיל בתל אביב פועל בית מלאכה ומרכז פיתוח טכנולוגי לייצור נורות וגופי תאורה, שמועסקים בו 12 עובדים, ביניהם מהנדסים בתחומי הפיזיקה, החשמל והאלקטרוניקה, עובדי ייצור ומנהלת חשבונות. העירייה החליטה לסווג את כל שטח הנכס, כ- 184 מ"ר, כשטח מסחרי בטענה שבמקום מוגדר שטח תצוגה גדול, המשמש גם למכירה ולשיווק המוצרים. בית המלאכה ערער, כמוכן, על החיוב הגבוה וטען שסיווגו צריך להיות בית מלאכה ותעשייה.

המשמעות הכלכלית ברוחה: סיווג נכס כ"תעשייה ובית מלאכה" מזכה בתעריף ארנונה מוזל, המצטבר לאורך שנים לסכומים משמעותיים. התעריף השנתי לסיווג "בית מלאכה" בגודל 200 מ"ר בתל אביב, לדוגמא, עומד על 151 שקל למ"ר, בעוד התעריף השנתי של נכס שמוסוג כ"מסחר ושירותים" נע בין 250 שקל למ"ר ל- 350 שקל למ"ר. גם התעריפים בערים אחרות נהנים מיחס דומה לטובת הסיווג "בתי מלאכה".

ארנונה על פי מרכז הכובד

ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה נעוצה בנימוק סוציאלי: מתח הרווחים של בתי המלאכה נחשב באופן מסורתי לנמוך. בתי המלאכה היו, מטבעם, מקומות פשוטים ונעדרי תחכום, עד שהתפתחות טכנולוגיה הביאה לכך שידיים עובדות הוחלפו במחשבים ומכונות גדולות הוחלפו ברכיבים אלקטרוניים זעירים. כך הצטמצמו גם שטחי העבודה הגדולים שהיו נחלתם המסורתית של בתי המלאכה. עם זאת, כדאי תמיד להעדיף סיווג של "בית מלאכה" על פני סיווג כדוגמת "שירותים" או "בנין שאינו מגורים".

האבחנה בין סיווג "בית מלאכה ותעשייה" לבין סיווג "מסחר ושירותים" תבצע לרוב על פי מבחני עזר שונים שנקבעו בפסיקה. הפיכת חומרי גלם למוצרים תיחשב לפעילות יצרנית, למשל, רק אם המוצרים מיועדים לציבור הרחב, ולא אם יוצרו בהזמנה מיוחדת ופרטית. מבחנים אלה נועדו גם לסייע לבחון את מרכז הכובד של פעילות העסק.

חובת ההוכחה

אותו בית מלאכה תל אביבי לייצור נורות וגופי תאורה ערער על הסיווג היקר שהעניקה לו עיריית תל אביב וטען כי מתקיימת בו פעילות שיווקית מצומצמת בלבד. בית המשפט לעניינים מנהליים בת"א קיבל את הערעור ופסק שהוכח שפעולות השיווק מבוצעות על ידי שני עובדים מתוך ה-12 והם טפלים לפעילות העיקרית. מרכז הכובד נטה בבירור לכיוון הייצור ולא לכיוון של שיווק ומכירות, ועל כן סווג העסק כולו כבית מלאכה ותעשייה. העירייה חויבה גם בהוצאות המערערת בסך 30 אלף שקל, כיוון שהחלטת ועדת הערר שנשענה על דו"ח ביקורת העסק חטאה באופן מובהק למהות הפעילות שבוצעה בנכס ולראיות שהוצגו בפניה.

פעילות שולית של שיווק ואחסנה אינה מצדיקה את שינוי הסיווג ל"מסחר ושירותים". גם נגרים וחייטים עוסקים, כחלק מעבודתם, בפעילות שיווקית. גם הם, כמו בתי מלאכה

אחרים, כדוגמת עסקים לעיצוב וייצור אופנה, צריכים להוכיח שמרכז הכובד של פעילותם נוטה יותר לכיוון הייצור, על אף שבסופו של יום משווקת תוצרתם לסיטונאים או קמעונאיים במטרה להרוויח כסף.

שיטת החלוקה

מאידך, כאשר פעולות השיווק והמכירה בבית העסק בולטות לעין, כדוגמת שטחי תצוגה או עמדת המתנה ללקוחות, מומלץ לבצע הפרדה בין חלקיו השונים של הנכס ולקרוא למודד או מפקח מטעם העירייה, על מנת שיתרשם מהפעילות ויאפשר לעסק ליהנות, לפחות, מתעריף נמוך על השטח המוקדש לייצור ותעשייה. לדעתי, במקרים של פעולות שונות המבוצעות באגפים שונים של העסק, מן הראוי לסווג כל שטח בנפרד, בהתאם הפעילות המתבצעת בו.

חשוב לציין, שבשנת 2006 תיקנה עיריית תל אביב את צו הארנונה שלה, באופן שהסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" אינו כולל עוד את מימד ה"ייצור". כך, בתי עסק רבים, שאינם יצרניים במובן הקלאסי של המילה, יכולים אף הם לחסות בצלו של סיווג בית מלאכה ותעשייה.

המאמר באדיבות אתר המשפט הישראלי [פסקדין](#)

* הכותב הוא עו"ד העוסק במיסוי עירוני.

** המידע המוצג במאמר זה הנו מידע כללי בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ ו/או חוות דעת משפטית. המחבר ו/או המערכת אינם נושאים באחריות כלשהי כלפי הקוראים, ואלה נדרשים לקבל עצה מקצועית לפני כל פעולה המסתמכת על הדברים האמור.