

## סקר נכסים לצרכי ארנונה 'מועצה אזורית משגב' – שאלות ותשובות

חוזר מנכ"ל משרד הפנים קובע כי רשות מקומית תערוך אחת ל-5 שנים סקר נכסים בתחומה. מועצה אזורית משגב אמנם לא ביצעה סקר מקיף כמתחייב, אך היא פועלת ועורכת מדידות באופן שוטף בתחומה, בהתאם לנדרש ולמידע המתקבל בגזברות המועצה (עדכונים מהועדה המקומית לתכנון ובניה על סיומי בניה או הרחבות של נכסים, הודעות המתקבלות ממזכירות הישובים ומהתושבים על אכלוס נכסים וכו'..).

במהלך שנת 2015 החלה המועצה האזורית משגב בביצוע סקר נכסים מקיף.

להלן שאלות ותשובות שמטרתן ליצור בהירות ולהביא את התמונה המלאה ככל האפשר, בנוגע לענייני סקר הנכסים ולחיובי הארנונה.

### • מהן מטרת הסקר העיקריות?

- הבטחת נכונות והתאמה מלאה בין מספר וגודל הנכסים במציאות, לבין רישומי המועצה.
- הבאה לשוויון בין התושבים בתשלום המיסים ולגביית מס אמת.
- מימוש מלוא פוטנציאל הגביה של כלל הכנסות המועצה.

### • מה מדיניות המדידות הנהוגה במועצה?

- בארץ נהוגות שלוש שיטות מדידה עיקריות לחישוב ארנונה (שטח ברוטו-ברוטו, שטח ברוטו ושטח נטו). כל רשות נוהגת בהתאם לאמור ולמתחייב מצו הארנונה שלה.
- במשגב, שטח המבנה כולל את כל השטח המקורה, לרבות קירות חיצוניים ופנימיים (ברוטו-ברוטו), למשל (אך לא רק): חדרי מגורים, חדרי שירות, יציעים, מרפסות, חדרי מדרגות, מרתפים, חדרי כניסה, מחסן המשמש את הבניין, מקלט או ממ"ד, ו.. והכל כמפורט בהגדרות הכלולות בצו הארנונה של המועצה, המפורסם באתר האינטרנט של המועצה.

### • כיצד מתבצעת המדידה?

- המועצה התקשרה לביצוע הסקר עם חברת 'אשד ניהול נכסים (1993) בע"מ', חברת מדידות מוסמכת, מקצועית ובעלת ניסיון רב, שנבחרה בהליכי מכרז שפורסם ע"י החברה למשק וכלכלה של מרכז השלטון המקומי.
- המודדים מטעם החברה הינם מקצועיים, משתמשים במכשור אלקטרוני מתקדם ופועלים בהתאם לפקודות המדידות.

### • האם חייבים לאפשר למודד מטעם המועצה לבצע מדידה?

- בהחלט כן. המועצה מבצעת את סקר המדידה בנכסים, לצורך עדכון נתוני הארנונה, בהתאם לאמור בסעיף 63(ג) לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958 ולפי כל דין.
- על הנישום חלה חובה שלא למנוע את ביצוע המדידה, וזאת לפי הדין ובפרט סעיף 241 לצו האמור.

### • האם המודדים צריכים להיכנס למדידה בתוך הנכס?

- ישנם מיקרים שנדרשת מדידה מתוך הנכס, לצורך מדידת הנכס בהתאם לאמור בצו הארנונה של המועצה. מקרים לדוגמה:
- זיהוי שטחים בנכסי מגורים שגובהם נמוך מ-1.80 מ' (חללי גג או גלריה עם פתחים בשימוש ומרתפים). לידיעה, שטח שגובהו מתחת ל-1.80 מ' מחויב בתעריף מופחת, לפי סיווג 'מבנה עזר למגורים'.
- חדרי מדרגות – מהלך המדרגות מחושב פעם אחת, ללא קשר למספר הקומות (החלק המישורי בין גרם מדרגות אחד לזה שמאחוריו, מחושב בכל קומה).

### • מהן הסיבות שבגינן עשוי להשתנות חיוב הארנונה לעומת החיוב עד כה?

- בעבר ניתן פטור מחיוב ארנונה בנכסי מגורים, בגודל של 7 מ"ר בגין ממ"ד/מקלט. לאחר שהובהר שהמועצה לא הוסמכה לפטור שטח זה, מתווסף שטח זה לנכסים בהם קיים ממ"ד, במסגרת המדידה החדשה.
- בהתאם לפסק דין מחייב שהתקבל בשנה האחרונה בבית המשפט העליון, מחויבות כל הרשויות בארץ לעדכן את נתוני החיוב בארנונה על פי שטח מדויק הכולל 2 ספרות אחרי הנקודה.
- עד שנת 2015, בהתאם לצו הארנונה של המועצה, חלקי יחידות של מ"ר עוגלו כלפי מטה לטובת הנישום (דהיינו אם שטח מסוים נמדד והיה למשל 20.99 מ"ר הרי שהוא חויב בפועל ב-20 מ"ר). כאמור, משנת 2016 החיוב הוא על פי התוצאה המדויקת המתקבלת בפועל עם 2 ספרות אחרי הנקודה העשרונית.

- במהלך השנים התווספו לנכסים רבים אלמנטים שהינם ברי חיוב בארנונה, בהתאם לצו הארנונה של המועצה, ושלא חויבו עד כה (לא נמסר עדכון מטעם התושב, לא בוצעה מדידה חדשה או שלא נכללו במדידות קודמות בשל טעות), כגון: מחסנים, בריכות, חניות, סגירת מרפסות, קרקע תפוסה ועוד.  
כמובן שבכל מקום בו קיימים אלמנטים ברי חיוב בארנונה כדוגמת אלה שצוינו ונוספים כפי שמתחייב מצו הארנונה, הרי ששטחם מתווסף כעת לחיוב במסגרת המדידה החדשה וזאת מתוך חובתה של המועצה לגבות מס אמת התואם את השימוש והשטחים בנכסים בתחומה.

- לעיתים החיוב הנוכחי בארנונה אינו תואם לשימוש שנעשה בפועל בנכס ועל פיו יש לחייב (הכוונה לסיווג הנכס).

- יש לקחת בחשבון שבעת מדידת נכס, בהחלט יכולים להיות שינויים מינוריים (של מטרים בודדים) בין מדידה אחת למשניה, היכולים לנבוע מסטייה בין מכשירי המדידה (לעיתים כלפי מעלה ולעיתים כלפי מטה...)  
על כן באחריות הנישום לעבור על תשריט המדידה שמקבל ולבדוק ולבקר את הנתונים המופיעים בו ובמידת הצורך לפנות הגשת השגה מתאימה.

#### • **האם יש לקבל מדידה של המועצה כמובן מאליו?**

- ממש לא. המדידה נערכת ע"י מודדים מקצועיים, אך כמו כולם, אלו עלולים לטעות הן במדידה עצמה או בהגדרות השטחים. לפיכך, מומלץ כאמור ומתבקש לבדוק היטב את נתוני המדידה.

#### • **כיצד יעודכן הנישום על נתוני המדידה? מתי יתחיל החיוב העדכני? כיצד ניתן להשיג?**

- עם סיום המדידה, ובטרם העברת תוצאות המדידה לחיוב המועצה, תעביר חברת המדידות בכתב את נתוני החיוב למחזיק/ים, כולל פרטים ליצירת קשר עימה, זאת על מנת לאפשר בירור מקדים, בטרם תחילת חיוב. זהו שלב מקדים ו'לא פורמאלי', שאינו מהווה הודעת שומה לתשלום ולא מתחיל את מניין הזמן להגשת השגה כחוק.

- בחלוף השלב המקדים שתואר לעיל, תישלח המועצה הודעת שומה מתוקנת עם ממצאי הסקר. על הודעת שומה זו, ניתן יהיה להגיש השגה כחוק בתוך 90 ימים בפני מנהל הארנונה. על מנהל הארנונה להשיב תוך 60 יום מקבלת ההשגה. נישום הרואה עצמו מקופח מתשובת מנהל הארנונה על השגתו, רשאי לערור תוך 30 יום בפני ועדת הערר בארנונה, הסמוכה למועצה.

- במידה ונישום מעוניין להגיש השגה ו/או מעוניין במדידה חוזרת באמצעות חברת המדידות, הוא יתבקש להפקיד צ'ק לפקודת חברת המדידות ע"ס 450 ₪ הכולל מע"מ. במידה ויתגלה כי אכן קיימת טעות במדידה, יוחזר הצ'ק לנישום.

- הנישום רשאי להפנות את חברת המדידות לתשריט מדידה חלופי מטעמו, החתום על ידי מודד מוסמך, שנערך לבקשת הנישום ועל חשבונו, לצרכי ארנונה ובהתאם לאופן מדידת שטח הארנונה לפי צו הארנונה של המועצה. במקרה כזה, לא ייגבה מהנישום הסכום הנ"ל.

#### • **ממתי יחל החיוב העדכני של הנישום כתוצאה מסקר הנכסים?**

ככלל, חיוב הארנונה המעודכן יחל מהחודש בו מקבלת המועצה את הנתונים מחברת המדידות ואילך, ולא אחורה (למעט במקרים חריגים של נישומים חדשים שטרם חויבו ולא דיווחו כחוק על הימצאותם, חזקתם ושימושם בנכס, ויימצא כי לפי כללי הדין ניתן ואף חלה חובה לחייבם בארנונה באופן רטרואקטיבי).

#### • **מה כן ומה לא בר חיוב בארנונה?**

- הבסיס לחיוב בארנונה הינו כמתחייב מצו הארנונה של המועצה.

- באתר האינטרנט מפורסמים צו הארנונה המאושר של המועצה + סיכום ה'צוות לליווי והערכות לסקר נכסים', המפרט בצורה נרחבת את מרכיבי החיוב. התשובות לכל השאלות מצויות במסמכים הנ"ל.

- בכל מקרה של אי ידיעה / אי הבנה וכדו' ניתן לפנות לגזברות המועצה, למחלקת הארנונה.

#### • **איך ועם מי יוצרים קשר עם בגזברות המועצה בנוגע לחיוב הארנונה והמדידות?**

- אשת הקשר לנושאי הארנונה הינה גב' **תהל פרץ - מרכזת הארנונה.**

טלפון: 04-9902041, פקס: 04-9902096, מייל: [Tahel@misgav.org.il](mailto:Tahel@misgav.org.il)

- שעות קבלת הקהל בגזברות המועצה: ימים - א, ג, ה: 09:00 – 12:30  
ימים - א, ג: 13:30 – 15:00