



סקר נכסים לצורכי ארנונה

שאלות ותשובות

בימים אלה נערכת המועצה המקומית צור הדסה לביצוע סקר למדידת נכסים לצורכי ארנונה בהתאם להנחיות משרד הפנים, בכל תחום שיפוט המועצה את הסקר תבצע חברת פלס שנבחרה במכרז כדון.

במסגרת הסקר, ימדדו כל הנכסים, ולכל נכס יוכן תשריט עם פירוט השטחים שנמדדו והשטחים שיחויבו בארנונה. מדידת הנכסים וחישוב השטחים לחיוב, יבוצעו בהתאם למפורט בצו המיסים.

להלן שאלות ותשובות הקשורות לביצוע הסקר:

1. כיצד יבוצע הסקר ?

במסגרת הסקר ימדדו כל הנכסים בתחום שיפוט המועצה. בטרם תחילת ביצוע סקר הנכסים בשכונה, תישלח הודעה לכל תושב על מועד תחילת ביצוע הסקר בשכונה ולתיאום מועד למדידת הנכס במידת הצורך.

באחריות התושב המחזיק בנכס, ליצור קשר עם חברת המדידות ולתאם מועד למדידת הנכס.

לאחר ביצוע המדידה, חברת המדידות תפיק לנכס תשריט הכולל את פירוט השטחים שנמדדו והשטחים שיחויבו בארנונה. מדידת הנכסים וחישוב השטחים לחיוב, יבוצעו בהתאם לצו המיסים.

2. מהי שיטת חישוב השטחים והחיוב בצו הארנונה ?

על פי צו המיסים של המועצה, שיטת חישוב השטחים הינה שיטת ברוטו ברוטו, לוקחים בחשבון את כל שטח הנכס, לרבות קירות פנימיים וחיצונים ולרבות שטחים משותפים (בבניה רוויה). המדידה תבצע בנוכחות נציג המשפחה ותהיה פנימית מתוך הבית ותכלול את כל שטח הנכס לרבות מרתפים, מחסנים, וממ"דים כולל שטחים שלא יחויבו בארנונה.

3. האם המדידה תבוצע גם בנכסים המשמשים לתעשייה, מסחר, משרדים או אחרים?

גם נכסים שאינם משמשים למגורים, ימדדו במדידה פנימית מתוך הנכס, לשם ביצוע המדידה וקביעת השימושים השונים בכל חלק בנכס. המדידה תכלול גם כניסה לחצרות, מרתפים וכד' ובמסגרתה יבוצעו צילומים של הנכס. לא יצולמו בתי מגורים.

4. כיצד מעודכנות תוצאות המדידה?

לאחר ביצוע המדידה ועיבוד התוצרים על ידי המועצה, יקבל המחזיק בנכס שיש צורך בעדכון נתוניו הודעת שומה ותשריט מעודכן של הנכס, הכולל פירוט מדויק של כל השטחים החייבים בארנונה וסיווגם. בבניינים משותפים יופיע בתשריט המדידה גם פירוט החלק היחסי של השטחים המשותפים החייבים בארנונה המשויכים לנכס.

5. כיצד נוהה את הסוקרים ?

לכל סוקר הונפקה תעודה מטעם המועצה. הסוקר מחויב להזדהות ולהציג את התעודה לפני כניסתו לחצר הנכס. הסוקרים מחויבים ללבוש וסט עם לוגו ושם חברת המדידות.

6. מה קובע הדין במקרה של תושב המסרב לאפשר למודדים להיכנס ולמדוד את הנכס?

במקרה של נכס שהמחזיק סרב לתאם את מדידת הנכס או לא אפשר למודדים לבצע את עבודתם תבוצע המדידה בדרך של הערכה לפי מיטב השפיטה, והמחזיקים יחויבו בתשלום ארנונה מעודכן מהמועד המוקדם ביותר בו חויבו נכסים ברחוב בו מצוי הנכס.

7. איך ייתכן ששטח הנכס השתנה בעקבות סקר הנכסים, למרות שלא בוצע שום שינוי בנכס מיום שנבנה ?

אם לא בוצעו שינויים בנכס, ההפרשים בשטח הנכס בעקבות המדידה עשויים לנבוע מהסיבות הבאות:

- ייתכן שנתוני המדידה שהיו בידי המועצה טרם ביצוע הסקר, היו על בסיס דיווח הקבלן שבנה את הנכס. דיווח זה לא בוצע בהתאם לשיטת החישוב הקבועה בצו הארנונה, אלא בהתאם לשטחים הנלקחים בחשבון בדיני התכנון והבניה או לפי חוק המכר (דירות).

- ייתכן שהנכס כולל שטחים אשר בהתאם לצו הארנונה היו אמורים להיות מחויבים ואשר פרטיהם לא היו ידועים למועצה בעת המדידה הקודמת, כגון: סככות, חניות מקורות וכד'.

- ייתכן שחישוב החיוב שבוצע כתוצאה ממדידה קודמת לא היה מדויק

8. האם ייתכן שבעקבות המדידה יקטן שטח הנכס?

בהחלט יתכן. מטרת הסקר היא לקבוע את השטחים והסיווגים הנכונים של הנכסים ובהחלט יתכן ששומת הארנונה לנכס תופחת כתוצאה מביצוע המדידה.

9. האם יש באפשרותי לערער על תוצאות המדידה ?

בהחלט כן. נישום רשאי להגיש השגה, תוך 90 יום מיום קבלת הודעת תשלום, וזאת בפני מנהל הארנונה של המועצה. על מנהל הארנונה להשיב בתוך 60 יום מקבלת ההשגה. אם השגה נדחית ניתן להגיש ערר לזוועדת הערר שליד המועצה.

10. מה דינו של עסק המתנהל בחלק מבית המגורים?

במקרה של בית מגורים שבחלקו מתנהלת פעילות עסקית כגון משרד ביטוח, קליניקה לרופא, עורכי דין, קוסמטיקאיות ועוד, יחויב השטח בבית המשמש באופן ייחודי לפעילות זו בתעריף של ארנונה לעסקים לפי סוג הפעילות. יובהר, כי אין בחיוב הנכס בארנונה לעסקים כדי לגרוע מחובת המחזיק בעסק לדאוג לאישורים על פי דין לפעילות העסקית.

11. איך מתבצע סקר נכסים בבניה רוויה:

- א. מדידה ללא תיאום: ככלל, ניתן לבצע את הסקר ללא נוכחות התושב, תוך הסתמכות על תשריטי בניין מאושרים מהוועדה לתכנון ובנייה. בעת ביצוע המדידה הסוקר יבצע התאמה בין המבנה הקיים לתוכניות הנדסיות קיימות מהוועדה המקומית.
- ב. מדידה פנימית: תבוצע על פי שיקול דעתו המקצועי של הסוקר בלבד.

12. להלן סוגי חיוב בדירות מגורים:

סוג	תיאור
קירות פנימיים וחיצונים	שטח הנכס יכלול קירות פנימיים וחיצונים (שטח חיצוני ברוטו). קירות חיצוניים שעוביים מעל 30 ס"מ יחויבו עד 30 ס"מ בלבד.
ממ"ד	יחויב באופן מלא כחלק אינטגרלי מבית המגורים
מדרגות בתוך נכס	תחושב התכסית, פחות גרם מדרגות אחד.
חדר מדרגות בבניין (שטח משותף)	יתווסף לכל שטח דירה, חלק יחסי מהשטח המשותף כיחס שבין שטח היחידה בה הוא מחזיק לכלל שטחי היחידות בבניין.
יחידת שטח בגובה עד 180 ס"מ	יחידת שטח במבנה המשמש למגורים שגובה התקרה בה הוא עד 180 ס"מ ולא נעשה בה כל שימוש, לא תחויב בארנונה, אם נעשה בה שימוש כלשהוא, יבוצע חיוב הארנונה לפי השימוש
מרפסת	תחויב רק מרפסת מקורה הסגורה בשלושה קירות
מרתף	יחויב באופן מלא כחלק אינטגרלי מבית המגורים למעט אם גובהו נמוך מ- 180 ס"מ ולא נעשה בו שימוש.
פרגולה	תחויב פרגולה מקורה הסגורה בשלושה קירות ובהתאם לאופן הקירוי
מחסן	יחויב באופן מלא כחלק אינטגרלי מבית המגורים
רכוש משותף בבתים משותפים	חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר משחקים, לובי כניסה וכד' ימדדו ויחושב שטחם, לכל דירה בבית המשותף, יתווסף שטח משטח הרכוש המשותף באופן יחסי לשטח הדירה.