

חיובי ארנונה בגין שימושים נלווים במלונות

עדכוני לקוחות

בשנים האחרונות קיימת מגמה ההולכת ומתרחבת לפיה חלק מהרשויות המקומיות מפצלות את סיווג הארנונה של השטחים בבתי המלון בהם נעשים שימושים נלווים (מסעדה, חדר כושר, מועדון וכו') מסיווג הארנונה של שאר שטחי בית המלון, באופן בו שטחים אלה מחויבים בארנונה לפי **סיווג בתעריף יקר יותר** משאר שטחי המלון, וזאת על אף ששימושים אלה הכרחיים ונדרשים לצורך פעילות המלון.

ככלל, בהתאם לחוק ולפסיקה, סיווג הארנונה של נכס נקבע לפי השימוש שנעשה בו בפועל, כאשר לכל רשות מקומית צו ארנונה משלה, הכולל סיווגים ותתי סיווגים והגדרות לסיווגים אלה.

כאשר מדובר בנכס בו נעשים שימושים שונים תתעורר השאלה האם יש מקום לפצל את סיווג השטחים לפי השימושים השונים כך שלכל שטח יהיה סיווג נפרד, או האם על אף השימושים השונים ניתן לומר כי השימושים משתלבים זה בזה לתכלית אחת ועל כן אין מקום לפצל את הסיווגים, והשטח בו נעשה השימוש הטפל יסווג לפי הסיווג המתאים לשימוש העיקרי.

סוגיה זו מעסיקה רבות את בתי המשפט, ובפסיקה הענפה בנושא נקבעו מבחני עזר (שאינם בבחינת רשימה סגורה) לאבחנה בין המקרים השונים.

לאחרונה ניתנה החלטה מעניינת בסוגיה זו על ידי ועדת הערר לענייני ארנונה בתל אביב (ערר מס' 140025192 **רשת מלונות אטלס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א** (4.2.2025)).

במקרה שם החליט מנהל הארנונה **לפצל את חיוב הארנונה של המלון, באופן בו שטח המסעדה חויב לפי הסיווג היקר ל"בתי קפה ומסעדות"**. לטענת מנהל הארנונה, המסעדה היא עסק העומד בפני עצמו, הפונה בפרסומיו לקהל הרחב ומשרת גם לקוחות שאינם אורחי המלון.

ועדת הערר בחנה את הגדרת הסיווג "בתי מלון" בצו הארנונה של ת"א, הכוללת בין היתר שטח המשמש כמסעדה או בית קפה "והמשרת בעיקר את המתאכסנים" וקבעה כי לא הוכח שרוב המתארחים במסעדה אינם אורחי המלון. עוד הוסיפה הוועדה וציינה כי יש לתת להגדרת הסיווג פרשנות תכליתית באופן בו המבחן הוא לא בהכרח כמותי, אלא יכול ויהיה על בסיס מבחנים אובייקטיביים הבוחנים מהו היעוד המצופה מהמסעדה והאם זו נועדה מלכתחילה לשרת את אורחי המלון (הגם שמשרתת בפועל אף את הציבור הרחב).

במקרה זה קבעה ועדת הערר כי יש לבטל את הפיצול, ולסווג את המסעדה כחלק משטח המלון.

בהזדמנות זו נבקש להזכיר כי השגה על שומת הארנונה ניתן להגיש בתוך 90 ימים ממועד קבלת הודעת התשלום. לפיכך ככלל, השגות על שומות הארנונה לשנת 2025 ניתן להגיש עד לסוף חודש מרץ בלבד.

אנשי קשר



רעות אושעיה הולצר
שותפה



אלדד פרקש
שותף