

## פסיקה חדשה בתחום הארנונה והערכות לחיובי ארנונה לשנת 2024

ינואר 2024  
חוזר מקצועי מספר 10/24

ברצוננו לעדכנכם בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים<sup>1</sup>, הקובע כי לצורך סיווג נכס כ"בית תוכנה" לצרכי ארנונה - אין חובה שהתוכנה המיוצרת בנכס תימכר כמוצר מדף, זאת לנוכח ההתפתחויות בתחום הטכנולוגי והכלכלי.

להלן עיקרי פסק הדין:

חברת וורטי מחקר ופיתוח בע"מ, פיתחה פלטפורמה טכנולוגית באמצעות אתר אינטרנט. מדובר באתר אינטרנט המשמש לזירת מסחר מקוונת.

ועדת הארנונה סיווגה את הנכס, שבו החברה משתמשת כ"בית תוכנה", כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

לדעת החברה, יש לסווג את הנכס בסיווג "בתי תוכנה", הכלול בסיווג "תעשייה", שהוא סיווג בתעריף מופחת לעניין ארנונה.

החברה הגישה ערעור לבית המשפט המחוזי, שעסק בשאלה האם ניתן לסווג את החברה כבית תוכנה על אף שהיא לא מוכרת את התוכנה כמוצר.

בית המשפט המחוזי קיבל את הערעור והורה לסווג את הנכס כ"בית תוכנה". בית המשפט קבע, כי נוכח התפתחות הטכנולוגיה, יש להתאים את פרשנות הדין לעת המודרנית. למעשה, בית המשפט הרחיב את תחולת הסיווג של "בתי תוכנה" גם ביחס לחברות שאינן מייצרות תוכנה למכירה כמוצר מדף. פעילות החברה עומדת במבחנים, שנקבעו בפסיקה ל"פעילות ייצורית", ובכלל זאת, כי עיקר עיסוקה של החברה הינו בפיתוח תוכנה, כאשר לכל הפחות כמחצית מהעובדים בנכס עוסקים בפיתוח. בית המשפט ציין, כי לצורך בדיקת חיובי הארנונה יש לבחון את הנעשה בנכס הספציפי בלבד.

פסד הדין למעשה מרחיב את מגוון הפעילויות, אשר זכאיות לקבל סיווג "בתי תוכנה" לצרכי ארנונה. לכך יש משמעות כלכלית משמעותית, היות וברשויות מסוימות התעריף לבתי תוכנה /או לפעילות תעשייתית נמוך משמעותית מתעריפי הארנונה האחרים.

מזכיר, כי בתקופה זו נשלחים חשבונות הארנונה השנתיים. שיעור ההעלאה הכללי בארנונה לשנת 2024 עומד על 2.68%. הזמן העומד להשיג על חשבונות הארנונה השנתיים על פי החוק הינו 90 יום ממועד קבלת חשבון הארנונה לשנת 2024 ולכן מומלץ לבדוק את העניין בהקדם.

קיימים נושאים רבים, שבגינם ניתן להפחית את חיובי הארנונה השנתית במסגרת החוק. ללקוחות משרדנו, אנו מציעים בחינה ראשונית של היתכנות הפחתת חיובי הארנונה ללא עלות.

למידע נוסף ניתן לפנות לרו"ח (משפטן) אייל לבנת: 052-3632125, [eyal@mbtcpa.co.il](mailto:eyal@mbtcpa.co.il)

<sup>1</sup> עמנ (מינהלים ת"א) 77431/05/23 וורטי מחקר ופיתוח בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.