

הנכס לא קשור אלי, אז למה אני חייב לשלם עליו ארנונה? / אסנת נתאי*

אדם מקבל חשבון ארנונה לתשלום, על דירה שכלל אינה שלו, רק מכיוון שהדירה הייתה שייכת לאמא שלו שנפטרה. האם הגיוני? זה בדיוק המקרה שנדון במרץ, 2024, בפסק דין של בית משפט השלום בהרצליה¹ שם דרשה העירייה תשלום ארנונה מאדם שלדעתה יהיה היורש של דירה, למרות שהעיזבון טרם חולק והדירה עדיין, באופן רשמי, אינה שלו.

החוק הישראלי מאפשר לעירייה לחייב בארנונה גם מי שאינו בעלים של נכס אלא רק מחזיק בו, בין כשוכר ובין בכל אופן אחר.² במקרים שהגיעו לבית המשפט נקבע שכדי לבחון מי אמור לשלם ארנונה יש לבחון למי יש את "מירב הזיקות" לנכס, והוא יהא זה שיחויב בתשלומי הארנונה לגביו. אולם בהרבה מקרים קיים קושי בקביעה אחריות זו ועל כן נבחנת מערכת היחסים בין ה"מחזיקים" הפוטנציאליים ובין מידת השימוש וההנאה מן הנכס, תוך בחינת יכולת השליטה וניצול הנכס לצרכים השונים. כך, למשל, במקרה שנדון בבית המשפט העליון³ בשנת 2007 נקבע שחובת תשלום ארנונה לעירייה בגין תחנות טיפות חלב הינה של מדינת ישראל, למרות שהנכסים הינם בדרך כלל בבעלות העירייה עצמה, זאת מכיוון שהנכסים משמשים את המדינה לצורך מתן שירותי רפואה לציבור. במקרה אחר⁴ משנת 2015 עלתה השאלה מי חייב בתשלום ארנונה על הקרקע בתוכה מוטמנים צוברים המספקים גז לבנייני המגורים, כשעצם הטמנת צובר גז מונעת למעשה כל שימוש נוסף בקרקע. בית המשפט העליון קבע, כי אמנם חברת הגז היא זו המתקינה את צובר הגז, אבל בסיוע ההתקנה הזיקה והשימוש בנכס (ולכן חובת תשלום הארנונה) עוברת לדירי הבניינים.

מקרה אחר בו עשוי אדם להיות מחויב בתשלום ארנונה הינו כשמדובר בבעל מניות המחזיק ב-25% ויותר ממניות החברה או רשאי למנות את מנהלה, ככל שמדובר בנכס שאינו משמש למגורים והחברה התפרקה או הפסיקה את פעילותה. החוק דורש כתנאי לחיוב אישי, כי בעל המניות קיבל לידי את נכסי החברה ללא תמורה או בתמורה חלקית (הברחת נכסים), וכשחברה נקלעה למצב כלכלי קשה ביותר עקב נסיבות שאינן תלויות בה ולא הוברחו נכסים לבעל המניות, בית המשפט פטר את בעל המניות מתשלום הארנונה.⁵ עם זאת, מי שנדרש להראות שכל נכסי החברה שימשו לתשלום חובותיה (כדי להימנע מחבות אישית) הוא בעל המניות.⁶ במקרה שנדון בבית המשפט בתל אביב במאי, 2019, חויבה בחוב ארנונה אישה אשר נרשמה פורמלית כבעלת מניות בעוד שהיא מאפשרת לבעלה לעשות בחברה כרצונו וללא כל פיקוח והכל לצרכי הימנעות מדיווחי אמת לרשויות המס.⁷ כך, אחריות אישית לחוב ארנונה עשויה לחול גם במקרה בו אדם משמש בפועל סוג של איש קש לאחזקת המניות.

כך, כאשר מדובר במקרקעין ובמקרים בהם עשוי לחול חוב ארנונה, מומלץ להיות מלווים בייעוץ משפטי כדי למנוע בעתיד חיוב בחובות ארנונה גם כאשר האדם כלל אינו המחזיק בפועל במקרקעין.

* **אסנת נתאי** הינה חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com). הגב' נתאי בוגרת הפקולטה למדעי החברה באוניברסיטה העברית בירושלים ובוגרת תואר במשפטים, בעלת תעודת גישור במשפחה מטעם מרכז גבים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: afiklaw@afiklaw.com.

¹ תאד"מ 29844-04-22 יורם הופטמן נ' עיריית תל-אביב-יפו (03.03.2024), בית משפט השלום הרצליה, כ"י השופטת סבין אוהנה - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16230>

² פקודת העיריות (נוסח חדש)

³ רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (04.02.2007), בית המשפט העליון, כ"י השופטים אליעזר ריבלין, מרים טאור ואסתר חיות - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16391>

⁴ ע"מ 1319/15 עיריית יבנה נ' אמיתראגו החברה האמריקאית ישראלית לנו בע"מ (24.02.2016), בית המשפט העליון, כ"י השופטים אסתר חיות, עוזי פוגלמן, מרים טאור - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16390>

⁵ תאמ (ת"א) 54605-09-19 עיריית תל-אביב-יפו נ' אורפניאל בע"מ (02.05.2023), בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כ"י השופטת דלית רוד - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15358>

⁶ תא (ת"א) 45271-12-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' שאשוועה אחזקות בע"מ (04.05.2020), בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כ"י השופט אילן דפדי - <https://he.afiklaw.com/caselaw/10614>

⁷ תא 1928-06-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' דרך הנדל"ן בע"מ (09.05.2019), בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כ"י השופט אריאל צימרמן - <https://he.afiklaw.com/caselaw/9126>

Not my property, so why do I have to pay the city tax on it?/ Osnat Nitay*

A person receives a city tax bill to pay, for an apartment that is not his at all, just because the apartment belonged to his deceased mother. Does it make sense? This is exactly the case that was discussed in March, 2024, in a verdict of the Herzliya Magistrate's Court where the municipality demanded payment of city tax from a person who it believed would be the heir to an apartment, even though the estate had not yet been divided and the apartment was still not officially his.

Israeli law allows the municipality to charge city tax even from one who is not the owner of a property but only possess it, either as a tenant or in any other way. In the cases that reached the Court, it was determined that in order to examine who is supposed to pay city tax, it is necessary to examine who has the "most ties" to the property, and such person will be liable for the city tax. However, in many cases there is difficulty in determining this responsibility and therefore the relationship between the potential "possessor" and the degree of use and enjoyment of the property is reviewed, while examining the ability to control and utilize the property for the various needs. Thus, for example, in a case discussed by the Supreme Court in 2007, it was found that the obligation to pay city tax to the municipality for child-care medical stations was on the State of Israel, even though the assets are usually owned by the municipality itself, because the assets are used by the State for the purpose of providing medical services to the public. In another case from 2015, the question arose as to who is obligated to pay city tax on gas containers for supplying gas to residential buildings, when the very act of installing a gas container actually prevents any further use of the land. The Supreme Court found that although the gas company is the one that installs the container, at the end of the installation the use of the property (and therefore the city tax liability) passes to the tenants of the buildings.

Another case in which a person may be obligated to pay city tax is when it comes to a shareholder who owns 25% or more of the company's shares or is entitled to appoint its manager, as long as it is a property that is not used for residence and the company has dissolved or ceased its activities. The law requires as a condition for personal liability, that the shareholder received the company's assets for no consideration or for partial consideration, and when a company fell into an extremely difficult financial situation due to circumstances beyond its control and no assets were extracted to the shareholder, the Court exempted the shareholder from paying the city tax. However, the burden to show that all of the company's assets were used to pay its debts (to avoid personal liability) is the shareholder. In a case discussed in the Tel Aviv Court in May, 2019, a woman was charged with city tax debt because she was formally registered as a shareholder while she allows her husband to do as he pleases in the company and without any supervision and all for the purposes of avoiding truthful reports to the tax authorities. Thus, personal responsibility for city tax debt may also apply in the case where a person actually serves as a kind of straw-man for holding shares.

Thus, when dealing with real estate and in cases where a city tax debt may apply, it is recommended to be accompanied by legal advice to avoid being charged with city tax debts in the future even when the person is not the actual owner of the property.

***Osnat Nitay** is part of the legal team of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Mrs. Nitay is a graduate of the Faculty of Social Sciences at the Hebrew University of Jerusalem and has a degree in law. She holds a family mediation certificate from the Gevim Center. This overview does not constitute any legal advice and it is recommended to consult a lawyer who specializes in this field before making any decision on the issues described in this overview. For more details: 03-6093609, or by e-mail: afiklaw@afiklaw.com

No es mi propiedad, entonces ¿por qué necesito pagar el impuesto municipal?/ Osnat Nitay*

Una persona recibió una factura de impuesto municipales que necesita pagar por un apartamento que no es suyo en absoluto, simplemente porque el apartamento pertenecía a su difunta madre. ¿Tiene sentido? Este es exactamente el caso que se discutió en marzo de 2024, en un veredicto del Tribunal de Primera Instancia de Herzliya, donde el municipio exigió el pago del impuesto municipal a una persona que creía que sería la heredera de un apartamento, aunque el patrimonio aún no había sido adquirido. Se había dividido y el apartamento aún no era oficialmente suyo.

La ley israelí permite que el municipio cobre impuestos municipales incluso a alguien que no es propietario de una propiedad sino que sólo la posee, ya sea como inquilino o de cualquier otra manera. En los casos que llegaron a la Corte, se determinó que para examinar quién debe pagar el impuesto municipal, es necesario examinar quién tiene "más vínculos" con la propiedad, y esa persona será responsable del impuesto municipal. Sin embargo, en muchos casos existe dificultad para determinar de quien es la responsabilidad y por ello se revisa la relación entre el potencial "poseedor" y el grado de uso y goce del inmueble, examinando al mismo tiempo la capacidad de controlar y utilizar el inmueble para las diversas necesidades. Así, por ejemplo, en un caso discutido por el Tribunal Supremo en 2007, se concluyó que la obligación de pagar el impuesto municipal al municipio por los puestos médicos de atención infantil recaía en el Estado de Israel, aunque los activos suelen ser propiedad de el propio municipio, porque los bienes son utilizados por el Estado con el fin de prestar servicios médicos al público. En otro caso de 2015, se planteó la cuestión de quién está obligado a pagar el impuesto municipal sobre los contenedores de gas para el suministro de gas a edificios residenciales, cuando el hecho mismo de instalar un contenedor de gas impide en realidad cualquier uso posterior del terreno. El Tribunal Supremo consideró que aunque la compañía de gas es la que instala el contenedor, al final de la instalación el uso del inmueble (y por tanto la obligación tributaria municipal) pasa a los inquilinos de los edificios.

Otro caso en el que una persona puede estar obligada a pagar el impuesto municipal es cuando se trata de un accionista que posee el 25% o más de las acciones de la empresa o tiene derecho a nombrar a su administrador, siempre que se trate de un inmueble que no se utilice para residencia y la empresa se ha disuelto o cesado en sus actividades. La ley exige como condición para la responsabilidad personal, que el accionista haya recibido los activos de la empresa a título gratuito o a cambio de una contraprestación parcial, y cuando una empresa caiga en una situación financiera extremadamente difícil, debido a circunstancias fuera de su control y no se le extraigan activos al accionista. El Tribunal examinó al accionista del pago del impuesto municipal. Sin embargo, la carga de demostrar que todos los activos de la empresa se utilizaron para pagar sus deudas (para evitar responsabilidad personal) recae en el accionista. En un caso discutido en el Tribunal de Tel Aviv en mayo de 2019, una mujer fue acusada de deuda tributaria municipal porque estaba registrada formalmente como accionista mientras permitía a su marido hacer lo que quisiera en la empresa y sin ninguna supervisión y todo por con el fin de evitar informes veraces a las autoridades tributarias. Por lo tanto, la responsabilidad personal por la deuda tributaria municipal también puede aplicarse en el caso de que una persona actúe como un espantapájaros para poseer acciones.

Así, cuando se trata de inmuebles y en los casos en los que pueda aplicarse una deuda de impuesto municipal, se recomienda ir acompañado de asesoramiento legal para evitar que se le cobren deudas tributarias municipales en el futuro, incluso cuando la persona no sea el propietario real del inmueble.

***Osnat Nitay** es parte del equipo legal de Afik & Co. (www.afiklaw.com). La Sra. Nitay es graduada de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Hebrea de Jerusalén y licenciada en derecho. Posee un certificado de mediación familiar del Centro Gevim. Nada de lo contenido en este documento debe tratarse como asesoramiento legal y todas las cuestiones deben revisarse caso por caso. Para detalles adicionales: +972-3-6093609 o al correo electrónico: afiklaw@afiklaw.com