

שינוי סיווג או שטח בנכסי מגורים

מבוא

1. ארנונה היא מס המוטל בכל שנת מס על מחזיקים בנכס שנמצא בשטח שיפוטה של הרשות המקומית. הארנונה ושיעורה נקבעים במועצת העיר לגבי כל נכס ונכס בהתחשב במספר קריטריונים עיקריים:
 - זהות המחזיק בפועל בנכס;
 - מהות הנכס: השימוש שנעשה בנכס (מגורים, עסקים וכדומה);
 - שטח הנכס לפי מ"ר, בהתאם לשיטת המדידה הנהוגה ברשות;
 - מקום הנכס: האזור בו נמצא הנכס בשטח שיפוט הרשות;
 - הנחות ופטורים בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993.
2. לפי צו הארנונה¹, נכס מגורים הוא "כל מבנה או חלק ממנו הכולל יחידת דיור אחת או יותר המיועד לשימוש או המשמש בפועל למגורים, בין שגרים בו ובין שלא גרים בו, לרבות: בית פרטי, בית משותף או בית הראוי לשמש כבית משותף, כולל - פטיו, מרפסות סגורות, מרתפים, מחסנים, חדרי עזר שאינם מקלטים, חדר ממ"ד, בריכת שחיה, בין שהינה מקורה ובין שאינה מקורה, מתקני עזר וכיוצ"ב".

כנכס שאינו למגורים מוגדר "כל מבנה או חלק ממנו המיועד לשמש או המשמש בפועל שלא לצרכי מגורים מכל סוג שהוא, לרבות מרתפים, סככות, מחסנים ומבני עזר - בין אם אלו מהווים מבנה אחד או מספר מבנים ובין שהם מצויים במפלס אחד או מספר מפלסים".

ארנונה כללית לנכסים שאינם למגורים נקבעת על-פי שימוש בפועל בנכס ואופיו של העסק המופעל בו.
3. סוג בנייני המגורים מוגדר בצו ארנונה בין היתר:
 - 1.9.1 "בניין מגורים סוג א" - יחידת דיור שעמחה עולה על 110 מ"ר הנמצאת בבית חד-משפחתי, דו-משפחתי, קומג', בתים טוריים, או יחידת דיור שהיא יחידת דיור גג או קומג' בבית משותף.
 - 1.9.2 בניין מגורים סוג א' - יחידת דיור בנויה בטון, אבן, לבנים, בלוקים, או כל חומר קשיח אחר, ואשר כוללת בתוכה בית-שימוש ואמבטיה.
 - 1.9.3 בניין מגורים סוג ב' -
 - (א) יחידת דיור בנויה בטון, אבן, לבנים, בלוקים או כל חומר קשיח אחר שבנייתה הושלמה בשנת 1990 או קודם לכן, הכוללת בתוכה יחידת שירותים אחת כך שבית-השימוש והאמבטיה שלה מהווים יחידה אחת...
 - 1.9.4 בניין מגורים סוג ג' -
 - (א) יחידת דיור בנויה מחמר, או ממוקמת כולה או ברובה מתחת למפלס הקרקע.

¹ ההגדרות והתעריפים בדוח ניתנו בהתאם לצו ארנונה כללית של עיריית ראשון לציון לשנת 2012, אלא אם כן נאמר אחרת.

ב) מגורן שנבנה ע"י משהב"ש.

ג) יחידת דיור הבנויה מעץ ואשר נבנתה לפני שנת 1960.

4. העיר חולקה לשני אזורים - כאזור א' הוגדרה כל העיר, למעט אזורים שהוגדרו בצו הארנונה כאזור ב' (כגון שיכון המזרח, שיכון גורדון ושכונת רמת אליהו).
5. לפי צו הארנונה, תעריף ארנונה כללית לנכסי מגורים מחויב בהתאם לסוג בניין המגורים והאזור בו הוא שוכן, כמפורט להלן בש"ח למ"ר:

סוג אזור	א"א	א'	ב'	ג'
א'	58.37	52.77	36.28	30.28
ב'	54.25	39.81	31.08	30.28

6. בגין שטחי מחסן ומרתף שאינו משמש כיחידת מגורים נפרדת נקבעה הפחתה בשיעור 50% מתעריף ארנונה למגורים ובגין שטחי בריכות שחייה לא מקורות - הפחתה בשיעור 67% מתעריף ארנונה למגורים.
7. אגף שומה במינהל כספים אחראי על פתיחת כרטיס לנכס חדש במערכת הגבייה העירונית (להלן - **מערכת מ.ג.ע** או **המערכת**), קליטת גודל שטח הנכס, קביעת סיווג, וביצוע שינויים בנתונים אלו, במידת הצורך.

עבודת הביקורת

1. מטרת הביקורת הייתה לבחון נאותות תהליכים ואפקטיביות הבקורות, במידה שקיימות, על שינוי סיווג ו/או שטח של נכסי מגורים.
הבדיקה התבקשה בידי הממונה על הכנסות העירייה.
2. הביקורת כללה, בין היתר, את הפעולות הבאות:
- א. שיחות עם מנהל אגף שומה, מנהלת יחידת שומה מגורים, פקידות, פקחים ומודדים ביחידת שומה מגורים, הממונה על הבקרה במחלקת מחשוב ובקרה בגזברות ועם יועץ משפטי חיצוני לעירייה.
- ב. ניתוח קבצים ממחשבים:
- קובץ הכולל תנועות לא כספיות בנכסי מגורים לתקופה ינואר 2012 - אפריל 2013 (להלן - **קובץ אסמכתאות**);
 - קובץ הכולל תנועות כספיות בנכסי מגורים לתקופה ינואר 2012 - אפריל 2013 (להלן - **קובץ תנועות כספיות**);
 - רשימת נכסים בעיר נכון לינואר ולאוגוסט 2013 (להלן - **קובצי הנכסים**).
3. עיון במסמכים רלוונטיים.
4. התקופה שנבדקה הייתה ינואר 2012 עד אפריל 2013.
5. הליך איסוף ממצאי הביקורת נערך בחודשים נובמבר-דצמבר 2013.
6. טיטות הממצאים הועברו להתייחסות המבוקרים.

ממצאים

1. רקע

- 1.1 תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות), תשס"ז-2007 (להלן - **תקנות הסדרים**) מתירות לרשות מקומית לבצע שינויים בסיווג ותת-סיווג נכסים, בהתאם למקומו של נכס או אם בפועל השתנה השימוש בו.
- 1.2 עובדי יחידת שומה מגורים (להלן - **יחידה**) מבצעים שינוי סיווג ו/או גודל בשטח נכס בעיקר במקרים הבאים:
- נכס חדש - נכס צמוד קרקע או דירה בבנייה רוויה.
 - חריגת בנייה - בנייה שאינה לפי היתר בנייה.
 - הגדלת/הקטנת שטח נכס - תיקון שטח נכס בעקבות מדידות חדשות שנערכו או מידע אחר שהתקבל ביחידה.
 - פיצול נכס - חלוקת נכס קיים למספר יחידות עצמאיות.
 - שימוש חורג - שימוש בנכסי מגורים לצרכים עסקיים ולהיפך.
- 1.3 לפי ניתוח קובץ אסמכתאות וקובץ תנועות כספיות, בוצעו במהלך שנת 2012 שינויי סיווג ו/או גודל שטח לכ-2,000 נכסי מגורים, כמפורט להלן:

סוג שינוי	מספר נכסים	פרטים
נכסים צמודי קרקע חדשים	744	לרבות בית למגורים, מרתף, מחסן, בריכה
דירות חדשות (בנייה רוויה)	953	
שינוי סיווג וגודל	196	לרבות פיצול נכסים, חריגות בנייה, שינוי שטח
שינוי שימוש בנכס	30	שינוי נכס שלא שימש למגורים (נכס עסקי) לנכס למגורים
לא ראוי למגורים *	57	
אחר	24	לרבות סיווג לנכסי עירייה, קק"ל, חקלאי

* לא נבדקו במסגרת הביקורת הנוכחית.

2. נכסים צמודי קרקע חדשים

- 2.1 לרוב, לצורך הקמת נכס צמוד קרקע חדש במערכת, עובדי היחידה מבצעים שינוי סיווג של המגרש עליו הוקם הבית לנכס מגורים. נוסף על כך, נפתחים כרטיסים נפרדים חדשים לנכסים נלווים לבית צמוד קרקע, כגון מרתף, מחסן ובריכה. גודל השטח נקלט למערכת על-פי שרטוט של מודד האגף המתמחה בנכסים צמודי קרקע.
- 2.2 שינוי סיווג מבוצע גם במקרה בו נדרשת הריסה של בית ישן השוכן על קרקע המיועדת לבניית בית חדש. מאחר שתהליך בניית הבית החדש אורך תקופה ארוכה, נדרש שינוי סיווג במערכת: מנכס למגורים למגרש. במהלך שנת 2012 בוצעו שלושים שינויים כאלו.

- 2.3 מועד ראשון לחיוב בארנונה בגין נכס מגורים חדש נקבע בתקנות הסדרים כמועד בו הסתיימה הבנייה והוא ראוי לשימוש. מידע זה מתקבל באגף השומה עם מסירת טופס 4 (טופס אכלוס) מבעל הנכס.
- 2.4 בעלים רבים אינם מיידעים את היחידה בדבר אכלוס הנכס והצורך לחייבם בארנונה. במקרים אלו, המידע על אודות מבנים בבנייה ו/או בתים שאוכלסו מגיע מדיווחים של פקחים או מודדים מהיחידה. המידע מוזן בידי עובדי היחידה בין היתר לגיליון אלקטרוני (קובץ אקסל) המיועד למעקב אחר נכסים צמודי קרקע חדשים. לדברי מנהלת היחידה, הקובץ מנוהל החל מאוגוסט 2012, לאחר כניסתה לתפקיד.
- 2.5 הביקורת דגמה 11 נכסים צמודי קרקע חדשים (לרבות נכסים נלווים), אשר אוכלסו, ושני נכסי מגורים שסיווגם שונה במערכת מ.ג.ע. במהלך שנת 2012. מטרת הבדיקה הייתה לבדוק נכונות סיווג הנכסים והאזור, התאמת גודל השטח שנקלט במערכת לנתוני שרטוט של המודד, מועד תחילת החיוב בארנונה והליכי תיעוד ובקרה. נמצא כי בעשרה מתוך הנכסים החדשים שנדגמו, מועד תחילת החיוב בארנונה התבסס על דיווח הפקח כי הבית מאוכלס, אף על פי שלא נמסרה על כך הודעה מבעל הנכס או מסירת טופס 4.
- נמצא כי מנהלת היחידה קובעת את מועד תחילת חיוב הנכס האמור בארנונה. המועד נקבע בדרך כלל כחודש-חודשיים לפני ביקור הפקח. משיחה עם מנהלת היחידה עולה כי בהיעדר מקורות מידע אחרים, היא נאלצת להסתמך על חוות דעתו של הפקח בעניין מועד תחילת החיוב. עם זאת, נמצא כי באחד הנכסים בוצע החיוב חודש לאחר הביקור והדיווח של הפקח על אכלוס הבית.
- נמצא כי בשלושה מהנכסים הנ"ל ניתן טופס 4 מספר חודשים לפני מועד תחילת החיוב.

תגובת מנהלת היחידה:

"נוהל העבודה הקיים באגף הוא: המודד המתמחה בנכסים צמודי קרקע מקבל מדי חודש את נתוני הנכסים שקיבלו טופס 4 במהלך החודש שהסתיים.

עפ"י רשימה זו מבצע המודד את מדידות הנכסים והם מועברים לפקח לשם בדיקת האפשרות לחייב את הנכס בארנונה, שכן, טופס 4 אינו התנאי לחיוב הארנונה אלא היותו של הנכס ראוי למגורים. קיים גם טופס 5 (תעודת גמר) המתקבל לאחר קבלת טופס 4. עם קבלת המידות של הנכס מהמודד יוצא פקח לשטח על מנת לעמוד על מצבו של הנכס ולתת למנהל השומה את הכלים להתחיל בחיוב הנכס. בארבעת הנכסים שהוצגו במדגם קיימים אמנם פערי זמנים אך לא ניתן לדעת האם באותו מועד הנכס היה ראוי למגורים, למרות קבלת טופס 4, כאמור."

הביקורת ממליצה ליצור חיוב של הנכס במערכת עם קבלת טופס 4 ובמקביל לשלוח את הפקח לביקור בשטח. במידה שימצא הפקח כי הנכס ריק, יעודכן פטור מחיוב עד למועד האכלוס².

תגובת מנהלת היחידה:

"על מנת לתת מענה בעתיד למקרים כאלו, הוחלט באגף על שינוי הנוהל ומיד עם קבלת המידע על טופס 4 יצא הפקח לשטח על מנת לעמוד על מצבו של הנכס והאפשרות לחייבו החל ממועד קבלת טופס 4 (עוד לפני קבלת המידות מהמודד). (בהערת אגב, והביקורת אף עלתה על מקרה דומה בסעיף 4.3, במעל 90% מהמקרים חיוב הארנונה ע"י האגף נעשה לפני קבלת אישור טופס 4 שכן האכלוס מקדים את קבלת טופס 4)".

3. דירות חדשות בבנייה רוויה

3.1 עם תחילת בניית בניין רב-קומות, על סמך היתר בנייה ושרטוט שמגיש הקבלן, נפתחים במערכת כרטיסים לכל אחת מהדירות בבניין. כל דירה מקבלת סיווג "בית בבנייה רוויה" ושטחה נקלט בהתאם לשטח בהיתר. בסיום הבנייה, כל אחד מבעלי הדירות מתבקש להגיע ליחידה עם הסכם הרכישה, טופס 4 וטופס קבלת הדירה מהקבלן לצורך שינוי סיווג מ"בית בבנייה רוויה" ל"מגורים". כמו כן, מודד מהיחידה, המתמחה בבנייה רוויה, מבקר בבניין החדש ומבצע מדידה של מספר דירות מייצגות.

3.2 הביקורת בדקה באופן מדגמי פעולות שבוצעו במערכת בנוגע ל-460 דירות ב-13 בניינים רבי-קומות חדשים בהם הסתיימה הבנייה במהלך שנת 2012. להלן הממצאים:

- על-פי צו הארנונה, דירת גג³ מסווגת כנכס מגורים סוג א"א. נמצאה דירת גג שסווגה כנכס מגורים סוג א' (תעריף ארנונה נמוך יותר). מנהל אגף שומה, מנהלת היחידה והמודד המתמחה בבנייה רוויה מסרו לביקורת כי בהסכמי מכירה המהווים בסיס לקביעת סוג הנכס לא תמיד מצוין האם מדובר בדירת גג. נוסף על כך, לדבריהם, קיים קושי בסיווג דירות פנטהאוז⁴ כדירות גג או דירות רגילות. בדרך כלל, סיווג הנכס נקבע על סמך חוות דעתו של המודד. להערכתה של מנהלת היחידה, ייתכן כי דירות גג סווגו במערכת מ.ג.ע כנכסי מגורים סוג א' במקום סוג א"א, במיוחד כאשר מדובר בבניינים ישנים. הנושא הוסדר לדבריה ביוזמתה בצו הארנונה לשנת 2014, עת הוסף תיקון הכולל דירות ששטחן עולה על 170 מ"ר בין נכסי המגורים סוג א"א: "יחידת דוור ששטחה עולה על 110 מ"ר הנמצאת בבית חד-משפחתי, דו-משפחתי, קוטג', בתים

² צו הארנונה קובע בין היתר לגבי נכסים ריקים כי ההנחה תינתן רק לאחר מועד ביצוע ביקורת בנכס של פקח היחידה. כמו כן, הנחה בשיעור של 100% למחזיק שהוא הבעלים הראשון של בניין חדש וריק מכל חפץ ואדם היא לתקופה של עד 12 חודשים.

³ דירה השוכנת בראש הבניין שלה צמוד הגג הנמצא מעליה.

⁴ דירה השוכנת בראש הבניין ולה מרפסת גג הצמודה לחדר האורחים.

טוריים, או יחידת דיור שהיא דירת גג או קוטג' או דירה בבית משותף באזור א' ששטחה הוא 170 מ"ר ומעלה."

■ על-פי צו הארנונה, בגין דירה שטרם נמכרה ולא אוכלסה (סיווג "בית בבנייה רוויה"), הבעלים הראשונים (הקבלן) זכאי לפטור מלא מחיובי ארנונה בשנה הראשונה ול-50% הנחה בשנה השנייה.

הביקורת איתרה שלוש דירות אשר נכון למועד הביקורת סווגו כ"בית בבנייה רוויה", ומשכך לא חויבו בארנונה, אף על פי שהדירות הראשונות באותם בניינים אוכלסו וחויבו בארנונה במהלך שנת 2012 (למעלה משנה לפני מועד הביקורת). לדברי מנהלת היחידה, אחת מעובדות היחידה אחראית על בדיקת שלמות חיובי ארנונה בכל בניין חדש, אולם, עקב מצוקת כוח אדם, החל משנת 2012, הבדיקה אינה מבוצעת. עם זאת, לדבריה, מאחר שהקבלן זכאי לפטור בשנה הראשונה עד המכירה, המידע היה עולה במכירה והגבייה הייתה מבוצעת באופן רטרואקטיבי. לדעת הביקורת, היעדר טיפול ובדיקת שלמות וחיוב כל הדירות בבניין חדש עלול לגרום הפסדים כספיים לעירייה. הקבלנים עלולים לנצל את חוסר הבקרה, ולהמשיך ליהנות מפטור מלא כאמור במקרים שאיתרה הביקורת.

נוסף על כך, מבחינת מינהל תקין ושקיפות, קיימת חשיבות לכך שבמערכת הגבייה העירונית ייקלטו חיובים ופטורים, במידה שהנישום זכאי לכך, ולא יבוצעו קיזוזים בין החיובים לפטורים ללא ביצוע רישומים במערכת (לא מקימים את הדירה במערכת, אלא כאשר הקבלן מוכר אותה).

תגובת מנהלת היחידה:

"...לאור הערת הביקורת שהתקבלה על ידנו, פועלת היחידה בימים אלו לסגירת הפער שנוצר."

4. חריגות בנייה

4.1 חריגת בנייה מתייחסת לכל סוג של בנייה שבוצעה ללא קבלת היתר בנייה או בניגוד להיתר שניתן. לרוב מדובר על תוספות בנייה. חריגת בנייה יש להרוס או להכשיר באמצעות הגשת בקשה להיתר בנייה או לשימוש חורג (במידה שהחריגה תאושר).

4.2 נושא חריגות בנייה מטופל במינהל הנדסה. עם איתור חריגות הבנייה, שולח מפקח על הבנייה מכתב התראה ובו דרישה להפסקת השימוש ולהסרת מבנים לא חוקיים. העתק מהמכתב מועבר גם ליחידה, לטיפול המודדים ו/או הפקחים. בכל מקרה, נדרש הנישום לשלם ארנונה בגין חריגות בנייה.

4.3 המודד המתמחה בנכסים צמודי קרקע מסר לביקורת כי כאשר הוא מזהה חריגת בנייה, המידע מועבר ליחידה, אף אם לא התקבל מכתב התראה ממינהל הנדסה. מנגד, נמצא כי לא תמיד המידע מועבר למינהל הנדסה.

תגובת מנהלת היחידה:

"בדרך כלל מידע על תוספות בנייה (מהלשנה או מביקור אקראי באזור של הפקח) מועבר להנדסה להמשך טיפול."

בבדיקת העתקי מכתבי התראה על חריגות בנייה שהתקבלו ממינהל הנדסה בשנת 2012 ותיוקו בקלסר שנמצא אצל המודד המתמחה בנכסים צמודי קרקע נמצא כי לעתים קרובות המידע כבר קיים באגף שומה והשטח כבר מחויב בארנונה. כך לדוגמה, נמצאה חריגת בנייה בגינה נשלח מכתב התראה בשנת 2012, אף על פי ששטח החריגה חויב בארנונה כבר משנת 1996.

4.4 מנהלת היחידה מסרה לביקורת כי חריגות בנייה ללא היתר מחויבות בארנונה רטרואקטיבית לשנתיים ולשנת כספים שוטפת. זאת, אף על פי שחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 והפסיקה כאמור מאפשרים לבצע חיובים רטרואקטיביים בגין חריגות בנייה ללא היתר לשבע שנים.

יועץ משפטי חיצוני לעירייה מסר לביקורת בנוגע לחיוב רטרואקטיבי לשבע שנים: "כל מקרה שמעורר שאלה לגבי חיוב רטרואקטיבי, נבחן לגופו של עניין - לרוב בהתייעצות עם יועץ משפטי. פסיקת בית המשפט העליון מהשנה האחרונה קבעה הוראות ברורות ביחס לעצם סמכותה של הרשות המקומית להטלת חיוב רטרואקטיבי, ומתירה זאת בעיקר במצבים בהם הנישום 'אשם' בכך שהעירייה לא חייבה אותו בארנונה בגין השטח הנכון, בהתנהגות או במחדל, למשל - בנייה ללא היתר וללא דיווח לאגף השומה במינהל הכספים בעירייה. לכן, בנסיבות מסוימות, יותר חיוב רטרואקטיבי של 7 שנים ואף למעלה מכך - הכול בשים לב לנסיבות העניין.

ככלל - בית המשפט קובע שיש לערוך איזון בין האינטרסים השונים, של הרשות מחד ושל הנישום מנגד, ולכן לעתים על אף שניתן לכאורה לחייב נישום לתקופה ארוכה, עדיין בוחרת רשות מקומית לחייבו לתקופה של כשנתיים-שלוש אחורנית. ההחלטה [מנהלת היחידה] התייחסה אליה היא החלטה של מינהל הכספים עצמו, כגיבוש מדיניות כללית (עם חריגים כמובן - הכול כאמור, בשים לב לנסיבות), לערוך איזון על ידי חיוב רטרואקטיבי, במקרה של חריגות בנייה, לתקופה של שנה שוטפת ושנתיים רטרואקטיביות."

הביקורת דגמה שבעה נכסים בהם אותרו במהלך שנת 2012 חריגות בנייה (במינהל הנדסה או ביחידה). מטרת הבדיקה הייתה לבדוק האם ומתי החלו עובדי היחידה לחייב בארנונה בגין השטח שדווח כחריגות בנייה. להלן הממצאים:

- באחד הנכסים נמצא כי הנישום חויב החל מינואר 2013 בגין חריגות בנייה (12 מ"ר) שאותרו כבר ביוני 2012. לדברי מנהלת היחידה, מאחר שהנכס נמכר לפני שאותרה חריגת הבנייה, הוחלט לחייב רק את הבעלים החדשים של הנכס. זאת, לפי הנוהג ביחידה לפיו לא יבוצע חיוב רטרואקטיבי של נישומים שמכרו את נכסם.

ממקרה זה עולה כי בעלים קודמים של נכס אינו מחוייב בגין חריגות בנייה, בעוד שבמקרים בהם אין החלפת בעלים - החיוב הוא אף רטרואקטיבי. הביקורת מפנה לדוח בנושא "הליך מתן אישורים לטאבו בגזברות" המפורסם בדוח מבקרת העירייה לשנת 2013 (מספר 34), לפיו נמצא כי בהליך הוצאת תעודה לטאבו לנכס למגורים, בדיקת מפקח בנייה אינה אחת מהבדיקות הנדרשות

בשלב הוצאת האישור בגזברות. בדיקה זו הייתה מאפשרת לאתר את חריגות הבנייה עובר למתן האישור ולמנוע מצב של איפּה ואיפּה בחיוב רטרואקטיבי.

- בנכס נוסף נמצא כי המועד לחיוב רטרואקטיבי בגין חריגות בנייה (כ-15 מ"ר) התבסס על אישור שהמציא לעירייה קבלן שיפוצים שבנה את המבנים הלא-חוקיים עבור הנישום. על-פי אישור הקבלן, הבנייה הסתיימה בדצמבר 2011. הביקורת מציינת כי בתיק הנכס נמצא מכתב התראה של פקח בנייה מיולי 2011 המעיד על קיומה של חריגת הבנייה חצי שנה לפני מועד סיום הבנייה עליו דיווח הקבלן.
- בנכס אחר נמצא כי חיוב בגין חריגת בנייה (60 מ"ר) בוצע במאי 2011, החל מינואר 2011. עובדת היחידה מסרה לביקורת כי הנכס הושכר ולכן החיוב בוצע החל מתחילת תקופת ההשכרה הנוכחית. יועץ משפטי חיצוני לעירייה מסר לביקורת כי ניתן לחייב את הבעלים של הדירה בגין חובות אלו.

5. שינויי שטח ופיצול נכסים

- 5.1 שינוי שטח יכול לנבוע מסיבות שונות: בקשת הנישום לבצע מדידה חוזרת, מידע המתקבל מתושבים, מדידות יזומות של אגף שומה ועוד. בכל מקרה, כאשר יש צורך בשינוי שטח לצורכי חיוב ארנונה, נשלחת לנישום הודעה על עדכון השטח. הנישום רשאי להגיש השגה בכתב תוך תשעים יום ממועד קבלת ההודעה. לרוב, החיוב מתבצע החל משנת הכספים השוטפת.
 - 5.2 לעתים, שינוי גודל השטח נובע מפיצול דירות ליחידות נפרדות. מנהלת היחידה מסרה לביקורת כי לא מבוצע פיצול דירות חדשות ללא היתר ממנהל הנדסה, אלא אם כן מדובר בפיצול שהיה קיים במערכת מ.ג.ע לפני הגשת בקשת הבעלים לפיצול.
 - 5.3 בבדיקת מדגם של 14 נכסים בהם בוצעו שינויי שטח ו/או סווג, לרבות דירה אחת בה התבקש פיצול, נמצא כי בעשרה מתוך 13 הנכסים לא צוין הסבר מילולי מלא במסך "ראה פרטים" לביצוע שינוי גודל השטח.
- לגבי אחד הנכסים בהם בוצע שינוי שטח נמצא כי במערכת מ.ג.ע לא נפתח כרטיס בגין שטח מרתף (9 מ"ר). כתוצאה מכך, הנישום לא חויב בארנונה בגין המרתף החל מפברואר 2012. במסגרת הביקורת בוצע תיקון, והמרתף חויב באופן רטרואקטיבי בסכום של 505 ש"ח.

6. שינוי שימוש בנכס ושינוי סיווג אחרים

- 6.1 שינוי שימוש בנכסי מגורים לצרכים עסקיים או להיפך דורש שינוי סיווג של הנכס. לדברי מנהל אגף שומה ומנהלי יחידות שומת מגורים ועסקים, המידע מגיע לרוב מתלונות תושבים או מבדיקות עובדי היחידה.
- 6.2 בבדיקת הפעולות שביצעה היחידה בנוגע למדגם של חמישה נכסים שנבחרו באופן אקראי, בהם בוצע שינוי שימוש, לא נמצאו ליקויים.

7. חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי

- 7.1 חיוב ארנונה רטרואקטיבי אמור להתבצע באמצעות קליטת נתונים למסך ייעודי לכך (מס' 1443). המסך מאפשר לקבוע תאריך חיוב רטרואקטיבי ולקלוט את הפרמטרים שיש צורך לתקן והמערכת מבצעת חישוב אוטומטי, תוך התייחסות להצמדת מדד, ריבית והנחות.
- 7.2 בשיחות שנערכו עם מנהלת היחידה ועובדיה נמסר כי כל חיוב רטרואקטיבי נערך באמצעות מסך זה.
- 7.3 הממונה על הבקרה במחלקת מחשוב ובקרה מסרה לביקורת כי לא ניתן לזהות האם החיוב הרטרואקטיבי בוצע באמצעות המסך הנ"ל (מס' 1443) או באמצעות פקודת יומן (חישוב ידני). הביקורת מעירה כי המשמעות של שימוש במסך ייעודי היא שהמערכת מחשבת את החוב בהתאם לפרמטרים קבועים. כך לדוגמה, בעת הזנת הנחת "אזרח ותיק" בגובה 15% או 30%, ההנחה חלה רק על שטח עד 100 מ"ר (השטח העודף מחויב בתעריף המלא), והמערכת מזכה בהנחה באופן אוטומטי רק את השטח שנקבע לכך, ללא צורך בהתערבות ידנית (פקודת יומן).
- 7.4 בבדיקת חישוב רטרואקטיבי עבור מדגם של 14 נכסים לא נמצאו ליקויים בחישובים שבוצעו ובנתונים שהוזנו למערכת.

המלצות

1. יש לקבוע את המועד הראשון לחיוב ארנונה של נכס חדש על-פי מועד מתן טופס 4 לבעל הדירה ובדיקת פקח או לפי מועד אכלוס הבית בפועל, המוקדם מביניהם. במידה שימצא הפקח כי הנכס אינו ראוי לשימוש - תיקלט הנחה זו טרם שליחת החיוב לנישום. על מחלקת מחשוב ובקרה להפיק דוח שבועי מהתוכנה ההנדסית "קומפלוט" בדבר טופסי 4 שהופקו באותו שבוע.
- זאת, גם בנוגע לבנייה רוויה - ייפתחו כרטיסים לכלל הדירות במערכת מ.ג.ע לצורך חיוב בארנונה. במידה שדירה טרם אוכלסה - יינתן פטור לדירה ריקה על-פי צו הארנונה.
2. יש לקבוע גורם שיבצע בקרה על פתיחת נכסים צמודי קרקע חדשים באמצעות ביצוע התאמה בין שטח הנכסים בשרטוט של המודד לשטח שנקלט במערכת מ.ג.ע. פעולות אלו ימנעו טעויות העלולות לקרות במהלך העבודה השוטפת, כגון אי-הקמת נכסים נלווים (מרתף, בריכת שחייה, מחסן) ו/או טעויות בסיווג נכס וגודל השטח.
- ✓ בישיבת הצוות לתיקון ליקויים הוחלט כי ההמלצות תבוצענה.

