

25.53x31.26	1/2	עמוד 10	הארץ - the marker	14/06/2018	63943788-8
יר - משרד עורכי דין גבע איצקוביץ - משרד עורכי די - 17050					

# אתם כבר לא סטארט-אפ: עיריית ת"א מתחרטת על ההטבות בארנונה להיי-טק

העירייה רצתה למשוך חברות היי-טק לשטחה, ולכן העניקה הנחה של 50% בארנונה לעסקים שסווגו כבתי תוכנה • המדיניות הצליחה מעבר למצופה, מספר בתי התוכנה בעיר זינק ב-40% בחמש שנים – והכנסות העירייה נפגעו • באחרונה הוקשה המדיניות, וחברות רבות מגלות לפתע כי הסיווג שונה ותעריף הארנונה שלהן זינק • עיריית תל אביב יפו: "הסיווג נבחן מעת לעת. יש בתי תוכנה שבמרוצת השנים נהפכו ספקי שירותים"

אביב, וככה העיר מעלה את קרנה – וגם את הארנונה שלה לחברות ההיי-טק", אומר סופרמן. "רשויות מקומיות כמו תל אביב מרשות לעצמן לעשות זאת על ידי הגדרה מחדש והתפלגות לגבי הזכאות לסיווג של בתי תוכנה. תל אביב יודעת שלאטרקטיביות שלה אין תחרות והיא נהנית מעודף הביקוש. הניסיון להגדיל את סכומי הארנונה ולהקשות על הסיווג – זה מה שהם יכולים לשחק אתו."

## "אין הגדרה חד-משמעית"

מקרה בולט במאבק החדש בין העירייה לחברות בענף הוא מאבקה של חברת חשבשבת, המפתחת ומשווקת פתרונות ניהול חשבוניות ומלאי לעסקים וחברות. חשבשבת, מבתי התור כנה הוותיקים בישראל, עתרה ב-2017 לבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב משום שהעירייה שינתה את סיווג הארנונה שלה אחרי 20 שנה.

עד 2013, הנכסים שבהם פעלה השבשבת סווגו לצורכי ארנונה כבתי תוכנה, ולפיכך זכו להנחה בתשלום, עד שהעירייה החליטה לשנות את הסיווג ל"בניין שאינו משמש למגורי רים". לטענת העירייה, תכליתו תו העיקרי של הנכס אינה עוד ייצור תוכנה, אלא שדרוג ותיקון קונים של תוכנה קיימת. משמעות שינוי הסיווג: הצי מיליון שקל נוספים בשנה בארנונה על שני נכסים של חשבשבת ברחוב בית הלל בעיר.

החברה פנתה לעיריית תל אביב יפו בטענה כי לא השתנה דבר מהותי בפעילותה, וכי גם שדרוגים בתוכנה, הטמעת המי ערכת ופיתוח מודלים הם חלק מתהליך הפיתוח והכתיבה של התוכנה. העירייה דחתה את הערעור שהגישה החברה, וכך הגיעה הסוגיה להכרעה של בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים.

בבית המשפט טענה השבשבת כי הוועדה שדנה בשינוי הסיווג לא הגדירה מהם מאי פיינו של בית תוכנה, והיעדר ההגדרה או מוביל לטעויות בהפעלת שיקול הדעת. "פיתוח מדור לדור הוא תהליך ייצור של תוכנה חדשה. כל דור חדש מתיבסס על הדור הישן."



מגדלי משרדים ומגורים במרכז תל אביב. "הסיווג שווה הרבה מאוד כסף" צילום: עמית גושר



עו"ד עידו פרישתא  
צילום: תומר יעקובסון



עו"ד עפר שפיר  
צילום: יוני רייף תנרי

## עו"ד עפר שפיר: "מאז שההיי-טק נהפך יעד לאומי, עיריות ניסו לפתות את החברות להגיע אליהן, וכך נוצרו ההנחות. אלה גופים יציבים, שמשלמים בזמן"

מרעננת – אבל יש להם אפס מוטיבציה לצאת מתל אביב". סופרמן, כמו אחרים בתעשייה, מספר על צעירים שהם טאלנטים בתחומם, המצויידים באופניים או קורקינטים חשמליים ושאינם מעוניינים לקבל רכב מהחברה כדי לצאת מתל אביב – משום שלרירות השור תפים שבהן הם מתגוררים בתל אביב ממילא אין מקום חניה. גם מונית שתקח אותם לעבודה ותחזיר אותם הביתה לא שווה בעיניהם את העמידה בפקקים. "הצעירים רוצים לעבור בתל

ורשויות החוק. ואולם ההיבט המעניין ביותר המניע את התופעה הוא ההתמקדות בתל אביב – דבר שני עשה הכרח לחברות רבות ההיי-טק והסטארט-אפים. "אני שומע מלקוחות ומחברי רים בענף הסטארט-אפ על קושי בגיוס עובדים צעירים להיי-טק כרגע שמרובר במשרה מחוץ לתל אביב", מספר עו"ד רפאל סופרמן, המתמחה בליטיגציה, דיני עבודה ועסקות מסחריות. "כל הצעירים יוצאי היחידות הצה"ליות המיוחדות מביאים דם חדש, ידע חדש, חריצות וחשיבה

שמות לב או קולטות כאיחור, אבל יש מקום לערער על ההחלטה. מה שמאפשר את הניסיונות לשינוי סיווג של העירייה הוא הפרשנות של הרשות להגדרה העמומה של בית תוכנה. בעידן שבו התעשיות המסורתיות השתנו והחברות התור כנה עוסקות במגוון רחב של פעויות, נוצר הרבה שטח תמרון."

עורך הדין עפר שפיר, מומחה למיסוי מוניציפלי ודיני ארנונה, אומר דברים דומים: "עיריית תל אביב שבעה ויכולה להרשות לעצמה מדיניות נוקשה יותר. העסקים המרכזיים תמיד ירצו נכסים או לפחות שלוחות שלהם בתל אביב, ואני לא רואה אפשרות לשינוי מגמה. עיריית תל אביב יפו עושה מה שאפשר בתוך הכלים המשפטיים המוגבלים שעומדים לרשותה. הפרשנות והסיווג האלה שווים לחברות האלו הרבה מאוד כסף, מעשרות אלפי ועד מאות אלפי שקלים."

## העובדים לא רוצים לצאת מתל אביב

הקשתת הקריטריונים לקבלת סיווג של בית תוכנה נובעת מהביקוש שעולה על ההיצע, וכן מהטשטוש בהגדרה של בית תור כנה. מתי סטארט-אפ מייצר מוצר חדש ומתי הוא מפסיק, והאם במור צד או בפעילות הללו נמצא מרכז הכובד של החברה? אלה הן רק כמה מהשאלות המשפטיות והמעשיות שבהן דנות כיום רשויות מקומיות

ליטה העירייה להקשיח את עמדתה ולהקשות על קבלת הסיווג וההטבה, בהנחה שאינם נחוצים עוד לחברות ההיי-טק המבוססות, ולאוד הביקוש הגבוה. כתוצאה מכך, בחורשים האחרונים מתרכזים והולכים הערעורים והמאבקים סביב סיווגי הארנונה בוועדות הערר ובבתי המי שפט. מצד אחד נמצאת עיריית תל אביב יפו, שמבקשת להגדיל את הכנסותיה, ומנגד נמצאות חברות רבות שגילו כי הסיווג שלהן שור נה ותעריף הארנונה שהן נדרשות לשלם זינק בחדות.

"בתל אביב יש אוירת מלחמה בזמן האחרון", אומר עו"ד עידו פרישתא, שותף במחלקה המסחית במשרד תדמור-לוי, המייצג בין היתר חברות תוכנה בסוגיות אלה. "מגיע סוקר מטעם העירייה ונותן דו"ח למינהל הארנונה כדי תאם לשרטוט שהוא עורך במקום, ואחרי חודשים שלושה החברה מקבלת טופס ארנונה מנופח, כשאינו מקום להשמיע טיעונים בתוך מסגרת שיפוטית סדורה והפרוצדורה לערעור לא ברורה", אומר פרישתא. "חברות שיושבות במבנים קטנים מרגישות את זה פחות, אבל עבור העירייה ררך להגדיל את הכנסות היא לפנות בעיקר לחברות שממוקמות על שטחים גדולים. הרבה חברות לא

לפני כחמש שנים היו בתל אביב יפו 691 בתי עסק שסווגו כבתי תוכנה, וב-2017 הגיע מספרם ל-1,000 – זינוק של כ-40%. לפי נתוני חברת IVC, מתוך 7,435 חברות היי-טק ישראליות שפעלו בישראל ב-2016, רבע בחרו בתל אביב יפו כמרכז פעילותן – עלייה של 73% לעומת 2012.

נראה כי בשנה האחרונה החי

## גילי מלניצקי

הרתיחה בשוק הנדל"ן התל אביבי אינה מוגבלת לתחום המגורים: בשנים האחרונות זינק מספרם של בתי עסק המסווגים תחת קטגוריית "בתי תוכנה" ב-40%, ויש לכך סיבה טובה: סיווג של עסק תחת קטגוריה זו מקנה לחברות ההיי-טק הנה מהפליגה של כ-50% בתעריף הארנונה, ולכן שווה להן כסף רב. ההנחה נקבעה על ידי עיריית תל אביב יפו כדי למשוך לשטחה את מגזר ההיי-טק היוקרתי והמבוסס, ולתמוך בסטארט-אפים צעירים. אלא שהמדיניות העירונית הצי ליחה, כך נראה, הרבה מעבר למצופה. בעת מנסה העירייה לצמצם את ההנחות ואת מסי מדובר בשינוי גישה של תל אביב כלפי חברות ההיי-טק?

לפני כחמש שנים היו בתל אביב יפו 691 בתי עסק שסווגו כבתי תוכנה, וב-2017 הגיע מספרם ל-1,000 – זינוק של כ-40%. לפי נתוני חברת IVC, מתוך 7,435 חברות היי-טק ישראליות שפעלו בישראל ב-2016, רבע בחרו בתל אביב יפו כמרכז פעילותן – עלייה של 73% לעומת 2012.

נראה כי בשנה האחרונה החי

יותר מדי סטארט-אפים: עיריית תל אביב מתחרטת על הטבות הארנונה לחברות ההיי-טק  
גילי מלניצקי 10

**סיווג מחושב** תעריפי ארנונה בתל אביב לבניינים שאינם למגורים (משרדים, שירותים ומסחר)



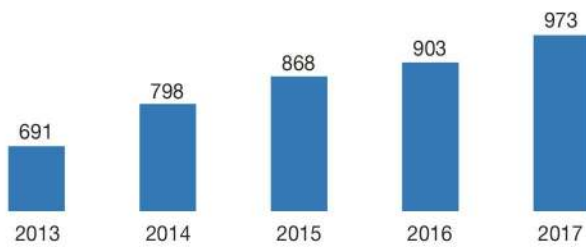
רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו צילום: כפיר סיון

המועצה. צווי הארנונה מפורסמים בכל רשות באופן שונה ולכן חבי רה מסוימת יכולה לקבל סיווגים שונים מרשויות שונות, ולהידרש לשלם תעריפי ארנונה שונים. זה בעצם כלי של הרשות המקומית למשוך אליה בתי עסק וחברות מתחומים מבוקשים ומניבים. עו"ד שפיר עבד עם רשויות מקומיות ועיריות כמו תל אביב, ראשון לציון, גבעתיים, גן יב, נה, לוד ונצרת עילית. לדבריו, "מאז שההייטק הפך להיות יעד לאומי ומנוף צמיחה בשנות ה-90, הרשויות ניסו לפתוח את החברות להגיע אליהן, וכך נוצר מנגנון ההנחות. מדובר בגופים יציבים שמשלמים בזמן ומביאים אוכלוסייה עשירה לעיר, בצרכי נים וכתושבים. אינטל, נס, אמ דוקס - כולם רצו אותן, בעיקר ביישובי הפריפריה".

לדברי שפיר, "כדי לשחק עם התעריף של הארנונה, הרשות המקומית הייבט את אישור שר הפנים ופיקוח משרד האוצר, בנוסף למגבלות ההתחלתיות שקבעה הממשלה. לכן, יועץ משפטי לעירייה יחפש פרצות חוקיות שלא יחייבו את אישור השרים, כדי להגיע לתוצאה שהעיר רוצה בה. צריך להיות מיומן כדי לעשות בהן שימוש תוך הסתמכות של פסיקות קודמות - גם כדי למשוך חברות וגם כדי למקסם את הגבייה. למשל, ניתן לפלח מבנה לכל מיני תתי-סיווגים שמשרתים את הצרכים של הרשות המקומית. הרשויות לא כבולות לגי מרי, אבל הן נאלצות להשתמש בהרבה אקרוטיקה משפטית, בלי לחצות את הקו האדום כמו בן. זאת אמנות".

מעיריית תל אביב-יפו נמסר בתגובה: "עיריית תל אביב-יפו מעודדת ושמה על פעילות הסיטואציות בתחומי העיר, ועמי דה בחוד החנית מול משרד הפנים, בהכללתם תחת סיווג בתי תוכנה, כך שיחויבו בארנונה מופחתת, על אף אובדן ההכנסה לעירייה. בניי גוד לנטען, לא שונו או הוקשחו התנאים לקבלת הסיווג האמור; על פי צו הארנונה בתי תוכנה אשר עיסוקם העיקרי ייצור תוכנה בהתאם לשימוש הנעשה בפר עיל, יחויבו בתעריף המזול ל'בתי תוכנה'. העירייה פועלת בהתאם לו ובהתאם לפסיקות בתי המשפט והחלטות ועדות ערר בעניין אופן סיווג נכס כ'בית תוכנה', כאשר כל מקרה נבחן לגופו. "בחינת הסיווג של נכס נעי שית מעת לעת, כך גם לבתי תר כנה אשר במרוצת השנים חלקם הופך מסטארטאפ לחברה שמי ספקת שירותים, כך שהפעילות בהם משתנה באופן ניכר. בפני המחוקק סיווג הנכס שלו השגה תנה עומדת הזכות להגיש השגה למינהל הארנונה, ולהעלות בפניו טיעונים לגבי הסיווג. על החלטת מינהל הארנונה רשאי המחוקק להגיש ערר בפני ועדת הערר לעי ניני ארנונה, שהיא ועדה נפרדת ובלתי-תלויה בעירייה".

**נכסים שסווגו כבתי תוכנה בתל אביב**



מקור: עיריית תל אביב

**עו"ד עידו פרישתא: "יש אווירה של מלחמה. מגיע סוקר של העירייה, מעביר שרטוט למינהל הארנונה ואחרי חודשיים החברה מקבלת דרישת תשלום מנופחת"**

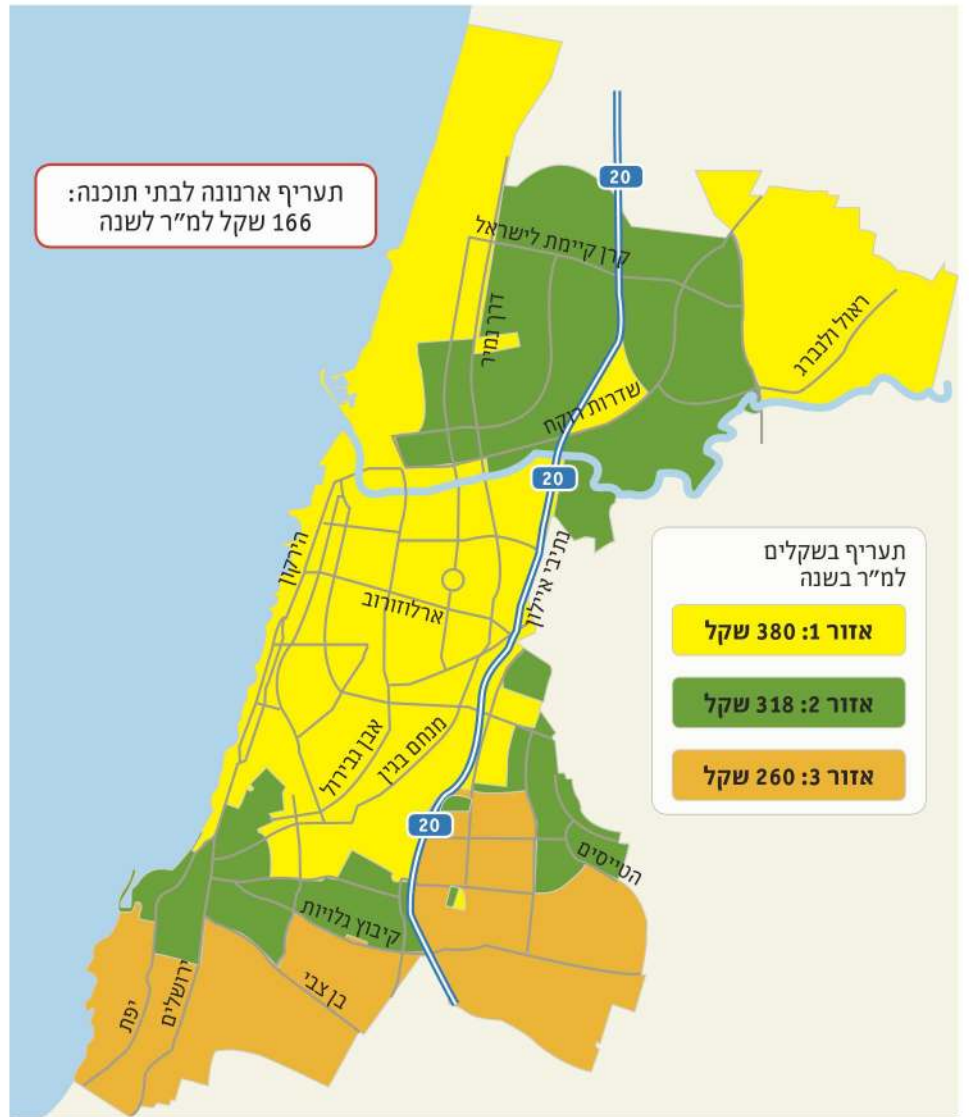
פלדה שנהפכת למסמרים, וקשה להשתמש במבחנים שאינם רלוונטיים. הרי חלק מתהליכי הייצור מתבצעים בראש של מתכנתים, והתוצר הוא שורות קוד. העולם הלך קדימה ועובר עם עסקות שיושבות על ענן ולא עם מוצר מוחשי. המשפט מפגר אחרי הטי כנולוגיה. הסטארטאפ נישן זה מותג ומטרה לאומית - שעלולים להתנגש עם הרמה המוניציפלית". עו"ד שפיר מפרט: "התשובה לשאלת ההגדרה של בית תוכנה מפרנסת עשרות בתי עסק. צווי הארנונה די חופשיים לקבוע לעי צמם הגדרות למבנים לפי התוכן שהחברות יוצקות. אנחנו מכירים סביב הנושא הגדרות מגוונות למונחים זהים. לשתי ערים יכר לות להיות החלטות סותרות, בגי לל הגדרה מצמצמת או מרחיבה לאותו בית תוכנה בדיוק". לצד המאבקים שהצליחו, לא מעט חברות לא הצליחו להוכיח את סיווגן כבית תוכנה בבתי המשפט או בוועדות הערר. כך למשל ווב סנס בע"מ, חברת אבטחת מידע וסייבר, שב-2009 עברה לשבת בבניין חדש, ובעי קבות המעבר שונה סיווגה של החברה מבית תוכנה לנכס שאינו משמש למגורים.

**"משרדים מפונפנים מקבלים הנחות"**

בתעשיית ההייטק מצביי עים על כך שמספר לא מבוטל של חברות נהנה מסיווג של בית תוכנה, אף שהן יושבות על תר כנה קיימת או כזאת שפותחה בעבר ואין בה אלמנטים של ייצור וחדשנות. "יש הרבה חבי רות שמתעסקות בעיקר במכירת שטחי פרסום, שיווק בדיגיטל וכדומה על פלטפורמות שהן לא ממש מפתחות, והן מקבלות הני חות בארנונה", אומר מקור בת עשייה. "ההגדרות מיטשטשות. משרדים מפונפנים מבקשים הני חות בארנונה - ומקבלים".

ואולם העיריות יודעות גם הן לגלות יצירתיות בתוך מגבלות מערכת המיסוי המוניציפלית. צו הארנונה שמוציאה כל רשות מקר מית מתערבן מדי שנה, והוא קובע את הסיווגים והתעריפים שלפיהם יחויבו הנכסים בתחום העיר או

חלטת בית המשפט לעניינים מינהלים התייחס השופט לכמה מבחנים נדרשים, כשהמהותי שבהם הוא אם פעילות הייצור היא עיסוק מרכזי בחברה. כדי להצביע על כך שפעיי לות הייצור היא אכן העיסוק העיקרי הועלו כמה מבחנים. כמו כן, התקבל בדיון כי גם אם חברה רק משפרת או משרדרת, תוכנה עבור לקוחות ספציפיים, פעולות אלה כוללות יצירה של קוד חדש, המהווה הלכה למי עשה מוצר חדש. כך, גם נקבע ששיפורה ושרדרוגה של תוכנת הבסיס מובילים להשבתה. בהמי שך נדרשה החברה להוכיח שפי עילות הייצור מהווה את ליבת העשייה בחברה לעומת העיסוק במתן שירותים - והשופט צילה צפת קיבלה את הערעור, והטילה על ועדת הערר את כל הוצאות המערערת. עו"ד מוטי איצקוביץ ממשרד כץ, גבע, איצקוביץ, המתמחה במיסוי מוניציפלי, מסביר כי "בית המשפט מציע מבחנים שמי תייחסים לבתי תוכנה וסטארטי אפים כמו אל תעשייה מסורתית. אין כאן עץ שנהפך לשולחן או



את חשבשבת בערעור, "הבי עיה הגדולה היא שאין הגדרה חריגה שמעית של המחוקק מהו בית תוכנה, אלא הישענות על פסקי דין שמהם אפשר להסיק. אפשר להבין את הרצון של העיריות ברלהגדיל את ההכני סות מהארנונה, ותל אביב אינה היחידה. גם עיריית פתח תקוה מציגה צו נוקשה שלא מאפשר לקבל סיווג בקלות, וגם הרצי ליה ורמת גן מתחבטות בשאלות ההגדרה כבר שנים".

**"חלק מתהליך הייצור הוא בראש של העובד"**

חשבשבת אינה החברה היחיי דה שהגיעה לפתחו של בית המשפט כדי לערער על שיי למיעוט שערעורו הצליח. חברת ביסופט תוכנה בע"מ גם ניצחה בערעור שהדיון בו נמשך ארבע שנים, לאחר שהחברה העתיי קה את פעילותה לקומה אחרת באותו בניין והסיווג שלה שונה. העירייה טענה שהחברה פיתחה תוכנות בעבר, אך כיום היא רק נותנת שיפורי תוכנה ושירותי תחזוקה ללקוחות גדולים. בהי

**ב-2013 ביטלה העירייה את סיווג נכסי חשבשבת כבתי תוכנה, בטענה כי החברה רק מעדכנת תוכנה קיימת. המשמעות: חצי מיליון שקל נוספים לארנונה בשנה**

העירייה טענה כי הרוב המי צטבר של עובדי החברה אינם מתכנתים (רק 40 מתוך 108), ואולם החברה טענה מנגד כי מספר העובדים הרב במחלקת התמיכה הוא נגזרת של מסי פר הלקוחות והסביבה העסקית המחייבת לספק שירותי תמיכה טכניים. בנוסף, נטען כי עובדי מחלקת התמיכה מהווים למי עשה שלב ראשון באיפיון דור המוצרים הבא, משום שהם מאי תרים את הכשלים במוצר ותרי רמים לפיתוח הדור הבא שלו. לטענת החברה, עובדי התמיכה, ההנהלה, וההדרכה הם כולם ערי בדי ייצור - שעוסקים במוצר והתאמתו ללקוח. בבחינת ההכנסות של החבי רה, הציגה חשבשבת אישור של רואה חשבון המלווה אותה, שלי פיו "הרוב המוחלט של הכנסות החברה מתקבל ממכירת ריי שיונות לשימוש בתוכנת החברה וחידוש מנוי לקבלת עדכוני גרי סאות התוכנה". העירייה דרשה לראות את דו"חותיה הכספיים של החברה, ואולם השופטת יהודית שטופמן, שדנה בתיק, טענה כי המסמכים שהוצגו מסי פקים, וכי ההגדרה של "מכירת רישיון שימוש מתחדש" כמוצר היא החלטה עסקית, שאין בה בכדי להשפיע על האופי הייצור רי של התוכנה שמוכרת ומפת חת החברה, וזיכתה את החברה. לדברי עו"ד סופרמן, שייצג