



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 10-04-11068 חכים ואח' נ' מנהל
מיסוי מקרקעין נתניה

לפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963:
כבוד השופטת (בדימ') רות שטרנברג אליעז, יו"ר
רו"ח נדב הכהן, חבר
רו"ח מיכה לזר, חבר

העוררים 1. פרדריק חכים

2. קרול חכים

ע"י ב"כ עו"ד יואל בודשטיין

נ ג ד

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

ע"י פרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)

פ ס ק ד ין

השופטת רות שטרנברג אליעז, יו"ר:

פרדריק וקרול חכים ("העוררים"), הם אזרחי צרפת. עורר 1, רופא שיניים, מנהל מרפאה בפריז.

ב-2003 רכשו העוררים דירת נופש בפרויקט "האיי" על שפת ימה של הרצליה. להסכם המכר צורפו מסמכים, כולל פסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים בסוגיה מושא הערר, שממנו עולה כי העוררים רכשו דירה המיועדת ל"יתירות ונופש", ולא דירת מגורים. מן הראוי לציין כבר בשלב זה כי העוררים היו מיוצגים על-ידי עורך-דין ישראלי במהלך ביצוע עסקאות הרכישה והמכירה של הנכס, ושילמו את מלוא הסכום המגיע בגין מס הרכישה.

לפי דרישת העוררים נמכרה הדירה ב-23.9.2009. בקשתם לפטור ממס שבח, המבוססת על סעיף 149(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ("החוק"), נדחתה מהטעם שמדובר ב"דירת נופש", שעליה לא חל הפטור, להבדיל מדירת מגורים. על החלטה זו של המשיב נסב הערר שלפנינו.

עובדות

ב-28.7.2003 רכשו העוררים דירה על חוף חים בהרצליה, בפרויקט "האיי", גוש 6590, חלקה 5/111 ("הדירה"), ושילמו תמורתה 1,238,648 ש. מס הרכישה שולם במלואו. ב-23.9.2009 מכרו העוררים את הדירה תמורת 900,000 דולר. בא-כוחם של העוררים דיווח לרשות המסים על המכירה וביקש



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 10-04-11068 חכים ואח' נ' מנהל
מיסוי מקרקעין נתניה

פטור מתשלום מס שבח לפי סעיף 1(ב49) לחוק, מן הטעם שהעוררים לא מכרו "דירת מגורים מזכה" במשך ארבע השנים שקדמו למכירת הדירה.

ב-20.12.2009 נדחתה הבקשה לפטור והוצאה שומה לפי מיטב השפיטה (סעיף 79 לחוק). העוררים העבירו את המס למשיב.

ב-27.12.2009 הגישו העוררים השגה (סעיף 87 לחוק). בהחלטתו מ-1.3.2010 דחה המשיב את ההשגה וקבע כי הדירה שנמכרה אינה "דירת מגורים", אלא דירת נופש, אשר אינה מזכה בפטור. המשיב הפנה בהחלטתו לפסק הדין המנחה בע"מ 2273/03 **אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע** (פורסם במאגרים, 2006; "**פרשת אי התכלת**"), אשר צורף בזמנו לחיתרי הבנייה ולחוזה המכר, על-פי הוראות בית המשפט באותה פרשה. המשיב דחה את בקשת הפטור ממס שבח.

טענות העוררים

העוררים טוענים כי הדירה שימשה למגורים ומעולם לא הושכרה למטרות נופש. לפיכך היא עונה על הקריטריונים הנדרשים בחוק למתן הפטור. העוררים מפנים לע"א 668/82 **כורש נ' מנהל מס שבח מקרקעין**, פ"ד לט(2) 385 (1985). לטענתם, באותו פסק דין הותוו הקווים המנחים לבחינת החלופה השנייה העולה מהגדרת "דירת מגורים" שבסעיף 1 לחוק. לדברי העוררים, כבר נקבע שמילות החוק מצביעות על העדפת מבחן אובייקטיבי לקביעת ייעוד הדירה. המאפיינים של דירת מגורים כוללים מבנה ומתקנים המייעדים את הדירה למגורים (ע"א 707/95, ע"א 237/87, ע"א 178/87). עוד טוענים העוררים כי אפילו נקטה הפסיקה מבחן סובייקטיבי ודרשה כי השימוש בדירה ימוקד במגורים בפועל, עדיין היו עונים לקריטריון זה.

העוררים מוסיפים כי בפסק הדין שניתן בפרשת **אי התכלת** נקבע כי בהתקיים המאפיינים הפיזיים של "דירת מגורים" על-פי החוק ורות הפסיקה, תיתשב הדירה כ"דירת מגורים" לצורך החיוב במס. זאת ועוד: כבר נפסק כי אין מקום להבחנה בין "דירת נופש" לבין "דירת מגורים", שכן מגורים בדירה המיועדת לנופש אינם שוללים ממנה מאפיינים של מגורים. כפי שנקבע, דירת מגורים המשמשת את בעליה שישים יום בשנה פטורה ממס שבח (ע"א 5764/95 **מנהל מס שבח נ' זוטא** [לא פורסם, 1998]).

בע"א 5764/95 אישר בית המשפט העליון את קביעת ועדת הערר שדנה בסוגיית מיסוי דירות נופש באילת, אשר בעת רכישתן התחייבו הרוכשים לחתום על תווה תחזוקה עם חברת ניהול. דובר בפרויקט שהוגדר על-פי תכנית בניין ערים כאזור לתיירות ולנופש, ולא למגורים.

בעניין הדירה מושא הערר – הגם שהאזור שבו היא נמצאת מוגדר אזור תיירות ונופש, אין בכך משום מניעה שתוכר כ"דירת מגורים", ועדיין בוחנים כל מקרה לגופו. נוסף על כך, לפי חוקי התכנון והבנייה, דירה שלא הומצאה לגביה הוראת אכלוס ("טופס 4") אינה ראויה למגורים. למרות זאת ניתנים פטורים לדירות מגורים כדבר שבשגרה גם ללא טופס 4. ראה לעניין זה עמ"ש 1401/92



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 10-04-11068 חכ"מ ואח' נ' מנהל
מיסוי מקרקעין נתניה

בדוק נ' מנהל מס שבח (לא פורסם, 1999), שם נקבע מפורשות שהמבחן הקובע הוא המבחן הפיזי, ללא התייחסות לתבי"ע וללא התייחסות למצבה המשפטי או התכנוני של הדירה.

עוד טוענים העוררים כי החלטת המשיב בהשגה מבוססת על פסק דינו של בית המשפט העליון בפרשת **אי התכלת**. במצוות פסק הדין חתמו העוררים על נספח שבו התחייבו לצרף את דירתם למאגר דירות להשכרה לציבור הרחב. העוררים משיבים כי הוראה זו לא בוצעה במהלך כל התקופה שבה היו בעלי הדירה ועל-כן יש לקבוע כי הדירה שימשה למגוריהם ולזכותם בפטור האמור.

לערך צורף חוזר מנכ"ל משרד התיירות מ-14.12.2006 (נספח ז לערך) המדבר בעד עצמו. כעבור כשלוש שנים (ב-31.1.2010), קיבלו העוררים מכתב מעיריית הרצליה המודיע על החלת פסקי הדין המחייבים השכרה מלונאית (נספח ח לערך). לפי האמור, הייתה ההשכרה המלונאית של דירות הנופש לציבור הרחב אמורה להתחיל ב-1.4.2011. מכאן שהעוררים, אשר רכשו את הדירה בטרם הוחלט בעירייה על פתיחת מאגר דירות הנופש, זכאים לפטור החל על דירות מגורים.

טענות המשיב

ב-28.7.2003 נחתם הסכם מכר בין העוררים לבין אי התכלת שותפות כללית, אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ וחושמן אינטרנשיונל בע"מ ("החווה"). מלשון החווה עולה בבירור כי הודע לעוררים על ייעודו של הפרויקט לתיירות ולנופש.

כך בסעיף 5.1 לחווה:

"בכפוף להוראות הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו של הרוכש על פיו, מתחייבים המוכרים למוכר לרוכש, והרוכש מתחייב בזאת לרוכש מאת המוכרים, זכות חכירה בדירת נופש בת 3 חדרים [...]"

בסעיף טו לחווה הצהיר הרוכש לאמור:

- א. הוגשה על ידי החברה להגנת הטבע עתירה מנהלית (עת"מ 2038/98) המתייחסת בין היתר לפרוייקט נשוא ההסכם.**
- ב. הרוכש מאשר, מצהיר ומתחייב לקבל על עצמו את קביעותיו והחלטותיו של בית המשפט ומתחייב שזכויותיו וחובותיו בממכר יהיו כפי שיקבע בית המשפט כאמור.**
- ג. על פי דרישת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהרצליה וכתנאי לאיכלוס ולמסירת החזקה על הרוכש לחתום על נספח 'ט' להסכם."**



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 10-04-11068 חכ"ם ואח' נ' מנהל
מיסוי מקרקעין נתניה

נספח ט שילוי חתמו העוררים בעת רכישת הדירה ב-2003, מפרט בין היתר:

**"אנו מאשרים שידוע לנו כי בפסק הדין מיום 09.12.99 בעתירה עת"מ
2038/98 בנושא המרינה בהרצליה אשר אושר בפסה"ד המשלים מיום
06.02.03 קבע בית המשפט המחוזי בת"א כי:**

**'על בעלי דירות הנופש לצרפן, כעניין שבחובה, למאגר דירות
להשכרה על מנת שתעמודנה לרשות ציבור התיירים המזדמן
והציבור הרחב לצרכי אכסון מלונאי פרק זמן מינימלי מידי שנה."**

המשיב מסתמך על הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 5/2010 – רשות המסים מ-11.8.2010, בה נאמר כי
כאשר הממכר על-פי חוזה הרכישה איננו "דירת מגורים", לא ניתן להצהיר לפני שלטונות המס
הצהרה הסותרת קביעה זו.

עורר 1 הגיע מצרפת כדי להיחקר על תצהירו. מעדותו למדנו כי הוא אורח צרפת המתגורר דרך קבע
בפריז ומנהל שם מרפאת שיניים. מעולם לא גמר אומר לקבוע את מגוריו בישראל. העורר נחקר על
השימוש בדירה והסביר:

"מדי פעם התגוררתי בה כחודש עד חודש וחצי בשנה וחזרתי לצרפת."

(עמ' 9 לפרוטוקול, שורה 14)

תשובתו של העורר מסלקת כל ספק באשר לאופי השימוש בדירה, המיועדת לנופש.

בנסיבות אלו לא הוכיחו העוררים כי הדירה שימשה למגורים. לא היה אפוא מקום להעניק להם
פטור ממס על-פי סעיף 1(ב)49 (לחוק). המשיב מפנה אל פסק הדין בו"ע 1361/06 רונן (פקר) נ' מנהל
מס שבח (לא פורסם, 2011; "פרשת רונן"). באותה פרשה עסקה ועדת הערר בהרחבה בפטור הניתן
לדירות מגורים, בהבחנה מדירות נופש.

דיון

אין מחלוקת על העובדות שבבסיס הערר.

מעדותו של עורר 1 עולה כי הוא ואשתו הם תיירים מצרפת שמרכז חייהם בפריז. אין חולק כי
הדירה מצויה בפרויקט של דירות נופש, שנבנה על קו המים ברצועת החוף של העיר הרצליה. לא זו
בלבד, אלא שלחונה המכר אשר נכרת ב-2003 צורף, לפי הוראות בית המשפט, פסק דין הדין בדירות
הנופש מסוגה של הדירה. כל אלה הם צעדים שנועדו למנוע ספק באשר להגבלת השימוש למגורים
בדירות הללו. הכוונה היא למנוע אכלוס של רוכשי דירות בבניינים שנבנו לקו המים, שלא
כדון, אגב מתן עדיפות ליעוד ה"נופש" שיש בו נחמה פורתא על פגיעה משמעותית כל-כך ברצועת
החוף היחידה של הארץ.



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 11068-04-10 חכים ואח' נ' מנהל
מיסוי מקרקעין נתניה

בפרשת רונן הגיעה הוועדה למסקנה כי אין מקום להענקת פטור ממס שבח לדירות הללו.

קיומו של המבחן האובייקטיבי

מעדותו של עורר 1 (ראה פרוטוקול מ-16/9/2009) עולה כי יש בדירות נושא הערר מתקנים כדוגמת מטבח, שירותים, מקלחת וכי' המאפיינים דירת מגורים. עדות זו לא סתר המשיב, ואף בסיכומיו נטען ש"אינו חולק על כך כי יש בדירות הנופש נושא הערר מתקנים פיזיים המאפיינים דירת מגורים..." (סעיף 39). גם הגב' אורית קוך, רכזת חוליה במשרדי מיסוי מקרקעין, העידה:

"אני לא חולקת שבדירה יש את כל האביזרים של דירת מגורים."

עם זאת סבור המשיב שהדירות האמורות אינן עומדות במבחן האובייקטיבי של "דירת מגורים", שכן דירות נופש אינן מיועדות למגורי קבע לפי טיבן.

"דירת מגורים" מוגדרת בסעיף 1 לחוק:

"דירת מגורים" – דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה;

ואולם הגדרת "דירת מגורים" לצורכי מס רכישה היא ההגדרה המצויה בסעיף 9 לחוק:

"דירת מגורים" – כל אחת מאלה:

- (1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה;
- (2) "[...]"

הגדרה זו משמיטה את המילים "לפי טיבה" המופיעות בסעיף 1 לחוק. מפאת העדר המילים הללו פורש המבחן האובייקטיבי לעניין החיוב במס רכישה, בפסק הדין בע"א 278/84 פרידמן נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד מא(3) 386 (1987), לפי משמעותו הרחבה של הפוטנציאל למגורים. המבחן מתקיים במקרה שלפנינו. החוק קובע תנאים לקבלת פטור ממס שבח במכירת "דירת מגורים". סעיף 49(א) מגדיר דירת מגורים המזכה בפטור:

"דירת מגורים מזכה" – דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים

לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:

- (1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 10-04-11068 חכים ואח' נ' מנהל
מיסוי מקרקעין נתניה

(2) ארבע השנים שקדמו למכירתה."

כלל הוא כי מלאכת הפרשנות בדיני המס אינה שונה מזו שבדין הכללי. תפקידו של הפרשן להביא לאחידות באכיפת המגמות שאנו מזהים בחקיקה, בין שמדובר בטקסט בדין המס ובין שמדובר בטקסט אחר. כך, למשל, הפנה המלומד ברק לדברי כבוד השופט חיים ה' כהן בע"א 364/80 מנהל מס רכוש וקרן פיצויים, חיפה נ' פרוסקאואר, פ"ד לד(3) 579, 581 (1980):

"[...] כל כללי הפרשנות היאים לחוקים אחרים נאים גם לחוקים אלה...]"

(אהרן ברק "פרשנות דיני המסים" מסים יא/4 א-1 [1997])

מגמת פרשנות אחידה מצינו גם בדברי ההסבר לתיקון מס' 8 לחוק (חוק מס שבח מקרקעין) (תיקון מס' 8), תש"ס-1980, הצ"ח הממשלה 140, 143):

"הגישה החדשה המוצעת מבוססת על העקרון שדירת המגורים של המשפחה, המשמשת למגורי הקבע שלה, היא נכס פרטי לשימוש האישי של בעליה ולא נכס השקעה, ומשום כך אין להטיל מס במכירתה..."

מדברי ההסבר עולה כי הגם שדירת נופש יכולה לעבור את המבחן האובייקטיבי של "דירת מגורים" לפי סעיף 9 לחוק, עדיין אין היא דירת מגורים מזכה בפטור. העוררים רכשו דירת נופש שלא שימשה למגורי קבע של המשפחה ולימים נמכרה משיקולים כלכליים. העיד על כך עורר 1.

המחוקק כיוון את דברו לפטור במכירת דירה המשמשת לבעליה קורת גג של קבע, כדי להפחית את מספר מחוסרי הבית ולשחרר מהצורך במגורים בדמי שכירות.

כאמור, ועדת הערר דנה בסוגיה נושא הערר שלפנינו בפרשת רונן. בסופו של יום אומץ מבחן אובייקטיבי להגדרת השימוש בדירות הנופש, הגורס כי המונח "מגורים" קשור למגורי קבע, בניגוד למגורים ארעיים למטרות נופש (שם, בעמ' 7 ואילך). לא מצאנו לנכון להביא שוב את כל הנימוקים שהובאו באריכות באותה פרשה, לגבי דירות נופש שנרכשו באותו מיזם, העומדים אף לערר שלפנינו.

נותר להתייחס לפסק הדין בפרשת אי התכלת אשר צורף, בצעד יוצא דופן, לחוזה רכישת הדירה שעליו חתמו העוררים.

אכן, העורר העיד כי אינו יודע דבר על האמור במסמכים בשפה העברית שצורפו לחוזה. אולם כבר נקבע כי שוב אין שועים לטענת non est factum, "לא נעשה דבר", במקומותינו (ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופן, פ"ד נד(2) 571, 559 [2000] ואילך; ראו גם ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור, פ"ד יט 113, 117 [1965]).



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

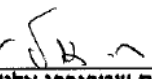
13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 10-04-11068 חכ"ם ואח' נ' מנהל
מיסוי ומקרקעין נתניה

הטענה כי עיריית הרצליה לא פיקחה על רכישת דירות הנופש או על אכלוס המתחם המכונה 'המרינה' עד לימים אלו – לא הוכחה. מכל מקום, אין היא מצדיקה התעלמות ממגבלות השימוש בדירות שנבנו שלא כדין, מה עוד שהעורר הודה בעדותו כי בעת החתימה על חוזה הרכישה הועלתה לפניו האפשרות שייאלץ להשכיר מדי פעם את הדירה. לפיכך צדק המשיב בדחותו את ההשגה, מהטעם שהדירה אינה דירת מגורים מזכה.

לסיום, לא למותר לציין כי התוצאה שאליה הגיע המשיב עולה בקנה אחד עם תקנת הציבור ואף עם כלל היסוד *ex turpi causa non oritur actio* ("מעילה בת-עוולה לא תצמח זכות תביעה"). ככל שחולפות השנים הולכים ומתגלים לעינינו הנוקים הבלתי הפיכים לטבע ולנוף אשר הסבו מיזמי הבנייה במרינה של הרצליה שלא נעצרו במועד.

אשר-על-כן הייתי ממליצה לחבריי לדחות את הערר.


רות שטרנברג אליעז, שופטת
י"ר

רו"ח נדב הכהן, חבר:

במקרה זה, דעתי שונה מדעתה של כב' יו"ר הועדה, השופטת רות שטרנברג אליעז.

המחוקק קבע, כפי שהוסבר בפסק דינה של כב' יו"ר הועדה, כי "דירת מגורים" הינה דירה (או חלק ממנה), שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה (למעט דירה המהווה מלאי עסקי).

הפטור האופציונאלי ממס שבח, לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק, מוקנה רק למי שמוכר "דירת מגורים מזכה", וזאת בכפוף להתקיימות התנאים השונים שנקבעו בחוק.

על מנת שדירת מגורים תחשב, לעניין הפטור ממס כאמור, לדירת מגורים מזכה, נקבעה הגדרה בהוראות סעיף 49(א) לחוק, שמכוחה, על הדירה לשמש בעיקר למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:

(1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;

(2) ארבע השנים שקדמו למכירתה;

ועוד נקבע, באותו סעיף עצמו ובמילים מפורשות, כי לעניין הגדרה זו יראו (גם) תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים.

הגדרות אלו ברורות ומדברות בעד עצמן, ואין עוררין על כך שהפטור ממס שבח יכול להינתן (במידה ונתקיימו כל התנאים האחרים שנקבעו בחוק) בשל מכירת דירת מגורים שלא שימשה למגורי



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 11068-04-10 חכ"ם ואח' נ' מנהל
מיסוי מקרקעין נתניה

בעליה, ואף בשל מכירת דירת מגורים שכלל לא שימשה למגורים, ובלבד שהדירה ראויה לשמש למגורים "לפי טיבה".

זאת, להבדיל ממש הרכישה המופחת, שלפי הגדרת "דירת מגורים" שבסעיף 9 לחוק – ולפי הפרשנות המשפטית שניתנה לאותה הגדרה (ראה, למשל, ע"א 278/84, **זליה פרידמן נגד מנהל מס שבח מקרקעין**; "מיסים" א/6) – מותנה בכוונתו הסובייקטיבית של הרוכש, לייעד את הדירה הנרכשת לשמש למגורים בפועל.

יתרה מכך, בהחלטתו מיום 26.2.1998 (**מנהל מס שבח מקרקעין נגד זוטא יצחק**, ע"א 5764/95; "מיסים" יב/2) דחה בית המשפט העליון את ערעור המדינה וקבע כי "דירת נופש" (שנרכשה ככזו מלכתחילה ונמסרה לחברת ניהול כדי שתושכר רוב ימות השנה לצדדים שלישיים) עדיין תחשב לדירת מגורים, לעניין סעיף 1 לחוק, אם התקיימו בה כל האלמנטים של דירה המיועדת למגורים (הגדרת "דירת מגורים מזכה" לא הייתה רלוונטית, באותה תקופה).

אין מחלוקת על כך שבמקרה שבפנינו התקיימו בדירת העוררים כל האלמנטים של דירה המיועדת למגורים ואני מתקשה להבין במה שונה מהותית עניינם של העוררים מענייניו של זוטא יצחק, שהרי העדר השימוש בדירת העוררים (כשלא היו בישראל) דינו כדון שימוש בדירה למגורים, לעניין הגדרתה של "דירת מגורים מזכה".

דומני שראוי להביא בחשבון, במקרה זה, גם את העובדה כי חלפו לא מעט חודשים, מיום מכירת דירת העוררים, טרם שהוועדה המקומית בהרצליה גיבשה מתווה שלפיו תחול על בעלי דירות הנופש החובה להעמידן לרשות חברת הניהול, החל מחודש אפריל 2011 (מתווה שבפועל אינו מיושם, עד היום, על ידי רבים מבעלי דירות הנופש).

אינני מוציא מכלל אפשרות שהייתי מגיע לכדי החלטה שונה, אילו היה המדובר בדירה שהועמדה בפועל – ברוב ימות השנה – לשימושה של חברת הניהול, כפי שרמז חברי המלומד, רו"ח צבי פרידמן בהערת אגב שנכללה בהחלטתו המנומקת, לעניין מס רכישה על דירות נופש (**רן פקר ואחרים נגד מנהל מס שבח מקרקעין**, ו"ע 1361/06; מיסים כ"ה/3).

באותו עניין, קבעה ועדת הערר הנכבדה (ברוב דעות), כי לא תחול הקלה **במס רכישה** על רכישת "דירת נופש", בהעדר כוונה סובייקטיבית של הרוכשים לעשות בה שימוש לצרכי מגורים.

אין לעשות גזירה שווה בין החלטתה של ועדת הערר בעניין רן פקר לבין ענייננו, הן בשל לשון החוק והן בשל הפרשנות והפסיקה, שהבחינו היטב בין הגדרתה של "דירת מגורים" לעניין מס הרכישה, לבין הגדרתה של זו לעניין מס השבח.

אשר על כן, הגם שאין דעתי נוחה מהשימוש המסחרי בחוף ימה של מדינתנו לטובת המעטים, דומני שלא יהיה זה נכון לסטות במקרה זה מלשון החוק ומן ההלכה המקובלת ולהטיל על העוררים מס שבח בשל מכירת דירתם בישראל, שמעולם לא נעשה בה כל שימוש זולת למגורי העוררים, משיקולים של תקנת הציבור.



בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

13 בדצמבר 2011
י"ז בכסלו תשע"ב

ר"ע 10-04-11068 חכים ואח' נ' מנהל
מיסוי מקרקעין נתניה

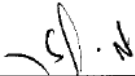
בנסיבות העניין, ובשל כך שהסוגיה אינה חד-ערכית, אני מציע לקבל את הערר ללא צו להוצאות.

נדב הכהן, רו"ח
חבר

רו"ח מיכה לזר, חבר:

קראתי בעיון את חוות הדעת של חבריי.

לאחר ששקלתי את נסיבות המקרה שלפנינו ובמיוחד את העובדות המצביעות על ידיעת העוררים מבעוד מועד כי הם רוכשים דירה שנועדה לנופש, הכפופה למשטר מוקפד ולתוצאות הערעור בפרשת **אי התכלת** שהיה תלוי ועומד באותו זמן בבית המשפט העליון, ושילמו מס רכישה בסכום המלא – החלטתי להצטרף לדעתה של יושבת-ראש הוועדה, השופטת שטרנברג אליעז.

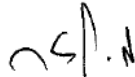


מיכה לזר, רו"ח
חבר

אשר-על-כן הוחלט כאמור בפסק דינה של יושבת-ראש הוועדה, השופטת רות שטרנברג אליעז.

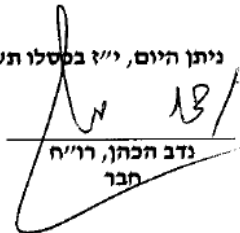
העוררים יחויבו בהוצאות המשיב, בסך 30,000 ₪. הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מ-15.1.12 ועד ליום התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, י"ז בכסלו תשע"ב (13 בדצמבר 2011), בהעדר הצדדים.



מיכה לזר, רו"ח
חבר

רות שטרנברג אליעז, שופטת
יו"ר



נדב הכהן, רו"ח
חבר