

ו"ע 721-09-15 טויסטער נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

בפני : כב' השופטת עירית הוד, יו"ר הוועדה
עו"ד אברהם הללי, חבר
רו"ח נאדר זועבי, חבר

העורך אליעזר טויסטער ת.ז. 5831870
על ידי ב"כ עו"ד חנה כהן

722

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין טבריה
ע"י פרקליטות מחוז צפון

פסק דין

עירית הוד, שופטת:

רקע

1. לפנינו ערר על החלטת מס שבח מקרקעין בטבריה באשר למס שבח שהוטל על העורר בעקבות מכירת מחצית מדירה המצויה בצפת (להלן: "הדירה"). העורר חויב בתשלום מס שבח על סך ₪ 126,000 וסכום המס שולם תוך הגשת השגות מאחר ולשיטת העורר מדובר במכירת דירת יחיד עליה זכאי לקבל פטור ממס שבח.

2. השגה שהגיש העורר בעניין מס השבח אשר הוטל עליו נדחתה ומשכד הוגש הערר שלפני.

3. נציין כבר כעת, כי המחלוקת בין הצדדים נסובה אך ורק בגין מס השבח שהוטל על העורר בגין מכירת מחצית מהדירה אותה רכש מאחיו (ראו השאלה שבמחלוקת – סיכומי העורר), מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים, כי מחצית מהדירה קיבל העורר בירושה ולגביה לא חויב במס שבח.

טענות העורר

4. לטענת העורר, מדובר במכר דירת יחיד ולפיכך זכאי לפטור לפי סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1973 (להלן: "החוק") וזאת למרות שבמהלך נישואיהם מכרה אשתו דירה שהייתה בבעלותה טרם הנישואים מאחר ולטענתו, נכרת ביניהם הסכם ממוז שקובע הפרדת נכסים וההפרדה כאמור מתקיימת בפועל. במס שבח נקבע, כי מאחר



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 ואשתו מכרה את דירתה וקיבלה פטור ממס שבח הרי שהעורר אינו זכאי לפטור מתשלום מס
- 2 שבח בגין מחצית הדירה שרכש מאחיו.
- 3
- 4 5. העורר מציין, כי בית המשפט העליון קבע, כי החזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק ניתנת
- 5 לסתירה בהתקיים שני תנאים מצטברים : הנישום יציג הסכם ממון הקובע הפרדה רכושית
- 6 ביחס לנכסים שהביא כל אחד מבני הזוג לתא המשפחתי ויוכית, כי ההפרדה הרכושית
- 7 התקיימה בפועל. אם יוכיח תנאים אלו, הרי שאף אם בני הזוג מכרו את הדירות לאחר
- 8 הנישואים בתוך פחות מארבע שנים הם יהיו פטורים ממס שבח. לטענתו, עוד לפני פסק הדין
- 9 האמור הייתה במשרדי מס שבח הוראת ביצוע לפיה בנסיבות כאמור ניתן פטור כמכר דירה
- 10 יחידה ופסק הדין רק אישר את הוראת הביצוע האמורה. פסיקת בית המשפט העליון אמנם
- 11 הייתה לאחר המכירה אולם אין בכך בכדי לשנות את המצב שהיה בעת המכירה.
- 12
- 13 6. העורר טוען, כי כאשר אשתו מכרה את דירתה, התמורה שהתקבלה הופקדה בחשבון נפרד
- 14 על שמה בלבד. עובר לנישואיהם הם שמרו על הפרדה ובמהלך הנישואים מתקיימת הפרדת
- 15 נכסים. כמו כן, ככל שייפרדו הרי שהדירה נשוא הערר והבית בגבעת יואב יהיו של העורר.
- 16 לטענתו, דבר החתימה על הסכם הממון והפרדת הנכסים בפועל הובאו לידיעת מס שבח.
- 17 בנסיבות אלו, הרי שהוכחה הפרדת נכסים לגבי הדירה בצפת שהייתה בבעלותו הבלעדית של
- 18 העורר וכספי המכר הופקדו בחשבונו הנפרד.
- 19
- 20 7. עוד טוען העורר, כי המשיב טען, כי לא הוכחה הפרדת נכסים לגבי הדירה הנמכרת והעורר
- 21 ואשתו ערכו מיד הסכם ממון להפרדת כספי הדירה הנמכרת והסכם זה אושר על ידי בית
- 22 המשפט לענייני משפחה בטבריה ביום 7.7.15. העורר הוסיף, כי המשיב טעה שטען, כי
- 23 לא הוכחה הפרדת נכסים לגבי הדירה בגבעת יואב שכן, בהסכם הממון מיום 13.6.97 נקבע
- 24 מפורשות, כי הנכס האמור שייך לעורר בלבד.
- 25
- 26 8. לטענת העורר, לאור פסיקת בית המשפט העליון ולאור הסכם הממון שנכרת בינו לבין אשתו
- 27 וההפרדה הרכושית הקיימת הרי שהוא זכאי לפטור מתשלום מס שבח בשל מכירת הדירה
- 28 בצפת לפי מכר דירה יחידה.
- 29
- 30 **טענות המשיב**
- 31
- 32 9. ביום 30.12.13 הוגשה עסקת מכר עבור מכירת הדירה בצפת והעורר ביקש פטור ממס שבח
- 33 לפי סעיף 49(1) לחוק. מבדיקתו של המפקח על השומה עלה, כי אשתו של העורר מכרה דירה



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 בירושלים ביום 8.3.12. מאחר ומדובר בתא משפחתי הוחלט לחייב את העסקה במס שבח
- 2 בגין מכירת מחצית הדירה בצפת (החלק שכאמור רכש העורר מאחיו). בשנים 2013 ו- 2014
- 3 הוגשו בקשות לתיקון שומה בעניין הניכויים שהוציא המוכר. הבקשות אושרו ובוצע החזר
- 4 מס בהתאם.
- 5
- 6 10. המשיב ציין, כי העורר ואשתו נישאו ביום 26.2.85 וכי באותה העת היו בבעלות העורר דירה
- 7 בגבעת יואב ובבעלות אשתו דירה בירושלים. ביום 6.8.97 קיבל העורר מאביו במתנה את
- 8 מחצית הזכויות בדירה בצפת ואת המחצית השנייה קיבל אחיו. ביום 15.9.13 רכש העורר את
- 9 חלקו של אחיו תמורת 710,000 ₪.
- 10
- 11 11. לאחר שניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 3178/12 יגאל שלמי נ' מנהל מיסוי
- 12 מקרקעין נתניה, אשר עסק בחזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק, הגיש העורר בקשה לפטור
- 13 לפי סעיף 49(ב1) בהתאם לפסק הדין. העורר התבקש להמציא הסכמי ממון ביחס לדירות
- 14 בני הזוג ואסמכתא על הפרדה רכושית. באת כוחו של העורר המציאה הסכם ממון עבור
- 15 דירתה של האשה וטענה, כי לא נערכו הסכמי ממון בנוגע לדירות העורר. בקשתו של העורר
- 16 נדחתה ביום 11.5.15 ועל החלטה זו הוגש הערר.
- 17
- 18 12. לטענת המשיב, לא ניתן לפתוח שומה על פי סעיף 85 בשל הלכה משפטית חדשה. המשיב טוען,
- 19 כי טרם הלכת שלמי חלה ההלכה אשר נקבע בע"א 3489/99 מנהל מס שבח נ' עברי, פ"ד נז(5),
- 20 589 לפיה סעיף 49(ב) לחוק יוצר חזקה חלוטה, כי מדובר בנכסיהם של שני בני הזוג אף אם
- 21 נחתם ביניהם הסכם ממון ובעיקר כשמדובר בדירות אשר נמכרו לאחר הנישואים, אף אם
- 22 נרכשו טרם הנישואים. לטענתו, אף אם הלכה זו שונתה במסגרת הלכת שלמי הרי שאין מקום
- 23 לפתוח את השומה.
- 24
- 25 13. עוד טוען המשיב, כי אף לגופו של עניין לא הוכחו תנאיה של הלכת שלמי. לטענתו, לא הוכחה
- 26 הפרדה רכושית בפועל עבור דירותיו של העורר- הדירה נשוא הערר המצויה בצפת והדירה
- 27 בגבעת יואב שמשמשת את בני הזוג למגורים- באשר להכנסות מדירות אלו, השימוש בהן
- 28 והשימוש בכספי מכירתן.
- 29
- 30 **הראיות**
- 31
- 32 14. מטעם העורר הוגשו תצהירי עדות ראשית של העורר ושל אשתו הגב' מרים טויסטר (להלן :
- 33 "מרים"). מטעם המשיב, הוגש תצהיר עדות ראשית של מר מאהר נאסר (להלן : "נאסר")-



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני: 00000

1 מפקח ראשי במנהל מיסוי מקרקעין טבריה. המצהירים העידו ונחקרו על האמור
2 בתצהיריהם. הצדדים הגישו ראיותיהם וסיכמו טענותיהם בכתב.
3

דיון ומסקנות

4
5
6 15. האם נפל פגם בהחלטת המשיב בעניינו של העורר. זו השאלה בה דרושה הכרעת הוועדה
7 במסגרת הערר שלפנינו. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה, האם העורר היה זכאי לפטור
8 מתשלום מס שבח אם לאו בגין מכירת מחצית הדירה בצפת.
9

10 16. לאחר שקילה ובחינה של מכלול טענות הצדדים והחומר שהונח לפנינו מצאנו, כי אין מקום
11 להתערב בהחלטת המשיב ולפיקד, דין הערר להידחות, מהנימוקים שיפורטו.
12

המחלוקת בין הצדדים

13
14
15 17. סעיף 49(ב) לחוק קובע נסיבות בהן יהיה זכאי מוכר דירת מגורים לפטור ממס שבח בעת
16 מכירת דירתו. במסגרת הערר טען העורר, כי הוא זכאי לפטור ממס שבח מאחר ומדובר
17 בדירה יחידה. אולם, ברי, כי הכוונה הינה לפטור בשל מכירת דירה מזכה לפי סעיף 49(ב)(1)
18 ולא לפטור בגין מכירת דירה יחידה לפי סעיף 49(ב)(2). אין מחלוקת, כי בעת מכירת הדירה
19 בה עסקין היה לעורר בית נוסף בגבעת יואב.
20

21 18. במסגרת סעיף 49(ב)(1) לחוק נקבע מסלול פטור כללי לפיו מי שמחזיק ביותר מדירה אחת
22 זכאי היה לפטור בגין מכירת דירה מזכה פעם בארבע שנים. עוד נקבע בסעיף, כי לעניין פרק
23 זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג שגר בנפרד דרך קבע, וילדיהם אשר טרם מלאו להם 18,
24 למעט ילדים נשואים- כמוכר אחד. נציין, כי הפטור האמור בוטל במסגרת תיקון 76 לחוק
25 מיסוי מקרקעין, אשר נכלל בחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת
26 יעדי התקציב לשנים 2013-2014). עם זאת, הפטור היה בתוקף במועד בו בוצעה העסקה לגבי
27 הדירה בה עסקין.
28

29 19. טענת העורר היא, כי הוא זכאי לפטור ממס שבח מלא בגין מכירת הדירה בצפת בהתאם
30 להוראות סעיף 49(ב) לחוק מס שבח מקרקעין ומאחר ומדובר במכירת דירה מזכה. מנגד,
31 המשיב סבור, כי העורר אינו זכאי לפטור האמור מאחר ואשתו של העורר מכרה דירה
32 שהייתה בבעלותה והמכירה התבצעה פחות מארבע שנים לפני מועד מכירת הדירה בצפת
33 ומשכך אין מדובר במכירת דירה מזכה. עוד סבור המשיב, כי לא הוכחה הפרדה רכושית בין



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני: 00000

- 1 העורר ואשתו שבגינה יש להעניק לו את הפטור הנטען על אף מכירת הדירה על ידי אשתו של
- 2 העורר.
- 3
- 4 הפסיקה הרלוונטית והתמורות שחלו בה
- 5
- 6 20. נתייחס כעת בקצרה לעמדת הפסיקה בתחום ולתמורות שחלו בה. במסגרת ע"א 3489/99
- 7 **מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' אן מרי עברי** נז(5), 589 נדון עניינם של בני זוג אשר לכל
- 8 אחד מהם היו דירות טרם הנישואים ונכרת ביניהם הסכם ממון במסגרתו נקבעה הפרדה
- 9 מוחלטת בין נכסיהם. הבעל מכר את דירתו וקיבל פטור ממס שבח. כעבור שנה מכרה האישה
- 10 את דירתה ולאחר שלא ניתן לה פטור ממס שבח היא הגישה ערר. וועדת הערר קבעה, כי
- 11 כאשר יש בין בני זוג הפרדה רכושית אין להחיל את חזקת השיתוף. על החלטה זו הוגש ערעור
- 12 לבית המשפט העליון. הערעור התקבל בדעת רוב ונקבע, כי בהתאם ללשון החוק ותכליתו הרי
- 13 שבמידה שבני הזוג גרים ביחד אזי מכירה אשר נעשית על ידי אחד מהם תיחשב כאילו נעשתה
- 14 על ידי שניהם ומתן פטור ממס שבח לאחד מהם ייחשב כאילו גם בן הזוג ניצל זכות זו. כבוד
- 15 השופט שטרסברג כהן סברה, בדעת מיעוט, כי בעת שמפרשים את סעיף 49(ב) לחוק יש
- 16 להביא בחשבון את ההפרדה הרכושית שנשמרה בין בני הזוג ביחס לדירות אשר רכשו טרם
- 17 נישואיהם. המקרה האמור שונה מהמקרה שלפנינו מאחר והזכויות בבית בצפת נרכשו לאחר
- 18 הקמת התא המשפחתי. עם זאת, פסק הדין מלמד על עמדת הפסיקה באשר לחזקת השיתוף.
- 19
- 20 21. במקרה אחר נדון עניינם של בני זוג אשר טרם נישואיהם הייתה בבעלות האישה דירה ובני
- 21 הזוג חתמו על הסכם ממון לפיו הדירה נותרה בבעלותה הבלעדית של האישה. במהלך
- 22 נישואיהם הם רכשו דירה משותפת והבעל ביקש להחיל על חלקו שיעורי מס רכישה מופחתים
- 23 בגין רכישת דירה יחידה. מנהל מס שבח דחה בקשה זו. הבעל הגיש ערר וועדת הערר קיבלה
- 24 את הערר וקבעה, כי הבעל זכאי לשיעורי מס מופחתים על אף הדירה שבבעלות אשתו. ערעור
- 25 שהוגש לעליון נדחה (ע"א 3185/03 **מנהל מס שבח מקרקעין מרכז נ' פלם**).
- 26
- 27 22. הוראת ביצוע 5/2011 (נספח ה' לתצהיר העורר) עולה בקנה אחד עם פסק הדין בעניין פלם.
- 28 הוראה זו חלה על נכסים שנרכשו לפני יצירת התא המשפחתי ועל נכסים שהתקבלו בירושה
- 29 או מתנה לאחר יצירת התא המשפחתי. במקרה שלפנינו הבעלות בדירה בצפת מאוחרת
- 30 להקמת התא המשפחתי. את מחצית מזכויות הבעלות קיבל כאמור העורר מאביו במתנה
- 31 ומתנות שהתקבלו במהלך הנישואים **לא נכללות במשאבים המשותפים** אולם המחצית
- 32 השנייה של הדירה נרכשה מאחיו של העורר וזאת, כאמור, לאחר יצירת התא המשפחתי.
- 33



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 23. ביום 17.11.14 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת ע"א 3178/12 יגאל שלמי נ'
- 2 **מנהל מיסוי מקרקעין נתניה**. פסק הדין התייחס ל"פיקציה" המשפטית הקבועה בסעיף 49(ב)
- 3 לחוק ואשר לפיה לצורך פטור ממס שבח רואים בני זוג כמוכר אחד. בית המשפט העליון בחן
- 4 האם ה"פיקציה" האמורה חלה אף אם בני הזוג ערכו הסכם ממון במסגרתו שמרו על הפרדה
- 5 רכושית. נקבע, כי מדובר בפיקציה שניתנת לסתירה. ה"פיקציה" נועדה לבטא מציאות
- 6 עובדתית על שלל אפשרויותיה והפרשנות צריכה להתאים למציאות החברתית הדינמית ובין
- 7 היתר לקיומם של תאים משפחתיים מורכבים. בהתאם לדעת הרוב בפסק הדין, נישום יכול
- 8 לסתור את החזקה על ידי הצגת הסכם ממון והוכחה, כי התקיימה הפרדה רכושית בפועל.
- 9
- 10 **מו הכלל אל הפרט**
- 11
- 12 **תחולתה של הלכת שלמי בנסיבות**
- 13
- 14 24. העורר טוען, כי הוא זכאי לפטור ממס שבח, בין היתר, בהתאם להלכת שלמי. לטענתו, אף
- 15 בהתאם למצב הנוהג טרם פסק הדין הוא זכאי לפטור מתשלום מס שבח. בעניין זה יש לציין,
- 16 כי כבר עם מכירת הדירה בצפת, וטרם פסק הדין בהלכת שלמי, הגיש העורר הצהרת מוכר
- 17 ובמסגרתה טען, כי זכאי לפטור מתשלום מס שבח לפי סעיף 49(1) לחוק. מנגד טוען המשיב,
- 18 כי מדובר בהלכה חדשה וכי אין בה בכדי להצדיק פתיחת שומה על פי סעיף 85 לחוק.
- 19
- 20 25. סעיף 85 לחוק מפרט רשימה של שלושה מקרים בהם ניתן לפתוח שומה. בהתאם לסעיף
- 21 האמור, ניתן לפתוח שומה לאחר אישור שומה עצמאית או קביעת שומה לפי מיטב השפיטה
- 22 אם התגלו עובדות חדשות אשר עשויות להשפיע על השומה או שהמוכר מסר הצהרה לא נכונה
- 23 או שנתגלתה טעות בשומה.
- 24
- 25 26. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה, האם שינוי הלכה נופל בגדר העילות המופיעות בסעיף 85
- 26 לחוק. בעניין זה קיימות בפסיקה דעות לכאן ולכאן. בו"ע (חיפה) 8008/07 **גל כפיר נ' מנהל**
- 27 **מיסוי מקרקעין חיפה** נקבע, כי הלכה משפטית חדשה אינה יוצרת עילה לפתיחת שומה על
- 28 פי סעיף 85 לחוק. במקרה אחר דנה וועדת הערר בשאלה, האם שינוי הלכה בעניין ניכוי
- 29 הוצאות מימון לצורך שבח מקרקעין חלה למפרע על שומה סופית. נקבע, כי ההלכה החדשה
- 30 אינה מהווה עילה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק. עוד נקבע, כי הלכה חדשה אינה חלה
- 31 למפרע אלא אם נקבעה הוראת דין מפורשת. וועדת הערר פירטה את השיקולים בזכות תחולה
- 32 פרוספקטיבית של הלכה חדשה ואת השיקולים בזכות תחולה רטרוספקטיבית. הוועדה



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 קבעה, כי כאשר מדובר בעניינים פיסקליים הרי שעדיפים האינטרסים העומדים לזכות
- 2 הגישה הפרוספקטיבית (ו"ע (ירושלים) 9028/04 פנחס כנעני נ' מנהל מס שבח).
- 3
- 4 27. מנגד, בו"ע (מרכז) 20112-02-13 עילי מימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין (נתניה) נקבע, כי אף אם
- 5 השומות לפי מיטב השפיטה תואמות את המצב המשפטי אשר שרר בעת הוצאתן ונחשבות
- 6 כמוטעות רק על פי הלכה חדשה שנקבעה בפסק דין מאוחר יותר עדיין ניתן להגדירן כמוטעות
- 7 משפטיות לאור ההלכה החדשה באופן אשר יצדיק את תיקונן. במקרה אשר נדון במסגרת ו"ע
- 8 (תל אביב) 1268/07 א.א. נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז קבעה וועדת הערר, כי
- 9 יש לפתוח את השומה לאור קיומה של הלכה חדשה. נקבע, כי אין מניעה להחיל הלכה חדשה
- 10 למפרע אף בעניינים פיסקליים.
- 11
- 12 28. ברע"א 8925/04 סולל בונה בניין ותשתיות בע"מ נ' עזבון המנוח אחמד עבד אלחמיד ז"ל,
- 13 פ"ד סא(1), 126 קבע בית המשפט העליון, כי ההלכה שנקבעה בפרשת אטינגר בדבר הזכות
- 14 לפיצוי בגין אובדן יכולת השתכרות בתקופה בה קוצרה תוחלת חיי העבודה חלה
- 15 רטרוספקטיבית. באשר לתחולה של הלכה שיפוטית חדשה קבע בית המשפט העליון, כי
- 16 נקודת המוצא היא שהלכה משפטית חדשה פועלת רטרוספקטיבית ופרוספקטיבית כאשר
- 17 בית המשפט העליון יכול לתת לתקדימיו תוקף פרוספקטיבי בלבד. הלכת סולל בונה
- 18 התייחסה לתחולתה של הלכה חדשה בדיני הנזיקין ולא לעניינים פיסקליים אולם ניתן
- 19 להסיק ממנה באשר לתחולה רטרוספקטיבית אף לגבי הלכות בתחום הפיסקלי.
- 20
- 21 29. בע"א 5954/04 פקיד שומה ירושלים 1 נ' משה סמי דן בית המשפט העליון בתחולתה של
- 22 הלכה אשר שינתה את הלכת ביר לפיה מהמועד בו קבע הפקיד את המס רואים את ההשגה
- 23 כאילו נדחתה. בית המשפט העליון התייחס לקביעותיו במסגרת פרשת סולל בונה וקבע, כי
- 24 אין סיבה שלא לנהוג כך אף במקרה הנדון בפניו. בית המשפט העליון הוסיף, כי השינויים
- 25 אשר חלו בשדה המשפט ובדיני הפרשנות בפרט ואשר מחייבים תוצאה שונה מזו אשר נפסקה
- 26 לפני שלושים שנה בפרשת ביר הם ברורים וניתן היה לצפות שההלכה עשויה להשתנות ולא
- 27 היה מקום להמשיך להסתמך עליה. נקבע, כי במציאות המשפטית העכשווית אין עוד כוחה
- 28 של הלכת ביר כפי שהייתה ובנסיבות אלו על ההלכה החדשה לחול למפרע על כל מקרה אשר
- 29 טרם ניתן בו פסק דין חלוט. דברים אלו יפים ונכונים למקרה שלפנינו.
- 30
- 31 30. לא זו אף זו, לאחר פסק הדין בפרשת שלמי הגיש העורר בקשה נוספת לפטור ממס שבח תוך
- 32 טענה, כי קיימת הפרדה רכושית בינו לבין אשתו. לשם הכרעה בבקשה זו בחן המשיב האם
- 33 קיים הסכם ממון ביחס לדירות של העורר ודירתה של אשתו והאם יש הפרדה רכושית. הנה



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 כי כן, המשיב החיל את הלכת שלמי לגופו של עניין ובחן את המקרה בהתאם לתנאים שנקבעו
- 2 במסגרת הלכה זו. אף בכך יש בכדי לתמוך בעמדת העורר לפיה הלכת שלמי חלה בעניינו ויש
- 3 לבחון האם בהתאם להלכת שלמי זכאי העורר לפטור בהתאם לסעיף 49(ב)(1) אם לאו.
- 4
- 5 31. הנה כי כן, בהתאם להלכת שלמי ניתן לסתור את החזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק. הנטל
- 6 לסתור את החזקה מוטל על כתפי הנישום. ככל שעולה בידי נישום להוכיח את התנאים
- 7 המצטברים אשר נקבעו בפרשת שלמי, הרי ששני בני הזוג יהיו זכאים לפטור ממס שבח בגין
- 8 מכירת דירותיהם אף אם מכרו את הדירות בפרק זמן של פחות מארבע שנים. כעת יש לבחון
- 9 האם עלה בידי העורר להוכיח כי התקיימו התנאים האמורים.
- 10
- 11 האם התקיימו התנאים נשוא הלכת שלמי בנסיבות המקרה שלפנינו
- 12
- 13 32. לשם סתירת החזקה, על נישום להביא ראיות ברורות שיש בהן בכדי להוכיח הפרדה רכושית
- 14 בפועל. החזקה תיסתר רק אם תובאנה ראיות ברורות להוכחת הפרדה רכושית בפועל בין בני
- 15 הזוג. אחת הראיות שבלעדיהן לא ניתן לדון בכלל בסתירת החזקה היא הסכם ממון כתוב
- 16 הקובע הפרדה רכושית. מעבר להסכם עצמו, על בני הזוג להוכיח, כי פעלו על פיו הלכה
- 17 למעשה.
- 18
- 19 קיומו של הסכם ממון
- 20
- 21 33. אחד התנאים שנקבעו בפסק הדין בפרשת שלמי הוא קיומו של הסכם ממון. אין מחלוקת, כי
- 22 הסכם הממון אשר נחתם בשנה בה נישאו העורר ואשתו לא התייחס לדירה בצפת שכלל לא
- 23 הייתה בבעלות העורר באותה עת. כמו כן, אף לאחר רכישת הבעלות בדירה האמורה
- 24 ומכירתה לא היה הסכם ממון בין בני הזוג ביחס לדירה בצפת. רק כשנה וחצי לאחר מכן, ב-
- 25 24.6.15, לאחר שניתן פסק הדין בפרשת שלמי, נחתם בין העורר ואשתו הסכם ממון נוסף
- 26 אשר מתייחס לדירה האמורה ובמסגרתו נקבע, כי הדירה בצפת היא רכוש הבלעדי של העורר
- 27 וכי התמורה בעבור מכירתה הועברה במלואה לידי העורר ולאשתו אין כל זכות בכסף האמור.
- 28
- 29 34. בפרשת עברי נקבע, כי מדברי ההסבר לחוק עולה, כי תכליתו של סעיף 49(ב) לחוק היא לקבוע
- 30 נורמה אנטי תכנונית אשר תמנע תכנוני מס בלתי לגיטימיים בדרך של רישום הבעלות בדירות
- 31 על שם מי מבני המשפחה אך ורק לשם קבלת פטור ממס שבח. חתימת העורר ואשתו על
- 32 הסכם ממון זמן רב לאחר רכישת הדירה ומכירתה ובעקבות פסק דין שלמי מעוררת חשד
- 33 באשר לנסיבות בהן נכרת ההסכם והאם הוא משקף את עמדת הצדדים לו עובר לכריתתו.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 מתעוררת השאלה, האם הצדדים להסכם התייחסו לדירה האמורה כאילו הייתה רכוש של
- 2 העורר או שמא חתימתם על ההסכם נבעה מתכנון מס בלבד. לאור מועד כריתת ההסכם קיים
- 3 ספק ממשי, האם היה נכרת הסכם ממון ביחס לדירה בצפת ככל שלא היה אינטרס של תכנון
- 4 מס ובאשר לאופן בו העורר ואשתו היו מתייחסים לבעלות בדירה האמורה בנסיבות אלו.
- 5
- 6 35. אף שהסכם בעל פה כמוהו כהסכם בכתב הרי שלגבי הסכם ממון דרישת הכתב היא מהותית
- 7 (סעיף 1 לחוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973 (להלן: "חוק יחסי ממון")). כמו כן,
- 8 ההסכם טעון אישור של בית המשפט לענייני משפחה או של בית הדין הדתי המוסמך (סעיף
- 9 2 לחוק יחסי ממון). לפיכך, אין בידי העורר לטעון, כי היה בינו לבין אשתו הסכם בעל פה
- 10 ביחס לדירה בצפת במועדים הרלוונטיים ובטרם נכרת ההסכם בכתב, כמפורט לעיל. משכך,
- 11 אף אם ההסכם שיקף מצב קיים הרי שטרם כריתת ההסכם בכתב לא היה הסכם ממון ביחס
- 12 לדירה בצפת. נציין, כי ככל שהעורר ואשתו היו נפרדים לאחר רכישת חלקו של האח בדירה
- 13 בצפת הרי שהחלק האמור היה נחשב רכוש משותף של שניהם והסכמי ממון קודמים עליהם
- 14 חתמו העורר ואשתו, ואשר לא מתייחסים לדירה בצפת, לא היו משליכים על סוגיה זו.
- 15
- 16 36. מהחומר שהוגש לתיק בית המשפט עולה, כי העורר ואשתו דאגו לערוך הסכמי ממון ביחס
- 17 לרכושם כאשר היו מעוניינים לעשות כן. הם כרתו הסכם ממון בשנה בה נישאו ואף חתמו
- 18 בשנת 1990 על נספח להסכם הממון לאחר שאשתו של העורר קיבלה ירושה ופיצויי פיטורים.
- 19 הסכם הממון משנת 1985 אשר נכרת בין העורר לאשתו בסמוך לאחר נישואיהם והתייחס
- 20 לנכסים אשר היו בבעלותם טרם הנישואים. אין בהסכם זה בכדי להשליך על זכויותיהם
- 21 בנכסים אשר נרכשו לאחר היווצרות התא המשפחתי וביניהם כאמור הדירה בצפת שכלל
- 22 אינה מוזכרת בהסכם הממון משנת 1985.
- 23
- 24 37. הסכם ממון נוסף בין בני הזוג נכרת בשנת 1997. העורר העיד, כי את ההסכם משנת 1997 עשו
- 25 בכדי לחזק את הסכם הממון לאור נסיבות החיים ואימוץ ילדה שהתברר שהיא בעלת צרכים
- 26 מיוחדים ולכן כתב בהסכם שהבית בגבעת יואב שלו (עמ' 13 ש' 27-30, עמ' 14 ש' 1-4). אציין,
- 27 כי העותק אשר הוגש לתיק בית המשפט אינו קריא. כמו כן, ממילא לא הוכח, כי יש בהסכם
- 28 זה בכדי לתמוך בעמדת העורר באשר להפרדה רכושית בנוגע לדירה בצפת. העורר לא טען, כי
- 29 ההסכם משנת 1997 מתייחס לדירה בצפת.
- 30
- 31 38. בדיון שנערך ביום 2.6.16 טענה באת כוחו של העורר, כי לאור הסכם הממון לפיו הדירה
- 32 בירושלים בבעלות בלעדית של האשה הרי שהדירה בצפת בבעלות בלעדית של העורר. איני
- 33 מקבלת את עמדת העורר, לפיה הסכם הממון אשר קובע את בעלותה הבלעדית של מרים



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 בדירה בירושלים משמעו אוטומטית שהדירה בצפת נמצא בבעלותו הבלעדית של העורר. אין
- 2 ליצוק להסכם הממון מעבר לאמור בו ואין בהסכם זה בכדי להשפיע על סוגית הבעלות בנוגע
- 3 לנכסים אליהם לא התייחס. הסכמת הצדדים, כי הדירה אשר הייתה בבעלות מרים טרם
- 4 הנישואים תישאר בבעלותה הבלעדית אין בה בכדי ללמד על הבעלות בנכסים אחרים ובוודאי
- 5 כאשר מדובר בנכסים אשר הבעלות בהם **מאוחרת ליצירת התא המשפחתי** ואשר התא
- 6 המשפחתי נשא בעלות מימון, כפי שיפורט בהמשך.
- 7
- 8 39. במסגרת סיכומי התשובה שהגיש טען העורר, כי עצם כך שלבני זוג יש הוצאות משותפות או
- 9 קיומו של סיוע כלכלי הדדי אינם מבטלים את העובדה שלכל אחד מהם נכסים נפרדים מלפני
- 10 הנישואים אשר נשמרים בחשבונות בנק נפרדים. אף אם תתקבל טענה זו הרי שהיא אינה
- 11 רלוונטית לדירה בצפת, **כאשר חלקו של האח נרכש שנים לאחר יצירת התא המשפחתי.**
- 12 הפרדת הבעלות לגבי נכסים אשר קודמים ליצירת התא המשפחתי אין בה בכדי להשליך על
- 13 הבעלות בנכסים המאוחרים ליצירתו ובעיקר כאשר לא נחתם הסכם ממון בסמוך לרכישה.
- 14
- 15 40. העורר העיד, כי בינו לבין מרים יש הסכם ממון מהיום שנישאו והסכם ממכירת הדירה בצפת
- 16 שייך לו לפי הסכם הממון כמו שהסכים ממכירת דירתה של אשתו הועברו לחשבונה (עמ'
- 17 10 ש' 16-18). בהמשך שב והעיד, כי הכספים שהתקבלו בעבור מכירת הדירה בירושלים
- 18 הועברו לחשבונה של מרים אשר עשתה את העסקה האמורה בעצמה (עמ' 14 ש' 20-22). כפי
- 19 שכבר נכתב לעיל, הסכם הממון אשר הסדיר את זכויותיה של מרים בדירתה אין בו בכדי
- 20 להשליך על זכויותיהם של העורר ואשתו ביחס לדירה בצפת.
- 21
- 22 41. הנה כי כן, עניין לנו בזוג אשר לאורך שנות נישואיו ראה לנכון, במספר הזדמנויות, להסדיר
- 23 את בעלותם בנכסיהם באמצעות הסכמי ממון. אף על פי כן, השניים לא חתמו על הסכם ממון
- 24 לאחר שהעורר רכש את חלקו של אחיו בדירה בצפת. יש בכך בכדי ללמד על עמדתם של העורר
- 25 ואשתו ביחס לשאלת הבעלות בנוגע לדירה בצפת. אף אם הצדדים לא היו זקוקים להסכם
- 26 ממון בעקבות קבלת המתנה מאביו של העורר, הרי שלאחר רכישת חלקו של האח ובהיעדר
- 27 הסכם ממון במועד הרלוונטי הם למעשה הביעו עמדתם באשר לזכויות בחלק האמור.
- 28
- 29 42. סבורני, כי במקרים דוגמת המקרה שלפנינו אין לראות בחתימה על הסכם ממון בדיעבד זמן
- 30 משמעותי לאחר רכישת הזכויות בבית ואף לאחר מכירתו משום הסכם אשר עונה על התנאי
- 31 אשר נקבע בהלכת שלמי. במסגרת היחסים שביניהם רשאים העורר ואשתו לערוך הסכם
- 32 כאמור, אשר יחייב **אותם**, בכל עת שיחפצו. עם זאת, אין בכך בכדי ללמד, כי קיים הסכם
- 33 ממון כנדרש על פי הלכת שלמי. שכן, קביעה כאמור עשויה להביא לכך שזוגות רבים יחתמו



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 על הסכמי ממון בדיעבד ואך ורק מטעמי תכנון מס לא לגיטימי. נציין, כי בפרשת שלמי נקבע,
- 2 כי ביסוד הדרישה להוכיח קיומה של הפרדה רכושית בפועל עומד החשש מפני כריתת הסכמי
- 3 אד-הוק אך ורק לשם התחמקות מדיני המיסים.
- 4
- 5 43. במסגרת סיכומיו מעלה העורר שאלה מה היה קורה אם הוא ואשתו היו נפרדים כיום ומנסה
- 6 להסיק מהמצב המשפטי בהתאם לחוק יחסי ממון ולאור הסכמי הממון אשר נכרתו בין
- 7 השניים על הסוגיה שבמחלוקת. אינני מקבלת את עמדת העורר בעניין זה. לדיני המס ולדיני
- 8 המשפחה תכליות שונות. בבסיסו של הסכם ממון עשויים לעמוד אינטרסים שונים כאשר
- 9 אחד מהם יכול להיות תכנון מס לא לגיטימי. יש בכך בכדי להשליך על האופן השונה בו
- 10 בוחנים דיני המשפחה ודיני המס את הסכמי הממון.
- 11

הפרדה רכושית

- 12
- 13
- 14 44. אף אם הייתה מתקבלת עמדת העורר, כי הסכם הממון אשר נכרת בינו לבין אשתו בדיעבד
- 15 בשנת 2015 מקיים את התנאי אשר נקבע בהלכת שלמי בדבר קיומו של הסכם ממון הרי שלא
- 16 די בכך בכדי לתמוך בערר בו עסקינן.
- 17
- 18 45. כאמור, בפסק הדין בפרשת שלמי נקבע תנאי נוסף לפיו על הנישום להוכיח, כי התקיימה
- 19 הפרדה רכושית בפועל. אציין, כי השופט סולברג, בדעת המיעוט בפרשת שלמי, סבר, כי נישום
- 20 יכול לסתור את החזקה אף בהעדר הסכם ממון במידה שיעלה בידו להוכיח, כי התקיימה
- 21 הפרדה רכושית בפועל. הנה כי כן, אף על פי דעת המיעוט נדרש, כי תוכח הפרדה רכושית
- 22 בפועל. כל שופטי ההרכב סברו, כי לשם סתירת החזקה מוטל על הנישום להוכיח, כי
- 23 התקיימה הפרדה רכושית.
- 24
- 25 46. בפסק הדין בעניין שלמי נקבע, כי לשם הכרעה בשאלה, האם קיימת הפרדה רכושית ניתן
- 26 להשתמש במבחני העזר אשר נהוגים בדיני המשפחה לשם בחינת השיתוף אשר נוצר בנכסים
- 27 חיצוניים ואשר מופיעים אף בהוראת הביצוע 5/2011. מבחני העזר מתייחסים למגורים
- 28 במשותף, מימון משותף, תשלום משכנתא משותף, דמי שכירות המשתלמים לחשבון בנק
- 29 משותף וכדומה. אין מדובר ברשימה סגורה.
- 30
- 31 47. מעדויותיהם של העורר ואשתו עולה, כי יש להם חשבונות בנק נפרדים וגם חשבון משותף.
- 32 העורר מחזיק בחשבון עסקי וחשבון בפעילים. מרים מחזיקה בחשבון בבנק לאומי ובנוסף
- 33 מחזיקים השניים בחשבון משותף בבנק פועלים.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1
- 2 48. העורר ואחיו קיבלו מאביהם את הדירה בצפת בחלקים שווים. מעדותו של העורר עולה, כי
- 3 חלקו של אחיו בדירה בצפת היה משועבד בשל חובות של האח (עמ' 8 ש' 6-10). עוד עולה
- 4 מעדותו, כי היה מכרז אצל הכונס בנוגע לדירה בצפת וכי הוא רכש את חלקו של אחיו לצורך
- 5 מכירת הדירה לאחר (עמ' 7 ש' 30, עמ' 8 ש' 1-4, 18-23).
- 6
- 7 49. העורר העיד, כי היה חוב של 200,000 ₪ משכנתא אשר הוא שילם לבד (עמ' 9 ש' 7-8). בנוסף,
- 8 שילם לעירייה, מים, חשמל ולכונס (עמ' 9 ש' 24-25). העורר העיד, כי **תשלומי המשכנתא של**
- 9 **הדירה בצפת שולמו מהחשבון המשותף שלו ושל רעייתו** (עמ' 13 ש' 20-21). בהמשך, לאחר
- 10 שנשאל בשנית השיב, כי מדובר היה בחלק וכי עורך הדין אמר לו שעליו לגייס כסף בכדי לתת
- 11 תוקף למכרז שהוא זכה בו וזה היה חד פעמי (עמ' 14 ש' 7-10). העורר שב והעיד, כי תשלומי
- 12 המשכנתא על הדירה בצפת יצאו מהחשבון המשותף והוסיף, כי הייתה בינו לבין מרים
- 13 התחשבות מאחר והוא מעביר את קצבת הזקנה שלו לחשבון המשותף. העורר טען, כי כל
- 14 הזמן נאמר לו שהוא יקבל את הכסף וככה עברו השנים. לטענתו, הוא חשב שהכספים
- 15 האמורים יחזרו לשם (עמ' 14 ש' 12-19). העורר לא הוכיח, כי הכספים הוחזרו בהמשך
- 16 לחשבון המשותף ולא הוכיח טענתו באשר להתחשבות בינו לבין מרים.
- 17
- 18 50. תשלום המשכנתא ותשלומים אחרים הנובעים מהדירה בצפת (הכוונה כמובן למחצית
- 19 שנרכשה מהאח) מהחשבון המשותף יש בהם בכדי לתמוך בטענה, כי מדובר בנכס משותף
- 20 שנרכש על ידי התא המשפחתי ולא מכספי העורר בלבד. מבחני העזר אשר פורטו בהלכת
- 21 שלמי, כמפורט לעיל, מלמדים, כי רכישת נכס מכספם של שני בני הזוג ואו השתתפות שני
- 22 בני הזוג בתשלום ביחס לנכס תומכת בקביעה, כי אין הפרדה רכושית.
- 23
- 24 51. העורר העיד, כי יש לו ולמרים חשבון משותף מאחר ויש להם משק והמשק חייב חשבון. הוא
- 25 נשאל לאיזה תשלום נדרש החשבון המשותף והשיב, כי מדובר בשאלה מאוד מיותרת. לאחר
- 26 שנשאל בשנית השיב, כי הוא משלם את חשבון החשמל מהחשבון המשותף וכי **לפעמים אשתו**
- 27 **משלמת את חשבון החשמל מחשבונה** אם החשבון המשותף לחוץ. העורר העיד, כי מהחשבון
- 28 המשותף הם משלמים את הוצאות המשק, מים, חשמל ואת כל ההוצאות (עמ' 11 ש' 10-21).
- 29 עוד העיד, כי כעת הוא עובד בבית הבד שלו, מקבל כספים ומכניס לבנק והם משתרבבים
- 30 והוצאות הכלכלה שלהם שם (עמ' 11 ש' 21-22). העורר העיד, כי יש להם שני רכבים אחד של
- 31 אשתו וטנדר שלו. מעדותו עולה, כי **הוצאות הדלק של הרכבים משולמות מהחשבון המשותף**
- 32 **וכך גם הוצאות טלפון** (עמ' 11 ש' 23-28).
- 33



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 52. לטענתו, אם החשבון המשותף במינוס והוא לחוץ אז **אשתו מעבירה כספים**. הוא העיד, כי
- 2 לפעמים מרים עוזרת בזה מאוד והוסיף, כי זה מאחר שהיא חלק מהבית (עמ' 11 ש' 29-30).
- 3 עוד העיד, כי לפעמים הוא מעביר כספים מבנק מזרחי וכי **לפעמים הוא מעביר את התשומות**
- 4 **של מכירת השמן גם לפה וגם לפה**. הוא טען, כי יש העברות מבנק מזרחי ומבנק הפועלים
- 5 וכי **כל הזמן עובר כסף מחשבון לחשבון**. לטענתו, אם יש מינוס שחורג הוא מעביר כספים
- 6 מהחשבון השני. עוד טען העורר, כי **כאשר החשבון של המשק במזרחי ביתרה שלילית הוא**
- 7 **מעביר כספים מהחשבון המשותף והוסיף**, כי ככה מתנהל משק. הוא שב וטען, כי כאשר
- 8 החשבון המשותף ביתרה שלילית קורה שמועבר כסף מחשבונו של אשתו (עמ' 12 ש' 13-2).
- 9 בהמשך העיד, כי **כל חודש עובר סך של 1,500 ₪ מהחשבון המשותף לחשבון שלו במזרחי**
- 10 **וזאת לבקשת הבנק (עמ' 15 ש' 14-15)**.
- 11
- 12 53. בנוסף עולה מעדות העורר, כי הקצבה של בתם והקצבה של מרים מהביטוח הלאומי מופקדות
- 13 בחשבונו של מרים ולא בחשבון המשותף **והקצבה שלו מופקדת בחשבון המשותף** (עמ' 12 ש' 23-28).
- 14 לטענתו, יש לו שלושה ילדים ו- 11 נכדים וכאשר נותנים להם מתנות זה מהחשבון
- 15 המשותף מאחר וגם מרים רוצה להשתתף (עמ' 12 ש' 30, עמ' 13 ש' 1-2).
- 16
- 17 54. ברי, כי לא די בעובדה שזוג מחזיק מספר חשבונו בנק, כאשר חלק מחשבונו הבנק על שמו
- 18 של אחד מהם בלבד, בכדי ללמד על הפרדה רכושית. אף אם חשבונו בנק נפרדים יכולים
- 19 להיות סממן נוסף להפרדה רכושית הרי שלא די בכך בכדי ללמד על קיומה של הפרדה כאמור
- 20 (רע"א 964/92 מיכל אורון נ' ישראל אורון, מז(3) 758).
- 21
- 22 55. לא זו אף זו, מעדות העורר עולה, כי כל הזמן מועברים כספים מחשבון לחשבון, כי הכספים
- 23 ממכירת השמן מופקדים פעם לחשבון אחד ופעם לחשבון אחר וכדומה. ההתנהלות הכלכלית
- 24 אשר עולה מעדות העורר אינה עולה בקנה אחד עם הטענה בדבר הפרדה רכושית. עדות זו
- 25 תומכת דווקא בטענה הפוכה ומלמדת על התנהלות כלכלית משותפת והדדית. בנסיבות אלו,
- 26 אין בהפקדת כספי המכירה של הדירה בצפת בחשבון על שמו של העורר בכדי ללמד על הפרדה
- 27 רכושית ועל סוגית הבעלות בדירה האמורה.
- 28
- 29 56. בעדותה התייחסה מרים לדירה בירושלים ובאשר לכספי השכירות מהדירה האמורה
- 30 והעידה, כי כאשר הייתה רווקה ניהלה חשבון בבנק לאומי ולאחר שנישאה העבירה לשם את
- 31 כספי השכירות ועד היום היא מקבלת לשם את הקצבה מהמל"ל (עמ' 18 ש' 12-16). עוד
- 32 העידה, כי את הכספים ממכירת הדירה בירושלים היא הפקידה בבנק הפועלים בתכנית
- 33 חסכון בפעילים בחשבון נפרד שפתחה (עמ' 17 ש' 2-12). מרים אישרה, כי החשבון בבנק



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 הפועלים האמור נפתח לאחר שהדירה בירושלים נמכרה וכאשר נשאלה לאן הכסף עבר לאחר
- 2 המכירה ולפני פתיחת החשבון השיבה, כי יש לה חשבון גם בבנק לאומי וכי אינה זוכרת מה
- 3 היה במרץ 2012, כשהדירה בירושלים נמכרה (עמ' 18 ש' 1-7). הנה כי כן, מעדותה של מרים
- 4 לא עולה לאן הועברו כספי מכירת הדירה בירושלים לאחר המכירה ובטרם נפתח החשבון
- 5 בבנק הפועלים.
- 6
- 7 57. יתרה מזאת, כאמור, הצדדים חתמו סמוך לאחר נישואיהם על הסכם ממון לפיו הדירה
- 8 בירושלים היא בבעלותה הבלעדית של מרים. לפיכך, אין בעדותה של מרים באשר לכספים
- 9 שהתקבלו מהשכרת ומכירת הדירה בירושלים בכדי להשליך על הדירה בצפת והסוגיה
- 10 שלפנינו. כאמור, אין בהסכמת הצדדים באשר לנכס אשר היה בבעלות מרים טרם הקמת
- 11 התא המשפחתי בכדי להשליך על סוגית הבעלות ביחס לנכסים אשר נרכשו לאחר יצירת התא
- 12 המשפחתי.
- 13
- 14 58. העורר נשאל האם יש מסמכים או ראיות נוספות אשר תומכים בטענותיו מלבד הסכמי הממון
- 15 והשיב, כי זה מה שנעשה בפועל וכי מרים ניהלה את החיים והכספים שלה בעצמה. העורר
- 16 הוסיף, כי הם נסעו עכשיו לחו"ל לקנות חלקים לבית הבד והיא שילמה את הכרטיס שלה
- 17 בעצמה וכך היה גם בשנה שעברה (עמ' 14 ש' 27-29, עמ' 15 ש' 1). לטענתו, הוא שילם את
- 18 הכרטיס שלו מאחד החשבונות ממזרחי או מפועלים (עמ' 16 ש' 14). העובדה שאין בידו לומר
- 19 מאיזה חשבון שילם את הכרטיס שלו תמוהה. ככל שהעורר שילם מפועלים הרי ששילם
- 20 מהחשבון המשותף. כמו כן, הטענה שמרים שילמה את הכרטיס מחשבונה כאשר מדובר
- 21 בנסיעה לצורכי העסק מלמדת אף היא על העדר הפרדה רכושית. כך או כך, אף אם יוכח, כי
- 22 כל אחד מבני הזוג רכש כרטיס טיסה מחשבון אשר רשום על שמו לא די בכך בכדי ללמד על
- 23 הפרדה רכושית ובעיקר לאור עדות העורר באשר להעברות כספים בין החשבונות והתנהלותם
- 24 של העורר ואשתו בפן הכלכלי, כמפורט לעיל.
- 25
- 26 59. נסאר העיד, כי ב- 2015 התקבלה החלטה במסגרתה נקבע, כי לא הוכחה הפרדת נכסים (עמ' 23
- 27 ש' 20-21). הוא העיד, כי ביקשו מהעורר דברים מסוימים לשם הוכחת הפרדה רכושית
- 28 ולא קיבלו. לטענתו, ביקשו הסכם ממון וקיבלו הסכם לא קריא. נאסר הוסיף, כי העורר לא
- 29 ענה ולא הביא הסכמים וכי הביא הסכם חדש משנת 2015 (עמ' 23 ש' 22-26, עמ' 24 ש' 1-7).
- 30 עוד העיד, כי קיבל הסכמים אולם הם לא מתייחסים לדירות. בהמשך הוסיף, כי קיבל את כל
- 31 הסכמי הממון אולם רק אחד מתייחס לדירה (עמ' 24 ש' 10-11). נאסר טען, כי ביקשו
- 32 מסמכים לשם הוכחת הפרדה רכושית וקיבלו רק הסכם לגבי ירושלים (עמ' 24 ש' 12-14).
- 33 נטען בפניו, כי על פי פסק הדין יש שני תנאים: הסכם ממון והפרדה רכושית והוא נשאל האם



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני : 00000

- 1 ביקשו מסמכים לגבי הפרדה רכושית והשיב בשלילה. נסאר טען, כי החליטו שלא הוכחה
- 2 הפרדה רכושית בגלל שלא היה הסכם ולכן לא המשיכו בבדיקה וככל שהיה הסכם לגבי
- 3 הדירה היו ממשיכים בבדיקה (עמ' 24 ש' 15-18).
- 4
- 5 60. אין בעדות זו בכדי להועיל לעורר אשר על כתפיו מוטל הנטל להוכיח, כי מתקיימים התנאים
- 6 אשר נקבעו בהלכת שלמי. איני מקבלת את ניסיונו של העורר להעביר את הנטל מכתפיו
- 7 בטענה, כי לא התבקש להביא דברים מסוימים לשם הוכחת הפרדה רכושית. אף אם המשיב
- 8 סבר, כי די בהעדר הסכם לשם דחיית הבקשה לפטור ממס שבח הרי שבמסגרת הערר ניתנה
- 9 לעורר ההזדמנות להוכיח קיומה של הפרדה רכושית אולם לא עלה בידו לעשות כן.
- 10
- 11 61. הנה כי כן, מצאתי, כי לא עלה בידי העורר להוכיח קיומה של הפרדה רכושית.
- 12
- 13 62. אציין לבסוף, כי אין באמור בסעיפים אליהם הפנה העורר בהוראת ביצוע 5/2011 בכדי לסייע
- 14 לו זאת, בשים לב למועד בו נמכרה דירתה של מרים והמועד בו נרכשה מחצית הדירה בצפת
- 15 ביחס למועד יצירת התא המשפחתי. הוראות ביצוע לגבי מקרים בהם ניתן פטור ממס טרם
- 16 יצירת התא המשפחתי ונרכשו זכויות בנכס טרם יצירת התא המשפחתי אינן רלוונטיות
- 17 למקרה שלפנינו.
- 18
- 19 **התוצאה**
- 20
- 21 63. הנה כי כן, העורר ואשתו ערכו הסכמי ממון במסגרתם התייחסו לחלק מרכושם וקבעו
- 22 בבעלות מי מהם מצוי הרכוש האמור. אף על פי כן, הם לא ערכו הסכם ממון בסמוך לאחר
- 23 רכישת חלקו של אחיו של העורר בדירה בצפת. הסכם כאמור נכרת זמן רב לאחר רכישת
- 24 החלק האמור ומכירת הדירה. עובדה זו מלמדת על הטעמים בגינם נכרת הסכם הממון וכי
- 25 החתימה נבעה ממניעים של תכנוני מס. אין בעובדה שהסכם הממון מחייב את העורר ואשתו
- 26 בכדי ללמד, כי הסכם הממון עונה על הדרישה העולה מהלכת שלמי. לדיני המס ולדיני
- 27 המשפחה תכליות שונות וכפועל יוצא מכך גם מעמדו של הסכם הממון אשר נכרת בין העורר
- 28 ואשתו. יתרה מזאת, לא עלה בידי העורר להרים את הנטל ולהוכיח, כי התקיימה הפרדה
- 29 רכושית בפועל. כאמור, לא די בקיומם של מספר חשבונות בנק אשר חלקם נפרדים בכדי
- 30 לתמוך בטענה האמורה. עדותו של העורר מלמדת על ערבוב נכסים ועל התנהלות כלכלית
- 31 אשר אינה עולה בקנה אחד עם הפרדה רכושית ואשר מצדיקה להתייחס לעורר ולמרים כתא
- 32 משפחתי אחד בכל הנוגע לתשלום מס שבח בעקבות מכירת הבית בצפת.
- 33



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה

תיק חיצוני: 00000

- 1 64. בנסיבות אלו, ככל שדעתי תתקבל אציע לחבריי לוועדה לדחות את הערר שהוגש ולחייב את
 2 העורר בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ₪, אשר יישאו הפרשי הצמדה וריבית ככל שלא
 3 ישולמו בתוך 30 ימים ממועד המצאת פסק הדין.
 4

אברהם הללי, עו"ד:

אני מסכים.

נאדר זועבי, רו"ח:

אני מסכים.

הוחלט כאמור בחוות דעתה של כב' השופטת עירית הוד.

ניתן היום, י"ג ניסן תשע"ז, 09 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.

נאדר זועבי, רו"ח
חבר הוועדה

אברהם הללי, עו"ד
חבר הוועדה

עירית הוד, שופטת
אב"ד