

# טיוטת תקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר) (תיקון), התשפ"א-2021

## א. שם התקנות המוצעות

תקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר) (תיקון), התשפ"א-2021.

## ב. מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן

בשנת 2018 הותקנו תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן – **התקנות החדשות**) המחליפות את תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן – **התקנות הישנות**). בתיקון לתקנות החדשות מחודש יולי 2020 נקבע כי הן יחולו החל מיום 1.1.2021.

תקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965 (להלן – **תקנות מיסוי מקרקעין**) קובעות את סדרי הדין ביחס לעררים המוגשים לוועדות ערר המוקמות בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**).

תקנות מיסוי מקרקעין מפנות ומתייחסות לתקנות סדר הדין האזרחי הישנות. לפיכך ובמטרה להתאים את התקנות לתקנות סדר הדין האזרחי החדשות ולרוח הרפורמה בדין האזרחי נערך תיקון זה.

## ג. להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:

## טיוטת תקנות מטעם משרד המשפטים :

### טיוטת תקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר) (תיקון), התשפ"א-2021

בתוקף סמכותי לפי 110 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), אני מתקין תקנות אלה:

1. תיקון השם  
בתקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965<sup>2</sup> (להלן – התקנות העיקריות), בשם התקנות, במקום "מס שבח" יבוא "מיסוי".
2. תיקון הפתיח  
בפתיח לתקנות העיקריות, אחרי "1963" יבוא "(להלן – החוק)".
3. תיקון תקנה 1  
בתקנה 1 לתקנות העיקריות-

(1) אחרי ההגדרה "ועדת ערר" יבוא:

"טענה מקדמית" – טענה שיש בה כדי להביא לקבלת הערר על הסף או לסילוקו על הסף, לפי העניין;  
"מס" – מס המוטל לפי החוק;  
"מספר זהות" – כהגדרתו בתקנות סדר הדין;  
"משיב" – מנהל מיסוי מקרקעין;

(2) בסופה יבוא:

"תקנות סדר הדין" – תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ח-2018<sup>3</sup>,

4. החלפת תקנה 2  
בתקנות העיקריות, במקום תקנה 2 יבוא:

"כתב ערר וכתב 2. (א) ערר יוגש במסירת כתב ערר לוועדת הערר המכהנת במחוז שבו נמצא משרדו של המשיב שנתן את החלטה שעליה מוגש הערר, ואולם ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין במחוז המרכז ששרדו נמצא בתל אביב, יוגש לוועדת הערר במחוז המרכז.

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"א, עמ' 402.  
<sup>2</sup> ק"ת התשכ"ה, עמ' 2740; התשע"ד, עמ' 1036.  
<sup>3</sup> ק"ת התשע"ט, עמ' 422; התש"ף, עמ' 1850.

(ב) ערר ייפתח בהגשת כתב ערר; ועדת הערר רשאית להורות על הגשת כתב תשובה; הורתה ועדת הערר כאמור יוגש כתב תשובה בתוך שישים ימים ממועד המצאת החלטת ועדת הערר בעניין לידי המשיב.

(ג) כתב ערר וכתב תשובה יכללו שלושה חלקים לפי הסדר המפורט להלן:

(1) כותרת;

(2) תמצית הטענות;

(3) פירוט הטענות.

(ד) חלקו השני של כתב הטענות לא יעלה על שלושה עמודים וחלקו השלישי לא יעלה על שנים עשר עמודים; ואולם בערר שסכומו עולה על שני מיליון שקלים חדשים וחצי, חלקו השני של כתב הטענות לא יעלה על חמישה עמודים וחלקו השלישי לא יעלה על עשרים וחמישה עמודים.

(ה) עורך דין המייצג בעל דין, יצרף לכתב הטענות הראשון את יפוי הכוח מטעם בעל הדין.

החלפת תקנה 3 .5 במקום תקנה 3 לתקנות העיקריות יבוא:

"כתב ערר - כותרת 3. (א) כתב ערר יכלול בחלקו הראשון את הפרטים הבאים בלבד ולפי הסדר המפורט להלן:

(1) שם ועדת הערר שהערר מוגש לה;

(2) שם העורר, מספר הזהות שלו, כתובתו וכן מענו להמצאת כתבי בית דין ופרטי ההתקשרות עמו;

(3) שם משרדו של המשיב שנגד החלטתו מוגש הערר ומענו;

(4) מספר השומה של העורר וזיהוי המקרקעין שאליהם מתייחס הערר;

(5) אם מי מבעלי הדין הוא פסול דין או קטין, כמשמעותם בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962<sup>4</sup>, ציון עובדה זו, או אם מי מבעלי הדין הוא תאגיד או ישות אחרת – ציון עובדה זו ודרך התאגדותו;

(6) תאריך ההחלטה שבגינה מוגש הערר ותאריך מסירתה לעורר;

(7) שווי המכירה או שווי הרכישה לפי העניין וסכום המס הנקוב בהחלטה;

(8) סכום המס השנוי במחלוקת;

(9) רשימת כל הסעדים המבוקשים ושווי נושא ההליך;

(10) הפרטים הנדרשים לפי תקנה 10(8) לתקנות סדר הדין;

(11) סכום אגרת בית המשפט שיש לשלם תוך הפניה לפרט בתוספת לתקנות האגרות שלפיו יש לגבות אגרה; אם העורר פטור מאגרה, יפנה לתקנה הפוטרת אותו מתשלומה לפי תקנות האגרות;

(ב) כתב הערר ייחתם ביד העורר או בא כוחו."

הוספת תקנות 3 א 6. אחרי תקנה 3 לתקנות העיקריות יבוא :

עד 3 ה

"עיקר תמצית 3 א. בחלקו השני של כתב הערר יפרט העורר את הטענות בכתב הערר העניינים האלה בלבד ולפי הסדר המפורט להלן:

(1) תיאור תמציתי של בעלי הדין;

<sup>4</sup> ס"ח תשכ"ב, עמ' 120; התשפ"א, עמ' 142.

(2) הסעד המבוקש באופן תמציתי;

(3) טענות מקדמיות אם קיימות;

(4) תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת הערר;

(5) נימוקי הערר; כשכל נימוק יפורט בנפרד.

כתב תשובה – 3.ב. כתב תשובה יכלול בחלקו הראשון את הפרטים כותרת האלה בלבד ולפי הסדר המפורט להלן:

(1) ועדת הערר שאליה הוגש כתב הערר וכן מספר התיק בבית המשפט;

(2) שם העורר ועורך דינו ופרטיהם כפי שהם מופיעים בכתב הערר ופרטיו של המשיב;

(3) שם פרקליטות המחוז;

(4) מען ופרטי התקשרות של המשיב ושל פרקליטות המחוז;

(5) המועד האחרון להגשת כתב התשובה לפי תקנה 30 לתקנות סדר הדין.

תמצית הטענות 3.ג. בחלקו השני של כתב התשובה יפרט המשיב את העניינים האלה בלבד ולפי הסדר המפורט להלן:

(1) טענות מקדמיות שיש בהן כדי לסלק את הערר, כולו או מקצתו, על הסף;

(2) תמצית תשובת המשיב וטענותיו.

חלקו השלישי של 3.ד. חלקו השלישי של כתב הטענות יכלול את פירוט העובדות המשמשות יסוד לכתב הטענות וכל מידע נוסף, שתכליתו לסייע בהבהרת המחלוקת ובמיקוד הפלוגתות שבין בעלי הדין.

נספחים לכתבי הטענות  
3.ה. לכתבי הטענות המפורטים להלן יצורפו המסמכים המפורטים לצדם בלבד, והם יהיו נספחי כתב הטענות:

(1) לכתב הערר יצורף העתק של מסמך מהותי וכל כתב אחר המשמש ביסוד הנטען בכתב הערר, לרבות העתק מההחלטה שבשלה הוגש הערר, העתק מהשומה וחוות דעת של מומחה אם הסתמך עליה לצורך דיווחו או הצהרתו;

(2) לכתב התשובה יצורף העתק של מסמך מהותי וכל כתב אחר המשמש ביסוד הנטען בכתב התשובה אם לא צורפו לכתב הערר;

(3) אם מסמך המפורט בפסקאות (1) או (2) אינו ברשותו של בעל הדין, יצוין בידי מי או היכן הוא מצוי, למיטב ידיעתו."

תיקון תקנה 4 .7 בתקנה 4 לתקנות העיקריות, אחרי "התשמ"ח-1987" יבוא (בתקנות אלה – תקנות האגרות)

תיקון תקנה 12 .8 בתקנה 12 לתקנות העיקריות -

(1) במקום תקנת משנה (א) יבוא:

"(א) על ערר יחולו הוראות תקנות סדר הדין בכפוף לתקנת משנה (ג) למעט תקנות 7 עד 15, 17 עד 23, 25 עד 26, 34 עד 39, 49, 54, 56 עד 60, 78 עד 82, 87 עד 128, 134 עד 150."

(2) בתקנת משנה (ב), בהגדרה "נתבע" במקום "מנהל" יבוא "המשיב".

(3) אחרי תקנת משנה (ב) יבוא:

"(ג) לעניין החלת תקנות סדר הדין, יחולו ההוראות הבאות:

(1) על אף האמור בתקנה 67 לתקנות סדר הדין, בערר ישמעו עדויות ראשיות בכתב; ועדת הערר רשאית במקרים המתאימים בהתחשב, בין היתר, במורכבותה של התביעה ובטיב הסכסוך בין הצדדים להורות שעדויות מסוימות – כולן או מקצתן – יישמעו בעל פה;

(2) על אף האמור בתקנה 74 לתקנות סדר הדין, בערר סיכומי טענות יוגשו בכתב בהקדם האפשרי לאחר סיום הבאת הראיות; ועדת הערר רשאית במקרים המתאימים בהתחשב, בין היתר, בהיקף הראיות בכתב ובעל פה, במורכבותה של התביעה ובטיב הסכסוך בין הצדדים להורות שסיכומי הטענות על הפרשה כולה או על שאלה מסוימת שהורה ישמעו בעל פה."

הוספת תקנות 12 א 9. אחרי תקנה 12 לתקנות העיקריות יבוא :  
ו12ב

"הפרדת עררים 12א. הוגש כתב ערר על יותר מהחלטה אחת ונראה לוועדת הערר שאין זה נוח לדון בערר על כל ההחלטות ביחד, רשאית היא להחליט, בכל שלב, על דיון בנפרד בכל החלטה או באחדות מהן.

ראיות 12ב. ועדת הערר תתיר הבאת ראיה שעליה ביסס המשיב את שומתו או העורר את הדיווח או ההצהרה שהגיש או את הטענות שהשמיע לפי סעיף 85 לחוק, גם אם ראיה כזו לא הייתה קבילה בבית משפט בדיון בהליך אזרחי."

תיקון תקנה 13 10. בתקנה 13 לתקנות העיקריות, במקום "הוראות חלק ד' של" יבוא "פרק י"ז של תקנות".

ב \_\_\_\_\_ התש \_\_\_\_\_ (ב \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_)  
[תאריך עברי] ([תאריך לועזי])  
(חמ 2158-3)

בני גנץ  
שר המשפטים

## ד ב ר י ה ס ב ר

בשנת 2018 הותקנו תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן – **התקנות החדשות** או תקנות סדר הדין החדשות) המחליפות את תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן – **התקנות הישנות**).

בתיקון לתקנות החדשות מחודש יולי 2020 נקבע כי הן יחולו החל מיום 1.1.2021.

תקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965 (להלן – **תקנות מיסוי מקרקעין או התקנות העיקריות**) קובעות את סדרי הדין ביחס לעררים המוגשים לוועדות ערר המוקמות בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**).

תקנות מיסוי מקרקעין מפנות ומתייחסות לתקנות סדר הדין האזרחי הישנות. לפיכך ובמטרה להתאים את התקנות לתקנות סדר הדין האזרחי החדשות ולרוח הרפורמה בדין האזרחי נערך תיקון זה.

### **תיקון שם התקנות**

בהתאם לתיקון מס' 45 לחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963<sup>5</sup> שלפיו, בין היתר, שונה שם החוק מ"חוק מס שבח מקרקעין" ל"חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)" וכן בהתאם לתיקון מס' 61<sup>6</sup> שלפיו, בין היתר, המילה "מכירה" נמחקה משם החוק, מוצע לתקן את שם התקנות.

### **תיקון הפתיח**

לשם הנוחות והבהירות מוצע להוסיף מונח מקוצר לשם החוק.

### **תיקון תקנה 1**

למען הבהירות, מוצע להוסיף הגדרות ל"מס", ל"משיב" אשר נעשה בהן שימוש בתקנות אלה, וכן להוסיף הגדרות ל"מספר זהות" ול"טענות מקדמיות", בהתאם לקבוע בתקנות סדר הדין החדשות בשינויים הנדרשים, ככל שנדרשים. כן מוצע לתקן את ההגדרה ל"תקנות סדר הדין" כך שתפנה לתקנות החדשות.

### **החלפת תקנה 2**

ברוח הרפורמה בדין האזרחי ובהתאם לתקנה 9 לתקנות סדר הדין החדשות, בשינויים המחויבים בשל ההבדלים בין דיני המס לדינים אחרים, מוצע להחליף את תקנה 2 בתקנה המוצעת אשר מרחיבה את ההוראות כלליות ביחס לכתבי הטענות המוגשים בעררים המוסדרים בתקנות.

### **החלפת תקנה 3**

ההחלפה המוצעת לתקנה 3 באה בהמשך להצעה להרחיב את תקנה 2 כך שיובנו כתבי הטענות בערר המוגש לפי תקנות מיסוי מקרקעין. תקנה 3 המוצעת קובעת את הפרטים שיש לציין בחלקו הראשון של כתב ערר. בהתאם לתקנה 10 לתקנות סדר הדין החדשות, אשר קובעת את הפרטים הנדרשים לציין בכתב תביעה. מוצע להחליף את תקנה 3 כך שיורחבו הפרטים הנדרשים לציין בכתב ערר וזאת, בשינויים המחויבים ביחס לערר מכוח תקנות אלה.

---

<sup>5</sup> ס"ח התשנ"ט, עמ' 130.  
<sup>6</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 202.



### **הוספת תקנה 3א**

ברוח הרפורמה בדין האזרחי ובהתאם לתקנה 11 לתקנות סדר הדין החדשות, בשינויים המחויבים בשל ההבדלים בין דיני המס לדינים אחרים, מוצע להוסיף לתקנות מיסוי מקרקעין הוראות ביחס לעיקר הטענות הנדרשות בכתב ערר.

### **הוספת תקנה 3ב**

ברוח הרפורמה בדין האזרחי ובהתאם לתקנה 12 לתקנות סדר הדין החדשות, בשינויים המחויבים בשל ההבדלים בין דיני המס לדינים אחרים, מוצע להוסיף לתקנות מיסוי מקרקעין הוראות בעניין כותרת כתב התשובה לכתב ערר המוגש לפי התקנות, ככל שיוגש.

### **הוספת תקנה 3ג**

ברוח הרפורמה בדין האזרחי ובהתאם לתקנה 13 לתקנות סדר הדין החדשות, בשינויים המחויבים בשל ההבדלים בין דיני המס לדינים אחרים, מוצע להוסיף לתקנות מיסוי מקרקעין הוראות בעניין עיקר הטענות הנדרשות לכתב התשובה לכתב ערר המוגש לפי התקנות, ככל שיוגש.

### **הוספת תקנה 3ד**

ברוח הרפורמה בדין האזרחי ובהתאם לתקנה 14 לתקנות סדר הדין החדשות, בשינויים המחויבים בשל ההבדלים בין דיני המס לדינים אחרים, מוצע להוסיף לתקנות מיסוי מקרקעין הוראות בעניין חלקו השלישי של כתב טענות בערר המוגש לפי התקנות.

### **הוספת תקנה 3ה**

ברוח הרפורמה בדין האזרחי ובהתאם לתקנה 15 לתקנות סדר הדין החדשות, בשינויים המחויבים בשל ההבדלים בין דיני המס לדינים אחרים, מוצע להוסיף לתקנות מיסוי מקרקעין הוראות בעניין הנספחים שיש לצרף לכתבי הטענות בערר המוסדר בתקנות.

### **תיקון תקנה 12**

תקנה 12 קובעת את סדרי הדין בערעור לפי תקנות הערעורים בענייני מס הכנסה וקובעת את היקף תחולת תקנות סדר הדין האזרחיות על ערעורים אלו.

לעניין תקנה משנה (א) הואיל והיא מפנה לתקנות הישנות וכן מחריגה את התקנות שלא יחולו לפי התקנות הישנות מוצע להתאימה לתקנות החדשות. ההחרגות המוצעות נדרשות, לצורך התאמת סדרי הדין הקבועים בתקנות החדשות לסדרי הדין הייחודים במסים:

(1) חלק מההחרגות הן התאמות להחרגות הקיימות כעת בסדרי הדין ביחס לתקנות הישנות, כמו למשל החרגת פרק ב' לתקנות החדשות הקובע הוראות לעניין סמכות מקומית ופרק ג' העוסק במבנה כתב הטענות - עניינים, שמוסדרים באופן מפורש בדיני המס, פרק י"ב העוסק בדיון מהיר, פרק ט' שעניינו שאלונים, גילוי ועיון במסמכים, פרק י"ד שעניינו מומחים ופרק ט"ו העוסק בסעדים זמניים;

(2) חלק מההחלטות נובעות מכך שהסדרים אינם רלבנטיים להליכים בדיני המס כמו למשל תקנות 25 ו-26 לתקנות החדשות, שעוסקות בתביעת מלוא הסעד וכל הסעדים בשל עילה אחת ובעלי דין בתובענה - ואילו בהליכים בדיני המס בעלי הדין הרלבנטיים הם הנישום והרשות ואילו הערעורים עוסקים בהחלטות או בשומות; דיונים מקדמיים בין בעלי הדין ופגישת מהו"ת, תקנה 54 בעניין קביעה בדין דבר פנייה לבית המשפט - שכן, בהליכי המס קיימת דרך ייחודית להגיש כתבי טענות, וכן, התקנות שמסדירות את הגשת הערר אשר לעניין זה קיימת הסדרה בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות;

(3) מלבדן, נעשתה גם החרגה בשל הסדרים חדשים שנקבעו בתקנה 49 לתקנות סדר הדין החדשות, אשר קובעת כי לא יוגשו בקשות למעט בקשות המוחרגות במסגרת התקנה בתקופה שלאחר הגשת כתב תשובה או לאחר שחלף המועד להגשתו, לפי המוקדם, עד מועד ישיבת קדם המשפט הראשונה. הואיל בהליכים מושא תקנות מיסוי מקרקעין הגשת כתב תשובה היא בהתאם להחלטתה של ועדת הערר, הוחרגה תחולתה על עררים המוסדרים בתקנות אלו.

לעניין הוספת תקנת משנה (ג) מוצע בנוגע להליכי מס לסטות מברירת המחדל שנקבעה בסדרי הדין הכלליים לפיה עדויות ראשיות וסיכומי טענות יישמעו בע"פ ולקבוע כי בעררי מיסוי מקרקעין ברירת המחדל תהיה הגשתם בכתב. זאת בשים לב למורכבותם של עררי מיסוי מקרקעין ומאפייניהם הייחודיים כהליכים כנגד רשות מנהלית. כן מוצע להותיר לשיקול דעת ועדת הערר להורות כי עדויות ראשיות וסיכומי טענות יישמעו בע"פ בהתחשב בין היתר, בהיקף הראיות בכתב ובע"פ, במורכבותה של התביעה ובטיב הסכסוך בין הצדדים.

#### **הוספת תקנה 12א**

מוצע להוסיף תקנה הזוהה לתקנה 9(ג) הקבועה בתקנות בית משפט (ערעורים בענייני מס הכנסה), התשל"ט-1978 שלפיה, במצב שבו הוגש כתב ערר על יותר משומה אחת, לוועדת הערר יהיה שיקול דעת להפריד את הדיון על השומות בכל שלב של הדיון ובאופן שנראה לו לנכון. בשל העובדה שלא נמצא טעם מבורר שלא לקבוע כלל זהה ביחס להליכים הנוגעים למיסוי מקרקעין והואיל וקיים דמיון בין ההליכים, מוצע להוסיף את האפשרות להפריד את הדיון כאמור. זאת, בשים לב לכך שמדובר בעניין לשיקול דעת ועדת הערר.

#### **הוספת תקנה 12ב**

מוצע להוסיף תקנה הקובעת הוראות מיוחדות ביחס לדיני ראיות הזוהה לתקנות הקיימות בעניין זה בתקנות מס ערך מוסף ומס קניה סדרי הדין (ערעור), תשל"ו-1976 ובתקנות בית משפט (ערעורים בענייני מס הכנסה), התשל"ט-1978. זאת, למען האחידות בדיני המס וכן בשל העובדה שלא נמצאה הצדקה שלא לקבוע כלל זהה בתקנות אלה.

תקנה 13 לתקנות מיסוי מקרקעין, קובעת את סדרי הדין בבית המשפט העליון, כך שיחולו הוראות חלק ד' לתקנות הישנות, מוצע לתקן את ההפניה כך שיחול הפרק הרלבנטי בתקנות החדשות.