



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 12808-05-22 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

בפני כב' הרכב הוועדה
כב' השופטת אורית וינשטיין – יו"ר הוועדה
עו"ד אהובה סימון, חברת וועדה
אבי שרם – חבר וועדה

העורר אליהו הררי ת"ז 055006183
ע"י ב"כ עו"ד טארק בשיר ואח'

נגד

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
באמצעות פרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)
ע"י ב"כ עו"ד לינוי רוזנר

1

פסק דין

2

3

4 לפנינו ערר על החלטת המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, לפיה נדחתה בקשת העורר, מר אליהו
5 הררי, להאריך לו את המועד הקבוע בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג
6 – 1963 למכירת דירת המגורים הראשונה שלו, לצורך קבלת ההקלה במס רכישה.

7

8 המבקש עותר בערר שלפנינו כי נקבע כי יש להאריך לו את המועד שנקבע בסעיף 9 הנ"ל, וזאת לתקופה
9 של 120 ימים לאחר סיום "המניעה השיפוטית למכירת הדירה הראשונה", ולחלופין, כי נורה למשיב
10 להאריך את המועד כאמור.

11

12 העורר מתאר במסגרת כתב הערר, כי בשנת 1994 רכש יחד עם אשתו דאז דירת מגורים הרשומה על
13 שם שניהם. הדירה מצויה בגוש 11396 חלקה 76 תת חלקה 1.

14

15 העורר טען בכתב הערר, כי יחסיו עם אשתו עלו על שרטון והם נפרדו, תוך שהמערער הגיש תביעת
16 גירושין לבית הדין הרבני ביום 14.7.11. העורר טען בכתב הערר, כי מאז פרדתו מאשתו, עבר להתגורר
17 בדירת אמו. עוד טען העורר, כי ביום 8.2.18, הגיש תביעה לפירוק השיתוף בדירת המגורים אותה
18 רכש עם אשתו פרודתו, וזאת על מנת למכור אותה.

19

20 העורר טען כי במסגרת ההליכים שהתקיימו בבית המשפט לענייני משפחה, ניתן צו האוסר על ביצוע
21 כל פעולה בדירת המגורים עד לסיום ההליכים בין בני הזוג. אותו צו שיפוטי, נטען כי הינו עומד בתוקפו
22 עד עצם היום הזה, וזאת חרף ניסיונותיו של העורר לזרז קבלת פסק דין סופי שיאפשר את מכירת
23 הדירה במסגרת פירוק השיתוף.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 12808-05-22 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1
2 עוד טען העורר, כי הוא נקט בכל אמצעי כדין בכדי להוציא לפועל את פירוק השיתוף, וזאת על דרך
3 של מכירת הדירה למרבה במחיר, אך כל ניסיונותיו העלו חרס וזאת לאור התנגדותה של פרודתו.
4
5 העורר צירף לכתב הערר מסמכים וכתבי בית דין מסויימים, וכן החלטות של בית משפט לענייני
6 משפחה בהליך בינו לבין פרודתו.
7
8 העורר טען, כי במשך כל השנים התגורר בחדר בבית אמו, ובחודש יוני 2020, רכש דירת מגורים – היא
9 הדירה השנייה. העורר טען כי הדירה השנייה היא דירתו היחידה בפועל, לאור הנסיבות שתיאר בכתב
10 הערר.
11
12 העורר שילם מס רכישה מופחת בעת רכישת הדירה השנייה אולם מכירת הדירה הראשונה לא
13 הצליחה להתממש עד עצם היום הזה כאמור ועל כן, משלא ניתן למכור את הדירה הראשונה ומשחפץ
14 העורר בקבלת ההקלה בתשלום מס הרכישה, פנה למשיב ביום 10.2.22 בבקשה כי זה האחרון, יאריך
15 לו את המועד הקבוע בסעיף 9 (ג1)(2)(ב) לחוק, וזאת על פי סמכות המשיב לפי סעיף 107 לחוק.
16
17 לכתב הערר צירף העורר שתי החלטות שניתנו על ידי המשיב – ראו נספח 8 ונספח 10 לכתב הערר.
18
19 החלטתנו מתייחסת למה שהוגדר על ידי העורר "ההחלטה הסופית של המשיב", קרי לנספח 10 לכתב
20 הערר.
21
22 המשיב דחה את בקשת העורר להאריך לו את המועד הקבוע בסעיף 9(ג1)(ב)(2) לחוק. המשיב, קבע
23 בהחלטתו, כי אין בידו סמכות להאריך את המועד הקבוע בסעיף הנ"ל. המשיב נסמך בהחלטתו על
24 פסיקתה של וועדת הערר כאן בערר נשוא תיק ו"ע 19-10-25437 יעקובוביץ נגד מנהל מיסוי מקרקעין
25 חיפה, פסק דין שניתן ביום 7.5.21.
26
27 המשיב קבע בהתאם לפסק הדין בעניין יעקובוביץ כי התקופה המנויה בסעיף 9(ג1)(ב)(2) לחוק איננה
28 בגדר מועד הנכנס בסמכות המשיב לפי סעיף 107 לחוק אלא מהווה תנאי לקבלת ההקלה במס
29 הרכישה. מטעם זה, משאין מדובר במועד, הרי שלא מוקנית למשיב הסמכות לפי סעיף 107 להאריך
30 את המועד הקבוע בסעיף 9 (ג1)(2)(ב) לחוק.
31
32 שני הצדדים בערר שלפנינו ביקשו כי וועדת הערר תדון אך ורק בשאלה המשפטית בדבר קיומה או
33 העדר קיומה של סמכות למשיב להאריך את המועד שנקבע בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 12808-05-22 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 הצדדים טענו כי אין מקום כי וועדת הערר תכריע לחלופין בשאלת קיומה או העדר קיומה של סיבה
2 מספקת להארכת המועד.
3
4 לפיכך, פסק דין זה יעסוק אך ורק בשאלה המשפטית בעניין קיומה או העדר קיומה של סמכות למשיב
5 להאריך את המועד הקבוע בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק.
6
7 עם זאת, וטרם שנכריע בשאלה המשפטית, נציין כי העורר סבור כי גם אם תתקבל עמדתו וייקבע כי
8 המשיב מוסמך להאריך את המועד, אזי וועדת הערר צריך שתקבע כי קיימת סיבה מספקת להארכת
9 המועד וכי בכך יסתיים עניין הארכת המועד.
10 המשיב מצדו סבור, כי אם תתקבל עמדת העורר, אזי עדיין בנסיבות שבהן סבר שאין מוקנית בידו
11 הסמכות, עדיין יש בידו הסמכות שבשיקול דעת לקבוע אם קיימת סיבה מספקת להאריך את המועד
12 אם לאו.
13
14 העורר סבור כי המשיב מושתק ומנוע מלהעלות טענות בעניין הסיבה המספקת.
15
16 דעתנו אינה כדעת העורר בעניין זה.
17
18 ההחלטה שניתנה על ידי המשיב, והיא מושא הערר בפנינו, עסקה בשאלת קיומה או העדר קיומה של
19 סמכות. המשיב סבר כי אין בידו סמכות להאריך את המועד שבסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק, ומטעם זה
20 דחה את בקשתו של העורר.
21
22 לא מצאנו כי יש בסיס לטרוניית העורר על כך שהמשיב לא קבע לחלופין אם קיימת או לא קיימת
23 סיבה מספקת להארכת המועד. במצב דברים בו המשיב סבור כי אין בידו הסמכות, לא מצאנו כי
24 החלטתו שלא לעסוק בשאלת קיומה של סיבה מספקת, ולו לחלופין, אינה סבירה בנסיבות העניין.
25
26 ככל שייקבע כי בידי המשיב מצויה סמכות להאריך את המועד, אזי נתונה בידי המשיב הסמכות
27 להפעיל את שיקול דעתו ולקבוע, בהתבסס על נתונים שיובאו בפניו באופן סדור ומלא, אם יש סיבה
28 מספקת להאריך את המועד.
29
30 נציין, כי המסמכים אשר צורפו על ידי העורר לכתב הערר הינם כפי העולה בבירור מהם, מסמכים
31 חלקיים בקשר עם ההליך המשפטי המתנהל בינו לבין פרודתו מזה שנים רבות, וספק אם ניתן רק על
32 בסיס מסמכים אלו לקבוע כי קיימת סיבה מספקת להאריך את המועד, כפי עמדת העורר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-05-12808 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 על כן, ככל שייקבע בפסק דין חלוט כי קיימת סמכות למשיב להאריך את המועד הקבוע בסעיף
2 9(ג1)(2)(ב) לחוק, אזי עדיין לטעמנו, שמורה למשיב הסמכות, שטרם הופעלה, לשקול ולהעריך את
3 הנתונים העובדתיים לצורך קביעה אם קיימת או לא קיימת סיבה מספקת להארכת המועד.
4

5 כעת נבחן את השאלה המשפטית שהציב העורר בפנינו במסגרת הערר.
6

7 לטעמנו דין הערר להידחות גם בעניין זה. לטעמנו המשיב איננו מוסמך להאריך את המועד הקבוע
8 בסעיף 9 (ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, מהטעם שסעיף זה איננו כולל "מועד" כמשמעותו בסעיף
9 107 לחוק, אלא כולל תנאי אשר בהתקיימו זכאי אדם להקלה במס רכישה.
10

11 בפסק הדין בעניין יעקובוביץ עלתה אותה שאלה משפטית אשר וועדת הערר כאן, מתבקשת לבחון
12 בשנית, והיא שאלת קיומה של הסמכות להארכת התקופה הנקובה בהוראת סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק.
13 מסגרת פסק הדין בעניין יעקובוביץ, בחנו בהרחבה את התשתית המשפטית הרלוונטית, בחנו את
14 הוראת השעה והתקופה שנקבעה בהוראת השעה בתיקון 85 לחוק מיסוי מקרקעין (ראו פסקאות 38
15 עד 40 לפסק דין בעניין יעקובוביץ).
16

17 בפסק דין בעניין יעקובוביץ בחנו אף את הוראת סעיף 107(א) לחוק ואת התיקון שתוקן בסעיף 107
18 לחוק במסגרת תיקון 34 – נא ראו עניין זה התשתית והפרשנות של סעיף 107(א) המצויה בפסקאות
19 41-44 לפסק דין יעקובוביץ.
20

21 בפסק דין יעקובוביץ נבחנה השאלה, מה הוא "המועד" שהסמכות להאריכו נתונה למשיב מכוח סעיף
22 107(א) לחוק. בפסק דין נקבע כי מכוח דברי ההסבר לתיקון 34 לחוק ומדברי הכנסת, עולה כי סעיף
23 107 לחוק נועד כדי לאפשר למנהל מיסוי מקרקעין להאריך מועדים שנקבעו בחוק לעשיית פעולות או
24 להגשת מסמכים למשרד מיסוי מקרקעין. התיקון שבוצע בסעיף 107(א) לחוק מיסוי מקרקעין
25 במסגרת תיקון 34 נועד להקנות למשיב סמכות להאריך מועד גם ביחס להגשת מסמכים שאין חובה
26 להגישם, אלא יש רשות להגישם למשיב, לדוגמא, בקשה למתן פטור ממס.
27

28 הבהרנו במסגרת פסק הדין בעניין יעקובוביץ כי מאחר וביחס לחלק מהפעולות שנעשות מול משרד
29 המשיב קיימת חובה בדין לבצען, כמו למשל החובה להגיש הצהרה למשיב על עסקה, ביחס לחלק
30 מהפעולות אין חובה בדין לבצען אך יש רשות, כמו האפשרות להגיש בקשה לפטור או הקלה במס, על
31 כן סעיף 107(א) בנוסחו לאחר התיקון, מאפשר להארכת מועדים לביצוע פעולות כאמור, הן שברשות
32 והן שבחובה.
33





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-05-12808 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 בפסק דין יעקובוביץ קבענו, כי באופן ברור לא כל קביעה בחוק של חלוף תקופת זמן מסויימת (או
2 העדר חלוף תקופת זמן מסויימת) הינה בגדר "מועד" במשמעות שאליה כיוון סעיף 107 לחוק. הבהרנו
3 בפסק דין יעקובוביץ כי בחוק מיסוי מקרקעין נקובות תקופות זמן שאינן בגדר "מועד", אלא הינן
4 בגדר **תנאי לקיומה של הטבה**.

5
6 על מנת להמחיש את ההבדל בין "תנאי" לבין "מועד", ציינו בפסק דין בעניין יעקובוביץ כדוגמא את
7 הוראת סעיף 49 לחוק העוסקת ב"אופציה במקרקעין". ציינו כי סעיף זה קובע את התנאים להכרה
8 באופציה כזו, ורק העומד בתנאים הקבועים זכאי לפטור ממס שבח ומס רכישה במכירת אופציה
9 במקרקעין. ציינו כי לצורך הכרה באופציה כאופציה במקרקעין, נקבע כי הוראת סעיף 49(א)(4)
10 לחוק, כי האופציה חייבת להיות אופציה הניתנת למימוש בתקופת האופציה, שהוגדרה בחוק,
11 כתקופה שאינה עולה על 24 חודשים מיום מתן האופציה לראשונה על ידי בעל הזכות במקרקעין.

12
13 הבהרנו כי לא יכולה להישמע טענה כי תקופת 24 חודשים הנ"ל הנקובה בסעיף 49(א)(4) לחוק, ניתנת
14 להארכה על ידי המשיב מכוח סעיף 107 לחוק, משום שתקופה זו הינה בגדר תנאי להכרה באופציה
15 כ"אופציה במקרקעין". הבהרנו כי הגם שנקובה תקופה בסעיף האמור, אין מדובר במועד כמשמעותו
16 בסעיף 107. על מנת להמחיש מה הוא "מועד" הפנינו בפסק דין יעקובוביץ להוראת סעיף 49(א)(7)
17 לחוק הקובעת כי יש להגיש למשיב הודעה על מכירת אופציה במקרקעין בתוך 30 ימים. הבהרנו כי
18 תקופת 30 הימים, הינה תקופה לעשיית פעולה על ידי מוכר האופציה אל מול המשיב, וכי תקופה זו
19 הינה בגדר "מועד" הניתן להארכה על ידי המשיב מכוח סמכותו לפי סעיף 107 לחוק, בכפוף לבחינת
20 השאלה, אם קיימת סיבה מספקת להארכת המועד. בפסקה 61 לפסק דין יעקובוביץ, ניתנה דוגמא
21 נוספת לאבחנה בין "תנאי" לבין "מועד", תוך שהפנינו להוראות המצויות בסעיף 9 לחוק, הקובעות
22 את שיעורי מס הרכישה. ציינו, כי סעיף 9 לחוק עבר תיקונים במהלך השנים, ובכל תיקון נקבעה
23 תקופת זמן, היינו תקופה מתאריך מסוים עד תאריך מסוים שבה נקבעו מדרגת מס הרכישה
24 הרלוונטיות לאותה תקופה. ציינו שמדרגות מס הרכישה נקבעות על ידי המחוקק בהתאם למדיניות
25 הכלכלית והמיסוית הרצויה בעיניו. כך למשל, הפנינו לעובדה כי בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק הייתה
26 מדרגת מס רכישה של 0.5% בתקופה שבין 16.1.96 ועד ליום 31.12.99 ביחס לחלק משווי רכישה עד
27 לגובה מסוים הנקוב בסעיף. הבהרנו כי במועדים מאוחרים יותר, נקבעה מדרגת מס רכישה גבוהה
28 יותר על הסכום הראשוני, מדרגה של 3.5%. הבהרנו, כי לא קיימת, ולא יכולה להיות קיימת, סמכות
29 למנהל מיסוי מקרקעין להאריך את התקופה שנקבעה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק, כך שגם עסקה של
30 רכישת דירת מגורים שנערכה לאחר יום 31.12.99, בכל זאת תקבל מדרגת מס רכישה ראשונה של
31 0.5%.

32
33 בפסק דין יעקובוביץ קבענו, כי סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק קובע תנאי לצורך קבלת הטבת המס בדמות
34 מדרגות מס רכישה מופחתות, ולא מדרגות מס על דירה שנייה ברכישת דירת מגורים חלופית.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 12808-05-22 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 התנאי הוא שהדירה הנוספת (הדירה הראשונה) תימכר בתוך 18 חודשים ממועד רכישת הדירה
2 החלופית. הדגשנו שוב ושוב במהלך פסק דין בעניין יעקובוביץ כי עצם העובדה כי התנאי לקבלת הקלה
3 במס רכישה נקבע על דרך של מניית תקופה למכירת הדירה הנוספת, אין משמעה כי אותה תקופה
4 נכנסת לגדרי המונח "מועד" שבסעיף 107 לחוק. שוב, מאחר ואין מדובר במועד שנקבע לצורך עשיית
5 פעולה או הגשת מסמך על ידי נישום כלפי משרד מיסוי מקרקעין.
6
7 בפסקה 64 לפסק דין יעקובוביץ, הדגשנו והבהרנו כי אם אמנם הייתה מוקנית למנהל מיסוי מקרקעין
8 הסמכות להאריך את תקופת הזמן הנקובה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק, הרי שלא היה צורך בחקיקת
9 סעיף 3 לחוק להארכת תקופות ודחיית מועדים בענייני הליכי מס מענקי סיוע (נגיף הקורונה החדש
10 – הוראת שעה – תיקוני חקיקה) תש"ף – 2020 (להלן: "**חוק הארכת מועדים בהליכי מס בקורונה**").
11 סעיף 3 הנ"ל לחוק להארכת מועדים בהליכי מס בקורונה, האריך את המועד למכירת הדירה הראשונה
12 לאחר רכישת הדירה החלופית. חקיקת סעיף 3 הנ"ל, מעידה על כך ומבססת את העמדה לפיה
13 המחוקק אינו רואה בתקופה הנקובה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק כ-"מועד" הניתן להארכה על ידי
14 המנהל מכוח סמכות שבסעיף 107 לחוק.
15
16 בפסק דין יעקובוביץ התייחסנו גם לטיעון בדבר ההלכה שיצאה מפי מבית המשפט העליון בעניין ע"א
17 9817/17 **מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נגד רייד**, (פסק דין רייד). גם בעניין יעקובוביץ, הועלתה
18 טענה כי פסק הדין בעניין רייד קבע הלכה לפיה, מנהל מיסוי מקרקעין מוסמך להאריך כל מועד הקבוע
19 בחוק, ועל כן יש להחיל את פסק דין רייד גם בעניין בקשה להארכת מועד בנוגע לתקופה הקבועה
20 בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק.
21
22 בפסק דין יעקובוביץ התייחסנו לסוגיה שהועלתה לדיון ושהיוותה את המחלוקת בעניין רייד –
23 מחלוקת בשאלת קיומה של הסמכות למשיב להאריך את התקופה הקבועה בסעיף 85 לחוק להגשת
24 בקשה לתיקון שומה. בית המשפט העליון, בדעת רוב של כב' השופטים מינץ ומלצר, כנגד דעתו
25 החולקת של כב' השופט שטיין, קבע כי פרשנות לשונית של הוראת סעיף 107 לחוק מעלה כי למשיב
26 מוקנית סמכות להאריך את המועד לתיקון שומה מעבר לתקופת ארבע השנים הקבועה בסעיף 85(א)
27 לחוק.
28 בית המשפט העליון קבע בעניין רייד, בדעת רוב כאמור, כי לשונו של סעיף 107 לחוק מיסוי מקרקעין
29 היא ברורה וחד משמעית והיא נועדה להקנות למשיב סמכות להאריך כל מועד, בלי אבחנה בין מועד
30 פרוצדוראלי לבין מועד הקובע "התיישנות מהותית", כפי האבחנה שביקש מנהל מיסוי מקרקעין
31 לטעון לה בערעור בעניין רייד. בית המשפט העליון קבע, כי אבחנה זו שביקש המשיב לערוך "נעדרת
32 כל עיגון בלשון החוק".
33



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 12808-05-22 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 גם העורר כאן, כמו בעניין יעקובוביץ, משליך יהבו על פסיקת בית המשפט העליון בעניין רייך, תוך
2 שלטעמו קביעת בית המשפט העליון כי הסמכות שבסעיף 107 לחוק חלה על כל מועד הקבוע בחוק,
3 משמעה כי הסמכות חלה גם על התקופה הקבועה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק. לטעמנו, אין מקום להקיש
4 מפסק דין בעניין רייך למקרה הנדון בערר כאן. קביעה זהה קבענו גם בעניין יעקובוביץ.
5
6 הבהרנו בפסק דין בעניין יעקובוביץ, כי אמנם כב' השופט מינץ הגדיר באופן רחב בפתיח של פסק דינו
7 בעניין רייך את השאלה שעליה נסוב עניין רייך (ראו סיפת פסקה 13 לפסק דינו של השופט מינץ), אך
8 בפועל פסק הדין בעניין רייך, עסק ספציפית בבחינת השאלה הקונקרטית של קיומה או העדר קיומה
9 של סמכות להאריך את התקופה הקבועה בסעיף 85 לחוק מכוח הוראת סעיף 107 לחוק.
10
11 עוד הבהרנו בפסק דין יעקובוביץ, כי על אף שקיימת אמירה כללית בפסק דין רייך לפיה המחוקק קבע
12 כי מנהל מיסוי מקרקעין רשאי להאריך "כל מועד" שנקבע בחוק, הרי שפסק הדין בעניין רייך, איננו
13 עוסק כלל בשאלה מהו "מועד", לצורך תחולת הוראת סעיף 107 לחוק.
14
15 מאחר והמחלוקת בעניין יעקובוביץ, כמו גם המחלוקת בערר דן עוסקת בשאלה – האם תקופת 18
16 החודשים הקבועה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק הינה בגדר "מועד" כמשמעותו בסעיף 107(א) לחוק –
17 ומאחר ופסק דין רייך לא עסק בסוג זה של שאלה, הרי שפסק דין רייך איננו רלוונטי לצורך ההכרעה
18 בערר דן. לטעמנו, כאמור בפסק דין יעקובוביץ, התקופה בת 18 החודשים הנקובה בסעיף 9(ג1)(2)(ב)
19 לחוק הינה בגדר "תנאי" לקבלת ההקלה במס רכישה כאשר אדם מוכר דירה ורוכש דירה חלופית.
20 פעולת המכירה של הדירה הראשונה, איננה בגדר פעולה הנעשית אל מול משרד מיסוי מקרקעין.
21 הדיווח על פעולת המכירה, היא פעולה הנעשית אל מול משרד מיסוי מקרקעין.
22
23 פעולת המכירה של הדירה הראשונה בפרק הזמן הקבוע בסעיף האמור, מהווה את התנאי לקבלת
24 ההקלה במס רכישה.
25
26 ב"כ העורר טען בסיכומיו בפנינו היום, כי סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין מגלם זכות סוציאלית אשר
27 בגין היותה כזו, ראוי כי תינתן הארכת המועד לקבלת ההקלה.
28
29 לא מצאנו כל רלוונטיות לטיעון זה לעניין הסוגיה המונחת לפנינו. השאלה אם מדובר בזכות סוציאלית
30 אם לאו, איננה גורעת מן העובדה כי המחוקק הוא זה הקובע את התנאים לקבלת אותה זכות
31 סוציאלית, ואין זה מתפקידו או מסמכותו של מנהל מיסוי מקרקעין לשנות מקביעת המחוקק באשר
32 לתנאים לקבלת אותה זכות סוציאלית.
33



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 12808-05-22 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 ב"כ העורר ביקש לאבחן בין הוראת סעיף 9 לבין הדוגמא שניתנה בפסק הדין בעניין יעקובוביץ בנושא
2 "אופציה במקרקעין". דומה כי ב"כ העורר לא דק פורתא באשר לשימוש שנעשה בדוגמא בעניין
3 ההוראה בסעיף 49" בפסק דין בעניין יעקובוביץ. כאמור, הדוגמא שניתנה ביחס לסעיף 49", נועדה
4 להמחיש את ההבדל בין "תנאי" לבין "מועד". השאלה אם הגורם המשתמש בסעיף הינו גורם מעורה
5 בתחום הנדל"ן אם לאו, איננה רלוונטית לחלוטין לעניין קיומה או העדר קיומה של סמכות למשיב
6 להאריך תקופות זמן שנקבעו כ"תנאי" למתן הקלה במס. כשם שסעיף 49" מתנה את קבלת הפטור
7 ממס שבח ומס רכישה בהעברת אופציה במקרקעין בכך שהאופציה איננה לתקופה העולה על 24
8 חודשים, כך סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מתנה את קבלת ההקלה במס הרכישה בעת רכישת דירה חלופית
9 – במכירת הדירה הראשונה תוך 18 חודשים ממועד רכישת הדירה השנייה.
10
11 ב"כ העורר בסיכומיו בעל פה בפנינו היום התייחס בין היתר לנסיבות הקונקרטיות של העורר, טען
12 טענות באשר להליכים המשפטיים שמנהל העורר מול פרודתו מאז שנת 2011, לעובדה כי התגורר עם
13 אמו שנים רבות, לעובדה כי במסגרת ההליך המשפטי בבית משפט לענייני משפחה ניתן צו שלפיו לא
14 ניתן למכור לעת הזו, עד להכרעתו של בית המשפט לענייני משפחה במלוא המחלוקות שבין העורר
15 לפרודתו, את דירת המגורים של העורר ופרודתו (היא הדירה הראשונה לצורך סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק.
16
17 באת כוח המשיב בסיכומיה ביקשה אף היא להתייחס לעניין הנסיבות של העורר.
18 איננו סבורים, נוכח העובדה כי מלכתחילה החלטת המשיב לא עסקה בשאלת קיומה או העדר קיומה
19 של סיבה מספקת, כמו גם בשל כך שהעורר לא ביקש לטעון בשאלת קיומה או העדר קיומה של סיבה
20 מספקת, כי יש מקום שנידרש במסגרת פסק דין זה לעניינים העובדתיים שלא בוררו עד תום, אם
21 בכלל, בשאלת קיומה של סיבה מספקת.
22
23 מאחר והעורר הצהיר עוד למן השלב המקדמי של הדיון בערר זה, כי בכוונתו לערער לבית המשפט
24 העליון על פסיקתה של וועדת הערר, ככל שהפסיקה תהא זהה לפסק הדין בעניין יעקובוביץ, ונוכח
25 ההסכמה שבין הצדדים שפסק דינה של וועדת הערר לא יעסוק בשאלת קיומה או העדר קיומה של
26 סיבה מספקת, לא מצאנו כאמור להידרש לסוגיות כגון, העיתוי של רכישת הדירה השנייה, יכולת
27 הבחירה של העורר לבחור את המועד לרכישתה וכיוצ"ב נושאים ועניינים עובדתיים שהמקום לדון
28 בהם יהיה, אם וכאשר, יוגש ערעור לבית המשפט העליון על פסק דיננו זה, וככל שדעתו של בית
29 המשפט העליון תהא שונה מדעתנו.
30
31 מצאנו לנכון לציין כי העמדה שנקבעה בפסק הדין בעניין יעקובוביץ היא עמדה שהתקבלה גם בפסיקה
32 מאוחרת יותר, בוועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין שלייד בית המשפט המחוזי בתל אביב, במסגרת
33 תיק ו"ע 63044-06-20, פסק דין שניתן ביום 15.5.22.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 12808-05-22 הררי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 אפנה רק לצורך העניין, לפסק דינו של כב' השופט קירש אשר חידד כי הוראת סעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק
2 איננה מחייבת את האזרח למכור את הדירה הראשונה, כל שנאמר בסעיף הוא, כי אם ימכור את
3 הדירה הקודמת במסגרת התקופה הנקובה בסעיף הנ"ל, אזי הוא עשוי להיות זכאי למדרגות מס
4 הרכישה המקלות שבסעיף ואם לא ימכור בתוך התקופה האמורה, לא יהא זכאי להקלה.
5 כב' השופט קירש ציין, כי בקשות להארכת מועד של התקופה שבסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק, מהותן
6 האמיתית היא קביעה כאילו החוק ייקרא שלא נכתב בו 18 חודשים אלא תקופה אחרת ארוכה יותר.
7 כב' השופט קירש אף הוא סבר, כי עמדת חבר הוועדה פרידמן בעניין גרוס הנ"ל, כי התקופה המנויה
8 בסעיף 9(ג1)(2)(ב) איננה בבחינת "מועד" שסעיף 107 חל עליו ועל כן סבר אף הוא, כי המשיב אינו
9 בעל סמכות להתערב בתוכן התנאי שקבע המחוקק לצורך קבלת ההקלה במס רכישה.
10
11 על מנת שלא נמצא חסרים בהידרשות לטענות העורר, נציין כי לא מצאנו גם כל בסיס לטענת העורר
12 לפיה, אי קבלת עמדתו יש בה משום פגיעה בשוויון. לטעמנו, קבלת טענת העורר תביא בהכרח לפגיעה
13 בשוויון ודברים ברורים ומספקים בעניין זה נאמרו על ידי חברי כב' השופט אלטוביה בהחלטתו בעניין
14 ו"ע 11233-10-19. באותו עניין, הדגיש כב' השופט אלטוביה כי כשקובע המחוקק מועד מפורש, באותו
15 עניין, תקופה של 14 חודשים, הרי שלאחר שחולף המועד שקבע המחוקק – "המטוס המריא", כלשונו
16 של כב' השופט אלטוביה, ושוב לא ניתן לעלות עליו וקיימת תוצאה לאיחור ב"הגעה לטיסה".
17
18 אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, מצאנו כי דין הערר להידחות על כל חלקיו וטענותיו.
19
20 העורר יישא בהוצאות המשיב ובשכר טרחת באת כוחו בסך כולל של 30,000 ₪ אשר ישולם בתוך 30
21 יום מהיום, שאם לא כן, יישא סכום זה ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום המלא
בפועל.

ניתן היום, כ"ג תשרי תשפ"ג, 18 אוקטובר 2022, במעמד הצדדים.



אבי שרם
חבר ועדה

אהובה סימון, עו"ד
חברת ועדה

אורית יונשטיין, שופטת
יו"ר הוועדה