



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין
בבית המשפט המחוזי בירושלים**

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין - ירושלים

1

בפני כב' השופט אביגדור דורות, יו"ר
א. הוכמן – חבר
א. אקשטיין - חברה

העוררת: הביטוח הרפואי לבני הישיבות
באמצעות מנהלה המיוחדת עו"ד רונן ויינברג
ע"י ב"כ עו"ד אריאל ינובסקי

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד מנחם סבג
מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

2

3

פסק דין

4

5

יו"ר הוועדה, השופט אביגדור דורות:

6

7

כללי

8

9

1. לפנינו ערר, על פי סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין" או "החוק") על החלטת המשיב מיום 2.12.19 בגדרה נדחתה בקשת העוררת להארכת מועד להגשת בקשה לתיקון שומה, שמטרתה קבלת פטור ממס שבח לפי סעיף 61 לחוק.

10

11

12

13

הרקע העובדתי

14

15

2. ביום 3.7.12 התקשרה העוררת עם עמותה בשם אור חיה המרכז לאשה היהודית בהסכם למכירת זכויותיה בבניין שנמצא ברחוב דוד ילין 5 ירושלים, הידוע כחלקה 25 בגוש 30066 (להלן: "הנכס") תמורת סך של 7 מיליון ₪. ביום 30.7.12 העסקה דווחה למשרדי המשיב. ביום 28.8.12 הוצאה לעוררת שומת מס שבח לפי מיטב השפיטה.

17

18

19

20

3. ביום 10.10.12 הגישה העוררת למשיב השגה בנוגע לחישוב מס השבח שהוטל עליה. ההשגה הוגשה באמצעות עו"ד אריאל ינובסקי, ב"כ העוררת בהליך זה. בהשגה נטען כי בעת רכישת הנכס על ידי העוררת הייתה המוכרת דיירת מוגנת ובשל כך זכויותיה בנכס היו 60 אחוזים. נטען כי משום כך השווי המלא של הנכס הינו 2.5 מיליון ₪ ואילו המערערת שילמה עבור 40 אחוזים משווי הנכס, דהיינו, מיליון ₪. נטען כי קביעת השווי ליום הרכישה בסך מיליון ₪ כנכס פנוי הייתה שגויה, שכן מדובר היה בנכס תפוס כאשר השווי הנכון הינו 2.5 מיליון ₪. בו ביום הגישה העוררת למשיב גם בקשה לתיקון

21

22

23

24

25



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין -ירושלים

- 1 שומה הנוגעת לניכוי מהשבח של שכר טרחת עו"ד ששולם. מדובר בסכום של 55,575 ₪ ששילמה
2 העוררת כשכר טרחת עו"ד בגין הייצוג בעסקה ובהתאם לכך התבקש ניכוי סכום זה.
3
- 4 4. ביום 20.11.12 נתן המשיב החלטה בהשגה, ובגדרה נקבע כי העוררת רכשה זכות דיירות
5 מוגנת ביום 25.3.81 תמורתה שולם סך של 125,000 שקל (ישן). נקבע בהשגה כי יש להכיר בסכום
6 ששולם כדמי מפתח כהוצאות רכישה ועל כן סכום הרכישה המעודכן הינו 222,466 ש"ח. כמו כן, הוכר
7 ניכוי ממס השבח בסך 55,104 ש"ח בגין תשלום שכר טרחת עו"ד במכירה.
8
- 9 5. לאחר מספר שנים מונה לעוררת מנהל מיוחד ובמסגרת תפקידו הוחלט לבדוק את אופן
10 מכירת הנכס ואת תשלום מס השבח ששולם. המנהל המיוחד התקשר עם רואה חשבון דן רבין, אשר
11 בדק את עסקת מכירת הנכס על ידי העוררת. בדיקתו של רואה חשבון רבין העלתה כי העוררת החזיקה
12 באישור מוסד ציבורי לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ובשל כך הייתה
13 העוררת רשאית לקבל פטור של מוסד ציבורי לפי סעיף 61 לחוק מיסוי מקרקעין. כתוצאה מכך הוגשה
14 ביום 12.9.19 בקשה להארכת מועד להגשת בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק באמצעות עו"ד
15 אריאל ינובסקי. במכתב הבקשה צוין כי שומת מס השבח לא התייחסה לכך שהעמותה הינה מוסד
16 ציבורי ולאחר ההשגה שהוגשה שולם על ידי העוררת סכום של 1.5 מיליון ₪ כמס שבח. בבקשה צוין
17 כי לעוררת נודע לראשונה על זכותה לפטור ממס שבח כמוסד ציבורי רק לאחרונה, כאשר רואה
18 החשבון שמונה על ידי המנהל המיוחד בדק את עסקת המכירה. בבקשה צוין כי בדו"ח העמותה אשר
19 הוגש למס הכנסה בגין שנת 2012 נכללה עסקת המכירה שכן רואה החשבון של העמותה סבר בטעות
20 בתום לב שניתן לקבל את הפטור דרך מס הכנסה. ב"כ העוררת ציין במכתב הבקשה כי פעילות
21 העמותה הינה לצרכי צדקה וחסד וסכום מס השבח ששולם מיועד לעזרה למשפחות מרובות ילדים
22 ומשפחות קשות יום, כאשר הנכס שנמכר על ידי העוררת נרכש מכספי תרומות, אשר ייעדו את הנכס
23 לפעילות של צדקה והתמורה שהתקבלה ממכירתו הייתה מיועדת לשמש למטרות צדקה. לסיכום,
24 צוין במכתב הבקשה כי העוררת פעלה בתום לב בכך שלא הגישה את הבקשה לפטור לפי סעיף 61
25 לחוק במועד. צוין כי אילו העוררת הייתה מודעת לכך שהיא זכאית לפטור, הייתה מוגשת הבקשה עם
26 הגשת השומה, או לחלופין מיד כשנודע לה שהיא זכאית לקבלת הפטור.
27
- 28 6. ביום 2.12.19 נדחתה בקשת העוררת להארכת מועד, אשר התבססה על סעיף 107 לחוק,
29 המסמיך את המשיב להאריך כל מועד שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין, אם נתבקש לכך ואם ראה סיבה
30 מספקת להיעתר לבקשה. בהחלטת המשיב נקבע כי הארכת מועדים הקבועים בסעיף 107 לחוק
31 מתייחסת למועדים בעל אופי דיוני – פרוצדורלי ולא מועדים בעלי אופי מהותי. צוין כי הוראת סעיף
32 85 לחוק, על פיו המנהל רשאי לתקן שומה תוך 4 שנים מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, הינה
33 הוראת התיישנות מהותית ולא ניתן להאריכה מכוח האמור בסעיף 107 לחוק. צוין בהחלטה כי
34 הבקשה להארכת מועד הוגשה בחלוף 7 שנים ממועד העסקה והיא אינה עומדת בתנאי סעיף 85 לחוק.
35



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין - ירושלים

טענות הצדדים

1
2
3 7. לטענת העוררת, מוסמך המשיב לפעול לפי סעיף 107 לחוק ולהאריך את המועד להגשת בקשה
4 לתיקון השומה לפי סעיף 85 לחוק. בהתאם לכך היה על המשיב לבחון אם בנסיבות העניין הצביעה
5 העוררת על קיומה של "סיבה מספקת" למתן הארכה המבוקשת.

6
7 8. לטענת העוררת, רואה החשבון מטעמה הגיש דו"ח למס הכנסה בגין שנת 2012 ובו פורט סכום
8 מס השבח הפטור. נטען כי רואה החשבון חשב כנראה בשגגה שאת ההחזר מקבלים ממס הכנסה וכי
9 הוא לא היה בקיא בהליך. עוד נטען כי התיקצור שבוצע על ידי עובדי מס הכנסה של דו"ח העוררת
10 לשנת 2012 לא קלט את תשלום מס השבח אשר שולם בגין עסקת מכירת הנכס ועל כן לא נוצר החזר
11 במס הכנסה בעת קליטת השומה. עוד צוין כי על פי סעיף 48 לחוק מיסוי מקרקעין תשלום מס שבח
12 הינו מקדמה על חשבון מס הכנסה וההתחשבות הסופית נערכת במס הכנסה. משום כך נטען כי
13 מתקיימת "סיבה מספקת" להארכת המועד הקבוע בסעיף 85 לחוק.

14
15 9. לטענת המשיב, חלפו למעלה מ-7 שנים ממועד עסקת מכירת הנכס כאשר שומת מס השבח
16 הוצאה לאחר שהעוררת הגישה השגה, התקיים דיון בהשגה וניתנה החלטה בהשגה, כאשר באף אחת
17 מההזדמנויות שהיו לעוררת בהליכים אלה, לא הועלתה טענה בנוגע להיותה מוסד ציבורי הזכאי
18 לפטור ממס שבח. נטען כי אין מדובר בעובדות חדשות שלא היו ידועות לעוררת בעת מכירת הנכס
19 בשנת 2012. בנוסף, צוין מטעם המשיב כי ב"כ העוררת ייצג אותה גם בהליכי ההשגה ותיקון השומה
20 בשנת 2012 ובנוסף הוא ייצג את העוררת גם בהליכים משפטיים מול רשם העמותות בשנת 2015 עובר
21 להחלטה למתן צו פירוק ומינוי מנהל מיוחד לעוררת.

דיון והכרעה

22
23
24
25 10. בעת שהוגשו כתבי הטענות ואף התצהירים מטעם הצדדים טרם ניתן פסק הדין בבית המשפט
26 העליון בע"א 9817/17 מנהל מיסוי מקרקעין ת"א נ' מיטל אביבי רייך (21.2.21) (להלן: "עניין אביבי
27 רייך"). בעניין אביבי רייך נקבע (בדעת הרוב) כי סעיף 107 לחוק מקנה למנהל סמכות להאריך כל מועד
28 שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין, לרבות המועד הקבוע בסעיף 85 לחוק. על פי פסק הדין של כב' השופט
29 ד' מינץ, שהיה בדעת הרוב, לשון סעיף 107 לחוק היא ברורה וחדה וניתן לחלץ ממנה משמעות אחת
30 בהירה ופשוטה, לפיה ניתן להאריך את כל המועדים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין. נקבע כי טענת
31 המשיב, לפיה המועדים שבסעיף 107 לחוק הינם רק מועדים פרוצדורליים, להבדיל ממועדים
32 הקבועים התיישנות מהותית, נעדרת כל עיגון בלשון החוק. עוד נקבע כי גם אם ניתן היה להניח שלשון
33 סעיף 107 לחוק סובלת מספר משמעויות, הרי שבחינת התכליות העומדות ביסוד הסעיף אינה מובילה
34 לתוצאה כי הפרשנות הנכונה של סעיף 107 לחוק הינה הפרשנות שהוצעה על ידי מנהל מיסוי מקרקעין.
35



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין -ירושלים

11. בכל הנוגע לאופן הפעלת הסמכות להאריך את המועדים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין, נקבע בדעת הרוב כי אין מדובר בסמכות חובה אלא סמכות שבשיקול דעת. בכל הנוגע לשימוש בסמכות ההארכה הקבועה בסעיף 107 ביחס לסעיף 85 לחוק, נקבע כי השימוש צריך שיעשה במשורה, במקרים המתאימים בלבד. כב' השופט ד' מינץ ציטט בהקשר זה מדבריו של כב' השופט (כתוארו אז) א' רובינשטיין בע"א 7759/07 **כספי נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה** (12.4.10) (פסקה י"ב) (להלן: "עניין כספי") ביחס להארכת המועד הקבוע בסעיף 85 לחוק על ידי סעיף 107:
- 7
- 8 "הארכה כזאת צריך שתיעשה בזהירות הראויה, תוך התחשבות אמיתית בהסתמכות על השומה, ובקושי הראייתי שנוצר עם חלוף הזמן... על דרך הכלל, המבקש הארכת מועד לתיקון שומה צריך להראות "סיבה מספקת" להארכת מועד (ולא רק סיבה לתיקון השומה). ודוק, סיבה מספקת להארכת מועד אינה סיבה מהותית לעניין אותו מבקשים לקדם (כגון תיקון השומה), אלא סיבה הנוגעת למועדים, קרי, סיבה שתבהיר מדוע לא נעשו הפעולות הדרושות בתוך המועדים הקבועים בחוק".
- 14
- 15
12. לאור ההלכה שנקבעה בעניין אביבי רייך (אשר בעקבותיה הוגשה בקשה לדיון נוסף, אשר נדחתה: דנ"א 1867-21 **מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נ' מיטל אביבי רייך** (18.7.21)), אין עוד מחלוקת כי המשיב רשאי להאריך את המועד של 4 שנים הקבוע בסעיף 85 לחוק. נותרה אפוא השאלה האם עלה בידי העוררת להצביע על "סיבה מספקת" להארכת המועד. כדי לבחון מה ייחשב כסיבה מספקת ניתן להצביע על מספר שיקולים שיפורטו להלן. אין מדובר ברשימה סגורה של שיקולים וניתן להניח כי פרשנות המונח "סיבה מספקת" שבסעיף 107 לחוק תפתח בפסיקה. השיקול הראשון שיש לבחון, הוא משכו של האיחור. נראה כי ככל שמשך האיחור בהגשת הבקשה להאריך את המועד הינו רב יותר, כך יגבר כובד הטעם הנדרש על מנת להיעתר לבקשה להאריך את המועד. חלוף הזמן מעצים את האינטרס הציבורי בדבר סופיות השומה. שיקול נוסף שיש לשקול הינו האם התקיימו אילוצים שמקורם בנסיבות חיזוניות, שאינן בשליטת המבקש, שגרמו להחמצת המועד הקבוע בסעיף 85 לחוק, או שטעמי האיחור נעוצים במבקש עצמו, או במיצגיו. כאשר טעמי האיחור נעוצים במבקש (הנישום) או במיצגו (עו"ד או רואה חשבון), הנטייה הינה שלא לראות בכך משום סיבה מספקת. שיקול נוסף שיש להתחשב בו נוגע לשאלה האם מקור הטעות נובע מרשלנות או הזנחה, שנישום סביר לא היה נכשל בהן. ככל שמדובר ברשלנות או בהזנחה, הנטייה הינה שלא להכיר בכך כסיבה מספקת.
- 30
13. בענייננו ציין רואה חשבון דן רבין, אשר מונה על ידי המנהל המיוחד של העוררת לבדוק את עסקת מכירת הנכס (בסעיף 9 לתצהירו), כי רואה החשבון של העוררת "כנראה חשב בשגגה שאת החוזר מקבלים ממס הכנסה ולא היה בקיא בהליך". אין מדובר בעדות ישירה מטעם רואה החשבון שייצג בזמנו את העוררת, אשר ניתן להניח כי לא הובא לעדות מפאת גילו המבוגר (ראו בעניין זה את עדותו של רואה חשבון רבין, בעמ' 14 לפרוטוקול, שורות 24-22), אלא בעדות סברה. בבקשה להארכת





ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין - ירושלים

1 המועד שהוגשה מטעם העוררת ביום 12.9.19 צוין בסעיף 4 כי "רואה החשבון של העמותה סבר בטעות
2 בתום לב שניתן לקבל את הפטור דרך מס הכנסה, ולכן לא הוגש למס שבח". נראה, אפוא, כי אף ב"כ
3 העוררת, כמו גם רואה החשבון שהעיד מטעמה, סבר שהטעם להגשת הבקשה להאריך את המועד נעוץ
4 בטעות של מי שייצג את העוררת. רואה חשבון רבין הודה בחקירתו הנגדית כי הדרך הנכונה הייתה
5 להגיש את הבקשה לפטור ממס לרשויות מס שבח ולא למס הכנסה (עמ' 16 לפרוטוקול משורה 20 ועד
6 עמ' 17, שורה 2).

7
8 14. כמו כן, אין מחלוקת כי הבקשה להארכת המועד הוגשה ביום 12.9.19, לאחר שחלפו יותר מ-
9 7 שנים ממועד עסקת המכר. בחודש אוקטובר 2012 הגישה העוררת השגה בנוגע לחישוב מס השבח
10 שנקבע בשומה לפי מיטב השפיטה ואף בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין, מבלי
11 שהועלתה טענה בדבר היות העוררת מוסד ציבורי הזכאי לפטור ממס שבח. כלומר, בענייננו חלף זמן
12 רב מאד עד להגשת הבקשה למתן ארכה וכן, היו לעוררת, שהייתה מיוצגת על ידי רואה חשבון ועורך
13 דין, מספר הזדמנויות להגיש את בקשת התיקון לפי סעיף 85 לחוק בתוך תקופת 4 השנים מאז השומה
14 לפי מיטב השפיטה.

15
16 15. מטעם העוררת נטען כי תשלום מס השבח הינו מקדמה על חשבון מס הכנסה ומשום כך
17 מדובר בעניין "טכני" בדבר זהות הגורם שצריך להחזיר את הסכום ששולם – מס הכנסה או מיסוי
18 מקרקעין, שהם הלכה למעשה אותו גורם. לדידי אין לקבל טענה זו. סעיף 48ב(א)(1) לחוק מיסוי
19 מקרקעין קובע כדלקמן:

20
21 "המס שחייבים בו על פי חוק זה, יראוהו כמקדמה על חשבון מס הכנסה, זולת אם
22 המציא המוכר אישור מפקיד השומה שלפיו יש להפחית מסכום השבח סכום כלשהו
23 בשל קיזוז הפסדים, או שיש לזכות מהמס סכום כלשהו בשל זיכויים על פי פקודת
24 מס הכנסה, ובמקרה זה יתאם המנהל את המס לפי זה והוראות חוק זה יחולו על
25 גביית המקדמה".

26
27 בספרו של פרופ' אהרן נמדר, מיסוי מקרקעין, חלק רביעי, נכתב כדלקמן (עמ' 449):

28
29 "1415] מיסוי היחיד לאחר השילוב עם מס הכנסה – דינם של פטורים מהמס

30
31 סעיף 48ב(א) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי יראו את השבח כחלק מההכנסה החייבת
32 רק "לעניין שיעורי המס והזיכויים ממנו" אך לא לעניינים אחרים. מכאן ניתן להסיק
33 כי האיחוד עם מס הכנסה לא יעשה לעניין הפטורים מהמס, לא בשלב המקדמה ולא
34 בסוף שנת המס כאשר מס השבח יתאחד עם מס הכנסה".

35



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין - ירושלים

1 גם פרופ' יצחק הדרי בספרו מיסוי מקרקעין, כרך א' (מהדורה שנייה) מציין כי מדובר בשילוב חלקי
2 בין חוק מיסוי מקרקעין לפקודת מס הכנסה והוא מציין בעמ' 74 כדלקמן:

3
4 "השילוב החלקי האמור מתייחס רק לעניין "שיעורי המס והזיכויים ממנו", תוך
5 הפניה לע"ש (ת"א) 176/96 החברה לישראל בע"מ, מיסים י"א(4) ה-303, "בו נקבע
6 כי הפטור החוקי ממס הכנסה ומס רווחי הון לחברה לישראל אינו חל על מס שבח
7 מקרקעין... פרט לעניין שיעורי המס והזיכויים ממנו, חוק מיסוי מקרקעין וכלליו
8 ממשיכים בקיום נפרד ועצמאיים".

9
10 וכן ראו בכרך ב' – חלק שני (מהדורה שנייה) בעמ' 410:

11
12 "כפי שציינתי לעיל במה שאינו נוגע ב"שיעורי המס והזיכויים ממנו", שני החיקוקים
13 ממשיכים להתקיים בנפרד, כחוקים עצמאיים, אלא אם נקבע אחרת במפורש לעניין
14 מסוים בחוק מיסוי מקרקעין, בפקודת מס הכנסה או בחוק אחר".

15
16 אף המצהירה מטעם המשיב השיבה ברוח זו לשאלה ישירה שנשאלה בחקירה הנגדית (עמ' 35
17 לפרוטוקול, שורות 12-18). אשר על כן, אין לקבל את טענת העוררת כי השומה האמיתית מתבררת
18 במס הכנסה ומדובר בעניין טכני בלבד. היה על העוררת לבקש את הפטור ממס שבח לפי סעיף 61
19 לחוק במסגרת השומה העצמית או במסגרת הבקשה לתיקון השומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי
20 מקרקעין, בתוך 4 שנים מיום שנקבעה השומה לפי מיטב השפיטה. רואה חשבון רבין שהעיד מטעם
21 העוררת הודה כי בזמן אמת העמותה לא ידעה על זכותה לקבלת פטור וכי הדבר התגלה לראשונה על
22 ידו, לאחר שמונה על ידי המנהל המיוחד בהליך הפירוק (עמ' 14 לפרוטוקול, שורות 19-10).

23
24 16. ב"כ העוררת ציין כי מדובר בעמותה שכל פעילותה הייתה לצרכי צדקה וחסד וכן כי המשיב
25 צריך לשאוף לקביעת "מס אמת". קביעת מס אמת הינה שיקול לעניין תיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק.
26 הסעיף קובע כי ניתן לתקן שומה אם נתגלו עובדות חדשות העשויות לשנות את סכום המס; אם
27 המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס; או אם
28 נתגלתה טעות בשומה. יחד עם זאת וכפי שצוין בעניין כספי, "סיבה מספקת" להארכת מועד אינה
29 סיבה מהותית לעניין אותו מבקשים לקדם, אלא סיבה הנוגעת למועדים, דהיינו, שתבהיר מדוע לא
30 נעשו הפעולות הדרושות בתוך המועדים הקבועים בחוק (ובענייננו - התקופה של 4 שנים הקבועה
31 בסעיף 85 לחוק). מכאן שאין די בכך שמצווה על המשיב לגבות "מס אמת" וכן אין די בכך שמדובר
32 בעמותה שפעילותה הינה לצרכי צדקה, להבדיל מחברה עסקית שמטרתה השאת רווחים לבעלי
33 מניותיה. לעניין זה ראוי לציין כי קביעת תקופת התיישנות בחוקי מס אינה עניין פרוצדורלי אלא עניין
34 מהותי להסדרי חקיקת המס. יפים לענייננו דברי כב' השופט מ' חשין בע"א 3602/97 **נציבות מס**
35 **הכנסה ומס רכוש נ' שחר**, פ"ד נו(2) 297 (2001) בעמ' 327-328:



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין -ירושלים

- 1
2 "מסים למיניהם הנגבים מן התושבים אמורים לממן את פעילויות המדינה, ומדיניות
3 מסים ראויה תיועד אף להביא לחלוקת משאבים מיטבית בין התושבים ובין שכבות
4 האוכלוסיה למיניהן.. ניהול ראוי של משק הכספים מחייב מעצם טיבו המעטת יסוד
5 חוסר הוודאות, שכן רק בהגברת יסוד הוודאות ניתן לתכנן כראוי פעילויות לעתיד-
6 לבוא. פריעת סדרים בניהול משק בכספים של רשות הציבור עלולה לקלוע אותה
7 לקשיים לא-מעטים, ומכאן הצורך המובנה – לא פחות מאשר בעניינו של היחיד –
8 להציב גדרות לחיובה של רשות הציבור להחזיר כספים שגבתה מן היחיד, ומכל
9 מקום, להעמיד את הרשות במהירות מרבית במצב שתדע מה משאבים עומדים
10 לרשותה..
- 11 תופעה תדירה היא בתחום המיסוי, שהחוק קובע הסדר שלם ומקיף להשגות,
12 לעררים ולערעורים.. אחד היסודות החשובים המהווים חלק בלתי נפרד מן
13 ההסדרים הסטטוטוריים למיניהם הוא יסוד המועדים הקבועים בדין להשגות,
14 לעררים, לערעורים, לתביעות השבה ולעוד פעילויות כיוצא באלו... הסדר הדוק של
15 יחסי היחיד והרשות הכרח הוא, כאמור, לניהול ענייניה הכספים של רשות הציבור
16 באורח תקין, ויסוד הזמן היה כיכין וכבעז שעליהם נשען בנין ההסדר כולו".
- 17
- 18 17. במסגרת סיכומי הטענות טען ב"כ העוררת כי קיימת סיבה מספקת לעניין סעיף 107 לחוק
19 בכך שהעוררת פעלה בתום לב; בכך שהיא מצויה בהליך פירוק מאז 2015 ובכך שהוגש בשנת 2014
20 דו"ח למס הכנסה (ביחס לשנת 2012), אשר רשויות מס הכנסה הכירו בכך שבדו"ח לשנת 2012 נפלו
21 טעויות.
- 22
- 23 18. במסגרת סיכומי הטענות טען ב"כ המשיב כי ההצהרה למיסוי מקרקעין על העסקה הייתה
24 הצהרה משותפת של המוכרת (העוררת) ושל הרוכשת, כאשר האחרונה ביקשה פטור ממס רכישה
25 כמוסד ציבורי, דבר שהיה צריך להאיר את עיני העוררת בסוגיית הפטור. עוד צוין כי ב"כ העוררת הוא
26 בנו של עו"ד ינובסקי ששימש כבעל תפקיד בעמותה וכי שניהם בקיאים במיסוי מקרקעין. בכל הנוגע
27 להליך הפירוק, צוין כי לא הייתה בו כמעט פעילות ומכאן שאין בקיומו של ההליך כדי להוות סיבה
28 מספקת.
- 29
- 30 19. מה שעולה ממסכת העובדות בערר זה הוא שהיה על העוררת להיות מודעת לזכותה לקבל
31 פטור מתשלום המס, הן בעצמה והן באמצעות מיצגיה (רואה החשבון ועורך דינה). הטענה כי העוררת
32 פעלה בתום לב אין בה כשלעצמה כדי להוות "סיבה מספקת" בנסיבות מקרה זה, בו ניתן לאפיין את
33 המחדל של העוררת לבקש את הפטור מהמשיב כרשלנות. אין ביתר הנסיבות שצוינו כדי להוות,
34 לדעתי, סיבה מספקת להארכת המועד המבוקשת.
- 35



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין - ירושלים

1
2
3
4
5
6
7
8

20. לאור כל האמור, אציע לחברי הוועדה לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאות. לעניין גובה החיוב בהוצאות ניתן להתחשב בכך שפעילות העוררת הינה לצרכי צדקה וחסד ובכך שתמורת מכירת הנכס יועדה לקידום פעילות זו. העוררת תשלם הוצאות ושכר טרחת עו"ד בסכום כולל של 8,000 ₪ אשר ישולם תוך 45 ימים מהיום. לאחר מועד זה יתווספו לסכום החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד למועד התשלום בפועל.

בני

אביגדור דורות, שופט

9
10
11
12
13
14
15
16

חבר הוועדה, מר אברהם הוכמן:

אני מסכים לפסק הדין כאמור בהכרעת יו"ר ועדת הערר.

אברהם הוכמן,
חבר הועדה

17
18
19
20
21
22
23

חברת הוועדה, הגב' אריאלה אקשטיין:

אני מסכימה לפסק הדין כאמור בהכרעת יו"ר וועדת הערר.



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין
בבית המשפט המחוזי בירושלים**

29 ספטמבר 2021

ו"ע 20-01-28810 הביטוח הרפואי לבני הישיבות נ' מנהל מיסוי מקרקעין - ירושלים

א. אקשטיין
חברת הוועדה

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

כפועל יוצא מהאמור לעיל, הוחלט לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות ובשכ"ט עו"ד בסכום כולל כמפורט לעיל בפסקה 20.

המזכירות תשלח את פסק הדין אל ב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ג תשרי תשפ"ב, 29 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.



א. אקשטיין
חברת הוועדה

אברהם הוכמן,
חבר הוועדה

אביגדור זורות, שופט
יו"ר הוועדה

14
15
16
17
18
19
20
21