



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4140/15

ע"א 6895/15

לפני: כבוד המשנה לנשיאה א' רובינשטיין
כבוד השופטת א' חיות
כבוד השופטת ע' ברון

המערער בע"א 4140/15: מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
המערערים בע"א 6895/15: 1. עופר בט
2. סמדר בט

נ ג ד

המשיבים בע"א 4140/15: 1. יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ
2. משה חן
3. משה יצחק

המשיב בע"א 6895/15: מנהל מיסוי מקרקעין – אזור חיפה

ערעור על פסק דינה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד מיום 27.2.2015 בו"ע 17240-10-12 שניתן על ידי השופט ב' ארנון, עו"ד ד' מרגליות ועו"ד ד' שמואלביץ' וערעור על פסק דינה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 01.09.2015 בו"ע 23460-10-14 שניתן על ידי השופט ר' סוקול, רו"ח ג' יחזקאל-גולן י' ורו"ח ש' פסטנברג

תאריך הישיבה: א' בתמוז התשע"ו (7.7.16)

בשם המערער בע"א 4140/15
והמשיב בע"א 6895/15:

עו"ד עמנואל לינדר

בשם המערערים בע"א
6895/15:

עו"ד טל כהנא

בשם המשיבים בע"א
4140/15:

עו"ד אסף חדד; עו"ד יעקב פרצוב

פסק-דין

המשנה לנשיאה א' רובינשטיין:

השאלה שלפנינו היא האם ב"שווי המכירה" לפי סעיף 1 לחוק מס מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 יש לכלול את ההוצאות המשפטיות שעניינן רישום זכויות בדירה שנרכשה מקבלן על-ידי רוכש הדירה ושולמו על ידי הרוכש. עסקינן בדירה שטרם נרשמה, וההוצאות המשפטיות – שכר טרחה – משתלמות לעורך הדין של הקבלן בעבור הרישום הראשוני. בשני התיקים שלפנינו הגיעו ועדות הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לתוצאות שונות. בתיק נשוא ערעור המדינה ע"א 4140/15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' יחד הבונים ייזום ובניה ואחרים החליטה הועדה ברוב דעות (יו"ר הועדה השופט ב' ארנון וחבר הועדה ע"ד ד' שמואלביץ) לקבל את ערעור יחד הבונים ולקבוע כי עקרון "צירוף כל התמורות" המקובל בכגון דא בקביעת השווי לא הוכח, ועל כן אין לחייב במס רכישה בגין הוצאות אלה; חבר הועדה עו"ד ד' מרגליות, בדעת מיעוט, סבר כי יש לצרף לתמורה החוזית בעבור הדירה מחצית ההוצאות המשפטיות. בתיק זה מערערת המדינה, וסבורה כי היה מקום לכלול את שווי ההוצאות המשפטיות לצורך מס הרכישה. בתיק האחר, ע"א 6895/15 בט נ' מנהל מיסוי מקרקעין – איזור חיפה החליטה ועדת הערר (השופט ר' סוקול, רו"ח ג' יחזקאלי-גולן ורו"ח ש' פסטנברג) כי תשלום לעורך דינו של הקבלן לרישום הדירה הוא חלק מן התמורה שמשלם הרוכש בעבור הדירה, ובודאי כך מקום שחלק מהתחייבויות המוכר הן העברת בעלות ורישום הזכויות על שם הרוכש. בעניין זה מערער הזוג בט, ובפועל אוחזים המערערים בהנמקת ועדת הערר ברוב דעות בעניין יחד הבונים.

לאחר העיון ושמיעת הצדדים, סברנו כי פסק הדין בעניין בט משקף את ההלכה הנראית לנו נכונה, הצענו לבט לוותר על ערעורם וליחד הבונים להסכים לקבלת ערעור המדינה תוך שיימחלו הוצאות המדינה כאן. יחד הבונים ישיבו את ההוצאות שנפסקו לטובתם בפסק הדין קמא, ולגבי בט יימחלו ההוצאות שנפסקו בפסק הדין קמא. הצדדים נענו.

נאמר בקצרה, כי להשקפתנו מקום שמדובר ברכישת דירה מקבלן והקבלן מחויב בדין או לפי החוזה בין הצדדים לרשום את הדירה הנרכשת באמצעות עורך דינו, שכר הטרחה הוא חלק אינטגרלי משווי הדירה; כך שכן ברי כי "חבילת העסקה" ו"צירוף כל התמורות" – ולעניין זה אין נפקא מינה אם התשלום משולם לקבלן או

לעורך הדין במישרין – כוללים את הליך הרישום באמצעות עורך הדין, לרבות לעניין מס רכישה. אין בכך כדי לומר כי שירותים משפטיים אחרים, שאינם במובהק וכל עיקר חלק מחיובי הקבלן בעיסקה, שעשוי עורך הדין למלא, ככל שהדבר נוגע להיבט המס, יהיו אף הם חלק משווי הרכישה; העניין תלוי נסיבות, וחזקה על שלטונות המס שינהגו בהגינות ולא יכרכו לצרכי מס מה שאינו טעון כריכה. זו איפוא עמדתנו. ערעור המדינה (4140/15) מתקבל; ערעור בט (6895/15) נמחק. אין צו להוצאות בבית משפט זה, ויחול האמור מעלה לגבי ההוצאות בערכאות הקודמות.

ניתן היום, א' בתמוז התשע"ו (7.7.2016).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט ת

המשנה לנשיאה