



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

בפני **כבוד השופט אבי גורמן, יו"ר הוועדה**  
**שמאי המקרקעין מר אלון לילי, חבר הוועדה**  
**שמאי המקרקעין מר גד נתן, חבר הוועדה**

**שרית קופל**

**העוררת**

ע"י ב"כ עו"ד משה הר שמש

**נגד**

**מנהל מיסוי מקרקעין מרכז**

**המשיב**

ע"י ב"כ עו"ד שירה קידרון-גוטליב  
פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

### פסק דין

השופט אבי גורמן, יו"ר הוועדה:

לפנינו ערר שהגישה גב' שרית קופל (להלן: "העוררת") כנגד שומה שהוציא לה מנהל מיסוי מקרקעין מרכז (להלן: "המשיב") ביום 10.6.21, במסגרתה נקבע היקף זכאותה לפטור ממס שבח בגין מכירת דירת מגורים מזכה. המשיב העניק לעוררת פטור ממס שבח – הכולל שילוב של שתי הוראות פטור, באופן הבא:

א. ביחס למחצית שווי הנכס – אשר התקבל אצל העוררת בירושה, ניתן לעוררת פטור לפי סעיף 49(ב)(5) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"). פטור זה ניתן בכפיפות לתקרה הקבועה בסעיף 49א(1) לחוק (תקרה בסך כ- 4.5 מיליון ₪), כאשר התקרה הפטורה ניתנה במלואה.

ב. ביחס למחצית הנותרת – אשר לא התקבלה בירושה, ניתן לעוררת פטור בגובה מחצית התקרה הקבועה בסעיף 6(א)(4) לחוק מיסוי מקרקעין הגדלת היצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א – 2011 (להלן: "הוראת שעה"). היינו, תקרת הפטור באותו סעיף עומדת על 2.2 מיליון ₪, והמשיב חישב לעוררת פטור בסך מחצית אותה תקרה – בסך 1.1 מיליון ₪ בלבד. בהחלטה זו של המשיב, עוסק הערר.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

העוררת סבורה כי החלטתו של המשיב שגויה, וכי היה עליו להעניק לה את הפטור לפי הוראת השעה, תוך חישוב מלוא תקרת הפטור ולא מחציתה בלבד. שאלה זו – אופן יישום תקרת הפטור לפי הוראת השעה בנסיבות דנן, היא השנויה במחלוקת בין הצדדים.

סכום מס השבח השנוי במחלוקת, עומד לדברי העוררת על סך 259,525 ₪ (קרן מס).

### עיקרי העובדות והמחלוקת שבין הצדדים:

1. ביום 2.11.64 רכשו הוריה של העוררת נכס בשטח רשום של 1252 מ"ר ברחוב האופק 4 בסביון, הידוע כחלקה 459 גוש 6720 (להלן: "הנכס").
2. ביום 15.10.75 נפטר אביה של העוררת וחלקו בזכויות הנכס הועבר בירושה לאמה של העוררת.
3. ביום 6.9.78 הועברו לעוררת כמחצית מהזכויות בנכס, בהעברה ללא תמורה.
4. ביום 16.12.79 הועברה לבעלה של העוררת, מר בן ציון קופל ז"ל, ייתרת הזכויות בנכס, בהעברה ללא תמורה.
5. ביום 5.1.89 רכשה העוררת זכויות נוספות לצד הנכס (לצורך הערר, הצדדים התייחסו לזכויות אלה כחלק מ"הנכס", וכך אנהג אף אני).
6. ביום 20.4.05 נפטר בעלה של העוררת, וזכויותיו עברו אליה בירושה.
7. הצדדים אינם חלוקים כי הנכס שהיה בידי העוררת, מורכב משני חלקים: מחציתו הגיעה לידי העוררת בירושה (מבעלה המנוח), והמחצית השנייה נרכשה על-ידיה (חלק בהעברה ללא תמורה מאמה של העוררת, וחלק כתוצאה מהרכישה שתוארה לעיל).
8. ביום 6.6.12 נחתם חוזה למכירת הנכס, תמורת סך של 6,750,000 ₪.
9. גובה מס השבח שעל העוררת לשלם כתוצאה מהמכירה, היה שנוי במחלוקת ארוכה בין הצדדים, מחלוקת אשר הייתה נשוא לשני עררים קודמים שהגישה העוררת כנגד החלטות המשיב [ו"ע 29094-05-18 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז; ו"ע 13151-02-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז (להלן: "הערר הקודמים"). כל אחד מהעררים הקודמים הסתיים בהסכם אליו הגיעו הצדדים, במסגרתו חלק מהעניינים שהיו במחלוקת הושבו לדיון אצל המשיב וחלק אחר הסתיים בהסכמה בין הצדדים. הערר הנוכחי עוסק במה שנותר מאותן מחלוקות ודורש הכרעה. בתמצית ומבלי להיכנס לפרטים שאינם נדרשים לנו כאן, אציין כי מלכתחילה הסכים המשיב להעניק לעוררת פטור (מלא) רק לפי הוראת השעה, אך לא מתן במקביל אף של פטור לדירת ירושה לפי סעיף 49ב(5) לחוק. בהתאם להסכמות אליהן הגיעו הצדדים, על מכירת הנכס – אשר כאמור לעיל



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

חלקו התקבל בירושה וחלקו לא, יחול גם הפטור לפי הוראת השעה וגם הפטור מכוח סעיף 49ב(5) לחוק. הצדדים נותרו חלוקים לגבי השאלה באיזה אופן ייושמו הוראות הוראת השעה.

10. הסוגיה שנותרה במחלוקת והיא זו הרלוונטית לערר שלפנינו, היא פרשנות סעיף 6(א)(4) להוראת השעה. ובאופן ספציפי – אופן יישום תקרת הפטור הקבועה באותו סעיף, במקרה שלפנינו.

11. בהחלטת המשיב מיום 10.6.21, דחה המשיב את השגת העוררת וקבע את דרך החישוב הבאה:

המשיב קיבל כאמור את בקשת העוררת לפצל את מכירת הנכס לצורך חישוב מס השבח, לשני חלקים: מחצית הנכס – כדירת ירושה אשר זכאית לפטור הקבוע בסעיף 49ב(5) לחוק, והמחצית השנייה – אותו חלק שלא התקבל בידי העוררת בירושה והזכאי לפטור מכוח הוראת השעה. כאמור לעיל, מחצית הנכס עליה הוחל הפטור הקבוע בסעיף 49ב(5) לחוק לדירת ירושה – זכתה לפטור ממס שבח, תוך יישום מלוא התקרה הקבועה בסעיף 49א(1א) לחוק. לגבי מחצית הנכס עליה הוחל הפטור הקבוע בהוראת השעה, העניק המשיב פטור בגובה מחצית מתקרת הפטור הקבוע בהוראת השעה – בסך 1.1 מיליון ₪ בלבד, ואת היתרה חייב במס שבח. כנגד החלטה זו של המשיב הוגש הערר שלפנינו.

12. תמצית טענות הצדדים:

העוררת טוענת כי היה על המשיב להעניק לה את מלוא תקרת הפטור שבהוראת השעה. לדברי העוררת, לשונו של החוק מלמדת כי פטור חלקי ויחסי (ולא מלא), יינתן רק כאשר נמכרות חלק מהזכויות בנכס. במקרה בו נמכרות מלוא הזכויות, אין בסיס להענקת חלק מהפטור בלבד. במקרה כאן, העוררת מכרה את מלוא זכויותיה בנכס, ולכן יש להעניק לה את מלוא תקרת הפטור. גישתו של המשיב אינו מעוגנת בלשון החוק והיא אף אינה מתיישבת עם תכליתה של הוראת השעה – לעודד מכירת דירות מגורים.

המשיב מנגד סבור כי הן לשון החוק והן תכליתו, מחייבים מתן מחצית מתקרת הפטור בלבד. האופן בו ביקשה העוררת למקסם את הוראות הפטור השונות, הביא אותה להציג את מכירת הנכס ככזו המורכבת לצורך מס שבח משני רכיבים: מחצית כדירת ירושה ומחצית כדירה עליה חלה הוראת השעה. לאור פיצול זה, יש לראות את העוררת לצורך הוראת השעה כמי שמכרה מחצית מהנכס – ולפיכך להחיל עליה מחצית מתקרת הפטור.

המשיב הוסיף וטען כי חיזוק לטענתו ניתן למצוא בכך שיש לראות את מי שמוכר דירת ירושה, כמי שלצורך מתן הפטור נבחנים בעניינו נתוני המוריש – ולפיכך (לטענת המשיב) כאילו נמכר חלק זה של הנכס (היינו החלק שהגיע לעוררת בירושה) בידי המוריש. נקודת מבט זו – כך סבור המשיב, מחזקת את פיצול מכירת הנכס לשני חלקים ולמעין שתי מכירות, ולפיכך מאששת את ראיית העוררת לצורך הוראת השעה כמי שמכרה מחצית מהנכס (והחלת מחצית מתקרת הפטור בהתאם).



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

- ב"כ העוררת טען בהקשר לטענתו האחרונה של המשיב, כי אין בה ממש. על אף שאין חולק כי לצורך יישום סעיף 49ב(5) לחוק נבחנים בין השאר אף נתוני המוריש, אין בכך כדי להפוך את המכירה לכזו שבוצעה כביכול על-ידי המוריש – אשר אינו בין החיים ולכן שוב אינו מבצע כל פעולה משפטית.
13. הצדדים הגישו את ראיותיהם בתצהירים והם נחקרו על תצהיריהם. מטעם העוררת העידה היא בעצמה, ומטעם המשיב העידה השמאית המחוזית במשרדי המשיב, גב' ליאורה לוסקי.
14. אציין כי המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת משפטית בלבד. בנסיבות אלה לא היה צורך בדיון שמיעת הראיות, ויש להצר על כך שהצדדים לא השכילו להגיע לרשימת מוסכמות ופלוגתאות – אשר הייתה יכולה וצריכה לייתר דיון זה.

### דיון והכרעה

15. הצדדים האריכו וטענו בנוגע למשמעות מכירת דירת ירושה, ומה ניתן להסיק מכך לעניינינו. אני סבור כי מדובר באריכות מיותרת, אשר נכנסה לעניינים שאינם דרושים להכרעת המחלוקת שלפנינו.
- לא יכולה להיות מחלוקת כי כאשר יורש מוכר דירת ירושה, המוכר הוא היורש ולא המוריש שאינו בן החיים. כמו כן, אין ולא יכולה להיות מחלוקת על כך שסעיף 49ב(5) לחוק, בוחן בין השאר את נתוני המוריש. אלא שאין בבחינה זו כדי לשנות את מהות המכירה, המתבצעת כאמור על ידי היורש ולא על ידי המוריש.
- אלא שבכל זה אין העיקר – ואין צורך בטענות המשיב בעניין זה, כדי להכריע כי דין הערר להידחות. דחיית הערר – כפי שאציע לחבריי לקבוע, יכולה וצריכה להתבסס על יסוד נסיבות המקרה כאן ופרשנות ההוראות הרלוונטיות בהוראות השעה.
16. העוררת בחרה לצורך חישוב מס השבח ועל מנת למקסם את ניצול הפטורים להם היא זכאית, להציג את המכירה ככזו המפוצלת לשני חלקים: חלק דירת הירושה – לגבי ניצול העוררת את הפטור הקבוע בסעיף 49ב(5) לחוק – ביחס למחצית מהנכס, והחלק שרכשה שלא בדרך ירושה – לגבי ניצול העוררת את הפטור הקבוע בהוראת השעה – ביחס למחצית השנייה של הנכס.
17. משבחרה העוררת כך להציג את המכירה, אני סבור כי שוב היא אינה יכולה לבקש כי לצורך חישוב מס השבח החל ביחס למחצית הנכס הזוכה לפטור מכוח הוראת השעה, יילקח בחשבון (לצורך אותו חישוב) כאילו מדובר במכירת הדירה כולה. בקשת העוררת מנסה לשלב שתי טענות סותרות ביחס לאותו חישוב: אם הייתה רוצה כי כל מכירת הנכס תמוסה מכוח הוראת השעה בלבד – הייתה מקבלת את מלוא תקרת הפטור שבהוראת השעה (המשיב כמובן הסכים





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

לכך והעוררת היא שלא חפצה בדרך זו שתוצאת המס הכרוכה בה הייתה גבוהה יותר), אולם משבחרה העוררת כי רק מחצית מהדירה תמוסה מכוח הוראת השעה – הרי שלשון החוק, תכליתו ומבחן השכל הישר – מחייבים כי תקרת הפטור תינתן לה רק ביחס לחלק עליו לבקשתה יש להחיל הפטור המדובר – מחצית הדירה בלבד. לאור זאת, צודק לדעתי המשיב בקביעתו כי העוררת זכאית למחצית מתקרת הפטור בלבד.

18. מסקנה זו, נובעת מדרך התנהלות העוררת והאופן בו בחרה למקסם את ניצול הוראות הפטור – ולפצל כאמור את העסקה לצורך חישוב מס השבח, והיא מתחייבת לדעתי מפרשנות פשוטה של הוראות הוראת השעה.

סעיף 6(א) להוראת השעה קובע פטור ממס שבח למוכר דירה בין השנים 2011-2012, וזאת עד שווי מכירה בסכום 2.2 מיליון ₪:

6. (א) בלי לגרוע מהוראות פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין, מוכר המוכר בתקופה שמיום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011) עד יום י"ח בטבת התשע"ג (31 בדצמבר 2012) (בסעיף זה – התקופה הקובעת), את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, יהיה זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, לפטור ממס, מלא או חלקי, במכירתה, בהתאם להוראות אלה:

(1) היה שווי המכירה עד לסכום של 2,200,000 שקלים חדשים (בסעיף זה – סכום התקרה) – תהיה המכירה פטורה ממס;

(2) עלה שווי המכירה על סכום התקרה – יחויב המוכר במס בסכום המתקבל מהכפלת סכום המס שהיה עליו לשלם במכירת הדירה, אלמלא חלו לגביו הוראות סעיף זה, בהפרש בין שווי המכירה לבין סכום התקרה, כשהוא מחולק בשווי המכירה;

(3) במכירת דירת מגורים מזכה שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה בזכויות לבנייה נוספת ...

(4) במכירת חלק מדירת מגורים מזכה – יקראו את סכום התקרה באופן יחסי, בהתאם לחלקן של המוכר בדירת המגורים המזכה.

(ההדגשות אינן במקור)

הוראת השעה נועדה לתמרץ מכירת דירות מגורים, בדרך של מתן פטור (מוגבל) ממס שבח – גם למי שבהתאם להוראות הרגילות שהיו קבועות באותה העת בחוק מיסוי מקרקעין, לא היה



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

זכאי לפטור ממס. בדרך זו קיווה המחוקק להגדיל את היצע הדירות העומדות למכירה, ולהביא לידידת מחירי הדירות [ראו: דברי ההסבר בהצעות חוק הממשלה – 560, י"ב בשבט התשע"א, מיום 17.1.2011 עמ' 406]. אלא שעל אף נדיבותה של הוראת השעה (אשר העניקה פטור נוסף לזה הקבוע בחוק), קבעה היא מגבלות ברורות. בהתאם למגבלות אלה, העולות באופן ברור מלשון הסעיף שצוטט לעיל, תקרת הפטור עמדה על 2.2 מיליון ש"ח - ביחס לדירה. כמו כן – וכאן העיקר לעניינינו, בנוסף להגבלת הפטור בתקרה המחוקק בחר להבהיר בסעיף 6(א)4 להוראת השעה, כי אם נמכרת חלק מדירה, תחושב תקרת הפטור באופן יחסי בלבד. אציין כי קביעה זו של המחוקק אינה מובנת מאליה, שכן יש מקרים בהם בחר מחוקק חוק מיסוי מקרקעין להימנע מקביעה שכזו ולא לקבוע כי במכר חלקי יינתן פטור יחסי בלבד. ראו לדוגמה בהוראות סעיף 49א(1) לחוק, שם נקבעה תקרת פטור, אולם לא נקבע כי במקרה בו נמכרה חלק מדירה תחושב תקרת הפטור באופן יחסי בלבד [וראו הדיונים ביחס לכך ובהקשרים שונים: ו"ע 21-11-11-59018 כפיר גבע נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (9.11.22); ו"ע 16-01-16-44028 מירה אריאל נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (7.9.17)]. במקרים אלה, המשמעות שיש לייחס לשתיקת המחוקק – עשויה להיות שנויה במחלוקת (וראו על כך בפסקי הדין הנ"ל), אולם לא כך כאשר הסייג ולפיו במכר חלקי יינתן פטור חלקי - נקבע במפורש.

19. מפאת חשיבות הדברים לנו כאן ולמען הנוחות, אשוב ואצטט את סעיף 6(א)4 להוראת השעה:

**במכירת חלק מדירת מגורים מזכה – יקראו את סכום התקרה באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה.**

העוררת טוענת כי הסעיף חל רק כאשר נמכרת "חלק מדירת מגורים מזכה", ולא כמו במקרה שלה – בו מכרה את כלל זכויותיה בנכס. מוסיפה העוררת וטוענת כי אם המחוקק היה חפץ להחיל את ההוראה אף במקרה מסוג שלה, היה עליו לנסח את הסעיף בתוספת כמה מילים - באופן הבא:

**במכירת חלק מדירת מגורים מזכה – יקראו את סכום התקרה באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה הנמכרת לפי פטור זה.**

בהעדר המילים "הנמכרת לפי פטור זה" – אותם לטענת העוררת המחוקק בכוונת מכווין לא כתב, יש לפרש את הוראות הסעיף כך שהן אינן חלות במקרה בו נמכרו באותו אירוע כלל הזכויות בדירה. במקרה כזה – כמו שלה, סבורה העוררת כי יש להעניק את מלוא תקרת הפטור, על אף שלצורך חישוב המס היא בחרה לייחס להוראת השעה מכירה של מחצית מהזכויות בנכס בלבד.

אין בידי לקבל טענות אלה.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

המחוקק קבע באופן ברור ושאינו משתמע לשתי פנים כי כאשר נמכרות חלק מהזכויות, יינתן פטור בגובה תקרת פטור יחסית בלבד (בהתאם ליחס החלק שנמכר). העוררת בחרה לערוך את חישוב המס שלה, באופן כזה שהחלק לגבי תחול הוראת השעה הוא מחצית הדירה בלבד. העוררת בחרה בכך, כדי ליהנות ביחס למחצית האחרת של הנכס – החלק שהתקבל בירושה, מהפטור הקבוע בסעיף 6(א)49(5) לחוק ואשר לגביו קבועה תקרת פטור בסכום גבוה יותר. ייתכן שהיה מקום להרהר בשאלה האם במקרה כזה ראוי להחיל על המחצית האחרת של הנכס את הוראת השעה, אולם המשיב נאות לכך ועניין זה על כן אינו חלק מהערר (ואני נמנע מלהביע כל עמדה בהקשר זה). משבחרה העוררת במתכונת זו, הרי שהיא עצמה משיקוליה – מייחסת להוראת השעה מכירת מחצית מהזכויות בדירה בלבד – ולפיכך אין לדעתי כל ספק כי חל הסייג הקבוע בסעיף 6(א)4(4) להוראת השעה – הן לאור לשונו וודאי שלאור תכליתו.

העוררת מבקשת להיבנות מכך שהמחוקק לא הוסיף בסיפא של הוראת סעיף 6(א)4 – את המילים "הנמכרת לפי פטור זה". אני סבור כי אף בטענה זו אין ממש. סביר בעיני להניח כי המחוקק לא הוסיף מילים אלה, מכיוון שכלל לא העלה על דעתו שימוש בהוראת השעה במתכונת שעשתה העוררת. הוראת השעה נועדה לתמרץ מכירת דירות, ובדרך זו להגדיל את היצע הדירות (ובדרך זו לתרום אולי לירידת מחירי הדירות). תכלית החקיקה הייתה בראש ובראשונה להביא למכירת דירות נוספות, כאלה שבדרך אחרת לא זכו לכל פטור ממס, ולא לכך שמכירת אותה דירה עצמה תזכה לפטורים משולבים ולחלק פטור גבוה יותר. אני סבור כי המחוקק לא העלה על דעתו שימוש בהוראת השעה במתכונת שעשתה העוררת, ולכן ממילא לא התייחס לכך.

אלא שאין בכך כדי להצדיק קריאה לתוך הסעיף את מה שאין בו, ומתן פטור גבוה יותר מזה שאליו כיוון המחוקק. העוררת הציגה בחישוביה את מכירת חלק הנכס עליו ביקשה להחיל את הוראת השעה כמכירה של מחצית הנכס, ואין אפוא הצדקה שלא להחיל בעניינה את הוראות סעיף 6(א)4 להוראת השעה – בהתאם לדרך בה בחרה העוררת כמכירה של מחצית מהנכס. איני סבור כי העובדה שבה בעת מכרה את המחצית האחרת וביקשה להחיל ביחס למכירה זו פטור אחר ממס, מצדיק שלא להחיל בעניינה של העוררת את הוראתו הברורה של סעיף 6(א)4 להוראת השעה.

20. בסיומם של הדברים אציין כי עיינתי בחוות דעתו של חבר הוועדה שמאי המקרקעין מר גד נתן, ומקובל אף עליי כי קבלת עמדת העוררת, תוביל לתוצאה בלתי סבירה – אשר היבט נוסף שלה (הנאה כפולה מפטור ביחס למחצית דירה) הוצג בדבריו של חברי מר נתן. האבסורד שיווצר אם נקבל את עמדת העוררת, נעוץ בכך שמחצית דירה תקבל למעשה תקרת פטור כפולה אותה ייעד המחוקק לדירה שלמה (וזאת בין אם נייחס את החלק העודף למחצית שהתקבלה בירושה



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

— כפי שמר נתן הציג את הדברים, ובין אם זו תיוחס למחצית עליה חלה הוראת השעה). דברים אלה מאששים את המסקנה המפורטת לעיל, לפיה שעה שהעוררת בחרה להחיל את הוראת השעה ביחס למחצית מהנכס, יש ליישם בעניינה את הוראתו של סעיף 6(א)(4) להוראת השעה ולהעניק לה פטור יחסי בלבד וכי אין לאמץ את הפרשנות שביקשה העוררת כי נאמץ.

### סוף דבר

21. לאור כל האמור, אני סבור כי לא נפלה שגיאה בהחלטת המשיב וכי דין הערר להידחות.

22. כמו כן אציע לחבריי להשית על העוררת הוצאות בסך של 20,000 ₪.

הוצאות אלה נמוכות מעט מהסכום הרגיל הנפסק בעררים מסוג זה, ובכך נתתי את הדעת לכך שטענות שהעלתה העוררת ביחס לאותה מכירה בעררים קודמים שהגישה — בסופו של יום התקבלו על ידי המשיב. אכן, בהליך זה נבחנות רק ההוצאות כאן, אלא שבשים לב למכלול התמונה ועל אף שאני סבור כי לא היה מקום לנהל את הערר הנוכחי, אציע לנקוט בגישה שהיא כאמור מעט מקלה.

### חבר הוועדה, שמאי המקרקעין, מר אלון לילי:

אני מסכים לפסק הדין של יו"ר הוועדה השופט אבי גורמן.

### חבר הוועדה, שמאי המקרקעין, מר גד נתן:

1. אני מסכים לפסיקתו וקביעותיו של יו"ר הוועדה, השופט א. גורמן.
2. ברצוני להוסיף כי קבלת הערר וקביעת תקרת הפטור של 2,200,000 ₪, לדירה שלימה, כמזה כמתן כפל פטור למחצית הדירה שנמכרה כדירת ירושה, ויצירת שווי מכירה מלאכותי, למחצית הנמכרת, הנוגד את שווי המכירה האמיתי.
3. שווי המכירה, של מחצית הדירה שנתקבלה בירושה, הוא 3,375,000 ₪ (6,750,000/2), מחצית זו, וקיבלה פטור לפי סעי' 49(ב)(5) לחוק, בכפוף לתקרה הקבועה בסעיף 49א(1).
4. באם תתקבל טענת העוררת, אזי לפטור שלפני סעי' 49(ב)(5), עד שווי מכירה של 3,375,000 ₪ יתווסף פטור נוסף לשווי מכירה של 1,100,000 ₪, דהיינו יתקבל פטור לפי שווי מכירה של 4,475,000 ₪.  $(3,375,000 + 1,100,000 = 4,475,000)$







## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 4627-07-21 קופל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

5. התוצאה הינה הגדלה מלאכותית של שווי המכירה, של מחצית הדירה שנתקבלה בירושה, ל- 4,475,000 ₪, הגבוהה מזה המוצהר, עובר לפטור ממס על שווי מכירה, שאינו נכון, והגבוה מהמוצהר. מכאן שיש לדחות את הערר.

הוחלט כאמור בפסק דינו של יו"ר הוועדה השופט אבי גורמן.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ג' תשרי תשפ"ד, 18 ספטמבר 2023, בהעדר הצדדים.

מר אלון לילי, שמאי מקרקעין,  
חבר הוועדה

מר גד נתן, שמאי מקרקעין  
חבר הוועדה

אבי גורמן, שופט  
יושב ראש הוועדה

