



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

ו"ע 52317-10-23 גודמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

תיק חיצוני: 118043132

בפני כבוד השופט שמואל בורנשטיין

עוררת

רות גודמן

נגד

משיב

מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

החלטה

1. לפני בקשת המשיב להפקדת ערובה להבטחת הוצאותיו. 1
2. העוררת, שאינה תושבת ישראל, הגישה ערר כנגד החלטת המשיב שלא להאריך את המועד לתיקון השומה, תיקון שעניינו בקשת העוררת לפריסת מס שבח בהתאם לסעיף 48א(ה) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"). 2
3. לטענת המשיב, סיכויי הערר קלושים שכן העוררת, בבקשתה להארכת המועד לתיקון השומה, לא הציגה כל "סיבה מספקת" על שום מה לא הגישה את הבקשה במועד, וזאת כאשר בקשה דומה לפריסת מס השבח הוגשה על ידה במסגרת השגה, שנדחתה, ושעליה לא הוגש ערר. יתר על כן, אף לגופם של דברים סיכויי הערר קלושים, שכן הוראתו המפורשת של סעיף 48א(ה) הנ"ל היא, כי זכות הפריסה נתונה לתושבי ישראל בלבד. זאת ועוד, ממילא לעוררת קיים סעד חילופי, שכן רשאית היא לפנות לפקיד השומה בבקשה לפריסת המס בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, וכפי שאף עשתה בפועל. 3
4. עוד טוען המשיב, כי העוררת אינה תושבת ישראל, אינה מחזיקה בתעודת זהות או בדרכון ישראלי, ביקרה בישראל פעם אחת בלבד, ואין אינדיקציה לכך שקיימים בידה נכסים בישראל או שיש לה הכנסות כלשהן אשר מהם יוכל המשיב להיפרע לצורך כיסוי הוצאותיו, אם וככל שהערר ידחה. 4
5. לפיכך טוען המשיב כי יש לקבל בקשתו ולהורות לעוררת להפקיד ערובה וזאת בהתאם לתקנה 157 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 החלה גם בעררי מס. 5



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

ו"ע 52317-10-23 גודמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

תיק חיצוני: 118043132

- 1 6. העוררת, מנגד, טוענת כי דין בקשת המשיב להידחות. לטענתה, בקשת המשיב פוגעת
2 בזכות הגישה לערכאות העומדת לה, זכות בעלת משקל מיוחד מקום שמדובר בהליך
3 בו נוקט נישום כנגד שומה. עוד היא טוענת, כי לעוררת יתרת זכות אצל המשיב בשל
4 מס ששילמה ביתר, וממילא המשיב יכול להיפרע מסכום זה.
- 5 7. אשר לסיכויי הערר טוענת העוררת כי נפגעה זכותה לשימוע, שכן המשיב דחה את
6 בקשתה להארכת מועד לתיקון השומה ללא דיון, וכן כי ציינה בבקשתה למשיב
7 להארכת המועד לתיקון השומה את היותה תושב חוץ ללא הכנסות בישראל, את
8 העובדה שמדובר בעסקת נטו, ואת העובדה שחתמה על הדו"חות המשמשים בסיס
9 לבקשת הפריסה רק לאחרונה. לגופה של הבקשה לפריסת המס טוענת העוררת כי
10 אמנם סעיף 48א(ה) לחוק מיסוי מקרקעין קובע שזכות הפריסה נתונה לתושבי ישראל,
11 אך סעיף זה כפוף לאמנת המס שבין ישראל לאנגליה ולאיסור האפליה, ולפיכך יש
12 להכיר בזכותה של העוררת לפריסת מס השבת.
- 13 8. לאחר שעיינתי בכתב הערר ובכתב התשובה, בבקשת המשיב להפקדת ערובה ובתגובת
14 העוררת, ולאחר שקיימתי דיון בפניי, סבורני כי דין הבקשה להתקבל.
- 15 9. אשר לסיכויי הערר, נראה לכאורה כי אלה אינה מן המשופרים.
- 16 10. העוררת לא הציגה בבקשה שהגישה למשיב נימוקים של ממש לאיחור בהגשת הבקשה
17 לתיקון השומה, ודומה כי אף היא עצמה אינה חולקת על כך (ראו פרוטוקול הדיון
18 מיום 16.7.2024 עמ' 1, ש' 33-32). יתר על כן, על פני הדברים, ומבלי לקבוע מסמרות
19 בשלב ראשוני זה, נראה כי אף במסגרת הערר אין היא מציגה נימוקים משכנעים
20 לאיחור בהגשת הבקשה לתיקון השומה.
- 21 11. כידוע בהתאם לפסיקה, סעיף 107 לחוק מיסוי מקרקעין מאפשר להאריך את המועד
22 להגשת בקשה לתיקון השומה לפי סעיף 85 לחוק, ואולם נדרש כי המבקש יציג "סיבה
23 מספקת" לאיחור (ראו ע"א 9817/17 מנהל מיסוי מקרקעין נ' רייך (21.2.2021)). ספק
24 אם היותה של העוררת תושבת חוץ, או כי מדובר בעסקת נטו, היא בבחינת סיבה
25 מספקת לאיחור, גם אם אין מדובר באיחור משמעותי, כפי שטוענת העוררת (ראו דעת
26 המיעוט בו"ע 68019-07-18 חוגי נ' מנהל מיסוי מקרקעין (28.10.2020) שאומצה בפסק
27 דינו של בית המשפט העליון בע"א 9264/20).





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

ו"ע 52317-10-23 גודמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

תיק חיצוני: 118043132

12. אף לגופה של בקשת הפריסה נראה לכאורה שסיכויי הערר אינם מן המשופרים. חוק מיסוי מקרקעין קובע באופן מפורש, כי רק מוכר שהוא תושב ישראל זכאי לפריסת המס (ראו הגדרת "המוכר" בסעיף 48א(ה)(1)). אכן, בהתאם לסעיף 21 לאמנת המס שבין ישראל לבריטניה "אזרחיו של בעל האמנה האחד לא יהיו כפופים בארצו של בעל האמנה האחר למיסים, או לכל דרישה הקשורה במיסים, השונים או מכבידים יותר מהמיסים ומהדרישות הקשורות במיסים שכפופים להם או עלולים להיות כפופים להם אזרחי בעל האמנה האחרת באותן הנסיבות", אך נראה, לכאורה, כי מאחר שנקבע שתושב החוץ רשאי ליהנות מפריסת המס בדרך של הגשת דוחות לפקיד השומה, כפי שאף נהגה העוררת במקרה זה, די בכך כדי לענות על דרישת אי האפליה. העובדה כי מדובר בפרוצדורה אחרת, או כי החזר המס בשל הפריסה מגיע במקרה האחד לידי המוכר, ואילו במקרה האחר לידי המשלם, כנטען על ידי ב"כ העוררת (ראו עמ' 2 ש' 13-20 לפרוטוקול), אינה, לכאורה, נוגדת את איסור האפליה. יתר על כן, על פני הדברים, קיים רציונל ברור לכך כי עניינם של תושבי חוץ, הטוענים כי בשל מיעוט הכנסתם, הפריסה תניב הפחתת מס, ייבחן על ידי פקיד השומה.
13. ב"כ העוררת הפנה בעניין זה לפסק דינה של ועדת הערר בו"ע 10516-03-12 ברוך ואח' נ' מדינת ישראל (18.3.2014), אך על פני הדברים נראית דעת המיעוט עדיפה על פני דעת הרוב (שאינה מנומקת) ולפיה "פתוחה בפני העוררים הדרך להגשת דוחות שנתיים לפקיד השומה, ולבקשו להפעיל את הפריסה המהותית של השבח הריאלי, בהתאם להוראות סעיף 91(ה) לפקודת מס הכנסה. בכך תעמוד רשות המיסים בדרישה לאי-ההפליה, הגלומה בהוראות סעיף 21 לאמנת המס בין ממשלת ישראל לבין ממשלת הממלכה המאוחדת של בריטניה הגדולה ואירלנד הצפונית והכל יבוא על תיקונו".
14. אשר ליכולתו של המשיב להיפרע את הוצאותיו אם וככל שהערר ידחה, סבורני כי לא ניתן להתעלם מהעובדה כי מדובר באזרחית זרה ובתושבת חוץ, שאין לה הכנסה או נכסים בישראל. טוען ב"כ העוררת כי קיימת לה יתרת זכות אצל המשיב, אך אף עניין זה עדיין לא נבחן והוכרע על ידי המשיב.
15. אדגיש, כי איני מתעלם מהזכות הקיימת לעוררת, כמו לכל עורר אחר, לגישה לערכאות, וכן מכך כי לזכות זו יש לתת משקל יתר כאשר עניין לנו בערר כנגד שומת מס. כמו כן, איני מתעלם מכך, כי האמור לעיל באשר לסיכויי הערר הוא לכאורי בלבד



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

ו"ע 52317-10-23 גודמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

תיק חיצוני: 118043132

1 שהרי הערר טרם התברר לגופו. עם זאת, ברור כי זכות הגישה לערכאות אינה זכות
2 מוחלטת, וכי יש להביא בחשבון, במידה הראויה, הן את יכולתו של התובע לשלם את
3 הוצאות הנתבע, אם וככל שתביעתו תדחה, כמו גם את סיכוייה הלכאוריים של
4 התביעה. כאמור, על פני הדברים סיכויי הערר כלל ועיקר אינם משופרים, ונוכח היותה
5 של העוררת תושבת חוץ, חסרת נכסים והכנסות בישראל, קיים חשש כי המשיב לא
6 יצליח להיפרע את הוצאותיו, אם וככל שהערר ידחה. כך או כך, בשל אותה זכות גישה
7 לערכאות, ונוכח העובדה כי מדובר בקביעות לכאוריות בלבד באשר לסיכויי הערר,
8 ראוי כי הערובה שתקבע תהא בסכום מתון באופן יחסי, אך עדיין אין מקום להימנע
9 מקביעתה.

10 16. סוף דבר, ולאור כל האמור, ומתוקף סמכותי על פי תקנה 157 לתקנות סדר הדין
11 האזרחי, התשע"ט – 2018, אני מורה כי העוררת תפקיד בקופת בית המשפט ערובה,
12 במזומן, או בערבות בנקאית, בסך של 20,000 ש"ח לשם הבטחת הוצאותיו של המשיב,
13 וזאת בתוך 30 ימים מהיום. לא תפקיד העוררת את הערובה כאמור, הערר ימחק.

14 תז"פ 24.8.2024

15

16

17

18

19 ניתנה היום, י"ז תמוז תשפ"ד, 23 יולי 2024, בהעדר הצדדים.

20

שמואל בורנשטיין, שופט

21

22

