



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד**

ו"ע 54905-05-13 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

בפני כב' השופט בנימין ארנון
מר דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין
מר דב שמואלביץ, עו"ד

העורר צבי רפפורט
ע"י ב"כ עו"ד אוליביה דולב

נגד

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז
ע"י ב"כ עו"ד יונתן בן-דוד
מפרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)

פסק דין

1

2

יו"ר הועדה, השופט בנימין ארנון:

3

מונח לפניי ערר שענייננו בשאלה האם זכאי רוכש דירה לפטור מלא או להקלה בתשלום מס רכישה בגין רכישת "דירת מגורים יחידה" כאשר בבעלות רעייתו מצויה דירה אחרת, וכאשר בין בני הזוג נחתם הסכם יחסי ממון ולטענתם הם מקיימים ביניהם הפרדה רכושית.

6

7

1. העובדות הנוגעות בעניין

8

1. ביום 11.5.09 העורר, מר צבי רפפורט, נישא בשנית לרעייתו דהיום, הגב' חסידה רפפורט (להלן: "העורר" ו"רעיית העורר" בהתאמה). בני הזוג רפפורט נישאו זה לזה לאחר שהיו גרושים מנישואיהם הראשונים, וכאשר לכל אחד מהם כבר היו ילדים בגירים אשר היו נשואים בעצמם.

10

11

2. ביום 29.4.09, בטרם נישאו זה לזו, חתמו בני זוג רפפורט על הסכם ממון בגדרו נקבעה על ידם הפרדה רכושית מלאה בין הנכסים והזכויות השייכים לכל אחד מביניהם (להלן: "הסכם הממון").

13

14

3. לרעיית העורר מוקנות זכויות בשתי דירות אשר נרכשו על ידה עוד לפני שהכירה את העורר: דירתה האחת, הנמצאת בעיר אלעד, נרכשה על ידה עוד בשנת 1999, דהיינו – כעשור לפני נישואיה לעורר; ואילו דירתה השנייה, הנמצאת בפתח-תקוה, נרכשה על ידה מכספים שירשה מאמה המנוחה עוד בטרם נישאה לעורר. לטענת רעיית העורר, דמי השכירות המתקבלים

17



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 מהשכרת דירתה בפתח-תקווה משמשים אותה לפירעון שיעבוד המשכנתא הרשומה על דירתה
2 באלעד (פ', ע' 11, ש' 9-11).
- 3 4. במסגרת חלוקת הרכוש שהוסדרה בין העורר לבין גרושתו מנישואיו הראשונים קיבל העורר
4 סכום השווה למחצית משווי דירת המגורים המשותפת שהייתה בבעלותם, והנמצאת בירושלים
5 (להלן: "הדירה בירושלים"). את חלקו בסכום אשר היה אמור להתקבל ממכירתה של דירה זו
6 הועיד העורר לרכישת דירה משלו. ביום 17.7.11 נמכרה הדירה בירושלים באמצעות כונס
7 נכסים, עו"ד שלמה סירקיס, תמורת סכום של 2.6 מיליון ₪. לאחר ניכוי שכר טרחה והוצאות
8 מחלקו של העורר בתמורה שהתקבלה אשר הסתכם בסך של 1.3 מיליון ₪, נותר לעורר סכום
9 של 1,190,764 ₪.
- 10 5. ביום 12.8.12 רכש העורר את הדירה נושא ערר זה הנמצאת ברח' וולפסון 25, פתח תקוה. דירה
11 זו נרכשה בסכום של 890,000 ₪ וחווה הרכישה נערך על שמו של העורר בלבד. העורר השקיע
12 מאמצעיו בלבד סך נוסף של 140,000 ₪ בשיפוץ הדירה ורהוטה מתוך רצון ליהנות מדמי
13 השכירות הנובעים מהשכרתה של דירה זו כדירה מרוהטת (להלן: "דירת העורר") (סעיפים 11-
14 10 בתצהיר העורר).
- 15 6. בתאריך 4.12.12 הוציא המשיב לעורר שומת מס רכישה בגדרה נקבעו שני חישובי מס לצורך
16 חישוב מס הרכישה הכולל החל בגין רכישת דירת העורר: בחישוב האחד קבע המשיב כי העורר
17 פטור מתשלום מס רכישה עבור המחצית האחת ממחיר רכישת דירת העורר, שכן מדובר
18 "בדירה יחידה"; ואילו בחישוב השני קבע המשיב כי בגין רכישת המחצית האחרת של דירת
19 העורר ימוסה העורר במס רכישה לפי חישוב המתייחס ל"רוכש דירה שניה", שכן רעיית העורר
20 נכנסה לנישואין עימו כשבבעלותה 2 דירות אחרות. שומת המשיב התבססה על ההנחה לפיה יש
21 לייחס לרעיית העורר בעלות במחצית מדירת העורר לצורך קביעת החיוב במס רכישה החל בגין
22 רכישתה, וזאת על אף שהעורר הוא הבעלים של מלוא זכויות הקניין בדירה זו.
- 23 7. בגין החלטתו של המשיב הגיש העורר השגה, אך זו נדחתה על ידי המשיב ביום 22.4.13 בקובעו
24 כי "רכישת הדירה ע"י הבעל, גם אם נרכשה מכספו ויש הסכם ממון והפרדה רכושית מלאה בין
25 הבעל לאישה, אינה מקנה לבעל זכות לקבל חישוב מס על דירה יחידה אלא מחצית דירה יחידה
26 מחצית דירה שניה" (ההחלטה בהשגה צורפה כנספח ג' לתצהיר העורר).
- 27 משנדחתה ההשגה, הוגש ביום 28.5.13 הערר שלפנינו.
- 28 8. ביום 18.12.14, בתום דיוני ההוכחות, קבעה ועדת הערר מועדים להגשת סיכומים בתיק זה.
29 העורר אכן הגיש את סיכומיו, ואילו המשיב נמנע מהגשת סיכומי תגובה מטעמו, תוך שהודיע
30 לוועדת הערר ביום 25.3.15 כי הדבר נובע מסכסוך עבודה עליו הכריז ארגון הפרקליטים, ובגדר
31 החליט ארגון זה כי הפרקליטים לא יגישו כתבי בי-דין מסוגים שונים, ובכללם אף לא את
32 סיכומי התגובה מטעם המשיב בערר זה.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

9. ביום 13.4.15 פנה העורר לוועדת הערר בבקשה למתן פסק דין בהיעדר סיכומים מטעם המשיב. ועדת הערר, בהחלטתה מיום 29.4.15, ציינה כי בהתאם לתקנה 160(ד) בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 (להלן: "תקנות סד"א") – "דינו של בעל דין שלא הגיש את כתב סיכומיו במועד הקבוע, כדין בעל דין שלא התייצב במועד שנקבע לדיון, זולת אם הורה בית המשפט הוראה אחרת", ולפיכך, בנסיבות המקרה דנן, כאשר המשיב נמנע במועד מלקיים החלטת ועדת הערר בדבר הגשת סיכומים, חלה תקנה 157(2) בתקנות סד"א לפיה "התייצב התובע, ואילו הנתבע לא התייצב לאחר שנמסרה לו הודעה כראוי, רשאי התובע להוכיח תביעתו עד כמה שחובת הראייה חלה עליו, ואז יהא זכאי לסעד המבוקש, ולכל סעד מתאים אחר". לאור האמור קבעה ועדת הערר כי "על הוועדה מוטלת החובה לבחון האם העורר הוכיח את הנטען בכתב הערר, ולצורך זה תביא הוועדה בחשבון גם את הנטען בסיכומי העורר" (סעיף 6 בהחלטת ועדת הערר מיום 29.4.15).

12

13. טענות הצדדים

14. א. טענות העורר

10. לטענת העורר, טעה המשיב ביישום חזקת התא המשפחתי הקבועה בהוראת סעיף 9 (ג1א)(2)(ב) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") לפיה רואים רוכש ובן זוגו, וכן ילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, כרוכש אחד לענין קבלת ההטבה לשיעור מס הרכישה. המשיב יישם חזקה זו כחזקה חלוטה, בעוד שלטענת העורר, חזקה זו הינה חזקה הניתנת לסתירה, אשר נועדה למנוע תכנוני מס בלתי לגיטימיים על ידי רכישת דירות על שמות של בני משפחה שונים החברים בתא המשפחתי כדי לזכות בשיעור מס רכישה מופחת [ע"א 3178/12 יגאל שלמי נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה (פורסם בנבו, 17.11.2014) (להלן: "פסק דין שלמי" או "הלכת שלמי")]. לפיכך יש ליישם חזקה זו על פי תכליתה ובהתחשב בנסיבות העניין.

11. לטענת העורר, שגה המשיב מאחר והפעיל את חזקת התא המשפחתי באופן שרירותי ותוך התעלמות מתכליתה. דירתו של העורר הינה דירתו היחידה שכן רעיית העורר רכשה את דירותיה באלעד ובפתח-תקווה בטרם נישואיה לעורר, ונוכח ההפרדה הרכושית שיצרו העורר ורעייתו בדירותיהם כפי שעולה מהוראות הסכם הממון עליו חתמו ומהתנהגותם בפועל. מכאן, שאין לראות את העורר כשותף לדירותיה של רעייתו, והוא זכאי ליהנות ממס רכישה מופחת לגבי רכישת כל דירת העורר אותה רכש כ"דירה יחידה".

12. בהקשר להפרדה הרכושית הנטענת, מדגיש העורר כי הסכם הממון שנכרת בינו לבין רעייתו "נערך עוד לפני נישואיהם, וכתנאי לעצם הנישואין, וקיימת בו בנסף להוראות על הפרדה



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 רכושית מוחלטת, אף התייחסות מפורשת לייחוד הדירה שהעורר ירכוש ממכירת דירת
2 ירושלים, לעורר ולו בלבד" (סעיף 17 לסיכומי העורר). כן טוען העורר כי ההפרדה הרכושית
3 הקיימת בפועל בינו לבין רעייתו עומדת במבחני העזר שנקבעו בפסק דין שלמי לעניין בחינת
4 האותנטיות של הסכם הממון:
- 5 א. העורר ורעייתו אינם מתגוררים בדירת העורר – נושא ערר זה;
- 6 ב. העורר מימן את דירתו מכיסו בלבד, ממכירת דירתו בירושלים;
- 7 ג. העורר לא נטל משכנתא, וממילא רעייתו אינה משתתפת בתשלום החזרי משכנתא;
- 8 ד. רעיית העורר אינה משתתפת בשום הוצאה אחרת עבור דירת העורר;
- 9 ה. רעיית העורר העידה כי הסכם הממון נועד ליצור הפרדה רכושית מלאה בין הדירות שלה
10 לבין דירתו של בעלה – העורר (ע' 10, ש' 17-21);
- 11 ו. העורר ורעייתו טרם פתחו וטרם ניהלו חשבון בנק משותף (בניגוד לאמור בהסכם הממון)
12 מתוך רצון למנוע מצב בו רעיית העורר תיחשב כמממנת את הוצאותיו של העורר – נוכח
13 העובדה שטרם סיים התחשבנותו הכספית עם גרושתו, ונוכח חששם של העורר ורעייתו
14 מכך שחשבון בנק משותף יסייע למשיב בדרישתו מהעורר לתשלום מס רכישה לפי השומה
15 שהוצאה בגין הדירה שרכש – למרות שהדירה אינה שייכת כלל לרעיית העורר (ע' 13, ש' 17-
16 10 וכן ע' 16, ש' 4-17);
- 17 ז. דמי השכירות של דירת רעיית העורר בפתח-תקווה מממנים את המשכנתא המוטלת על
18 דירתה שבאלעד, ואילו דמי השכירות שמקבל העורר מהשכרת דירתו נכנסים לחשבוננו –
19 ומשמשים למימון חלקו בהוצאות משק הבית המשותף לו ולרעייתו, ולמימון התחייבותו
20 המפורטת בהסכם הממון לדאוג לרעייתו לרמת חיים הולמת (סעיף 6.2 בהסכם הממון) (ע'
21 12, ש' 21-22).
- 22 **ב. טענות המשיב**
- 23 13. החלטת המשיב בהשגה התבססה על ההלכה שנקבעה בבית משפט העליון בע"א 3185/03 **מנהל**
24 **מס שבח מקרקעין מרכז נ' פלם**, פ"ד נט (1) 123 (2004) (להלן: "**פסק דין פלם**") לפיה חזקת
25 התא המשפחתי הקבועה בסעיף 9 בחוק המיסוי הינה חזקה חלוטה ובלתי ניתנת לסתירה,
26 המונעת רכישת מספר דירות מגורים באמצעות תא משפחתי אחד, תוך ייחוס בעורמה של
27 רכישות אלה לבני משפחה שונים כדי לזכות באופן בלתי מוצדק בשיעור מס רכישה מופחת
28 המוענק לדירה יחידה.
- 29 14. כן הפנה המשיב, במסגרת הדיון שנערך ביום 24.3.13, לפסק דינה של ועדת הערר בחיפה נו"ע
30 11-10-381 **הרטום נ' מנהל מיסוי מקרקעין – חדרה** (פורסם בנבו, 13.12.2012) (להלן: "**פסק**



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 144-143 (עמודים) **פּלם** **דִּין בּפּסּק א' חִיּוּת בּפּסּק דִּין פּלם** (עמודים 144-143)
2 : בפסק הדין) לפיה:
3 "חזקה זו, שהיא, כך נראה, חזקה חלוטה, שוללת את הזכות לשיעור מס מופחת מאדם נשוי
4 המתגורר עם בן או בת זוגו, דרך קבע מקום שבו או בת הזוג רכשו במהלך הנישואין דירת
5 מגורים. במילים אחרות, ככל שרכישה נפרדת כזו מתבצעת במהלך הנישואין, מניח החוק
6 באופן חלוט שיתוף בין בני הזוג, ועל כן הוא מייחס רכישה זו גם לבן הזוג שבפועל לא רכש
7 דירה אחרת".
8 "ראוי לחזקה הקבועה בסעיף 9(א1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כי תפורש בצמצום, באופן
9 המחיל אותה רק על רכישות שביצע מי מבני הזוג במהלך תקופת הנישואין".
10 כנגזרת לכך, קבעה ועדת הערר **בפסק דין הרטום** כי:
11 "רכישת דירה על ידי אחד מבני הזוג במהלך הנישואין תיוחס גם לבן הזוג האחר, בין אם
12 נרשמה על שם האחד ובין אם נרשמה על שם שניהם, בין אם הסכימו על הפרדה רכושית על
13 פי הסכם ממון ובין אם לאו" (פסקה 14 בפסק הדין).
14 15. לאור האמור טען המשיב כי "כל רכישה של תא משפחתי מבחינת דיני המיסוי, מבלי להכריע
15 בשאלה הקניינית, צריך לייחס אותה בחלקים שווים בין בני הזוג" (ע' 1, ש' 25-26). במקרה
16 הנוכחי, ציינה ועדת הערר במהלך הדיון שנערך ביום 24.11.13 כי "מטיעוני הצדדים עולה כי
17 בלב המחלוקת שבין הצדדים לערר זה תלויה ועומדת השאלה האם חזקת התא המשפחתי
18 הקבועה בסעיף 9(א1)(2)(ב) בחוק מיסוי מקרקעין הינה חזקה חלוטה או חזקה הניתנת
19 לסתירה" ועל כך השיבו הצדדים כי "אכן אנו סבורים כי זו המחלוקת נושא הערר ואין אנו
20 חולקים לגבי העובדות המפורטות בכתב הערר" (ע' 2, ש' 20-26). עם זאת, בדיון שנערך ביום
21 18.12.14 חזר בו המשיב מעמדתו זו וטען כי "לא שוכנעו כי במקרה דנן מדובר בהפרדה רכושית
22 שהתקיימה בפועל" וכי "לא נסתרה חזקת התא המשפחתי" (ע' 9, ש' 18-20), ולפיכך בחר
23 המשיב לחקור את העורר ורעייתו (תוך שוויתר על הגשת תצהיר עדות ראשית מטעמו). לאור
24 האמור, בחר המשיב שלא להסכים להצעת ועדת הערר לקבל את הערר נוכח ההלכה שנקבעה על
25 ידי בית המשפט העליון בפסק דין **שלמי**, אשר אין מחלוקת כי שינתה את המצב המשפטי
26 שקדם לה.

27

28 **III. עיקר השאלות שבמחלוקת**

29 16. השאלות העיקריות הדורשות הכרעה בערר שלפניי הינן אלה:

- 30 א. האם על פי הלכת שלמי, כאשר נחתם הסכם ממון בין בני זוג נשואים ומתקיימת הפרדה
31 רכושית בפועל לגבי הרכוש השייך לכל אחד ואחד מהם – זכאי כל אחד ואחד מבין בני הזוג



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 הרוכש דירה לבעלותו הבלעדית ליהנות מחישוב מס רכישה המתייחס לרכישת "דירה
2 יחידה", הגם שבבעלות בן (או בת) זוגו מצויה דירה נוספת?
3 ב. בהנחה שהתשובה לשאלה (א) נכונה – האם במקרה דנן הוכחה קיומה בפועל של הפרדה
4 רכושית ברכוש השייך לכל אחד ואחד מבין שני בני הזוג רפפורט?
5

IV. דיון והכרעה

- 7 17. לאחר שעיינתי בכתב הערר, בסיכומי העורר ובתצהיר עדותו הראשית, לרבות נספחיהם
8 השונים, כמו גם בפרוטוקולים של הדיונים שנערכו בתיק זה – הגעתי לכלל מסקנה כי דיו הערר
9 להתקבל.
10 18. סעיף 9 בחוק מיסוי מקרקעין, העוסק בחיוב במס רכישה, קובע חזקה לפיה:
11 "יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18
12 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד";
13 חזקה דומה נקבעה גם 49(ב) בחוק מיסוי מקרקעין (הקבוע בפרק חמישי 1 בחוק שעניינו "פטור
14 לדירת מגורים מזכה"), לפיה:
15 "לענין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו
16 להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד".
17 19. בפסק דין שלמי מבהיר כבי' השופט דנציגר כי סעיפים אלה יוצרים פיקציה משפטית ההופכת
18 את כל יחידי התא המשפחתי לאישיות משפטית אחת לצורך קבלת הקלה ממס רכישה או
19 לצורך קבלת פטור ממס שבח:
20 "השימוש במונח "פיקציה" אינו מקרי. הוא נועד להבהיר כי מדובר בקביעה משפטית
21 מלאכותית (פיקטיבית) של המחוקק, שנועדה להגשים תכלית מסוימת. ודוק, "הפיקציה"
22 המשפטית הקבועה בשני הסעיפים הללו הופכת את כל היחידים המרכיבים את התא
23 המשפחתי (למעט שני החריגים המופיעים בסעיף) לאישיות משפטית אחת לצורך הדיון
24 בשאלת הפטור ממס שבח (או ההקלה במס רכישה, על פי ההקשר הרלוונטי), למרות שאין
25 ספק שכל אחד מהם הינו אישיות משפטית נפרדת לכל דבר ועניין, לרבות בכל הקשר אחר
26 בחוק זה ובחוקים אחרים... מדובר בתכלית כפולה: מחד, נועדו הסעיפים למנוע תכנוני מס
27 בלתי לגיטימיים, שבהם נרשמות מספר דירות שמשמשות את התא המשפחתי על שם בני
28 משפחה שונים על מנת למקסם את מספר הפטורים ממס שבח שיוכל התא המשפחתי
29 כמכלול לקבל בבוא היום. תכלית זו כונתה בעניין עברי "תכלית שלילית". מאידך, מבקש
30 החוק לאפשר לתא המשפחתי, כמכלול, להגשים את מאווייו וצרכיו (להבדיל מאלו של מי



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד**

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 מהפרטים המרכיבים את התא המשפחתי בנפרד), מתוך הנחה שהתמורה שמתקבלת
2 ממכירת דירת המגורים משמשת במרבית המקרים לרכישת דירת מגורים אחרת עבור התא
3 המשפחתי כמכלול. תכלית זו כונתה בעניין עברי "תכלית חיובית". ניתן לראות כי מדובר
4 במידה רבה בשני צידי של אותו מטבע" (סעיף 47; ההדגשה אינה במקור – ב' א').
- 5 20. כב' השופט דנציגר מגדיר בפסק הדין שלמי שתי שאלות הדורשות הכרעה בקשר לפיקציה
6 הנ"ל, הקבועה בסעיפים 9 ו-49(ב) בחוק מיסוי מקרקעין:
- 7 "שתי שאלות חוזרות ומתעוררות בפסיקה ובספרות בנוגע לתאים משפחתיים "מורכבים",
8 בהם מגיעים בני הזוג עם "מטען היסטורי":
- 9 ראשית, האם לנוכח ה"פיקציה" הקבועה בסעיפים 9 ו-49(ב) לחוק משויד "המטען
10 ההיסטורי" של כל אחד מבני הזוג ממועד יצירת התא המשפחתי גם לבן הזוג האחר. שאלה
11 זו מתעוררת במקרים בהם אחד מבני הזוג מכר לפני הנישואין דירה שהייתה בבעלותו
12 וקיבל פטור ממס שבח, ובשלב מאוחר יותר, לאחר הנישואין, מבקש בן הזוג השני למכור
13 דירה שנרכשה על ידו לפני הנישואין ולקבל פטור ממס שבח (ובשינויים המחויבים, השאלה
14 מתעוררת כמובן גם לגבי מס רכישה).
- 15 שנית, האם יש להתחשב בקיומו של הסכם יחסי ממון בין בני הזוג, שבמסגרתו נערכה
16 ביניהם הפרדה רכושית, בבואנו להחיל את ה"פיקציה" הקבועה בסעיפים 9 ו-49(ב) לחוק
17 על תא משפחתי, שבו יש לכל אחד מבני הזוג דירה שנרכשה על ידו לפני הנישואין ונתרה
18 בבעלותו הנפרדת במהלך הנישואין. שאלה זו מתעוררת במקרים בהם כל אחד מבני הזוג
19 מבקש למכור את דירתו לאחר הנישואין ולקבל פטור ממס שבח בגין מכירתו" (סעיף 51;
20 ההדגשות אינן במקור – ב' א').
- 21 21. בנוגע לשאלת "המטען ההיסטורי" של בן הזוג האחד לבן הזוג האחר (השאלה הראשונה דלעיל)
22 – קובעת הלכת שלמי כדלקמן:
- 23 "אין לפרש את ה"פיקציה" הקבועה בסעיפים 9 ו-49(ב) לחוק באופן דווקני ולהחילה
24 כלשונה על תאים משפחתיים "מורכבים". כדברי הנשיא ברק בעניין פלם: "קו הגבול
25 המכריע בהתייחסות לתא המשפחתי כיחידה אחת הוא הקו של יצירת התא המשפחתי".
26 לפיכך אין לשייך את "העבר ההיסטורי" של כל אחד מבני הזוג לתא המשפחתי החדש
27 באופן שישלול מבן הזוג השני את זכאותו לפטור או הקלה במס בגין מכירה או רכישה
28 שהוא מבצע במסגרת התא המשפחתי" (סעיף 55 בפסק הדין של כב' השופט דנציגר;
29 ההדגשה אינה במקור – ב' א').
- 30 22. בנוגע לשאלת האפשרות להתחשב בהסכם ממון היוצר הפרדה רכושית בין בני הזוג לצורך
31 סתירת הפיקציה הקבועה בסעיפים 9 ו-49(ב) בחוק מיסוי מקרקעין (השאלה השניה דלעיל)
32 קובעת הלכת שלמי כי:



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד**

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 "יש לפרש את ה'פיקציה' הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק (וכמוה גם את זו הקבועה בסעיף 9
2 לחוק) ככזו הקובעת חזקה הניתנת לסתירה ולא חזקה חלוטה. כפועל יוצא, יכולים בני זוג
3 המוכרים במהלך נישואיהם שתי זירות, שכל אחת מהן הייתה בבעלות אחד מהם לפני
4 הנישואין, להציג ראיות בדבר ההפרדה הרכושית שהתקיימה ביניהם הלכה למעשה, על
5 מנת לסתור את החזקה הקבועה בסעיף לפיה יש לראותם כ'מוכר אחד'" (סעיף 67 בפסק
6 הדין של כב' השופט דנציגר; ההדגשות אינן במקור – ב' א').
- 7 23. במקרה דנן, אין מחלוקת כי לעורר ורעייתו הסכם ממון הקובע הפרדה רכושית מלאה ביניהם
8 בכל הנוגע לרכוש השייך לכל אחד ואחד מביניהם לרבות לגבי זירותיהם. על פי הסכם זה,
9 זירותיה של רעיית העורר (שנרכשו על ידה בטרם נישואיה) – שייכות לה בלבד, ואילו זירתו של
10 העורר (שנרכשה על ידו בעת שכבר היה נשוי לרעייתו דהיום) – שייכת לו בלבד. לפיכך, וככל
11 שעלה בידי העורר להוכיח כי ההפרדה הרכושית בינו לבין רעייתו הקבועה בהסכם הממון
12 שנכרת ביניהם מיושמת בפועל (שאלה אליה אדרש להלן) – זכאי העורר על פי הלכת שלמי
13 להקלה ממס רכישה (בגין רכישת "דירה יחידה") לגבי הדירה היחידה שבבעלותו, על אף שהיא
14 נרכשה על ידו בעת נישואיו לרעייתו דהיום, וזאת – חרף הדירות הנוספות שבבעלותה, השייכות
15 לרעייתו בלבד.
- 16 24. לאור האמור – יש להידרש לשאלה האם עלה בידי העורר להוכיח קיומה של הפרדה רכושית
17 בפועל בינו לבין רעייתו, אשר בשילוב עם הסכם הממון שביניהם מאפשרת סתירתה של
18 הפיקציה הקבועה בסעיף 9 בחוק מיסוי מקרקעין. יודגש כי בהקשר זה קובעת הלכת שלמי כי
19 לעניין סתירתה של הפיקציה המשפטית הנ"ל, מוטל הנטל על הנישומים:
- 20 "הנטל לסתור את החזקה מוטל על הנישומים, בני הזוג, ולא על המשיב. החזקה תיסתר רק
21 אם תובאנה ראיות ברורות להוכחת קיומה של הפרדה רכושית בפועל בין בני הזוג. במילים
22 אחרות, בהיעדר תשתית עובדתית להוכחת ההפרדה הרכושית בפועל, רשאי המשיב לקבוע
23 כי ה'פיקציה' המשפטית הקבועה בסעיף חלה על בני הזוג" (סעיף 65; ההדגשה אינה
24 במקור – ב' א').
- 25 באשר לטיב הראיות אותן על הנישומים להציג לבית המשפט לצורך סתירת החזקה נקבע
26 כדלקמן:
- 27 "על בני הזוג להציג בראש ובראשונה הסכם יחסי ממון (או הסכם הפרדה בין ידועים
28 בציבור) שבו נקבעה הפרדה רכושית ביחס לנכסים שהביא כל אחד מהם לתא המשפחתי.
29 בלעדי הסכם כזה אין מקום לדון בטענה בדבר הפרדה רכושית בין בני הזוג, ואין מקום
30 לקבל את הטענה בדבר הסכמה בעל-פה בדבר הפרדה רכושית ... על בני הזוג להוכיח כי
31 פעלו על פי ההסכם הלכה למעשה, דהיינו כי ההפרדה הרכושית לא נותרה "על הנייר" אלא
32 התקיימה בפועל ... לשם כך ניתן להשתמש במבחני העזר אשר נהוגים בדיני המשפחה
33 לבחינת השיתוף שנוצר בנכסים חיצוניים, ואשר מופיעים ממילא בהוראת הביצוע 5/2011



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 (בהקשר של "נכסים חיצוניים" כהגדרתם בהוראת הביצוע), כדי לאשר או לשלול את
2 ההפרדה הרכושית – מגורים במשותף, מימון משותף, תשלום משכנתא משותף, דמי
3 שכירות המשתלמים לחשבון בנק משותף וכיו"ב. יודגש כי לא מדובר ברשימה סגורה של
4 מבחני עזר, וייתכנו מבחני עזר נוספים" (סעיף 66; ההדגשות אינן במקור – ב' א').
- 5 [במאמר מוסגר יוער כי אל עמדתו של כב' השופט דנציגר לפיה על מנת לסתור את החזקה
6 שיוצרת הפיקציה הקבועה בסעיפים 9 ו-49(ב) בחוק מיסוי מקרקעין על הנישום להציג, כתנאי
7 מקדמי, הסכם יחסי ממון, ובנוסף לכך – על הנישום גם להוכיח כי בני הזוג פעלו על פי ההסכם
8 שביניהם בפועל – הצטרפה גם כב' השופטת ד' ברק-ארז. זאת בנבדל מעמדת המיעוט (בסוגיה
9 זו) של כב' השופט נ' סולברג, אשר סבר כי הנישום יכול לסתור את החזקה גם בהעדר הסכם
10 יחסי ממון, אם יוכיח כי התקיימה בין בני הזוג הנשואים הפרדה רכושית בפועל].
- 11 25. לאחר שעיינתי בתצהיר עדותו הראשית של העורר, בהסכם הממון שנכרת בינו לבין רעייתו,
12 בהחלטת המשיב בהשגה, בפרוטוקול חקירתם של העורר ורעייתו ובכל יתר המסמכים שבתיק
13 הוועדה, הגעתי למסקנות הבאות:
- 14 א. הסכם הממון שנכרת בין העורר לבין רעייתו, אשר כותרתו "הסכם יחסי ממון (הפרדת
15 נכסים מלאה)" יוצר הפרדה רכושית מלאה בין העורר לרעייתו, ובפרט בנוגע לדירותיהם.
16 במסגרת ההסכם נקבע כי דירותיה של רעיית העורר, שנרכשו על ידה בטרם נישואיה לעורר
17 – תישארנה בבעלותה המלאה, וכי הדירה אשר ירכוש העורר על שמו בכספי התמורה
18 שתתקבל ממכירת חלקו בדירתו מנישואיו הראשונים – תהיה שייכת לו בלבד, וכי "כל
19 ההוצאות, החובות והעלויות הרובצות על הדירה האמורה או הכרוכות במכירתה וברכישה
20 אחרת תמורתה יחולו על הבעל" (סעיף 6.3 בהסכם הממון);
- 21 ב. מעדויותיהם של העורר ורעייתו עולה כי מתקיימים מבחני העזר שפורטו בהלכת שלמי
22 לצורך בחינת קיומה של הפרדה רכושית מלאה בין בני הזוג:
- 23 (1) מגורים במשותף – העורר ורעייתו העידו כי אינם גרים במשותף בדירתו של העורר,
24 אלא בדירתה של רעיית העורר באלעד (סעיף 6 בתצהיר עדותו הראשית של העורר;
25 עדות רעיית העורר – ע' 10, ש' 1-2);
- 26 (2) מימון משותף – העורר ורעייתו העידו כי דירת העורר נרכשה בכסף שנותר ממכירת
27 הדירה הקודמת שהייתה בבעלות משותפת שלו ושל גרושתו מנישואיו הראשונים, וכי
28 רעיית העורר דהיום לא נטלה שום חלק במימון הרכישה של דירה זו, או במימון
29 שיפוצה וריהוטה (סעיפים 10-11 בתצהיר עדותו הראשית של העורר; עדות רעיית
30 העורר – ע' 10, ש' 27 – ע' 11, ש' 5);



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 תשלום משכנתא משותף – העורר ורעייתו העידו כי דירתו של העורר לא מומנה
2 באמצעות משכנתא. באשר לדירתה של העוררת באלעד, הממומנת באמצעות משכנתא,
3 העידו העורר ורעייתו כי המימון לכך נעשה על ידי רעיית העורר, באמצעות דמי
4 השכירות שנתקבלו מדירתה השנייה אשר בפתח-תקווה, ואילו העורר אינו נוטל חלק
5 במימון משכנתא זו (עדות רעיית העורר – ע' 12, ש' 23-27; עדות העורר – ע' 16, ש' 31-
6 29);
- 7 דמי שכירות המשתלמים לחשבון בנק משותף – רעיית העורר העידה כי דמי השכירות
8 מדירתו של העורר "נכנסים הביתה, כי צריך לשלם חשבונות החשמל וכל יתר חשבונות
9 הבית. הוא לא גר חיים בבית איתי, ולכן הוא משתתף בכל הוצאות הבית" (ע' 12, -22
10 20). גם העורר העיד כי באמצעות דמי השכירות שהוא מקבל בגין השכרת דירתו "אני
11 מקיים את עצמי, משתתף בהוצאות משק הבית בדירת אשתי, ודואג לה לרמת חיים
12 הולמת מכוח חובתי על פי הדין האישי ומכוח התחייבותי על פי הסכם הממון" (סעיף
13 12 בתצהיר עדותו הראשית של העורר).
- 14 ג. המשיב נמנע מלהגיש תצהיר עדותו ראשית מטעמו, בצינו כי "החלטנו שלא להגיש
15 תצהירים מטעמו של המשיב, הואיל ואנו סבורים כי התיק איננו עוסק במחלוקת עובדתית
16 וכי המסכת העובדתית מפורטת דיה בתצהירי העורר" (ע' 7, ש' 14-16);
- 17 ד. אני נותן אמון מלא בעדויותיהם של העורר ורעייתו דהיום. העורר ורעייתו העידו בפני בגילוי
18 לב מלא, בצורה עקבית וקוהרנטית, תוך שהם מפרטים שיקוליהם לגבי כל נושא ונושא אשר
19 פורט בהסכם הממון או שהם נדרשו להסבירו במהלך עדויותיהם. גרסתם נמצאה על ידי
20 מהימנה ותואמת אף את המסמכים והראיות שהוצגו בתיק בית המשפט. לפיכך, הגעתי
21 לכלל מסקנה כי לא עלה בידי המשיב להפריך את עדותם של העורר ורעייתו בנוגע להפרדה
22 הרכושית המלאה המתקיימת ביניהם הלכה למעשה, לרבות בכל הנוגע לדירותיהם;
- 23 26. לאור כל האמור לעיל, הנני קובע בזאת כי עלה בידי העורר לסתור את הפיקציה הקבועה בסעיף
24 9 בחוק מיסוי מקרקעין ולהוכיח כי קיימת הפרדה רכושית בינו לבין רעייתו, באופן שדירתו של
25 העורר נושא הערר שייכת לו בלבד, ואילו דירתה של רעייתו שייכות לה בלבד. לפיכך, אני קובע
26 כי שגה המשיב בכך שהעניק לעורר הקלה בתשלום מס רכישה בשיעור המתייחס לרכישת דירה
27 יחידה רק לגבי רכישת מחצית מדירת העורר, ונמנע מלשום את העורר בהתחשב בכך שדירת
28 העורר בשלמותה מהווה מבחינתו רכישה של "דירה יחידה".

29

30 **V. סוף - דבר**

31 27. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, אציע לחבריי כדלקמן:



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד**

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

- 1 א. דין הערר להתקבל. שומת מס הרכישה אשר הוצאה לעורר על ידי המשיב – מבוטלת בזאת ;
2 ב. המשיב מחוייב בזאת להמציא לעורר שומת מס רכישה מתוקנת המתייחסת לרכישת דירת
3 העורר בשלמותה, כאשר החיוב במס רכישה יעשה לפי השיעורים המתייחסים לרכישת
4 "דירה יחידה";
5 ג. המשיב יישא בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד העורר בסך כולל של 20,000 ₪.
6

בנימין ארנון, שופט
יו"ר הוועדה

- 7
8
9
10

חבר הוועדה, עו"ד דן מרגליות:

אני מסכים לחוות דעתו של יו"ר הוועדה, כב' השופט בנימין ארנון, בשלמותה, וללא שום הסתייגות.

דן מרגליות, עו"ד
ושמאי מקרקעין
חבר הוועדה

- 11
12
13
14
15

חבר הוועדה, עו"ד דב שמואלביץ:

אף אני מסכים לכך המפורט בחוות דעתו של יו"ר הוועדה, כב' השופט בנימין ארנון, הן לתוצאה והן לנימוקה.

דב שמואלביץ, עו"ד
חבר הוועדה



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז – לוד**

ו"ע 13-05-54905 רפפורט נ' מנהל מיסוי מקרקעין - מחוז מרכז

1

2

הוחלט כאמור בפסק דינו של יו"ר הוועדה כב' השופט בנימין ארנון.

3

4

ניתן היום, כ"ה אייר תשע"ה, 14 מאי 2015, בהעדר הצדדים.

5

המזכירות תודיע טלפונית לצדדים על תוצאת פסק הדין שניתן בערר זה, ותמציא להם את פסק
הדין בדואר רשום.

6

7

עו"ד דן מרגליות

עו"ד דב שמואלביץ

בנימין ארנון, שופט

8