

עמ' 8

הנושא: דירת נופש כ"דירת מגורים" לעניין הפטור

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים
מס' תיק: ע"א 5764/95
בפני כב' השופטים: ת. אור, א. שטרסברג-כהן, י. גולדברג
המערער: מנהל מס שבח מקרקעין
המשיב: זוטא יצחק, עו"ד
ניתן ביום: 26.02.1998

העובדות:

1. בבעלות הנישום היתה דירת נופש באילת.
2. בדירה שני חדרים, מטבחון וחדר אמבטיה.
3. בסמוך לרכישת הדירה נחתם הסכם בין העורר לחברת אחזקה לשם בלעדיות באחזקת המבנה. כמו כן נחתם הסכם עם חברת תיפעול, אשר לה הזכות להשכיר את הדירה למשך תשע שנים.
4. לעורר הזכות להתגורר בדירה ששים יום בשנה לפי תיאום מראש. הדירה נמכרה לקבלן הבונה, שהוא בעליה של חברת התפעול והאחזקה.
5. ועדת הערר פסקה, כי המדובר ב"דירת מגורים" ("מיסים" ט/5 ה-216) ועל כך הוגש ערעור לבית המשפט העליון ע"י מנהל מס שבח הטוען, כי המדובר ב"דירת נופש" בהתחשב בשימוש שנעשה בדירה.

נפסק:

1. יש לאמץ את דעת ועדת הערר, כי המדובר ב"דירת מגורים" לאור ההלכות בנושא זה.
2. המדובר בדירה אשר מתקיימים בה כל האלמנטים של דירה המיועדת למגורים לאור הפסיקה בעניין כורש, בטאט ("מיסים" ג/4 ה-99) ושוורץ ("מיסים" ו/6 ה-145).

ערעור המדינה נדחה.

עמ' 112

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 5764/95

בפני: כב' השופט ת. אור
כב' השופטת ט. שטרסברג-כהן
כב' השופט י. גולדברג

המערער: **מנהל מס שבח מקרקעין**
ע"י ב"כ עו"ד י. ליבלין

נגד

המשיב: **עורך דין זוטא יצחק**
בעצמו וע"י ב"כ עו"ד צ. לשם

ערעור על פסק דין ועדת הערר לפי חוק מס שבח מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע מיום 3.8.95 בתיק עמ"ש 1/94 שניתן על ידי כבוד השופטים א. גרוניס, י. אמיתי ומ. רן

פסק דין

המחלוקת בין הצדדים בתיק זה היא, אם דירה שמכר המשיב מהווה "דירת מגורים" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ב-1963. ההגדרה כפי שהיתה בתוקף בתקופה הרלוונטית - לאחר תיקון מספר 8 לחוק - היא כדלקמן:

"דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתימה והיא בבעלותו או בחירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה".

הדירה הנדונה נמצאת במבנה באילת, בו 144 יחידות דיור דומות. אין מחלוקת, שמתקיימים בדירה המאפיינים הפיסיים של דירת מגורים.

עם רכישת הדירה, המשיב ערך הסכם לפיו נמסרה לחברה פלונית הזכות להשכיר את הדירה משך רוב ימות השנה לצדדים שלישיים, ולמשיב נשמרה זכות השימוש בה במשך שישים ימים בשנה בלבד. כן הוסכם על הדרך בה תתחלק התמורה של דמי השכירות אשר ישולמו צדדים שלישיים, בין המשיב והחברה.

לטענת המשיב, הדירה הינה דירת נופש של המשיב, בהתחשב בשימוש אשר נעשה בה כאמור, ודירת נופש אינה דירת מגורים.

ועדת הערר דחתה טענה זו, לאחר שקבעה כי מדובר בדירה אשר מתקיימים בה כל האלמנטים של דירה המיועדת למגורים, ובהלכה בנתיב הפסיקה, כפי שנקבע בע"א 668/82 כורש נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד לט(2) 385, 387-388; וכן ע"א 178/87 בטאט נ' מנהל מס שבח מקרקעין פ"ד מג(1) 743 וע"א 5517/90 שוורץ נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד מו(4) 732.

עמ' 113

נימוקיה של ועדת הערר מקובלים עליו, ואנו מאמצים אותם.

אשר על כן, נדחה בזה הערעור. המערער ישלם למשיב הוצאות ערעור זה בסך 15,000 ש"ח.

ניתן היום, ל' בשבט התשנ"ח (26.2.98).

(-) שופט

(-) שופטת

(-) שופט