



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 63863-12-14 פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 39991-04-16 פסטרנק ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 34189-06-15 שטרן ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין - חיפה
ו"ע 43052-02-15 בן-שחר ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 28116-01-15 חצב ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה

בפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין:

כב' השופט ר' סוקל, סגן נשיא
חבר ועדה עו"ד ח' שטרן
חבר ועדה עו"ד ד"ר נ' מולכו

העוררים בו"ע 63863-12-14

1. פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ
2. אילן גבע
3. גיל הרגיל
4. עמיר אליהו קרני
5. משה וחוה וינשטיין
6. שולמית הרגיל
7. צליק ויפית גולדשטיין
8. שי קנטור
9. מרדכי ופנינה אזולאי
10. אביבית נוימן אורבך

העוררים בו"ע 28116-01-15

1. דני חצב
2. יוסי גווילי
3. אלון פרידמן
4. עודד אשכול
5. א.מ.ג.ר. (אחזקות) בע"מ
6. אורי הלוי (א.י.) בע"מ
7. דפנה בירן בע"מ
8. אלה ושגיאה ברקאי
9. אנדריאנה ואיתן ארבל
10. עומר כהן
11. במבוק נכסים בע"מ
12. איתן וליליאן ויסברגר

העוררים בו"ע 43052-02-15

1. אילן בן-שחר
2. דורית פרידמן ארבל
3. גיורא שרעבי
4. יצחק סיטון
5. דני חצב
6. זאב ואסתר קציר
7. מרק ואירית בושמיץ
8. דורון וסמדר לם
9. ישי ויעל גלסטר
10. שלמה וטל זאבי
11. אייל ומירב דגן
12. גבריאל ורחל פרייליך
13. דן גל
14. מורן דוידוביץ חיימוב
15. יובל חיימוב



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 14-12-63863 פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 16-04-39991 פסטרנק ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-06-34189 שטרן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין - חיפה
ו"ע 15-02-43052 בן-שחר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-01-28116 חצב ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה

16. עופר שוחט
17. פרייליך רחל וגבריאל מיכאל
18. הירשלנד לאה ליאת וגל

1. צפרירה שטרן
2. שמעון שטרן
3. רבקה פרידמן
4. אלון פרידמן
5. צפריר אדלשטיין
6. אורלי אדלשטיין
7. אביהו אדלשטיין
8. שלי לוריא
9. דוד לוריא
10. אביב בנימין אורלי

העוררים בו"ע 15-06-34189

כל העוררים בכל העררים ביחד ע"י ב"כ עוה"ד י' גבעון

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ע"י עו"ד ר' ליפשיץ מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

המשיב

החלטה **(בקשה מס' 52)**

השופט רון סוקול-יו"ר הוועדה

1. ביום 14/3/2019 ניתן פסק דינו ב-5 עררים שהוגשו על שומות מס שנשלחו לעוררים על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 בעקבות מספר עסקאות במקרקעין. עיקר הדיון נסב סביב השאלה האם יש לראות את קבוצות הרוכשים השונות, כקבוצות רכישה שהתארגנו על ידי גורם מארגן, ועל כן חברי הקבוצות חייבים במס רכישה כאילו רכשו דירות מוגמרות, או שיש לראותם כקבוצת רוכשים אשר רכשו זכויות במקרקעין לשם ביצוע עבודות בניה משותפות, ועל כן יחויבו במס רכישה רק על פי שווי זכויות המקרקעין שרכשו.
2. בפסק הדין קיבלנו את טענות העוררים. בכל העררים קבענו כי על העוררים לשלם מס על פי שווי המקרקעין שרכשו וכי אין לחייבם במס רכישה על פי שווי דירות מגורים. בסיפא לפסק הדין הורינו על קבלת העררים כולם.
3. בבקשה המונחת להכרעתנו כעת עותרים העוררים לתקן את פסק הדין ולהבהיר כי קבלת העררים כוללת גם קבלת טענות נוספות שנטענו על ידם ואשר לא זכו לדיון בפסק הדין. מדובר ב-3



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 14-12-63863 פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 16-04-39991 פסטרנק ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-06-34189 שטרן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין - חיפה
ו"ע 15-02-43052 בן-שחר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-01-28116 חצב ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה

טענות הנוגעות לשומות מס השבח של חלק מהעוררים שמכרו את חלקים במקרקעין לשאר חברי הקבוצה.

א. בעררים 15-01-28116, 14-12-63863 ו-15-02-43052 מבוקש לקבוע כי ינוכו מהשבח הוצאות שהוצאו על ידי המוכרים לפינוי הדיירים המוגנים שהחזיקו במקרקעין, לרבות דמי הפינוי ששילמו, שכר טרחת עורכי הדין, שכר השמאים וכדומה.

ב. בערר 14-12-63863 ינוכו תשלומי הריבית ששילמה פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ למלווה, יאיר רבינוביץ ייעוץ והשקעות בע"מ כמפורט בחשבוניות שהוצגו.

ג. בערר בתיק 14-12-63863 יופחתו הפסדי חברת פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ כפי שאושרו על ידי פקיד השומה (נספח ח/1 לתצהיר של אריה פרידמן).

4. כבר כאן נציין כי הטענות האמורות שנזכרו בעררים ובתצהירי העוררים לא זכו לכל התייחסות בראיות המשיב. בסיכומי המשיב ישנה התייחסות קצרה לטענות. נאמר רק כי המשיב יבדוק את הטענות לצורך ניכוי הוצאות הריבית של חברת פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ וכי יבדוק את קיזוז ההפסדים הנטענים. אין התייחסות מפורשת לניכוי הוצאות הפינוי.

5. בבקשה הנוכחית טוענים העוררים כי מפסק הדין עולה כי התקבלו העררים במלואם, לרבות בטענות האמורות. העדר התייחסות מפורשת אינה משנה את הקביעה כי העררים התקבלו. העוררים טוענים גם כי למעשה, עמדת המשיב בסיכומיו והעדר כל ראיה מצדו, מעידה כי המשיב הסכים לקבלת העררים בטענות אלו.

6. בקשה העוררים הועברה לתגובת המשיב. מבלי לפרט את כל ההליכים נציין כי המשיב ביקש לבדוק את הטענות ולעיין שוב במסמכים. גם בדיון שנערך ביום 22/5/2019 בפני יו"ר הוועדה ביקש המשיב שהות לבדוק את הנטען ולהגיע להבנות.

בסופו של דבר ביום 18/6/2019 הודיע המשיב כי הוא מסכים להכיר בניכוי כל הוצאות הפינוי (סעיף 4 לתשובה). אין התייחסות לקיזוז ההפסדים. לגבי ניכוי הוצאות הריבית טוען המשיב כי הוצאות הריבית לא נכללו בשומה העצמית שהגישה העוררת. המשיב מסכים לניכוי הוצאות ריבית ראלית בגובה של 8% בלבד, אך אינו מוכן להכיר בהוצאות הריבית המחושבות כהשתתפות ברווחי הפרויקט. נטען גם כי טענות לעניין ההוצאות צריכות להיבחן על ידי פקיד השומה ולא על ידי מנהל



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 14-12-63863 פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 16-04-39991 פסטרנק ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-06-34189 שטרן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין - חיפה
ו"ע 15-02-43052 בן-שחר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-01-28116 חצב ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה

מיסוי מקרקעין. המשיב סבור כי הדרך הראויה היא מתן החלטה נפרדת לעניין ניכוי ההוצאות ומתן זכות ערר לעוררת.

7. מתגובת העוררים מיום 25/6/2019 עולה כי הם מאשרים שבשומות העצמיות שהגישו לא כללו את הוצאות הריבית וכי עשו כן רק בחלק מהשומות. עם זאת, נטען כי הגישו בקשה לתיקון השומות שכלל לא נדונה ולכן כללו את הטענה לעניין ניכוי הריבית בערר בתיק 14-12-63863. על כן עומדים הם על טענתם כי יש לתקן את פסק הדין ולהבהיר כי משמעותו גם קבלת הטענות לעניין ניכוי הוצאות הריבית.

הכרעה

8. הדיון בתיק התמקד בשאלה האם יש לראות ברוכשים כקבוצות רכישה והטענות לעניין ניכוי ההוצאות משומות מס השבח לא זכו להתייחסות מצד המשיב. מעיון בכתב התשובה שהגיש המשיב בתיק 14-12-63863 ניתן לראות כי אין בו כל תשובה לטענות בעניין ניכוי ההוצאות השונות. גם בתשובות לעוררים בתיקים 15-01-28116 ובתיק 15-02-43052, אין התייחסות לניכוי הוצאות הפינוי. גם בסיכומי הטענות שהגיש המשיב אין תשובה לטענות העוררים והאמירה כי המשיב יבדוק את הטענות אינה תשובה לנטען.

9. בפסק הדין לא התייחסנו מפורשות לטענות בעניין הניכויים ויתכן שהדבר נבע מטעות או השמטה שמקורה בעובדה כי למעשה לא היה כל טיעון ביחס לטענות אלו.

10. עם זאת, בשים לב לבקשה ולתגובה דומה שכיום, לאחר השלמת הבירור, מסכים המשיב לניכוי כל הוצאות הפינוי כפי שפורטו על ידי העוררים ומסכים לקיזוז ההפסדים שאושרו על ידי פקיד השומה. אין גם מחלוקת כי העוררת פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ זכאית לנכות את הריבית ששילמה עבור ההלוואה שנטלה למימון הרכישה. המחלוקת עוסקת רק בשיעור הריבית, דהיינו האם העוררת זכאית לניכוי מלוא הריבית המוסכמת, או שמא רק לניכוי הריבית הבסיסית שפי שהוגדרה בהסכם ההלוואה.

11. סעיף 9(1) להסכם ההלוואה קובע כי הריבית הבסיסית תהא בשיעור 8%. סעיפים 9.2-9.4 מורים כי בנוסף לריבית הבסיסית תשולם ריבית נוספות, המבוססת על התמורה ממכירת הנכס בחלופות שונות, וכך נאמר:

9.2 בנוסף לריבית הבסיסית תשלם הלווה למלווה ריבית נוספת בסכום השווה ל-X בנוסחה שלהלן:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 14-12-63863 פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
 ו"ע 16-04-39991 פסטרנק ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
 ו"ע 15-06-34189 שטרן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין - חיפה
 ו"ע 15-02-43052 בן-שחר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
 ו"ע 15-01-28116 חצב ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה

$$X=(A-B)\times 40\%$$

X = סכום הריבית הנוספת.

A = מלוא תמורת המכירה של הנכס, ללא מרכיב המע"מ, עד כמה שנכלל התמורה.

B = סה"כ התשלומים ללא מע"מ הכרוכים ברכישת הנכס, (תמורה, מס-רכישה, עלויות המימון, תשלומי הריבית וכו'); במכירת הנכס, לרבות דמי תיווך, שכ"ט עו"ד, דמי פינוי לדיר המוגן (אם שולמו), תשלומים לעיריית חיפה בגין הנכס כולל היטלי פיתוח, אגרות בניה, ארנונה, תשלומים בגין הריסת כל הבנין בנכס ובגין בניה חדשה בנכס, עד כמה שבוצעה בניה בנכס לאחר כריתת חוזה הרכישה, תשלומים לאדריכל, יועצים וכו' בכל הנוגע לנכס.

9.3אם עד לתום 12 חודשים ממועד העמדת קרן ההלוואה, לא הושב למלווה, מחצית לפחות מקרן ההלוואה בצרף הריבית הבסיסית לגבי מלוא קרן ההלוואה, אזי תחת הריבית הנוספת כאמור בסעיף 9.2 לעיל תשולם למלווה ריבית נוספת בסכום השווה ל- Y בנוסחה שלהלן:

$$Y= (A-B)X-50\%$$

Y = הריבית הנוספת (תחת הריבית הנוספת כאמור בסעיף 9.2 לעיל).

A = כהגדרתו בסעיף 9.2 לעיל.

B = כהגדרתו בסעיף 9.2 לעיל.

9.4אם הלוואה יוותר על זכותו לקבלת ההלוואה והמלווה לא ילווה ללווה כספים כלשהם ע"פ הסכם הלוואה זה, ישלם הלווה למלווה בכל מקרה ריבית בסכום השווה ל- Z בנוסחה שלהלן:

$$Z= (A-B)\times 10\%$$

Z = הריבית אשר תשולם במקרה בו יוותר הלווה על זכותו לקבל הלוואה

A = כהגדרתו בסעיף 9.2 לעיל.

B = כהגדרתו בסעיף 9.2 לעיל.

12. דומה כי יש ממש בעמדת המשיב ולפיה תוספת הריבית, המבוססת על רווחי המכירה, אינה בבחינת "ריבית" ואינה בבחינת "הוצאות מימון" המותרות לניכוי לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין. סוגיה זו לא הובהרה בראיות, הגורם המלווה או מי מטעמו לא העידו ומר אריה פרידמן לא הסביר מדוע יש לראות בתשלום המבוסס על תמורת המכר, כחלק מהוצאות הריבית ולא כהשתתפות ברווחים.

13. הצעתו של המשיב ולפיה טענות אלו יתבררו בהשגה נפרדת, יוכרעו על ידו תוך מתן זכות ערר לעוררת, נראית בעינינו כפתרון ראוי ונכון לסוגיה שלא נזכרה בחלק מהשומות העצמאיות ולא נדונה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 14-12-63863 פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 16-04-39991 פסטרנק ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-06-34189 שטרן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין - חיפה
ו"ע 15-02-43052 בן-שחר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-01-28116 חצב ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה

מפורשות בפסק הדין. איני סבור שרק בשל התעלמות מפורשת מהטענה בסיכומי המשיב ובפסק הדין יש לאשר את הניכוי מבלי לברר את הטענות לאשורן.

14. אשר על כן אציע לתקן את פסק הדין ולהבהיר כי העררים מתקבלים גם בכל הנוגע לניכוי הוצאות הפיננסיים כמפורט בעררים 14-12-63863, 15-01-28116 ו-15-02-43052, לניכוי הריבית הבסיסית ששילמה העוררת פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ ליאיר רבינוביץ יעוץ והשקעות בע"מ, ריבית בשיעור 8%, ולקיצוז ההפסדים של העוררת פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ כמפורט בערר 12-63863-14. כמו כן יובהר בפסק הדין כי הטענות לעניין ניכוי תוספת הריבית יוחזרו לשלב ההשגה, וכי העוררת תהא רשאית לערור על כל החלטה שתינתן בהשגה שכזו.

15. בנסיבות העניין אציע לחבריי להימנע מפסיקת הוצאות הבקשה.

ר. סוקול, שופט
יו"ר הוועדה

עו"ד ח' שטרן - חבר ועדה

אני מסכים.

חיים שטרן, עו"ד
חבר הוועדה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 14-12-63863 פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 16-04-39991 פסטרנק ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-06-34189 שטרן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין - חיפה
ו"ע 15-02-43052 בן-שחר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 15-01-28116 חצב ואח' נ' מינהל מיסוי מקרקעין חיפה

עו"ד ד"ר נ' מולכו

אני מסכים.

נתן מולכו, עו"ד

חבר הוועדה

אשר על כן הוחלט כאמור בחוות דעתו של השופט רון סוקול.

ניתנה היום, כ"ז אב תשע"ט, 28 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.

חיים שטרן, עו"ד

חבר הוועדה

נתן מולכו, עו"ד

חבר הוועדה

ר. סוקול, שופט

יו"ר הוועדה