



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 6436-11-22 קדור ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

לפני כב' השופטת אורית וינשטיין

העוררים:
1. סלים קדור ת"ז 058543570
2. ענאן אבו חמד, ת"ז 302560115
ע"י ב"כ עו"ד כמיל טרודי

נגד

המשיב:
מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
באמצעות עו"ד יוסף דאוד מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

החלטה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
1. בין העורר 1 (המוכר) לעורר 2 (הרוכש) נחתם ביום 15.12.2021 הסכם מכר לפיו נמכר נכס מקרקעין בשטח של 1,133 מ"ר בדלית אל כרמל, חלק מחלקה 45 גוש 11520, תמורת סך של 113,000 ₪, דהיינו – השווי החוזי למ"ר הינו 100 ₪ למ"ר.
 2. המשיב לא קיבל את השווי המוצהר עליו דיווחו העוררים. בהחלטתו בהשגה קבע המשיב כי יש להעמיד את שווי המכירה ע"ס 1,000 ₪ למ"ר.
 3. ביום 3.11.22 הגישו העוררים את הערר דנן על החלטת המשיב בהשגה, במסגרתו עתרו לסעד של קבלת השווי המוצהר, שהינו השווי החוזי, כשווי המכירה לצרכי מס שבח ומס רכישה.
 4. המשיב הגיש כתב תשובה ביום 22.1.23, במסגרתו נימק את החלטתו בהשגה, ואת קביעת שווי השוק של הנכס אשר הועמד על ידו לשווי מכירה לפי 1,000 ₪ למ"ר.
 5. ביום 12.2.23 התקיימה ישיבת קדם משפט ראשונה בערר. במהלך הדיון, טען ב"כ העוררים כי בידו חוות דעת שמאית אשר קובעת את שווי השוק של נכס המקרקעין מושא הערר ע"ס 195 ₪ למ"ר. בית המשפט הבהיר בדיון, כי חוות הדעת אינה מצויה בפניו, אך ככל שחוות הדעת מטעם העוררים אינה תומכת בשווי המוצהר, ולמעשה קובעת שווי כפול מהשווי המוצהר – הרי שקיים קושי משמעותי בטיעון העוררים בערר. הומלץ לעוררים לשקול עמדתם בערר, בהינתן חוות הדעת השמאית שביקשו להגיש. על פי בקשת ב"כ העוררים – ניתנה לעוררים שהות של 7 ימים להודיע עמדתם באשר להמשך ניהול הערר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 6436-11-22 קדור ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 ביום 13.2.23 הגישו העוררים "בקשה לתיקון הערר" (להלן - **בקשת התיקון**), במסגרתה
2 ביקשו את תיקון הסעד המבוקש בערר, כך שייקבע כי שווי המכירה בעסקת מכירת
3 המקרקעין בין העורר 1 לעורר 2 יועמד על השווי שנקבע בחוות הדעת השמאית שצירפו
4 העוררים לבקשת התיקון, דהיינו - לפי שווי של 195 ₪ למ"ר. העוררים טוענים בבקשת
5 התיקון כי נודע להם מדיונים בעררים אחרים, שאינם קשורים לערר דנן, כי בית המשפט
6 ממליץ, כביכול, לצרף לכתב הערר חוות דעת של שמאי מומחה.
- 7 העוררים טוענים כי אימצו את אותה המלצה נטענת של בית המשפט, ועוד טרם הדיון מיום
8 12.2.23 – שכרו שירותיו של שמאי מקרקעין שיעריך את שווי העסקה מושא הערר. זאת, על
9 אף טענתם כי התמורה בעסקה מושא הערר הינה זהה ותואמת את הצהרתם. כאמור, השמאי
10 העריך את שווי הנכס לפי 195 ₪ למ"ר.
- 11 העוררים מבקשים אפוא בבקשת התיקון כי בית המשפט יאשר להם את תיקון כתב הערר,
12 כך שהסעד המבוקש יהיה קבלת השווי המוערך בחוות הדעת השמאית, חלף קבלת השווי
13 המוצהר.
- 14 המשיב הגיש ביום 23.2.23 את תגובתו לבקשת התיקון. המשיב מתנגד לבקשת התיקון וטוען
15 כי יש לדחותה תוך חיוב העוררים בהוצאותיו בגינה. לעמדת המשיב, העוררים הצהירו על
16 שווי של 100 ₪ למ"ר וביקשו בערר סעד של קבלת שווי המכירה המוצהר.
- 17 המשיב טוען כי בהגשת בקשת התיקון מעידים העוררים על עצמם כי מסרו בהצהרתם ידיעה
18 שאינה נכונה, על כל המשתמע מכך מבחינה חוקית. בקשת התיקון מטילה צל כבד על אמינות
19 ההצהרה ועל התנהלותם בערר זה.
- 20 לשיטת המשיב אין המדובר בבקשה לתיקון הערר אלא בניסיון של העוררים לזכות במועד
21 שני של הצהרה – ניסיון שיש לדחותו.
- 22 לאחר שעיינתי בבקשת התיקון ובתגובת המשיב – אני קובעת כי דין בקשת התיקון להידחות. 10
- 23 ראשית, אציין כי לא ברור מקורו של הטיעון שהועלה על ידי העוררים בסעיפים 9 ו-10
24 לבקשת התיקון. בית המשפט לא המליץ לעוררים לעשות דבר וחצי דבר טרם הדיון מיום
25 12.2.23. הפנייה של העוררים לקבלת חוות דעת שמאית נעשתה על דעת עצמם ולפי שיקול
26 דעתם.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 6436-11-22 קדור ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 לא למותר לציין, כי הדעת נותנת כי ניהול הליך שומתי בסוגיית שווי מכירה בלא חוות דעת
2 שמאית לביסוס השווי החוזי והתאמתו לשווי השוק (כאשר נטל הראיה על פי הדין הוא על
3 העוררים), עשוי לעורר קושי.
- 4 11. מכאן לגופה של בקשת התיקון:
- 5 סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1973, העוסק ב"הצהרות" מחייב את
6 המוכר והרוכש להגיש הצהרה תוך 30 יום מיום המכירה, אשר בה תפורט, בין יתר הפרטים
7 הנדרשים (ראו סעיף 73(א) וסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין), התמורה בעד מכירת
8 הזכות/רכישת הזכות ותאריך המכירה/הרכישה.
- 9 סעיף 73(ד) לחוק מיסוי מקרקעין קבוע כי מוכר או רוכש, לפי העניין, שלא פירט בהצהרתו
10 את כל הפרטים הנדרשים לפי ס"ק(א) וס"ק(ג) יראו אותו, לענין סעיף 82 לחוק מיסוי
11 מקרקעין, כאילו לא הגיש הצהרה.
- 12 12. סעיף 78 לחוק מיסוי מקרקעין קובע:
- 13 **נמסרה למנהל הצהרת מוכר... יראו את ההצהרה כקביעת שבח בידי אותו אדם** (א)
14 **(להלן – שומה עצמית), והמנהל ישלח למוסר ההצהרה, בתוך 20 ימים מיום**
15 **שנמסרה לו ההצהרה, הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי**
16 **ההצהרה; דין הודעה כאמור כדין שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף**
17 **86.**
- 18 **המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו ההצהרה, לבדוק אותה** (ב)
19 **ולעשות אחת מאלה:**
- 20 (1) **לאשר את השומה העצמית;**
- 21 (2) **אם יש לו טעמים סבירים להניח שההצהרה אינה נכונה - לקבוע לפי מיטב**
22 **שפיטתו כאמור בסעיף 79א, את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה,**
23 **שווי הרכישה, סכום השבח, התוספות, הפטורים המותרים מהשבח על פי**
24 **כל דין והמס החל; שומה לפי פסקה זו יכול שתיעשה בהתאם להסכם**
25 **שנערך עם המוכר או עושה הפעולה, לפי העניין;**
- 26 (3) **אם שוכנע שנפלה בשומה כאמור בפסקה (1) או (2) טעות חשבון - לתקנה,**
27 **ביוזמתו או לבקשת המוכר או עושה הפעולה; תיקן המנהל כאמור שומה**
28 **שאושרה לפי פסקה (1), יוסיפו לראות בה שומה עצמית.**
- 29 (ג) **הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), יחולו, בשינויים המחויבים, גם על**
30 **הצהרת רוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, לפי סעיף 73(ג)."**



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-11-6436 קדור ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין, אדם החולק על השומה שהוצאה לו (שומת מס שבח או
2 שומת מס רכישה) רשאי להגיש השגה, במסגרתה יבקש מהמנהל לחזור ולעיין ולשנות את
3 השומה שהוצאה לו לפי מיטב השפיטה.
- 4 ככל שהמנהל דוחה את ההשגה – קובעת הוראת סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין כי מי שרואה
5 עצמו מקופח בהחלטת המנהל בהשגה רשאי להגיש עליה ערר לוועדת הערר.
- 6 הנה כי כן, לוועדת הערר מוקנית הסמכות לדון בערר על החלטת המשיב בהשגה. החלטה
7 הדוחה את ההשגה משמעה כי המשיב לא קיבל את השומה העצמית. לפיכך, סמכות ועדת
8 הערר היא לקבוע אם יש לקבל את השומה העצמית אם לאו, הכל בהתאם לסמכות הקבועה
9 בסעיף 89 לחוק מיסוי מקרקעין.
- 10 מן הכלל אל הפרט: בבקשת התיקון עותרים העוררים כי הסעד בערר יהא קבלת השווי
11 שנקבע על ידי השמאי מטעמם. אלא שהשווי בחוות הדעת מטעם העוררים – אינו תואם את
12 שווי המכירה המוצהר ואת שומתם העצמית של העוררים. בפועל, השווי שקבע השמאי מטעם
13 העוררים הינו כמעט כפול מהשווי המוצהר.
- 14 המשיב בהחלטתו בהשגה לא דן בשווי מכירה לפי חוות דעת השמאי אלא דן בשווי המכירה
15 המוצהר, המופיע בשומה העצמית, ואת השווי המוצהר האמור, אשר הועמד על 100 ₪ למ"ר
16 – דחה המשיב בהחלטתו בהשגה ועל כך הוגש הערר.
- 17 חוות הדעת של השמאי מטעם העוררים איננה בגדר "שומה" כמשמעותה בחוק מיסוי
18 מקרקעין, לא כל שכן שהיא אינה שומה עצמית וממילא המשיב לא בחן אותה ואת הנטען בה
19 בשלב השומתי ולא נתן החלטה בהשגה ביחס אליה.
- 20 יוצא אפוא כי למעשה, המשמעות האמיתית של בקשת התיקון היא כי העוררים מעוניינים
21 לתקן את שומתם העצמית. זאת לא ניתן לעשות במסגרת הערר.
- 22 ככל שהעוררים מבקשים לתקן את שומתם העצמית ולהגדילה – עליהם לפנות למשיב בבקשה
23 מתאימה לתיקון שומה (ולשלם את מס השבח ומס הרכישה הנובע מהגדלת שומתם
24 העצמית), ובקשתם זו, ככל שתוגש – תידון על ידי המשיב ותינתן בה החלטה בהתאם
25 להוראות סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין. ככל שהעוררים יסברו כי החלטה כאמור מקפחת
26 אותם – יהיו רשאים להגיש ערר על אותה החלטה.





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 6436-11-22 קדור ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 אך לעת הזו, החלטה כאמור אינה מונחת לדיון בפני ועדת הערר, אלא הערר אמור לדון
2 בשאלה האם היה על המשיב לקבל את השווי המוצהר של 100 ש"ח למ"ר, כפי עמדת העוררים
3 בשומתם העצמית.
- 4 17. אשר על כן, לא ניתן לקבל את בקשת התיקון ולא ניתן לתקן את הסעד המבוקש בערר כך
5 שייקבע שווי המכירה לפי חוות הדעת השמאית שצירפו העוררים לבקשת התיקון, משום
6 שאין המדובר בשומה עצמית, ושווי זה לא הוצהר על ידי העוררים בעת שהגישו את ההצהרה
7 על העסקה, בהתאם לסעיף 73 לחוק.
- 8 לא למותר לציין, כי לוועדת הערר אכן מוקנית סמכות מכוח סעיף 89 לחוק מיסוי מקרקעין
9 לאשר את שומת המשיב בהחלטה בהשגה, להפחיתה או להגדילה, לבטלה או להחליט בדרך
10 אחרת כפי שתראה לנכון – אך הבסיס להפעלת הסמכות נעוץ בעמדה של כל מי שמגיש ערר,
11 לפיה השומה העצמית שהוגשה על ידו - הינה נכונה.
- 12 18. לפיכך, **בקשת התיקון נדחית.**
- 13 העוררים יישאו בהוצאות המשיב ובשכ"ט עו"ד המשיב בסך 3,500 ש"ח אשר ישולמו בתוך 14
14 יום מהיום, שאם לא כן יישאו ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
- 15 19. בא כוח העוררים יודיע עד ליום 1.3.23 האם העוררים מבקשים לנהל את הערר אם לאו. לאחר
16 שתתקבל עמדת העוררים – תינתן החלטה מתאימה.
- 17 **תזכורת פנימית ליום 1.3.23.**
- 18 **המזכירות תשלח החלטה זו לב"כ הצדדים.**
- 19 ניתנה היום, ב' אדר תשפ"ג, 23 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.



אורית וינשטיין, שופטת