



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 73001-06-23 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1

לפני כב' השופטת ירדנה סרוסי

מערערת  
חיריה אבו זאיד  
ע"י ב"כ עוה"ד רני שוורץ ואסף איזנברג

נגד

משיב  
פקיד שומה – היחידה הארצית לשומה  
ע"י ב"כ עו"ד לירון ברנד קויפמן

2

3

### פסק דין

4

5

לפניי ערעור מס הכנסה בעניינם של הפרשי הון שנמצאו אצל המערערת.

6

### רקע לערעור

7

1. המשיב הוציא למערערת שומה בצו לשנים 2014 ו-2017 – 2020, במסגרתה יוחסה

8

למערערת תוספת הכנסה בגין גידול בלתי מוסבר בהון.

9

2. ביחס לשנת 2014, המשיב ייחס גידול בהון בסך של 1,275,000 ש"ח לרכישת בית ללא

10

מקורות מימון מספקים.

11

3. ביחס לשנים 2017 – 2020, המשיב ערך השוואה בין הצהרת הון ליום 31.12.2016

12

שהגישה המערערת ובין אומדן הונה של המערערת לשנת 2020, וכן התייחס להצהרת

13

הון ליום 31.12.2020 שהגישה המערערת, ומצא גידול בלתי מוסבר בהון בסך של

14

1,533,775 ש"ח. עיקרו של הגידול בעלות שיפוץ שערכה המערערת בביתה, וכן בהוצאות

15

מחיה. המשיב חילק את הגידול בהון על פני שנות המס באופן שווה, ולכל שנת מס הוא

16

ייחס גידול בהון בסכום של 383,444 ש"ח.

17

4. המשיב קבע כי הגידול בהון מהווה הכנסה מעסק לא ידוע מכוח סעיף 2(1) לפקודת מס

18

הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). לחילופין, קבע כי מדובר

19

בהכנסה שמקורה בסעיף 2(10) לפקודה.

20

5. יצוין, כי המשיב קיבל את טענות המערערת לעניין התיישנות שנת המס 2017, והוא

21

הפחית את החיוב במס בגין שנת מס זו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 המשיב הטיל על המערערת קנס גירעון לפי הוראות סעיף 191(ב) לפקודה, שקובע כי אם  
2 הגירעון במס עולה על 50% יוטל על הנישום קנס בשיעור של 15% מהגירעון. כמו כן,  
3 שעה שהמשיב קבע כי מדובר בהכנסה מעסק, היה על המערערת לנהל פנקסים. מאחר  
4 שהמערערת לא ניהלה פנקסים בשנות המס, המשיב הגדיל את שיעורי המס בהתאם  
5 להוראות סעיף 191ב לפקודה.

6 7. נוסף על כך קבע המשיב כי הכנסותיה של המערערת מהשכרת חנות שבבעלותה, שדווחו  
7 כהכנסות עסקיות, אינן הכנסות עסקיות, אלא הכנסות פסיביות מנכס בית.

8 8. המערערת חולקת על קביעות המשיב, ומכן ערעור זה. אדון בנושאים לפי סדרם.

### 9 רכישת הבית בשנת 2014

10 רקע וטענות הצדדים בתמצית

11 9. ביום 11.12.2014 רכשה המערערת בית ברחוב הגיא 36 בלוד, בעלות של 1,450,000 ש"ח  
12 (להלן: "**הבית**"). הסכם המכר צורף במסגרת נספח 1 לתצהיר המשיב, להלן: "**הסכם**  
13 **המכר הראשון**"). ביום 15.11.2015, העסקה בוטלה בהסכמת הצדדים. עם זאת, חודש  
14 לאחר מכן, ביום 15.12.2015, החליטו הצדדים לחדש את עסקת המכירה והם חתמו על  
15 הסכם נוסף למכירת הבית, עבור סכום של 1,275,000 ש"ח (הסכם המכר הנוסף צורף  
16 במסגרת נספח 1 לתצהיר המשיב, להלן: "**הסכם המכר השני**"). על פי האמור בהסכם  
17 המכר השני, עד למועד ביטול הסכם המכר הראשון המערערת שילמה סכום של  
18 1,200,000 ש"ח עבור הבית, ועל כן נקבע כי היא תשלים סכום של 75,000 ש"ח במעמד  
19 מסירת החזקה בבית (סעיף 7.2 להסכם המכר השני).

20 10. המשיב לא שוכנע כי בשנת המס 2014, בהיותה בת 19 בלבד, היו למערערת מספיק  
21 מקורות מימון לצורך רכישת הבית, ללא הכנסות מוצהרות וללא לקיחת הלוואה  
22 שכנגדה נרשמה משכנתא. לפיכך, קבע המשיב כי קיים גידול הון בלתי מוסבר בשנת  
23 המס 2014 בגובה עלות רכישת הבית בסך של 1,275,000 ש"ח.

24 11. לטענת המערערת, המשיב קבע את הגידול בהון בהסתמך על תאריך החתימה של הסכם  
25 המכר הראשון. אולם, הסכם המכר הרלוונטי נחתם בשנת 2015 ומרבית התשלומים  
26 בגין רכישת הבית שולמו בשנים מאוחרות לשנת 2014. בהסכם המכר הראשון הוסכם  
27 כי התשלום הראשון, בסך של 290,000 ש"ח, ישולם במועד החתימה על ההסכם, ואילו  
28 יתר התשלומים ישולמו לאורך שנת 2015 (סעיף 7 להסכם המכר הראשון).

29 כמו כן, למערערת היו מקורות כספיים לרכישת הבית:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 המערערת התארכה בשנת 2014 עם מר מועאז אלנתשה, תושב חברון (להלן: "הארוס").  
2 הארוס העביר למערערת 1,300,000 ש"ח, לצורך רכישת דירה לזוג. לאחר מספר  
3 חודשים, החליטו המערערת והארוס על ביטול האירוסין, אולם המערערת לא השיבה  
4 לארוס את הכספים שהעביר, והם שימשו את המערערת לרכישת הבית.  
5 בשנת 2013 פדתה המערערת 40,000 ש"ח שהפקידה בחסכון בבנק בשנת 2012.  
6 המערערת הפקידה בחשבון הבנק שלה בתאריך 8.9.2013 שיק שקיבלה מאמה בסך של  
7 350,000 ש"ח.  
8 בשנים 2014 – 2015 נטלה המערערת מספר הלוואות שונות מהבנקים בסך מצטבר של  
9 כ-270,000 ש"ח.  
10 12. מנגד טוען המשיב, כי המערערת לא תמכה את טענותיה במסמכים והיא נמנעה מלהזמין  
11 לעדות עדים רלוונטיים, ובפרט, את הארוס. כמו כן, בחקירה הראשונה שנערכה לה,  
12 שמרה המערערת על זכות השתיקה ולא ענתה על שאלות. לאחר מכן, סיפקה גרסה מבלי  
13 שידעה לספק פרטים הכרחיים. גם בחקירתה הנגדית, המערערת לא ידעה לספק פרטים  
14 בסיסיים, באופן המעלה תהיות כבדות באשר לאמינות גרסתה.  
15 טענת המערערת כי היא שילמה עבור הדירה בשנת 2015 אינה ברורה ואינה עולה בקנה  
16 אחד עם יתר טענותיה. טענה זו היא גם הרחבת חזית אסורה, שנטענה רק בשלב  
17 הסיכומים. נראה כי טענה זו עלתה בשלב מאוחר רק מכיוון שהמערערת לא הצליחה  
18 להוכיח את מקור הכספים.

### דיון והכרעה

19  
20 13. בסוגיה זו, אני מקבלת את קביעת המשיב ואינני סבורה שהמערערת הרימה את הנטל  
21 להפריך את קביעתו.  
22 14. המערערת רכשה בית בשנת 2014 בסכום של 1,450,000 ש"ח, כאשר היא בת 19 בלבד,  
23 ללא הכנסות ומבלי שנלקחה משכנתא. על המערערת היה להציג מקורות כספיים  
24 לאותה רכישה. המערערת טענה למספר מקורות כספיים, שלא ניתן לקבלם.  
25 15. המערערת טענה כי היא קיבלה סכום של 1,300,000 ש"ח במזומן מהארוס. לא ניתן  
26 לקבל את הטענה.  
27 **ראשית**, מלבד טענת המערערת שנטענה בעלמא, המערערת לא סיפקה כל ראיה או  
28 אסמכתא לאותה מתנה. לכל הפחות, היה עליה להזמין את הארוס למתן עדות, אך גם  
29 זאת היא לא עשתה. ואעיר בהקשר זה, כי על נישום שטוען לקבלת כספים מאדם קרוב  
30 כמקור להפרש הון מוטל נטל מוגבר, ועליו להוכיח טענתו באמצעות ראיות ממשיות. על



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 אחת כמה וכמה, כאשר מדובר בהעברות שעל פי הנתען נעשו במזומן (עמ"ה (מחוזי ת"א)  
2 1245/03 חקשירי נ' פקיד שומה רחובות, עמ' 2 (17.11.2008); עמ"ה (מחוזי ת"א)  
3 1045/03 קראוויני נ' פקיד שומה כפר סבא, עמ' 8 (23.1.2006); עמ"ה (מחוזי ת"א) 42/97  
4 יואב נ' פ"ש ת"א 3, פס' 13 (22.8.2000).

5 שנית, המערערת לא סיפקה גרסה סדורה וקוהרנטית ביחס לכספים שהתקבלו  
6 מהארוס. בחקירת המערערת במשטרה בתאריך 14.11.2021 (נספח 10 לתצהיר המשיב,  
7 להלן: "החקירה במשטרה"), טענה כדלהלן:

8 ש"ש: איך רכשת את הגיא 36?

9 ת: לפני ארבע חמש שנים היית מאורסת למישהו אני חושבת קוראים לו גומעה...  
10 ובכל פעם הוא היה מביא לי כסף והייתי מביאה את הכסף לבעלת הבית אז לא  
11 זוכרת את השם שלה עד שקניתי את הבית.

12 ש: כמה עלה לך הבית בהגיא 36?

13 ת: לא זוכרת.

14 ש: כמה הארוס שלך הביא לך כסף?

15 ת: 200-150 אלף, ונפרדנו תוך כמה חודשים.

16 ש: כמה פעמים העברת כסף לבעלת הבית?

17 ת: לא זוכרת.

18 ...

19 ש: אני רוצה להבין כמה כסף הארוס שלך הביא לך בסוף מה הסכום היה?

20 ת: לא זוכרת, היה נותן והייתי שומרת ובסוף קניתי בית".

21 כלומר, לטענתה הראשונית, היא קיבלה סכום של 150,000 – 200,000 ש"ח, שניתן לה  
22 במספר פעמים שונות. את הכספים היא הייתה מעבירה לבעלת הבית לשם רכישת  
23 הדירה.

24 לעומת זאת, בחקירתה הנגדית בבית המשפט (להלן: "החקירה הנגדית") טענה שקיבלה  
25 סכום של 1,300,000 ש"ח, בפעם אחת:

26 ש"עו"ד ברנד קויפמן: איך הוא העביר לך את הכסף?

27 העדה, גב' אבו זאיד: מזומן.

28 ש"עו"ד ברנד קויפמן: 1.300 מיליון בפעם אחת מזומן?

29 העדה, גב' אבו זאיד: כן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 73001-06-23 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 עו"ד ברנד קויפמן: או כמה פעמים?

2 העדה, גב' אבו זאיד: לא.

3 עו"ד ברנד קויפמן: בפעם אחת הוא הביא לך את הכסף במזומן?

4 העדה, גב' אבו זאיד: כן" (עמ' 22, ש' 19 – 26 לפרוטוקול).

5 כאשר נשאלה בדבר הסתירה אל מול גרסתה במשטרה, טענה שהסכומים שהזכירה  
6 במשטרה ניתנו לה עבור רכישת זהב ובגדים (עמ' 25, ש' 22 – עמ' 26, ש' 6 לפרוטוקול),  
7 אולם מהמצוטט לעיל מתוך החקירה במשטרה עולה ברורות כי הסכום שהזכירה  
8 בחקירה במשטרה הועבר לה עבור רכישת הבית.

9 בהקשר זה אציין כי קשה בעיניי שבמהלך החקירה במשטרה בשנת 2021 היא לא זכרה  
10 מהו הסכום הסופי שהארוס העביר לה, אולם כמה שנים לאחר מכן, במהלך הליכי  
11 השומה, היא "נוכרה" שמדובר ב-1,300,000 ש"ח.

12 עוד טענה המערערת בחקירה במשטרה שהארוס לא ביקש את הכסף שלו חזרה, אלא  
13 אמר לה שתרכוש עם הכסף את הבית (עמ' 4, ש' 62 – 65 לחקירה). לעומת זאת, בחקירה  
14 הנגדית, טענה כי הוא ביקש את הכסף חזרה אך היא לא הסכימה להחזיר לו (עמ' 24,  
15 ש' 15 – 21 לפרוטוקול).

16 16. בכלל, קשה לתת אמון בעדות המערערת, שלא זכרה פרטים רבים שהייתה אמורה  
17 לזכור, כמו מי האדם שכתב לה את התצהיר (עמ' 39, ש' 5 – 6 לפרוטוקול), כמה קומות  
18 היו לבית לפני השיפוץ (עמ' 28, ש' 1 – 3 לפרוטוקול), כיצד שמרה סכום של 1,200,000  
19 ש"ח במזומן (עמ' 23, ש' 31 – עמ' 24, ש' 6 לפרוטוקול) וכיוצ"ב. ליתר דיוק, במענה  
20 לשאלות שונות שהופנו אליה, המערערת ענתה שהיא "לא זוכרת" לא פחות מ-64  
21 פעמים. אם המערערת איננה מסוגלת לזכור את הפרטים הבסיסיים שנשאלה עליהם,  
22 לא ניתן גם לסמוך על הפרטים שהיא לכאורה זוכרת.

23 17. אין בידי לקבל את טענת המערערת כי בשנת 2013 פדתה המערערת 40,000 ש"ח  
24 שהפקידה בחסכון בבנק בשנת 2012. בנספח ג' לתצהיר המערערת ניתן להיווכח כי  
25 פירעון הפיקדון נעשה ביום 19.7.2013, ולאחר מכן, ביום 8.9.2013, למעלה משנה קודם  
26 לרכישת הבית, נמשך סך של 39,940 ש"ח מחשבון המערערת. כלומר, הכסף שהופקד  
27 בפיקדון לא שימש לרכישת הבית. כאשר נשאלה המערערת על אותו הפיקדון, השיבה  
28 כי היא איננה זוכרת מה היא עשתה עם הכסף (עמ' 33, ש' 10 – 14 לפרוטוקול).

29 18. אינני מקבלת גם את הטענה שהמערערת הפקידה בחשבון הבנק שלה שיק שקיבלה  
30 מאמה בסך של 350,000 ש"ח. ראשית, לא ברור מהו מקור השיק, שכן אמה של



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 המערערת לא זומנה לעדות, וכאמור לעיל, טענות בדבר מתנות מקרובים הן טענות  
2 שמצריכות רף הוכחה גבוה, בראיות ממשיות. לכל הפחות, היה על המערערת להציג  
3 יציאה של הכספים מחשבון האם וכניסה לחשבון המערערת. **שנית**, ארבעה ימים לאחר  
4 הפקדת השיק, ביום 12.9.2013, הופקדו 330,000 ש"ח לחיסכון. כלומר, הכספים  
5 שהופקדו לא היו חלק מחשבון העובר ושב של המערערת, ועל המערערת היה להראות  
6 כי הכספים שהופקדו לחיסכון שימשו לרכישת הבית.  
7 19. אין בידי לקבל גם את הטענה כי בשנים 2014 – 2015 נטלה המערערת מספר הלוואות  
8 שונות מהבנקים בסך מצטבר של כ-270,000 ש"ח, שכן הטענה לא הוכחה ולו בראשית  
9 ראייה, ומדובר בטענה בעלמא.  
10 20. המערערת טוענת בנוסף כי למעט סכום של 290,000 ש"ח, התשלומים עבור הבית שולמו  
11 בשנת 2015, ועל כן מרבית הגידול בהון חל בשנה זו. לא ניתן לקבל את הטענה. **ראשית**,  
12 טענה זו נטענה על ידי ב"כ המערערת לראשונה במהלך חקירתו הנגדית של נציג המשיב,  
13 והיא לא נתמכה בתצהיר המערערת, בחקירתה הנגדית או בראיות כלשהן. ההיפך הוא  
14 הנכון, כאשר נשאלה המערערת בחקירתה הנגדית על אודות התשלומים, ענתה שהיא  
15 לא זוכרת לכמה תשלומים חולקה הרכישה ועל פני כמה זמן נפרסו התשלומים (עמ' 26,  
16 ש' 21 – 24 לפרוטוקול).  
17 הטענה האמורה נסמכה אך ורק על הוראות סעיף 7.2 להסכם המכר הראשון. אולם,  
18 מחומר הראיות עולה כי הצדדים לא הקפידו על הוראות סעיף 7.2 להסכם המכר  
19 הראשון. כך, בסעיף 7.2.1 להסכם המכר הראשון נקבע כי התשלום הראשון "ישולם  
20 בהמחאה בנקאית או העברה בנקאית", אולם לדברי המערערת הוא שולם במזומן (עמ'  
21 23, ש' 4 – 30 לפרוטוקול).  
22 כמו כן, הסכם המכר הראשון בוטל ביום 15.11.2015. על פי הוראות סעיף 7.2 להסכם  
23 המכר הראשון, עד לתאריך זה, מלוא הסכום עבור הדירה, כלומר, 1,450,000 ש"ח, היה  
24 אמור להשתלם (וראו סעיף 7.2.6 להסכם המכר הראשון, שקובע כי יתרת הסכום  
25 תשולם "לא יאוחר מתאריך 1.11.2015"). אולם, כפי שניתן להיווכח מהסכם המכר  
26 השני, עד לתאריך זה שולמו רק 1,200,000 ש"ח.  
27 כמו כן, כמצוטט לעיל, בחקירה במשטרה טענה המערערת כי הארוס העביר לה את  
28 הכספים, והיא הייתה מעבירה את הכספים למוכרת. עוד טענה כי הם התארוסו בשנת  
29 2014 וכי הם היו מאורסים מספר חודשים (סעיפים 4 – 6 לתצהיר המערערת). כלומר,  
30 התשלומים היו צריכים לעבור בזמן שהמערערת הייתה מאורסת, והיא התארסה בשנת  
31 2014. כאשר נשאלה בחקירתה באיזה חודש התארסה ומתי התרחשה הפרידה, היא לא  
32 ידעה להשיב (עמ' 22, ש' 4 – 10 לפרוטוקול).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 במצב עניינים זה, אינני סבורה שהמערערת הרימה את הנטל לשכנע כי התשלומים  
2 שולמו בשנת 2015. מדובר בהשערה בלבד, ורב הנסתר על הגלוי, במיוחד לאור האמור  
3 לעיל בדבר הקשיים בגרסת המערערת. וראו האמור ב-ע"א 9650/05 פרוינד נ' פקיד  
4 שומה ת"א 4, פס' 7 (7.8.2008) (להלן: "עניין פרוינד"): "מוטל על המערער הנטל  
5 להצביע על מועד היווצרות ההכנסה הלא מדווחת וערפל, ככל שנותר בעניין זה, צריך  
6 שיפעל לחובתו".

7 21. שנית, שעה שהמערערת טענה שהכספים התקבלו מהארוס בשנת 2014, כלומר,  
8 שהגידול בהון חל בשנת 2014, הרי שמדובר בשתי טענות עובדתיות סותרות. וראו עניין  
9 פרוינד, פס' 6 – 7; וכן ע"א 9114/15 סלוקי נ' פקיד שומה אשקלון, פס' 30 (3.6.2018).  
10 22. על כן, מאחר והמערערת רכשה בית בשנת 2014 ומאחר ולא הוצגו מקורות כספיים לכך,  
11 אני מקבלת את קביעת המשיב בעניין זה.

### הגידול בהון שמקורו בעלות השיפוץ

12 רקע וטענות הצדדים בתמצית

13 23. בשנת 2016 מכרה המערערת את הבית ברחוב הגיא 36 בלוד, ורכשה בית ברחוב הגיא  
14 42 בלוד (להלן: "הבית החדש"). המערערת ערכה שיפוץ נרחב לבית החדש, הכולל  
15 שבירת קירות ובניה לגובה. שמאי מטעם המשיב העריך את עלויות הבנייה בסך של  
16 1,506,039 ש"ח, והמשיב קבע את עלויות הבנייה כגידול בלתי מוסבר בהון.  
17 24. לטענת המערערת, היא שיפצה את הבית החדש בעלות של 400,000 ש"ח. בהתאם  
18 לשמאות שצורפה לתצהיר המערערת, שווי השיפוץ הוערך בסך של 860,000 ש"ח.  
19 ביחס לשמאות המשיב, המשיב מסתמך על שתי שמאויות שונות, מתאריכים שונים.  
20 כמו כן, המשיב הוציא את השומה בשלב א' למערערת בתאריך 29.12.2020, אולם  
21 בשמאויות המשיב תאריך הביקור בנכס הוא 7.6.2021, כלומר לאחר המועד שבו הוצאה  
22 השומה שלב א'. לא ברור כיצד ניתן היה להסתמך על שמאות שטרם נערכה.  
23 25. לטענת המשיב, המערערת לא ידעה לספק פרטים ביחס לשיפוץ ולא הוצגה כל אסמכתא  
24 ביחס לעלות השיפוץ. כמו כן, הערכות שמאי המערערת אינן מבוססות.  
25

26 דיון והכרעה

27 26. בסוגיה זו, אני דוחה את טענת המערערת כי עלות השיפוץ הייתה בסך של 400,000 ש"ח,  
28 ומצאתי לקבל את שמאות המשיב, תוך ביצוע התאמות מסוימות בהתאם להנחות  
29 שמאי המערערת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

- 1 27. בכל הנוגע לטענת המערערת כי עלות השיפוץ הייתה בסך של 400,000 ש"ח, הרי שלא  
2 ניתן לקבלה. טענה זו נטענה בעלמא, ללא כל בדל ראיה. קשה בעיניי כי בשיפוץ נרחב  
3 שכזה לא נחתם הסכם עם הקבלן (עמ' 28, ש' 28 – 29 לפרוטוקול), לא סופקו קבלות  
4 (עמ' 29, ש' 8 – 9 ו-29 – 34 לפרוטוקול), כל התשלומים נעשו במזומן (עמ' 28, ש' 32 –  
5 עמ' 29, ש' 3 לפרוטוקול), ואין בנמצא כל מסמך שניתן להציג. לכל הפחות, היה על  
6 המערערת להזמין לעדות את הקבלן.  
7 המערערת טוענת שהיא זו שקנתה את החומרים לשיפוץ (עמ' 30, ש' 1 – 6 לפרוטוקול),  
8 אולם גם ביחס לכך לא סופקה כל ראיה או קבלה. המערערת לא הציגה ולו בדל ראיה  
9 חיצונית לטענותיה.
- 10 28. חוסר היכולת להסתמך על גרסתה של המערערת מתחדד שעה שגם בסוגיה זו, התעוררו  
11 קשיים משמעותיים בגרסת המערערת. המערערת טוענת שהיא זו שהייתה אחראית על  
12 השיפוץ ושכרה את הקבלן (עמ' 29, ש' 4 – 5 ו-12 – 15 לפרוטוקול), אולם היא לא ידעה  
13 לספק פרטים בסיסיים ונדרשים, כגון שם הקבלן (עמ' 30, ש' 33 – 34 לפרוטוקול), טיב  
14 השיפוץ (עמ' 27, ש' 28 – עמ' 28, ש' 25 לפרוטוקול), מתי התחיל השיפוץ (עמ' 31, ש' 13  
15 – 17 לפרוטוקול), מי בחר את הפריטים שיוקנו בבית (עמ' 33, ש' 6 – 9 לפרוטוקול)  
16 וכיוצ"ב. המערערת ענתה על חלק ניכר מן השאלות בתשובה "לא זוכרת", וכאשר כן  
17 ידעה להשיב, תשובותיה היו כלליות וכוללניות.
- 18 על זאת יש להוסיף, כי אף השמאי מטעם המערערת מעריך את עלות השיפוץ ביותר מפי  
19 שניים מאשר העלות הנטענת על ידי המערערת, ולא סופק הסבר משכנע להפרש הניכר  
20 (עמ' 31, ש' 10 – 12 לפרוטוקול).
- 21 29. על האמור יש להוסיף, כי גם אם הייתי מקבלת שהמערערת שילמה לקבלן 400,000 ש"ח  
22 עבור השיפוץ, המערערת טוענת כאמור שהיא שילמה עבור החומרים, ומדובר בעלות  
23 משמעותית שגם אותה יש להוסיף.
- 24 30. בכל הנוגע להערכת עלות השיפוץ, תחילה אציין כי לא מצאתי פגם בצירוף שמאות  
25 המשיב. מבחינת הערכת עלויות הבנייה, אין הבדל בין השמאות שנושאת את התאריך  
26 21.9.2025 ובין השמאות משנת 2021, ולצרכי ערעור זה, מדובר למעשה באותה  
27 השמאות. כמו כן, טענת המערערת כי השומה בשלב אי יצאה לפני ביקור השמאי בנכס,  
28 היא טענה מוטעית. אומנם, בכותרת השומה בשלב אי (נספח 6 לתצהיר המערערת),  
29 מופיע התאריך 29.12.2020, אולם מדובר בטעות סופר כפי שניתן להיווכח מתוכן



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

- 1 השומה, ואף מתאריך החתימה בסופה: 29.12.2021. ואכן, בסעיף 30 לסיכומי  
2 המערערת מודה המערערת שהשומה הוצאה בתאריך 29.12.2021.
- 3 31. לגופו של עניין, שעה שהן שמאי המשיב והן שמאי המערערת יוצאים מתוך אותה נקודת  
4 מוצא – מחירון דקל לעלות בנייה למ"ר, מצאתי לקבל את שמאות המשיב, תוך הפחתות  
5 מסוימות בהתאם לטענות שמאי המערערת. למעשה, אין מחלוקת מהותית בין שמאי  
6 המשיב ושמאי המערערת, למעט ביחס לנקודות הבאות:
- 7 31.1. על פי איזה מחירון דקל יש לבצע את הערכת עלות הבנייה – האם לפי  
8 מחירון דקל לשנת 2019, שנת הוצאת היתר הבנייה, כעמדת שמאי המערערת, או  
9 מחירון דקל לשנת 2021, השנה בה השיפוץ היה בעיצומו, כעמדת שמאי המשיב?
- 10 31.2. האם ומהי המשמעות לכך ש-120 מ"ר כבר היו בנויים – האם יש להפחית  
11 35% מעלות הבנייה ביחס לאותו חלק, כעלות רכיב השלד כפי טענת שמאי  
12 המערערת, או שאין לייחס לכך חשיבות בשל ההתאמות הנצרכות, כעמדת שמאי  
13 המשיב?
- 14 31.3. האם יש לקחת בחשבון שעלויות הבנייה במגזר הערבי נמוכות יותר מאשר  
15 במגזר היהודי כעמדת שמאי המערערת, או שאין להתייחס לכך כעמדת שמאי  
16 המשיב?
- 17 31.4. האם יש להתעלם מעלות הבנייה של מרפסת גג (בשונה ממרפסת זיזית)  
18 כעמדת שמאי המערערת, או שיש לקחת אותה בחשבון כעמדת שמאי המשיב?
- 19 32. בכל הנוגע למחירון דקל, אני סבורה כי שמאי המערערת לא הצליח להפריך את עמדת  
20 שמאי המשיב, כי יש להתבסס על המחירון לשנת 2021. לא ניתן להתבסס על מחירון  
21 משנת 2019, כאשר השיפוץ היה בעיצומו בשנת 2021. המערערת אף טענה שהיא זו  
22 שרכשה את חומרי הבנייה, כך שעלות החומרים הייתה על פי מועד קנייתם בזמן אמת,  
23 ולא על פי סיכום מראש. שמאי המערערת הסתמך על המחירון לשנת 2019 משום  
24 שבשנה זו הוצא היתר הבנייה, אך השיפוץ אינו מתחיל במועד הוצאת ההיתר, אלא  
25 במועד מאוחר יותר. גם ב"כ המערערת הודה במהלך החקירה הנגדית ששנת 2019 היא  
26 לא השנה המתאימה:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

- 1 "העד, מר כהן: אתה טועה שגיאה חמורה כי יש לך רק נייר ביד. אתה כל העבודות  
2 שהוא עשה כל עבודות הגמר אתה לא יודע מתי הוא הזמין אותם. לא עמד בפניי  
3 הנתון הזה.  
4 עו"ד שוורץ: נכון אני לא יודע אבל בוודאי אני יודע דבר אחד, אתה יודע מה אני  
5 יודע? שהוא בוודאות לא הזמין אותם במועד שאתה באת.  
6 העד, מר כהן: אז אני יודע בוודאות שהמועד הנכון הוא לא המועד של ההיתר.  
7 עו"ד שוורץ: בסדר גמור. אני יודע בוודאות שהמועד הנכון הוא לא המועד של חוות  
8 דעת, הוא צריך להיות איפשהו באמצע אולי.  
9 העד, מר כהן: אולי" (עמ' 47, ש' 25 – 33 לפרוטוקול).
- 10 33. למערערת הידע הטוב ביותר ביחס למועד תחילת השיפוץ והעלויות הנגזרות ממנו, אך  
11 היא נמנעה מלציין את המועד המדויק, וכעולה מדבריה, סביר יותר שהוא בשנת 2021:  
12 "עו"ד ברנד קויפמן: את יודעת מתי התחילו לעבוד על השיפוץ?  
13 העדה, גב' אבו זאיד: לא, אני לא זוכרת. ב-2021? אני לא זוכרת. כן, משהו כזה.  
14 עו"ד ברנד קויפמן: ב-2021 התחילו לעבוד על השיפוץ?  
15 עו"ד שוורץ: היא אמרה אני לא זוכרת משהו כזה.  
16 העדה, גב' אבו זאיד: שנייה. אני לא זוכרת" (עמ' 31, ש' 13 – 17 לפרוטוקול).
- 17 34. שעה שהמערערת והשמאי מטעמה, שהם בעלי הידע הטוב ביותר בנושא, כשלו מלספק  
18 מועד הגיוני שממנו נגזרות עלויות הבנייה, אין לי אלא לדחות את עמדתם בעניין זה.
- 19 35. יצוין, כי שמאי המערערת הפחית 30% מעלויות הבנייה, בזהה לשמאי המשיב, משום  
20 שהשיפוץ לא הושלם במועד עריכת השמאות. אולם, הפחתה זו עומדת בניגוד לטענת  
21 שמאי המערערת שהשנה אליה יש להתייחס היא שנת מתן היתר הבנייה. אסביר. שמאי  
22 המערערת טוען כי "הסכמים ככל שהיו או חומרים שנקנואו זה, המחירים נסגרו בשנת  
23 2019 כשיצא היתר הבנייה ואלה המחירים הרלוונטיים" (עמ' 13, ש' 11 – 12  
24 לפרוטוקול). אולם, אם אכן כך, הרי שההסכמים והמחירים צפו בשנת 2019 100%  
25 מעלויות הבנייה, ולא רק 70%, כפי התקדמות השיפוץ בפועל במועד עריכת השמאות.  
26 על שמאי המערערת להחליט, האם הוא מתייחס להסכמות הצדדים, שכוללות 100%  
27 מהביצוע, או לביצוע בפועל, ואז יש מקום להפחית 30% כפי שעשה. על כן, גם אם הייתי  
28 מקבלת את טענת שמאי המערערת ביחס למחירון דקל, הרי שהיה מקום להוסיף עוד  
29 3/7 לשמאותו, כדי לבטל את ההפחתה בגין ההתקדמות בפועל.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 36. בכל הנוגע להפחתה בשל הבנייה על שלד הבית, מצאתי לקבל את עמדת שמאי  
2 המערערת, תוך צמצום ההפחתה. כפי שניתן להיווכח מהנספח שצורף לשמאות  
3 המערערת, על פי מחירון דקל עלות השלד מהווה כ-35% מעלות המבנה כולו. על כן,  
4 שעה שביחס ל-120 מ"ר היה קיים שלד, הרי שיש להפחית את עלות הבנייה שלו. אף לפי  
5 שמאי המשיב יש תרומה מסוימת, גם אם מועטה, לשלד שעמד: "הבלוקים שהיו הם  
6 כמעט ולא תורמים" (עמ' 48, ש' 25 לפרוטוקול, ההדגשה שלי). שעה שיש תרומה כלשהי,  
7 אפילו מועטה, לא ניתן להתעלם ממנה ולחשב את עלויות הבנייה כאילו הן היו על קרקע  
8 ריקה (עמ' 49, ש' 5 – 7 לפרוטוקול). כך טען שמאי המשיב עצמו, ביחס להתעלמות שמאי  
9 המערערת מעלות מרפסת הגג: "העד, מר כהן: דרך אגב הוא לא לקח בכלל. הוא התעלם  
10 מזה. הוא לא יכול להתעלם מזה גם אתה תסכים איתי" (עמ' 50, ש' 12 – 13  
11 לפרוטוקול).

12 37. עם זאת, אני מקבלת את טענת שמאי המשיב כי שעה שיש להתאים את הבנייה החדשה  
13 לשלד הישן, הדבר גורר עלויות מסוימות (עמ' 49, ש' 2 – 4 לפרוטוקול). על כן על דרך  
14 האומדנה, אני קובעת כי יש להפחית 25% מעלות הבנייה ביחס לאותם 120 מ"ר.

15 38. בכל הנוגע לעלות הבנייה המופחתת במגזר הערבי, גם כאן, מצאתי לקבל את עמדת  
16 שמאי המערערת. שמאי המערערת הפנה לשמאויות מכריעות שבהן נקבעו 30% הפחתה.  
17 אומנם, השמאויות המכריעות היו בקשר לנכסים באזור מזרח ירושלים ובאזור הצפון,  
18 אך אין כל סיבה להניח שדווקא שם עלות הבנייה למגזר הערבי תהיה זולה יותר ביחס  
19 למגזר היהודי, ואילו במרכז הארץ לא. שמאי המערערת היה נחרץ בכך בחקירתו, ואני  
20 מקבלת את עמדתו (עמ' 11, ש' 1 – עמ' 12, ש' 13 לפרוטוקול). גם שמאי המשיב כותב  
21 בעמ' 28 לשמאות ביחס להערכת השווי כי "מחיר הקרקע בתוספת עלות המחוברים לפי  
22 מחירון דקל (ללא התחשבות ב'השבחת יתר' ובמאפייני עלויות בניה מופחתות במגזר  
23 הערבי)" (ההדגשה שלי – י"ס), כלומר, נראה כי גם שמאי המשיב מודע ל"מאפייני  
24 עלויות בניה מופחתות במגזר הערבי", אולם הוא לא התחשב בהן.

25 כמו כן, בסעיף 42 לסיכומים טוען המשיב כי "אין מחלוקת כי קיימים פערים בין  
26 מגזריים, אולם משעה שהמחלוקת נסובה על היקף הפער, הרי שאופן חישובו על ידי  
27 שמאי המערערת הינו מגמתי ומוכוון תוצאה, ומשכך אין לייחס לו משקל ראייתי  
28 מכריע" (ההדגשה במקור – י"ס). כלומר, המשיב מודה כי קיים פער, והמחלוקת היא  
29 על היקף הפער. אם כן, היה על המשיב להציג את הפער הנכון לדעתו. שעה שהמשיב  
30 נמנע מלעשות זאת והתעלם מהפער באופן מוחלט, אין לי אלא להסתמך על הפער שהציג



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

- 1 שמאי המערערת. אציין שדווקא העובדה שגם באזור ירושלים וגם באזור הצפון נוהגים  
2 להפחית את עלויות הבנייה ב-30%, מראה שמדובר בפרקטיקה רחבה הנכונה לאזורים  
3 שונים בארץ.
- 4 המשיב טוען כנגד הצגת שמאויות מכריעות מאזורים אחרים בארץ, אולם הוא לא הציג  
5 אף שמאות אחרת מטעמו שתסתור את האמור.
- 6 39. בכל הנוגע לעלות מרפסת הגג, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המשיב. בדומה לאמור  
7 לעיל בדבר תרומת השלד, לא ניתן להתעלם כליל מעלות בניית המרפסת, גם אם היא  
8 פחותה ביחס לעלות בניית מרפסת זיזית (עמ' 49, ש' 21 – עמ' 50, ש' 16 לפרוטוקול).
- 9 גם בחקירתו של שמאי המערערת עלה כי לדעתו קיימת עלות כלשהי, גם אם זניחה,  
10 לבניית מרפסת הגג (עמ' 15, ש' 9 – 14 לפרוטוקול). בהקשר זה אפנה לסעיף 58.1  
11 לסיכומי המערערת: **"יש להעדיף שמאות אשר מביאה את העובדה האמורה בחשבון,**  
12 **מאשר פרשנות המתעלמת לחלוטין מהמצב העובדתי של הנכס ולא נותנת לכך כל**  
13 **ביטוי בהערכת השווי"**.
- 14 40. לסיכום, אינני מקבלת את טענת המערערת כי עלות הבנייה הייתה 400,000 ש"ח, ואני  
15 מקבלת את גידול ההון שקבע המשיב בהסתמך על הערכת עלות הבנייה של השמאי  
16 מטעמו, תוך ביצוע התאמות מסוימות בהתאם להנחות שמאי המערערת, כדלהלן:  
17 40.1 יופחתו 25% מעלות הבנייה ביחס ל-120 מ"ר, בגין בנייה על שלד קיים;  
18 40.2 יופחתו 30% מעלות הבנייה, בשל עלות הבנייה המופחתת במגזר הערבי.

### מקורות כספיים נטענים

- 19  
20 רקע וטענות הצדדים בתמצית
- 21 41. המערערת טוענת למקורות כספיים שמסבירים את הגידול בהון. המשיב מסרב לקבלם.
- 22 42. לטענת המערערת, בתאריך 29.5.2016 היא נטלה הלוואה מבנק לאומי בסך של 100,000  
23 ש"ח (נספח ד' לתצהיר המערערת).
- 24 במהלך שנות השומה היא השכירה את הבתים לאחותה עבור 5,000 ש"ח לחודש, כך  
25 שהכנסות השכירות לשנים 2017 – 2020 הסתכמו לסך של כ-240,000 ש"ח.
- 26 המערערת השכירה חנות שבבעלותה בסך של כ-3,000 ש"ח לחודש, כך שהכנסות  
27 השכירות מהחנות בשנים 2017 – 2020 הגיעו לסך של כ-144,000 ש"ח.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 בתאריך 19.6.2020 פרצה שריפה בנכס השייך למערערת. כתוצאה מכך, בשנת 2020  
2 קיבלה המערערת פיצויים מחברת הביטוח AIG בשני תשלומים שונים, בסך כולל של  
3 287,206 ש"ח (נספח ה' לתצהיר המערערת).  
4 43. לטענת המשיב, המערערת אינה מציינת כי הכספים בגין ההלוואה בסך 100,000 ש"ח  
5 נמשכו מחשבון המערערת, כך שנעשה שימוש בכספי ההלוואה ואין בהלוואה כדי  
6 להסביר את הפרשי ההון.  
7 ביחס להכנסות משכירות למגורים, המערערת לא המציאה כל מסמך בעניין, לרבות  
8 הסכמי שכירות, צילומי המחאות או אסמכתאות המעידות על הכנסות שכירות.  
9 ביחס להכנסות מהשכרת החנות, מדובר בהכנסות מנכס אחד אשר היקף הפעילות  
10 והניהול שלו אינו עולה כדי עסק. לפיכך, קבע המשיב כי יש לשנות את מקור הסיווג  
11 להכנסות מנכס בית מכוח סעיף 2(6) לפקודה.  
12 ביחס לפיצוי בגין השריפה, הסכומים שהתקבלו נמשכו סמוך לאחר קבלתם. סביר  
13 להניח כי נעשה שימוש בכל הכספים אשר משכה המערערת מחשבון הבנק שלה.

### דיון והכרעה

14  
15 44. ביחס להלוואה בסך של 100,000 ש"ח, בניגוד לטענת המשיב, העובדה כי הכספים נמשכו  
16 מחשבון המערערת מלמדת כי נעשה בהם שימוש, ולא מן הנמנע שלצרכי מחיית  
17 המערערת. על כן, ניתן באופן עקרוני להתייחס אליהם כמקור. עם זאת, מרבית  
18 ההלוואה סולקה בשנים 2017 – 2020, ואותם הכספים ששימשו לסילוק ההלוואה, גם  
19 הם מהווים גידול בהון ומצדיקים הסבר משל עצמם. אחרת, נישומים המבקשים  
20 להסביר גידול בלתי חוקי בהון עלולים לקחת הלוואה שתהווה מקור, ולאחר מכן לפרוע  
21 אותה באמצעות כספים בלתי חוקיים, וראו עניין פרוינד, בפס' 7.  
22 על כן, כלל הכספים ששימשו לסילוק ההלוואה בשנים 2018 – 2020 (שכן שנת 2017  
23 התיישנה), בסך של כ-62,600 ש"ח (כ-1,739 ש"ח החזר חודשי כפול 36 חודשים), יופחתו  
24 מאותה הלוואה, והשארית, בסך של כ-37,400 ש"ח, תיחשב כמקור.  
25 45. בכל הנוגע להכנסות משכירות למגורים, אין בידי לקבל את הסכום הנטען כמקור. מלבד  
26 טענה בעלמא, המערערת לא סיפקה כל אסמכתא לכך, והיא אף לא הזמינה את אחותה  
27 לעדות. יצוין, כי גם בעניין זה, גרסת המערערת מעוררת קשיים. המערערת לא ידעה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 לומר בחקירתה הנגדית מתי שכרה ממנה אחותה את הבית, ולכמה זמן (עמ' 37, ש' 14  
2 – 17 ו-30 – 31 לפרוטוקול). כמו כן, במהלך חקירתה הנגדית טענה, בניגוד לאמור  
3 בתצהירה ובסיכומים, כי כלל לא השכירה את הבית החדש בגיא 42 לאחותה, ומדובר  
4 בחנות (עמ' 38, ש' 21 – עמ' 39, ש' 28 לפרוטוקול).

5 46. בכל הנוגע להכנסות מהשכרת חנות, הרי שההכנסות המדווחות ישמשו כמקור (ונראה  
6 כי כך המשיב אכן עשה). בהקשר זה אציין כי המערערת לא טענה לגופם של דברים  
7 בסיכומיה ביחס לסיווג ההכנסות של המערערת מהשכרת החנות שבבעלותה. המערערת  
8 זנחה למעשה את טענותיה בעניין זה, ועל כן אין לשנות מקביעת המשיב לעניין סיווג  
9 ההכנסות כהכנסות פסיביות מנכס בית.

10 47. בכל הנוגע לפיצוי מחברת הביטוח בגין השריפה, מצאתי לקבל את טענות המערערת  
11 והסכום ישמש כמקור. בניגוד למרבית טענות המערערת, טענה זו הוכחה באסמכתא  
12 (נספח ה' לתצהיר המערערת), הכספים התקבלו ממקור אמין, ואין כל סיבה לחשוב  
13 שהכספים לא שימשו למחייה או לשיפוץ, כלומר, לגידול בהון. כספים אלו היו חלק  
14 ממאגר הכספים של המערערת ושימשו לצרכיה. צודקת המערערת בטענתה כי דין  
15 כספים אלו כדין משכורת. גם המשיב מודה כי "סביר להניח כי נעשה שימוש בכל  
16 הכספים אשר משכה המערערת מחשבון הבנק שלה" (סעיף 52 לסיכומי המשיב). לכסף  
17 אין צבע, ובנסיבות ענייננו, גם אם הסכומים נמשכו סמוך לאחר קבלתם, לא מן הנמנע  
18 שהם שימשו לשיפוץ, שנערך בסביבות אותו הזמן. אם המשיב היה מוכיח או מצליח  
19 להטיל ספק בדבר השימוש בכסף, הרי שניתן היה לקבל את טענתו (וראו ע"מ (מחוזי  
20 ת"א) 23-03-45519 שפייזמן נ' פקיד שומה חולון, פס' 85 (15.1.2026) (להלן: "עניין  
21 שפייזמן"). אולם מלבד טענה כללית, הוא לא עשה כן.

22 הוצאות מחייה

23 רקע וטענות הצדדים בתמצית

24 48. המשיב הוסיף לגידול בהון הוצאות מחייה בסך של 288,924 ש"ח, על פי לוח 3.

25 49. לטענת המערערת, היא חיה באורח חיים שמרני ולא בזבזני, והיא החזיקה בכל זמן נתון  
26 רכב אחד מדגם פשוט בלבד. המערערת לא טסה לחו"ל בשנות השומה, למעט 3 טיסות  
27 קצרות ליעדים קרובים וזולים. כמו כן, המערערת התגוררה עם משפחתה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 לאור האמור, היה על המשיב להפחית את הוצאות המחיה, וזאת בהתאם ללוח מחיה  
2 מספר 5. בהתאם ללוח מחיה מספר 5 וליתר המאפיינים שנלקחו בחשבון, הוצאות  
3 המחיה לשנים 2017 – 2020 הן בסך של 133,596 ש"ח.  
4 50. לטענת המשיב, קביעתו מתבססת על מספר כלי הרכב שבבעלות המערערת – 2, על מספר  
5 הנסיעות לחו"ל – 2 נסיעות ב-2017, נסיעה ב-2018 ו-3 נסיעות ב-2020, ועל סך חיובי  
6 האשראי של המערערת – 316,969 ש"ח לשנים 2017 – 2020. את הוצאות המחיה קבע  
7 המשיב לפי הוצאה ממוצעת למשפחה בעלת נפש אחת. המערערת לא הוכיחה את רמת  
8 החיים שלה ולא הסבירה את סכומי חיוב כרטיסי האשראי שלה. שימוש בלוח מחיה 5  
9 מחייב המצאה של טופס רמת מחייה, אותו המערערת לא המציאה.

10 דיון והכרעה

11 51. בסוגיה זו לא מצאתי לשנות מקביעת המשיב. קביעתו תואמת את סך הוצאות האשראי  
12 של המערערת, שהן האינדיקציה הטובה ביותר להוצאותיה האמיתיות. כמו כן,  
13 המערערת טסה מספר לא מבוטל של פעמים לחו"ל, גם אם מדובר ביעדים זולים  
14 וקרובים יחסית לטענתה, והיא החזיקה ברכבים מסוג טויוטה, שאומנם אינם רכבי  
15 יוקרה, אך גם אינם רכבים פשוטים, דוגמת טויוטה RAV 4 היברידי, ברמת גימור  
16 פרימיום (רכב שהחזיקה המערערת מיום 15.6.2016 עד ליום 28.10.2018, נספח 16  
17 לתצהיר המשיב).

18 52. כמו כן, אני מקבלת את טענת המשיב כי המערערת לא המציאה טופס רמת מחייה, ועל  
19 כן, אין מקום להשתמש בלוח מחייה 5.

20 קנס גירעון והגדלת שיעור המס

21 רקע וטענות הצדדים בתמצית

22 53. המשיב חייב כאמור את המערערת בקנס גירעון, וכן קבע שיעורי מס מוגדלים תחת  
23 ההנחה שהגידול בהון מקורו בעסק שניהלה המערערת, מבלי שניהלה ספרים.

24 54. לטענת המערערת, שומת המשיב אינה מתיישבת עם ההיגיון והשכל הישר, שכן לטענת  
25 המשיב, בשנת המס 2014 בלבד הפיקה המערערת הכנסה מעסק בסך של 1,275,000  
26 ש"ח, וזאת כאשר המערערת הייתה בת 19 בלבד. כמו כן, המשיב לא הוכיח מהו אותו  
27 עסק נטען וכן כיצד בחורה בת 19, שלא עבדה מעולם, הפיקה הכנסה בסך של 1,275,000



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 ש"ח בשנה אחת ללא כל השכלה או ניסיון כלל. בעניין זה אין להחמיר את הנטל על  
2 המערערת אשר לכאורה נדרשת להוכיח עובדה שלילית – שאין לה עסק. יתרה מכך,  
3 המשיב מודה בפה מלא כי הוא אינו יודע איזה עסק המערערת מנהלת, אין לו כל  
4 אינדיקציות למאפייני העסק, למחזורי העסק, לפעילות העסק וכן לכל עניין אחר אשר  
5 קושר את המערערת לניהול עסק כלשהו.

6 המערערת הוכיחה כי דוחותיה הוגשו כנדרש ואין עסקינן במקרה של התרשלות, ולכן  
7 אין מקום להטיל קנסות על המערערת.

8 55. לטענת המשיב, משום שקבע כי ההכנסה של המערערת היא הכנסה מעסק, היה עליה  
9 לנהל פנקסים. הואיל והמערערת לא ניהלה פנקסים, יש לחייבה בשיעור מס מוגדל,  
10 בהתאם להוראות סעיף 191ב לפקודה. כמו כן, המערערת התרשלה בעריכת דוחותיה  
11 והגירעון במס עולה על 50%, ועל כן הוא הטיל עליה קנס גירעון בשיעור של 15%  
12 מהגירעון, בהתאם להוראות סעיף 191(ב) לפקודה.

13 דיון והכרעה

14 56. בעניינים אלו, אני סבורה כי המשיב פעל כדין במסגרת שיקול דעתו, ואין מקום לשנות  
15 מקביעתו.

16 57. שעה שיש גידול בהון, שהמערערת כשלה מלהסבירו, ההנחה היא כי מדובר בהכנסה  
17 חייבת מעסק, שלא נוהלו בו פנקסים. ואזכיר, כי הנטל הוא על המערערת לכל אורך  
18 ההליך, גם לעניין זה. כשם שלא הגיוני לכאורה כי המערערת ניהלה עסק בגיל 19, כך  
19 גם לא הגיוני כי למערערת די כספים לרכישת דירה באותו הגיל, ללא מקור מוכח.  
20 במקרה שכזה, הוראות הפקודה קובעות כי יש להגדיל את שיעור המס (וראו עניין  
21 שפייזמן, פס' 89).

22 58. הוא הדין לגבי קנס הגירעון. המערערת חייבת מס, בסכום גבוה יותר מאשר המס  
23 ששילמה, והיא לא הוכיחה כי היא לא התרשלה בדיווח. במקרה שכזה בסמכות המשיב  
24 להטיל קנס גירעון (וראו עניין שפייזמן, פס' 90).

25 59. סיכומם של דברים, אני דוחה את הערעור בעיקרו, ומקבלת אותו בחלקו – בכל הנוגע  
26 להפחתות מסוימות בשמאות המשיב; ובהכרה בחלק מכספי ההלוואה מבנק לאומי  
27 ובכספי הפיצוי בגין נזקי השריפה כמקור כספי. לאור תוצאת פסק הדין ולאור החלטתי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 אפריל 2026

ע"מ 23-06-73001 אבו זאיד נ' פקיד שומה

1 מיום 29.12.2025 בדבר ההוצאות שייפסקו בגין איחורה הניכר של המערערת לחקירה  
2 על תצהירה, המערערת תישא בהוצאות המשיב בסך של 50,000 ש"ח.

3

4

5

6

7

8

9

10 ניתן היום, ב' אייר תשפ"ו, 19 אפריל 2026, בהעדר הצדדים.

11

ירדנה סרוסי, שופטת

12

13

14

15

16

17

18