



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 9257/11

לפני : כבוד השופט י' דנציגר
כבוד השופט נ' הנדל
כבוד השופט צ' זילברטל

המערערות : שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ

נגד

המשיב : מנהל מיסוי מקרקעין

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי ירושלים מיום
06.09.2011 בו"ע 1341/08 שניתן על ידי כבוד השופטת
(בדימ') ר' שטרנברג אליעז, מ' לזר, י' ביליצקי

תאריך הישיבה : י"ז בחשון תשע"ד (21.10.13)

בשם המערער : עו"ד זיו שרון ; עו"ד מיכל סולמוניץ ;
עו"ד מאיר פורת

בשם המשיב : עו"ד קמיל עטילה

פסק-דין

השופט י' דנציגר

לאחר ששמענו את טיעוני הצדדים בדיון שנערך לפנינו נחה דעתנו כי דין
הערעור להידחות.

בראש ובראשונה, יצויין כי ההסכם המתוקן מיום 17.12.2013 מהווה שינוי
מהותי של ההסכם המקורי ועל כן קמה החובה לדווח עליו.

מחיר המינימום שנקבע בהסכם המקורי מיום 7.5.2000 היה הבסיס לשומה העצמית אותה ערכה המערערת ובהתאם לדיווח זה – על סמך המוצהר על ידיה – נקבעה השומה הסופית [ראו: ע"א 6340/08 וילאר נכסים (1985) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (10.6.2010) (להלן: עניין וילאר)]. משכך, ומשהשתנה מחיר המינימום באופן מהותי, הרי שהיה על המערערת להגיש דיווח חדש ושומה עצמית חדשה המבוססת על מחיר המינימום החדש.

ברי, הוא ששינוי רכיב התמורה בעסקה מסוג זה בדיעבד, לא רק שהוא משנה את שווי העסקה – ודי בכך כדי לסווגו כשינוי מהותי – ואף את גובה המס שיש לשלם בעטייה, אלא ששינוי זה אף עשוי לשנות את אופיה של העסקה, זאת כאשר רכיב התמורה הופך למוגדר וקבוע. אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה שינוי התמורה במסגרת ההסכם החדש יורד לשורשם של הדברים והוא מחייב תוצאת מס שונה מזו שנקבעה על פי ההסכם המקורי. הלכה היא כי שינוי מסוג זה מחייב דיווח והצהרה לרשות המס כדי שהמשיב יוכל לבחון את הצורך בהוצאת שומה על פיהם [ראו: ע"א 349/85 מנהל מס שבח מקרקעין נ' דודיט (31.12.1985)].

יודגש, כי העובדה שבעניין ע"א 10793/08 נאות דברת פיתוח ובנין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות (13.2.2012) (להלן: עניין נאות דברת) התייחס בית משפט זה לשינוי בממכר ובתמורה גם יחד, אין בה כדי לגרוע מהמסקנה בדבר מהותיות השינוי במקרה דנן. הקפדה על עקרונות אלה תביא לכך שיישמר הכלל בדבר תשלום מס אמת (ראו: עניין וילאר).

השתכנענו כי הבסיס הסטטוטורי על פיו מוסמך המשיב להוציא שומה חדשה כפי שנעשה במקרה דנן הינו סעיף 82 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: החוק). סעיף זה מסמיך את המשיב במקרה כגון זה שלפנינו – בו לא דיווח נישום על הסכם מהותי בו השתנתה התמורה – לשום מחדש את שווי הרכישה ואת סכום המס (ראו: עניין נאות דברת). פסיקה שונה עלולה לפתוח פתח למניפולציות, ולכך אין לתת יד.

בניגוד לטענת המערערת, הוצאת השומה החדשה בנסיבות המקרה דנן לא באה בעקבות שינוי מאוחר בשווי המקרקעין. משכך, לא ניתן לקבל את טענת המערערת כי הוצאת השומה החדשה עומדת בניגוד להלכה לפיה אין לפתוח שומה מחדש בשל

התפתחות מאוחרת. הוצאת השומה מכוח סעיף 82 לחוק אינה עולה כדי "פתיחת שומה" (לה שמור הסדר מיוחד מכוח סעיף 85 לחוק).

הערכאה דלמטה הגיעה למסקנה דומה ובגינה ראתה לנכון לדחות את הערר (הגם שנימקה בתמצית את קביעתה).

לא ראינו לנכון להתערב בהכרעתה זו.

אשר על כן, הערעור נדחה.

המערערת תישא בהוצאות המשיב בסך 50,000 ש"ח.

ניתן היום, י"ז בחשון תשע"ד (21.10.2013).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט