



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

03 אוקטובר 2019

ו"ע 63288-03-19 בוק ואח' נ' אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין תל אביב

1

ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
כב' השופטת ירדנה סרוסי, יו"ר הוועדה
רו"ח מיכה לזר, חבר הוועדה
מר אברהם הוכמן, חבר הוועדה

עוררים

1. אריה בוק
2. אריה גינגולד
3. שמואל גינגולד
4. אורי בוק
5. לאה גייר

בעצמם

נגד

משיב

מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב
ע"י ב"כ עו"ד לירון ארצי
פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

2

3

פסק דין

4

פתח דבר

1. המחלוקת בערר זה נוגעת לחיוב העוררים בקנס על אי הצהרה במועד בגין התקשרותם בעסקת תמ"א 38 לפיה מכרו את זכויות הבנייה בגין חלקם בבניין לחברת ג. שפיגל יזמות ובניה בע"מ (באמצעות מנהלה מר ליאור ווימן) בתמורה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שיפוץ הבניין ותוספות לדיירים, הכול כמפורט בהסכם ההתקשרות מתאריך 14.2.2013 (נספח 3 לכתב הערר) (להלן – **עסקת התמ"א**).

יצוין כי הקנס שולם על ידי העוררים וכעת הם מבקשים את ביטולו וכפועל יוצא השבת הכספים ששילמו.

2. בערר זה לא התקיים הליך הוכחות.

בהודעת עדכון מטעם המשיב מתאריך 3.10.2019 נמסר כי אין מקום מבחינתו לניהול הליך משפטי.

תגובה דומה נמסרה על ידי נציג העוררים, מר בוק, בהודעתו מתאריך 6.10.2019 לפיה אין בדעתו להגיש מסמכים נוספים מעבר לאלו שצורפו לכתב הערר.

הצדדים סיכמו את טענותיהם בכתב.

18



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

03 אוקטובר 2019

ו"ע 63288-03-19 בוק ואח' נ' אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין תל אביב

דיון והכרעה

- 1
2
3. הטלת קנס על אי הצהרה במועד לפי סעיף 94 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)
4 התשכ"ג-1963 היא פועל יוצא של קביעת "יום המכירה" בעסקת התמ"א.
5 המשיב קבע את "יום המכירה" בעסקה לתאריך 1.6.2015.
6 הצהרה על העסקה יש להגיש תוך 40 ימים, דהיינו, עד לתאריך 12.7.2015. מאחר
7 שהעסקה דווחה רק בשנת 2017, חויבו העוררים בקנס על אי הצהרה במועד.
8 4. בדיון להלן נתמקד אפוא במחלוקת שניטשה בין הצדדים בדבר קביעת "יום
9 המכירה" בעסקת התמ"א.
10 5. כאמור, המשיב קבע את "יום המכירה" בתאריך 1.6.2015 (נספח 1 לכתב הערר).
11 המשיב טוען כי מאחר שאין מחלוקת כי הדיווח על העסקה היה רק בשנת 2017,
12 הקנס על אי הצהרה במועד הוטל על העוררים כדין.
13 עוד טוען המשיב טוען כי מאחר שנחתם הסכם פשרה לעניין שיעור הטלת הקנס, אין
14 מקום לדיון נוסף בנושא זה (פרוטוקול דיון מתאריך 15.7.2019 עמוד 4 שורות 27-
15 28).
16 6. בפי העוררים טענות שונות, כמפורט בכתב הערר.
17 ראשית, העוררים טוענים כי "יום המכירה" שנקבע על ידי המשיב בתאריך 1.6.2015
18 נקבע שלא כדין. ומדוע? משום שהסכם התמ"א היה מותנה בתנאי מתלה של קבלת
19 היתר בנייה (נספח 3, סעיף 3.2) כאשר ההיתר הבניה ניתן רק בתאריך 12.1.2017
20 (נספח 4 סעיף 5). העוררים טוענים כי עבודות התמ"א בוצעו בטרם ניתן היתר בנייה
21 (נספח 6 סעיף 5).
22 העוררים מצביעים על הוראת סעיף 149לב1 לחוק מיסוי מקרקעין לפיה "יום
23 המכירה" בעסקת תמ"א יידחה עד למועד בו יתמלא התנאי המתלה בעסקה, דהיינו,
24 עד ליום קבלת היתר הבנייה. לאור זאת, הדיווח על העסקה בשנת 2017 נעשה כדין
25 ובהתאם להוראות החוק ולכן יש לבטל את הקנס שהוטל בגין אי דיווח במועד.
26 שנית, אף אם יש מקום לחייבם בקנס על אי הצהרה במועד, מן הראוי שהקנס יושט
27 על החברה היזמית שנטלה על עצמה במסגרת עסקת התמ"א את חובת הדיווח על
28 העסקה.
29 7. חוששני כי אין בטענות שבפי העוררים להושיעם.
30 כפועל יוצא, אין מנוס מדחיית הערר והותרת קנס על אי הצהרה על כנו. אסביר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

03 אוקטובר 2019

ו"ע 63288-03-19 בוק ואח' נ' אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין תל אביב

8. הוראת סעיף 149לב1 לחוק קובעת כי "יום המכירה" בעסקת תמ"א יקבע לפי המוקדם בין המועד בו יתמלא התנאי המתלה, קרי, קבלת היתר בנייה, לבין מועד תחילת שירותי הבנייה בפועל לפי תכנית התמ"א.
- העוררים מאשרים בסעיף 11 לכתב הערר כי "מועד התחלת שירותי הבנייה היה הרבה לפני יום המכירה בטופס הקנס... נראה הבניין בגמר חיפוי אבן שיש אחר הוספת 2 קומות וחיזוק המבנה בתאריך 14.3.2015".
- הוזה אומר, העוררים מאשרים כי תחילת שירותי הבנייה קדמה למועד בו קבע המשיב את "יום המכירה", בתאריך 1.6.2015. העוררים מאשרים כי כבר בתאריך 14.3.2015 (חודשיים וחצי לפני "יום המכירה") היה הבניין במצב של גמר חיפוי אבן, חיזוק והוספת 2 קומות.
- כאמור, סעיף 149לב2(2) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי ככל שמועד תחילת שירותי הבנייה קדם למועד בו התמלא התנאי המתלה שבהסכם המכר, כי אז "יום המכירה" בעסקה ייקבע לפי "המועד שבו הוחל במתן שירותי בנייה".
- בדיון קדם משפט ציין נציג העוררים כי "יום המכירה צריך להיות או במועד הוצאת היתר בניה או מועד עליה לקרקע. העלייה לקרקע הייתה בינואר 2014" (פרוטוקול מתאריך 15.7.2019, עמוד 6 שורות 27-28).
- הנה כי כן, אין מחלוקת כי מועד תחילת הבנייה על הקרקע קדם לתאריך 1.6.2015, הוא המועד בו קבע המשיב את "יום המכירה" בעסקת התמ"א, כך ש"יום המכירה" שנקבע על ידי המשיב, ובעקבותיו החיוב בקנס על אי הצהרה במועד, אף הקל עם העוררים.
9. זאת ועוד, סעיף 149לב1 לחוק מיסוי מקרקעין מתנה את דחיית "יום המכירה" במסירת הודעה למנהל מיסוי מקרקעין כאמור בסעיף 149לב2 לחוק. לפי סעיף 149לב2(א) לחוק, יש להודיע למנהל על הסכם המכר תוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל.
- אין חולק כי לא נמסרה "הודעה" כאמור והדיווח על הסכם המכר נעשה רק בשנת 2017.
- מכאן, שגם מטעם זה אין מקום לדחות את "יום המכירה" והוא היה צריך להיקבע על פי מועד חתימת החוזה ב- 14.2.2013. נמצא, שוב, כי עמדת המשיב בקביעת "יום המכירה" בתאריך 1.6.2015 הקלה עם העוררים בקביעת שיעור הקנס.
10. העוררים טענו בכתב הערר כי "אנחנו 5 בני דודים ירשנו דירה מדודתנו אדלה חייט זל" (סעיף 1) וכן - "אנחנו לא ידענו שהבניין עובר תהליך תמ"א" (סעיף 6).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

03 אוקטובר 2019

ו"ע 63288-03-19 בוק ואח' נ' אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין תל אביב

1 ברם, נספח 5 לכתב הערר מלמד כי בתאריך 17.6.2014 חתם מר אריה בוק, אחד
2 העוררים, על מסמך במסגרתו קיבל על עצמו את תוכן הסכם ההתקשרות בעסקת
3 התמ"א על נספחיו. מכאן, שלכל המאוחר בתאריך זה חלה עליו, ועל שאר העוררים
4 המיוצגים על ידו, חובת יידוע המנהל על העסקה. מאחר שלא נמסרה הודעה כאמור,
5 בדיון הושת הקנס על אי הצהרה במועד (ראו סעיפים 49לב1, 49לב2 לחוק).
6 וראו דברי נציג המשיב, מר זרנצ'נסקי, בהקשר זה בדיון קד"מ: "גם לטענתך, הרי
7 מרגע שחתמת על ההסכם, הייתי צריך לדווח ולא היה דיווח, לכן הקנס. לחילופין,
8 אם אתה טוען שיום המכירה הוא במועד תחילת שירותי הבניה, זה היה לפני
9 החתימה שלך על ההסכם וזה מקדים את מועד הדיווח, כך או כך לא היה דיווח
10 ולכן הקנס הוטל כדיון" (פרוטוקול מתאריך 15.7.2019 עמוד 7 שורות 3-5).
11 ובהמשך: "גם ככה באנו לקראת, אנחנו שומעים שיום המכירה היה ב-2014
12 וחשבנו שהוא היה ב-2015 וקבענו אותה ל-12.7.15 וכפועל יוצא גם הופחת הקנס
13 כך שבאנו לקראת" (עמוד 7 שורות 14-15).
14 11. ולבסוף, אין לקבל את טענת העוררים כי היה על המשיב להשית את הקנס על היזם
15 לאור ההתחייבות החוזית שנטל על עצמו במסגרת ההתקשרות בעסקת התמ"א.
16 החובה החוקית לתשלום קנס על אי הצהרה במועד מוטלת על "המוכר" בעסקה,
17 קרי, העוררים. ככל שיש לעוררים טענה חוזית כלפי היזם, עליה להתברר בהליך
18 אחר. ערר מס שבח אינו האכסניה הנכונה לפתרון מחלוקת אזרחית בין העוררים
19 לבין היזם.
20 12. במאמר מוסגר יצוין כי מתוך התחשבות בעוררים, שלא היו מיוצגים בהליך זה,
21 נעשה מאמץ, לפני משורת הדיון, לקיים דיון נוסף אליו זומנו היזם ובא-כוחו (ראו
22 פרוטוקול דיון מתאריך 15.7.2019).
23 בדיון זה טען מנהל היזם, מר ווימן, שהגם שהוא מודע להתחייבויותיו בהסכם
24 התמ"א, התקשרותו בהסכם הייתה מול המנוחה בלבד ולכן אין לחייבו בתשלום
25 קנס במכפלות של מספר היורשים, הם העוררים בערר הנדון. המשיב טען, לעומתו,
26 כי בעת הדיווח על העסקה מר ווימן ידע גם ידע כי כל העוררים הם יורשי הדירה
27 ולכן לטענתו זו אין שחר. מה גם, שבהסכם הפשרה צוינו כל שומות המס של
28 העוררים והדברים היו ידועים וגלויים לו.
29 13. מעדכון שמסר המשיב לוועדה נמצאו למדים כי המשיב הביע נכונות ללכת כברת
30 דרך נוספת להקטנת הקנס, מעבר למה שסוכם בהסכם הפשרה, על מנת לייתר את
31 ההליך. טוב עשה המשיב שקיבל על עצמו את המלצת הוועדה בנסיבות מיוחדות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

03 אוקטובר 2019

ו"ע 63288-03-19 בוק ואח' נ' אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 אלו. ברם, למרבה הצער, ניסיון זה לא צלח שכן היזם המשיך לעמוד בסירובו
- 2 לתשלום מלוא הקנס. בנסיבות אלו, ובהינתן כי החובה החוקית לתשלום הקנס
- 3 מוטלת על העוררים, קצרה היד מלהושיעם בהליך זה.
- 4 14. הערר נדחה אפוא.
- 5 בנסיבות העניין, אינני עושה צו להוצאות.
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 ניתן היום, ד' תשרי תש"פ, 03 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.
- 13
- 14 חתימה
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20