

תוכן עניינים

פרק א': פעולות נוספות שהן "מכירה" - סעיף 5 לחוק - תיקון יולי תשפ"ב.....1

1. הדין1

2. כללי2

3. המחלוקת בערר זה נסובה סביב השאלה - האם העברת זכויותיה של העוררת במשק החקלאי למר בלפר מהווה מכירה של זכות במקרקעין החייבת במס, כפי עמדת המשיב או שמא העוררת זכאית לפטור ממס שבח לפי הוראות סעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), כפי עמדת העוררת4

פרק ב': הטלת מס על פעולות באיגוד מקרקעין - סעיפים 7-7א לחוק ... 27

1. הדין27

2. כללי28

3. עניינו של הערר דנן בשומות מס שבח שהוציא המשיב לעוררת בשל מכירת מניות של חברת בת, הנחשבת כ"איגוד מקרקעין", שנרכשו בשני מועדים (בשתי שכבות), בשאלת דרך חישוב השבח במקרה כאמור, ויישום הוראות סעיף 94 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) בשל חלוקת דיבידנד בתקופה של שנתיים עובר למכירה29

פרק ג': מס רכישה - סעיפים 9-9א לחוק 61

1. הדין61

2. האם היתה חברת לקסן, איגוד מקרקעין, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), במועד מכירת מניותיה לעוררת? וכפועל יוצא האם חייבת רכישת המניות במס רכישה71

3. מהו הנכס שרכשה העוררת - האם, כטענתה, רכשה "דירת מגורים" או שמא רכשה קרקע?91

פרק ד': תקנה 12(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדת ערר), התשכ"ה-1965 - החלת תקנות סדר הדין האזרחי - ביטול פסק-דין ... 113

1. הדין113

2. תקנה 131 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 שעניינה "ביטול החלטה לפי צד אחד", חלה גם בעררים לפי חוק מיסוי מקרקעין114

פרק ה': תנאים לתקפן של עסקאות - סעיף 16 לחוק	127
1. הדין	127
2. כללי	130
3. פטור ממס - מידע	131
פרק ו': שווי המכירה	145
1. הדין	145
2. כללי	145
3. שווי מכירה לפי מיטב השפיטה	149
פרק ז': שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק - סעיף 31 לחוק	171
1. הדין	171
2. כללי	171
3. היש להביא בחשבון שווי הרכישה (או להתיר בניכוי מהשבח) את עלות רכישת המניות באיגוד מקרקעין, מקום בו פורק האיגוד, המקרקעין הועברו לבעלי המניות בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) והמקרקעין נמכרו לאחר מכן על-ידי בעלי המניות, מכירה עליה חל סעיף 31(א) לחוק	172
פרק ח': פטור מותנה למכירות מסוימות לאיגודים	187
1. הדין	187
2. כללי	187
3. במסגרת תיקון 197 לפקודת מס הכנסה, אשר בגדרו הוחל הסייג לפטור על רשימה של נכסים, מעבר ל"זכות במקרקעין" ו"זכות באיגוד מקרקעין", כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), אשר לגביהם סוייג הפטור עד אותו מועד - הוראת התחילה נקבעה ליום תחילתו של התיקון, 01.08.13, ולא נקבעו בגדרו הוראות שיש בהן כדי להרחיב את הפטור ממס גם לגבי מניות שנרכשו לפני 01.01.09	188
פרק ט': תיקון שומה - סעיף 85 לחוק	205
1. הדין	205
2. כללי	205

3. בקשה לפתיחה ותיקון הסכם שומה, בין אם הוגשה לפי בקשת הפרט או בין אם מיוזמתה של רשות המס, עומדת בסתירה לעקרון סופיות הדיון וסופיות השומה ואף סותרת את עקרון היסוד בדבר כיבוד הסכמים. פתיחת הסכם שומה לאחר שהגיעו הצדדים להבנות בעקבות משא-ומתן ארוך, גם אינה מתיישבת עם חובת ההגינות, המוטלת על הרשות ועל האזרח כאחד..... 209

4. העורר מבקש לעקוף את מגבלת השנים הקבועה בסעיף 85 לחוק לעניין תיקון שומה ואת פסק-הדין אשר ניתן במסגרת הערר הקודם אשר הוגש על ידו. בנסיבות אלו, הכתיר העורר את בקשתו כבקשה לביטול עסקה אף שלמעשה מדובר באותה הגברת בשינוי אדרת של בקשתו הקודמת לתיקון השומה. ברי, כי אין מקום לדון בטענות העורר בעניין זה לאחר שניתן כבר פסק-דין בעניין..... 234

5. סעיף 85(א)(3) לחוק מיסוי מקרקעין מסמך תיקון שומה תוך ארבע שנים אם נתגלתה טעות בשומה. בית-המשפט ציין בפסיקתו כי אין מקום ליצור אבחנה ולמנוע ממנהל מיסוי מקרקעין להפעיל את סמכות התיקון הנתונה לו לפי סעיף 85 לחוק, לעומת סמכות כללית שקיימת לרשות מינהלית לשנות מהחלטתה. בנסיבות אלה, בית-המשפט קבע, איפוא, כי המשיב רשאי לתקן שומה גם כאשר מדובר בשומה לאחר החלטה בהשגה..... 234

6. עמדת המערער בהליך לפני הוועדה, כי לא נתונה לו הסמכות להאריך את תקופת ארבע השנים הקבועה בסעיף 85 לחוק לתיקון שומת מס באמצעות שימוש בהוראת סעיף 107(א) לחוק, נדחתה בפסק-דין של בית-משפט בעניין רייד. באותו פסק-דין נקבע כי סעיף 107(א) לחוק אכן מקנה למנהל סמכות להאריך "כל מועד" שנקבע בחוק, ובכלל זה את המועד שנקבע בסעיף 85 לחוק..... 235

פרק י': השגה - סעיף 87 לחוק 237

1. הדין..... 237

2. כללי..... 238

3. המנהל מופקד על גביית מס אמת, ולשם כך מסורה לו סמכות רחבה לתיקון טעויות שנפלו בשומה..... 238

4. החלטת ועדת הערר נתונה איפוא לביקורת שיפוטית על-פי עילות ההתערבות במשפט המינהלי. עם-זאת, בניגוד לטענת המערער, עילות אלו אינן תחומות לבחינות סבירות של ההחלטה בלבד..... 239

5. לעניין הטענה בדבר משמעות האיחור במתן החלטה בהשגה, קבעה ועדת הערר כי אין חולק כי ההשגות ניתנו באיחור משמעותי, כאשר ההחלטות בהשגה ניתנו 206 ו- 225 ימים לאחר הגשת ההשגות, וזאת כאשר החוק קוצב 120 יום להכרעה בהן. עם-זאת קבעה ועדת הערר, כי אין באיחור להוות הצדקה לסעד דרסטי של קבלת העררים, וניתן להסתפק בקביעת הוצאות או שלילת הוצאות.....239	
פרק י"א: ערר - סעיף 88 לחוק.....241	