

תוכן עניינים

שער א': השגה בפני מנהל מס שבח מקרקעין - מועד - תשובה - שימוע - תיקון שומה - חובת ההנמקה	1
פרק א': מבוא	1
1. הדין	1
1.1 סעיף 87 לחוק	1
1.2 סעיף 110 לחוק	2
1.3 תקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965	2
1.4 סעיף 111 לחוק	3
2. כללי	4
2.1 הסמכה בחוק לגביית אגרה	4
2.2 תקיפת שומה	4
2.3 הדרך להעלאת הטענות כנגד הוצאת השומה הינה בהליך של השגה	5
2.4 התקופה שעמדה לרשות המשיב להחליט בהשגת העוררת	6
פרק ב': השגה - תשובת המנהל - סעיף 87 לחוק	7
1. כללי	7
2. מועד הגשת ההשגה - האם יש להורות על סילוק הערר על-הסף אם לאו	8
3. איחור ניכר בהגשת הערר - סילוק על-הסף	9
4. מועד ההשגה	9
5. שומה - המועד הקוטע את מרוץ ההתיישנות	10
6. האם אכן עברה שנה ויותר מאז שהוגשה ההשגה של העוררת ועד שנתקבלה ההחלטה של המשיב?	10
7. ביטול השומות שהוצאו למערער	10
8. המועד האחרון להוצאת צו השומה	11
9. המנהל מופקד על גביית מס אמת, ולשם כך מסורה לו סמכות רחבה לתיקון טעויות שנפלו בשומה	11
10. 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 החלטה בלבד	12
פרק ג': זכות השימוע	13
1. כללי	13
2. בהשגה לא היתה בקשה מפורשת של העוררים להופיע ולטעון	13
פרק ד': תיקון שומה - סעיף 85 לחוק	15

15	1. כללי
25	2. התיישנות
30	3. תיקון שומה בשינויי מבנה
31	4. ההלכה הפסוקה
4.1	4.1 בירור קיומה או היעדרה של "סיבה מספקת" להארכת מועד לתיקון השומה
31	4.2 האם כיום, קרוב ל- 40 שנה לאחר ביצוע אותה עסקה, ניתן כלל לפתוח את השומה שנקבעה אז על-ידי המשיב בגין עסקה זו, לבטלה או לתקנה?
32	4.3 פרק הזמן המקסימאלי במסגרתו ניתן לתקן שומה
33	4.4 איחוד השומה הראשונה והשומה השנייה לשומה אחת
34	4.5 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
34	4.6 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
34	4.7 סעיף 85(א)(3) לחוק מיסוי מקרקעין מסמיך 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
35	4.8 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-דינו 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
35	פרק ה': חובת ההנמקה - סעיף 87(ד) לחוק
37	1. "המנהל ייתן למשיג את החלטתו המנומקת בכתב..."
38	2. חובת ההמקה במשפט אזרחי

39	3. היעדר הנמקה עילה לביטול פסק-הדין
41	4. רשויות מינהליות - מנהל מס שבח בכלל זה
44	5. תוצאות של הפרת חובת ההנמקה
45	6. רשות המיסים - חובת ההנמקה - פקיד שומה
49	7. חובת ההנמקה
	פרק ו': ייצוג נישום על-ידי רואה חשבון בפני מנהל מס שבח או עובדי משרדו
51	51
55	פרק ז': החלטה בהשגה - סעיף 87 לחוק
57	שער ב': ערר על החלטת מנהל מס שבח
57	פרק א': ערר
61	פרק ב': ההליכים בפני מנהל מס שבח מהווים מסלול מיוחד
61	1. כללי
	2. הדרך שנקבעה על-ידי המחוקק במיוחד לבירור עניינים הקשורים עם קביעתו של מס
61	3. סעד הצהרתי כנגד צווי העיקול שהוטלו כחלק מהליכי גביית חוב המס נשוא המחלוקת
62	4. הסמכות לדון בעררי מס שבח
63	5. דרך ההשגה הקבועה בחוק
65	פרק ג': על-מנת שיהיה ניתן לערור, על מנהל מס שבח ליתן החלטתו ...
65	1. כללי
65	2. ביטול החלטת המשיב
67	פרק ד': מיהו הנפגע? - סעיף 88 לחוק
69	פרק ה': הלכה פסוקה
69	1. מכירת זכויות במקרקעין - שווי מוצהר
69	2. חישוב מס ליניארי מוטב
71	שער ג': ועדת ערר - מינוייה וסמכויותיה
71	פרק א': ועדת ערר
71	1. כללי
	2. "הוועדה רשאית לאשר את השומה, להפחיתה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת" - סעיף 89(ב) לחוק
71	3. הופעה ומתן עדות בפני ועדת הערר
72	פרק ב': סמכויותיה הנוספות של ועדת הערר - סעיף 89(ג) לחוק
73	1. כללי
73	2. בדונה בערר נכנסת ועדת הערר ל"נעליו" של המנהל
74	3. הוועדה משוחררת מדיני הראיות המקובלים
74	4. על ועדת הערר להשתית את ממצאיה אך ורק על ראיות שהובאו בפניה שהערכתן מסורות לה
74	5. חובת שומת אמת

פרק ג': תחולת דיני הראיות בהליכים בפני טריבונלים שיפוטיים מיוחדים 77

1. מבוא 77

2. ייחודם של טריבונלים שהופטרו מדיני הראיות 77

3. חוות-דעת שגויות - אינן נימוק להתערבות 77

4. התנאה על דיני הראיות 78

4.1 הסכמה דיונית 78

4.2 שיקול-דעת בית-המשפט בקבלת ההסדר הדיוני 78

5. רשות סטטוטורית 80

פרק ד': סמכויות בדומה לוועדת חקירה 83

שער ד': ערעור לבית-המשפט העליון 85

פרק א': מבוא 85

1. כללי 85

2. אבחנה בין "בעיה משפטית" לבין "בעיה עובדתית" 87

3. זכות ערעור עם תום ההליך 88

פרק ב': העדפת חוות-דעת של שמאי 89

פרק ג': קביעת שווי קרקע - קביעה שבעובדה 91

1. כללי 91

2. מקרקעין שבין שווים על-פי חוזה המכר לבין שווי השוק שלהם קיים פער - כיצד יש לחשב את מס השבח על מקרקעין אלה? 91

3. רק טעות משפטית של ועדת הערר ביישום החוק או בניהול הדיון תצדיק דיון בערעור על החלטתה 92

4. אפשר שקביעת השווי של קרקע מסויימת תעורר בעיה משפטית 93

5. קיומה של זכות ערעור 93

פרק ד': עלויות בניה - שטח הדירות - ניכוי הפחת והיטל ההשבחה 95

פרק ה': נפקותם של הסכמי פשרה 97

1. הסכם פשרה - חישוב מס שבח 97

2. שאלה פרשנית הנוגעת לסעיפי הסכם פשרה 97

פרק ו': תקיפת המשקל שיחסה הוועדה לממצא כזה או אחר בגיבוש מסקנתה 99

פרק ז': האם המחיר החוזי נקבע בתום-לב ובלי שהושפע מיחסים מיוחדים בין הצדדים 101

פרק ח': ביטול עסקה 103

פרק ט': ערעור על החלטות ביניים של הוועדה 105

1. אין לערער אלא על החלטתה הסופית של הוועדה 105

2. האם בפנינו "החלטה סופית" - היינו, פסק-דין - אם לאו 105

שער ה': שמאות מקרקעין - השמאי - שיטות הערכה ונתונים משפיעים 107

107	פרק א': שמאי מקרקעין - הסדרת המקצוע
109	פרק ב': שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
109	1. שווי שוק
110	2. מחיר
111	3. תקן 15 - השימוש השמאי בתקן 15
113	פרק ג': קביעת שווי למטרות שונות
115	פרק ד': איפיון מקרקעין
115	1. מבוא
115	2. איפיון סטטוטורי
116	3. איפיון פיזי
116	3.1 זיהוי הנכס
116	3.2 נתונים פיזיים של הנכס
116	3.3 תיאור סביבת הנכס
117	4. איפיון אורבני - והתייחסות השוק והשמאי (המצב התכנוני, ייעוד הקרקע והתכניות החלות עליה)
117	4.1 מהותו של האיפיון האורבני
117	4.2 תסקיר סביבתי
120	4.3 רעש
121	5. איפיון מהות הזכויות בנכס (הזכויות המוערכות - בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה)
121	5.1 מבוא
122	5.2 זכות במקרקעין - מהי?
127	פרק ה': הגורמים המשפיעים על שווי מקרקעין
127	1. מבוא
127	2. ציפיות עתידיות בדבר שינוי תב"ע
134	3. הגבלות בתכנית
134	4. שווי השימוש בקרקע חקלאית והשפעה מציפיות לשינוי יעוד לבניה
139	5. התחשבות בהפחתות לצורכי ציבור בקביעת שווי מקרקעין
142	6. מיקום ומצב פוליטי
142	7. עסקה מצומצמת יותר לא תוכל לשמש מבחן לקביעת שווי השוק
145	פרק ו': שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין
145	1. כללי
145	2. השיטה השירית
146	3. שיטת החילוץ
148	4. השיטה ההשוואתית
150	5. שיטת העלות
151	6. שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות

7.	היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין.....	152
8.	הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים.....	154
9.	ההלכה הפסוקה.....	162
9.1	השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול	
	השיטה ה"שירותית".....	162
9.2	השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים.....	163
9.3	סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין.....	164
9.4	לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה	
	כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות.....	165
9.5	שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית.....	166
9.6	הערכת שווי במובן סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי	
	ציבור), 1943.....	168
175	שער ו': סדרי הדין בפני ועדת הערר.....	
175	פרק א': הגשת ערר.....	
177	פרק ב': תוכן כתב הערר.....	
179	פרק ג': אגרה.....	
179	1. הדין.....	
	2. האם העוררת חייבת בתשלום אגרת בית-משפט בגין כל אחת מהשומות	
	נשוא הערר.....	179
3.	הגדרה והבחנה בין התחולה למפרע (רטרוספקטיבית) התחולה מכאן	
	ולהבא (פרופספקטיבית), והתחולה האקטיבית.....	179
4.	אישור התקנון על-ידי האסיפה הכללית.....	180
5.	יש לשלם אגרה בגין ערעור על כל שומה.....	180
6.	יש לשלם את האגרה לפי מספר השומות.....	181
183	פרק ד': מסמכים שיש לצרף לכתב הערר.....	
185	פרק ה': תחולת תקנות סדר הדין האזרחי.....	
187	פרק ו': סדר הדין בבית-המשפט העליון.....	
שער ז': בקשה להארכת מועד להגשת ערר לוועדת הערר, לבית-		
המשפט העליון ולבג"צ.....		189
189	פרק א': מבוא.....	
189	1. תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (החדשות).....	
189	2. תקנות 175 עד 180 לתקסד"א תשע"ט.....	
193	פרק ב': הארכת מועדים - כללי.....	
פרק ג': הארכת מועד המוגשת לבית-המשפט העליון או לבית-הדין הגבוה		
לצדק.....		195
195	1. כללי.....	
195	2. טעות בסיווג ההליך - איחור של יום - היעדר טעם מיוחד.....	

3. טעות שבדין - חישוב מועדים שגוי בתקופת הקורונה האם "טעם מיוחד".....	196
4. החלטה שיפוטית הדוחה בקשה להארכת מועד - "החלטה אחרת" או "פסק-דין".....	199
5. טעות טכנית בתקופת הקורונה.....	199
6. הארכת מועד - נימוק פניה לסיוע המשפטי.....	201
7. הארכת מועד להגשת פטור מהפקדת ערבון.....	204
8. הארכת מועד - קורונה.....	206
9. בקשה להארכת מועד - קריסה עקב הקורונה.....	208
10. הגשת ערעור בחלוף זמן ניכר - בקשה לארוכה נדחתה.....	211
11. דחיית בקשה להגשת ערר על שומת מס שבח.....	217
12. בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין.....	227
פרק ד': בקשה להארכת מועד המוגשת לועדת הערר	237
1. הארכת מועד בתנאי של הפקדת ערובה.....	237
2. איחור רב ובלתי-מוצדק בהגשת הערר.....	237
3. ניתן לחרוג מהמסגרת הנוקשה של המועד שבחוק.....	238
4. אף חשיבותה הנטענת של הסוגיה הנדונה כשלעצמה, אין בה כדי להצדיק היעדרות לבקשה.....	238
5. המועד הקובע להגשת הערעור.....	238
6. היעדר הצדקה למתן ארכה.....	239
7. אי-מיצוי הליכים.....	240
8. בקשה להארכת מועד - זכות הגישה לערכאות המשפטיות היא זכות יסוד ולא בנקל יסגור בית-המשפט שעריו בפני מתדיין בטרם ניתן לו יומו בבית-המשפט. עם-זאת, אל מול זכות הגישה לערכאות המשפטיות עומד עקרון אחר חשוב אף הוא והוא עמידה בסד הזמנים אשר קבע המחוקק לביצוע פעולה מסויימת.....	240
9. העורר ידע אודות השומה אולם לא פעל בתוך המועדים הקבועים בחוק על-מנת לשנותה ואף לא הציג סיבה מספקת לחלוף הזמן הרב מיום הוצאת השומה ועד לפנייתו למשיב בבקשה לתיקונה.....	242
פרק ה': בקשה להארכת מועד שמוגשת למנהל מס שבח	245
1. כללי.....	245
2. סקירה היסטורית.....	248
3. אין למנהל מס שבח סמכות טבועה לתיקון שומה שנעשתה בטעות.....	255
4. תיקון שומות מס באופן רטרואקטיבי הוא דבר חריג ומן הראוי להגביל את היקף תחולתו.....	256

5. האם ניתן בנסיבות העניין "לפתוח" את השומה ולדון בטענות העוררים שיש לקבוע מס מופחת, לאחר שנדחתה טענתם שמדובר בדירת מגורים מזכה.....	257
6. הארכת המועד לתיקון השומה, מעבר לארבע השנים.....	257
7. האם היה על המשיב להאריך את המועד להגשת הבקשה לתיקון השומה, שהגיש העורר בשנת 2005, ואם ניתן לעשות זאת, במסגרת סעיף 107 לחוק.....	258
8. האם יש מקום להאריך את המועד להגשת ההודעה על-אף התקופה הארוכה שחלפה מאז נרכשו המקרקעין בנאמנות ועד להעברתן לנהנה והאם הוגשה הבקשה כראוי.....	258
9. האם ניתן לפרש את סעיף 107 לחוק המיסוי בפרשנות רחבה, המתירה לתקן כל מועד שנקבע בחוק זה, ללא כל הגבלה או שמא, יש לאבחן בין מועדים שונים, חלקם ניתן להארכה וחלקם לא ניתן להארכה.....	259
10. החלטת המשיב שלא להאריך המועד להגשת השגה.....	260
11. האם יש לתת לעורר אורכה להגשת הערר.....	260
12. עיכוב הליכי ערר.....	261
13. נימוק מיוחד אשר מצדיק את הארכת המועד.....	261
14. יש לקבוע כי מנהל מיסוי מקרקעין אינו מוסמך להאריך את התקופה הקבועה בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק. הגורם היחידי המוסמך לשנות את התקופה הקבועה בסעיף זה, כפי העולה מתיקון 85 והוראת השעה - הוא המחוקק לבד.....	262
פרק ו': כתב ערר מתוקן - סמכות הוועדה.....	263
פרק ז': הבאת ראיות נוספות.....	267
1. כללי.....	267
2. "מקצה שיפורים".....	267
3. עדות מכלי שני.....	268
4. מועד הגשת חוות-הדעת.....	268
5. הטעם להבאת ראיה.....	268
6. אין בראיות הנוספות כדי לסייע למערערת.....	269
פרק ח': רציפות הדיון.....	271
1. כללי.....	271
2. אין עדיפות במקרה דנן לוועדה בהרכב זה או אחר.....	271
פרק ט': ההחלטה תהיה בכתב ותיחתם בידי השופטים שישבו בדיון.....	273
1. כללי.....	273
2. היעדר חתימות על פסק-הדיון.....	273
פרק י': גילוי מסמכים.....	275
1. כללי.....	275
2. אין אפשרות למתן צו גלוי מסמכים ושאלונים.....	275

275.....	3. הסכם ראוי לגילוי
276.....	4. זכאותו של נישום לעיין במסמכים המצויים בידי רשות המס
277	פרק י"א: דחיית ערר על-הסף
277.....	1. כללי
277.....	2. חשש העולה מדיון כפול באותה שאלה
279	שער ח': עיכוב ביצוע פסק-דין
279	פרק א': מבוא
	פרק ב': תקנה 96 לתקסד"א בדבר התחייבות עצמית וערובה תחול על בקשה לפי תקנה זו, בשינויים המחוייבים
281.....	1. הדין
281.....	2. ערובות במתן הסעד הזמני
281.....	2.1 כללי
282.....	2.2 התחייבות עצמית
283.....	2.3 סוגי ערובות
283.....	2.4 מימוש הערובה
286.....	2.5 אבטחת נזק ומימוש ערובה
296.....	2.6 פטור מערובה
	3. החובה לקיים דיון במעמד הצדדים - החזרת התיק לבית-משפט קמא
296.....	קמא
298.....	4. אין לעשות במסגרת תקנה 98 לתקנות מקצה שיפורים
299	פרק ג': סדרי דין - מבוא
301	פרק ד': צורתה של הבקשה והדיון בה
301.....	1. הדין
303.....	2. כללי
304.....	3. בית-המשפט המוסמך
305.....	4. תשתית עובדתית מפורטת
306.....	5. תצהיר
308.....	6. עיון חוזר
309.....	7. שיהוי או איחור
310.....	8. צו ארעי לעיכוב ביצוע
311	פרק ה': עיכוב ביצוע ערעורי מס שבח
	1. בקשה לעיכוב ביצוע תוגש לבית-המשפט שאת עיכוב ביצוע החלטתו מבקשים לעכב
311.....	2. עיכוב ביצוע של החלטה שמשמעותה כספית
312.....	3. הגשת ערעור בנושא כספי
313	שער ט': ביטול פסק-דין
	פרק א': ההחלטה השיפוטית - תקנות 129 עד 133 לתקסד"א
313	תשע"ט
313.....	1. תקנות 129 עד 133 לתקנות החדשות (תשע"ט)

2. דין קודם - תקסד"א הישנות (תשמ"ד).....	314
פרק ב': הערעור - תקנות 134 עד 150 לתקסד"א תשע"ט	317
פרק ג': הזכות לביטול - יסודות נורמטיביים	323
פרק ד': ביטול פסקי-דין והחלטות מחובת הצדק	325
1. הכלל.....	325
2. המצאת כתבי בית-הדין פגומה - כלל "הידיעה" מול כלל "ההמצאה" - ההלכה.....	325
פרק ה': ביטול שבשיקול-דעת	327
1. הכלל.....	327
2. הסיבה בעטיה לא התייצב צד או לא הוגש כתב הגנה - סיבת מחדל.....	328
2.1 שביתת בתי-משפט - כתב תביעה שלא נדרש.....	328
2.2 עיצומים ושביתות לא תמיד מהווים הסבר נאות למחדל.....	329
2.3 זלזול מופגן - ידיעה על הגשת התביעה ותזכורת בשל כך והתעלמות היימנה.....	329
2.4 עצירת עיניים ואי-אכפתיות לגבי מעטפות, הליכים ומסירות.....	331
פרק ו': תמצית ההלכה - דוגמאות	333
1. האם יש מקום לביטול פסק-הדין מחובת הצדק?.....	333
2. אי-ההופעה אירעה כתוצאה מצירוף נסיבות אומלל.....	333
3. מחדליו של ב"כ העורר בהגשת הערר.....	334
4. ביטול מחמת מרמה - תביעה רגילה ולא בקשה לביטול.....	334
5. מסלולים לביטול פסק-דין.....	335
שער י': פסיקות ועדות ערר בסוגיות שונות בענייני מס שבח	
מקרקעין	337
פרק א': מבוא	337
פרק ב': הפטור לדירת מגורים בראי ועדת הערר	339
1. הסדר פטור.....	339
2. סיווג הזכות שנמכרה.....	339
3. סדר הרכישות הוא המבחן לזכאות בהטבת מס רכישה ולא התוצאה הסופית, לפיה מחזיק הרוכש בסופו-של-יום בדירת מגורים ועוד בשליש בדירה נוספת.....	340
4. מיסוי זכויות בניה בלתי-מנוצלות הצמודות לדירת מגורים מזכה.....	340
5. הפרדה רכושית - מס שבח.....	341
6. קבוצת רכישה - מס רכישה.....	341
7. מיסוי יורשים.....	342
8. פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת דירת מגורים.....	343
9. הרחבת גבולות הפטור.....	343
10. המועד הקובע - מועד אירוע המס.....	343

11. התקיימות תנאי הפטור.....	344
12. מבחן "ייעוד למגורים".....	344
13. המבחן הקובע לעניין החלופה הדנה בדירה שמיועדת למגורים לפי טיבה, הוא המבחן האוביקטיבי שעל-פיו בודקים אם יש פוטנציאל ממשי להשתמש בדירה למגורים.....	345
14. תנאי לקבלת הפטור היא שהדירה שימשה למגורים לפחות באחת משתי תקופות.....	346
15. מטרת השימוש בנכס.....	346
16. מגורים לתקופות קצרות.....	347
17. מגורי סטודנטים - אין שימוש חורג.....	347
18. בית לחוסים.....	347
19. האם שימוש בפועל למגורים, במסגרת עסקית, נכלל בהגדרת "דירת מגורים מזכה", בהתאם לחוק המיסוי?.....	348
20. מכירת דירת רעיית העורר והסכם הממון שנחתם לפני הנישואין.....	349
21. עיקרון שמימוש הזכות לפטור ממס היא, אכן, זכותו של בעליה, אין לראות זכות זו כזכות מוחלטת.....	349
22. הזכות של מוכר דירת מגורים לקבל פטור מתשלום מס שבח, היא זכות אישית שלו ואין היא זכות ה"צמודה" לדירה.....	350
23. פטור ממס שבח לדירת מגורים הניתן אחת לארבע שנים.....	350
24. העוררים הגישו שומה עצמית לפיה יש למסות את חלקה של העוררת בדירה המשותפת שרכשו על-פי שיעורי מס רגילים החלים על רוכש דירת מגורים ואילו את חלקו של העורר יש למסות על-פי שיעורי מס מופחתים החלים על רוכש דירה יחידה. המשיב לא קיבל את השומה העצמית שהגישו העוררים.....	351
25. לא ניתן היה לפצל את המקרקעין לשם קבלת פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת דירת המגורים.....	379
26. האם ניתן לראות במשק חקלאי "דירת יחיד".....	380
27. פיצול לצורך מיסוי.....	380
28. האם לצורך בחינת הפטור ממס, יש להביא בחשבון התמורה גם את שווי הקרקע הצמודה ל"דירות התמורה" שתקבל.....	381
29. התנאים לפטור ממס שבח.....	382
30. המושג "כל הזכויות".....	383
31. שאלת הפטור ממס שבח המגיע או לא מגיע לעוררת מס' 1 בגין מכירת מחצית הדירה לעורר מס' 2.....	384
32. פטור על-סמך ירושה.....	384
33. "מקום חרטה".....	385
34. הזכות לחזרה.....	386

35	לצורך חוק המקרקעין המתנה לא היתה עסקה במקרקעין. אך לצורך
386	חוק מס שבח מהוה המתנה מכירת זכות במקרקעין.....
36	האם ניתן לבטל את המתנה בנסיבות.....
387	387.....
37	אופן העברת הזכויות בנכס.....
387	387.....
38	היקף זכאותם של המשיבים לפטור ממס בגין השבח על זכויות הבניה
388	הצמודות לחלקה.....
388	388.....
39	האם יש לפצל פיצול פיזי, בטרם ייעשה הפיצול האנכי-רעיוני.....
388	388.....
40	יחידות מיסוי נפרדות.....
389	389.....
41	מס שבח - מבנה קטן עם חלקת קרקע גדולה צמודה.....
390	390.....
42	תכליתו והגיונו של הפיצול הפיסי תומכים בהחלתו על משק
390	חקלאי.....
390	390.....
43	האם זכאי המוכר להנחה במס שבח שלפי סעיף 1א48(א) לחוק, כאשר
391	התמורה עבור הדירה הנמכרת הושפעה מזכויות בניה נוספות וגובה הפטור
391	מוגבל ל"כפל הפטור" על-ידי התקרה שנקבעה בסעיף 49 ז' לחוק.....
44	האם במקרה דנן נתמלא הסייג למתן פטור מתשלום מס שבח
391	מקרקעין.....
391	391.....
45	הנטל להוכיח מגורי קבע בדירה, כדרוש לביסוס זכאותה לפטור ממס
392	שבח.....
392	392.....
46	העוררת שהיתה בעלת 42/100 חלקים מהדירה, הגישה למשיב הצהרה
393	על מכירת הדירה ובגדרה בקשה לפטור מתשלום מס שבח במכירת דירת
393	מגורים. בקשה זו נדחתה על-ידי המשיב, שקבע כי בית המגורים ננטש
393	וניזוק עד כי אינו עונה להגדרת "דירת מגורים" על-פי חוק מיסוי
393	מקרקעין.....
393	393.....
47	המשיב לא קיבל את הצהרת העוררת וקבע את שווי הדירה על-פי
393	שוויה בשוק החופשי.....
393	393.....
48	האם ניתן לקרוא ולפרש את הוראות חוק ההסדרים וחוק מיסוי
393	מקרקעין לעיל באופן שיאפשר לעוררת להיחשב כזכאית לחישוב מס
393	השבח שנצמח לה בגין מכירת זכויותיה בדירה נושא הערר בדרך של
393	"חישוב מס לינארי מוטב"?.....
393	393.....
49	האם העורר הוכיח הפרדה רכושית של ידועים בציבור באופן שיצדיק
393	מתן פטור ממס שבח, בגין מכירת דירת מגורים יחידה, בהתאם להוראות
393	סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין, כאשר בבעלות הידוע בציבור של העורר,
393	דירות נוספות.....
393	393.....
50	ערר על החלטת מס שבח מקרקעין בטבריה באשר למס שבח שהוטל
394	על העורר בעקבות מכירת מחצית מדירה המצויה בצפת - תחולתה של
394	הלכת שלמי בנסיבות המקרה.....
394	394.....
51	את הפטור ממס יש להעניק רק לנכס שהינו "דירת מגורים"
394	בלבד.....
394	394.....
52	סעיף 49א לחוק.....
394	394.....

418.....	53. סעיף 2ב49 לחוק
436.....	54. סעיף 49 לחוק
448.....	55. סעיף 49 לחוק
480.....	56. מס רכישה
- 2017	57. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ז-
506.....	לא ניתן לומר, כי אי-משלוח דברי הדואר באמצעו הדואר האלקטרוני היא חריגה מהמצופה מהרשות ומהאופן בו עליה לשגר הודעות.
506.....	58. סוגית שיעור המס החל על רכישה או מכירה של דירת מגורים יחידה על- ידי אחד מבני הזוג
511.....	59. פטור ממס שבח בגין דירת מגורים מזכה
511.....	511. פטור ממס שבח בגין דירת מגורים מזכה
513	פרק ג': עסקת קומבינציה בראי ועדת ערר
513.....	1. שומת רכישה - הסכם קומבינציה
513.....	2. עסקת קומבינציה - שיטת מיסוי
514.....	3. המשמעות הכלכלית של ההסכמים שנעשו על-ידי העוררים
514.....	4. האם העסקה שבין האגודה למערערת ביחס לעשרים הדירות המשווקות מהווה, על-פי טיבה, "מכירה" של "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק, המהווה ארוע מס לצורך מס הרכישה
515.....	515. שיעור שכר-הטרחה שיש להכיר בניכוי
516.....	516. נטל ההוכחה של שווי המכירה בעסקת קומבינציה מוטל על כתפי העורר
517.....	517. העורר
519	פרק ד': שונות
519.....	1. השגה על שומת מס רכישה
519.....	2. מועד רכישת דירה
520.....	3. השלמת רישום נכס מקרקעין
520.....	4. ניכוי תשלומי ארנונה והיטלים
521.....	5. סמכות הטלת קנסות
521.....	6. חישוב ליניארי נפרד עבור כל אחת משתי יחידות הדיור
522.....	7. צירוף הוצאות פיתוח לשווי המכירה
523.....	8. אופי הזכות במקרקעין
523.....	9. תכלית הענקת הפטור ממס
524.....	10. פעולה ב"איגוד מקרקעין"
525.....	11. ביטול הקנס או הפחתתו
525.....	12. שומת מיסוי מקרקעין - הוכחת תשלום דמי מפתח
526.....	13. קו דק בין תכנון מס לגיטימי לבין הימנעות מתשלום מס אמת
526.....	14. סווג חברה - "איגוד מקרקעין"
527.....	15. סווג הכנסות ממכירת דירות
527.....	16. הפרדה רכושית - חוק מיסוי מקרקעין
528.....	17. חבות במס שבח
529.....	18. שומת מס רכישה בגין זכויות חכירה

19.	רכישת קרקע בנאמנות.....	529
20.	כיצד יש לסווג תקבול ששולם למערערים ערב מכירת מניותיהם בחברה	530
21.	"זכות במקרקעין" - מס רכישה.....	531
22.	דיווחים לא נכונים לרשויות המס.....	531
23.	רכישת קרקע או דירות מוגמרות.....	532
24.	חיוב במס רכישה בגין חידוש חוזה חכירה.....	533
25.	נאמנות ופטור ממס.....	534
26.	ניכוי את הוצאות ששולמו לאפוטרופוס הכללי.....	534
27.	תמורה החייבת במס.....	535
28.	טענה לגביית מס רכישה שלא כדין - ייצוגית.....	536
29.	פרשנות הסכם האופציה שנכרת בין המערערות 1-2 לבין בעלי הקרקע.....	536
30.	אין להחיל פטור ממס רכישה כאשר הנכס המועבר הוא זכות באיגוד מקרקעין אגב פירוק איגוד אחר.....	537
31.	קיומה של נאמנות על הדירות.....	537
32.	האם נפל בהחלטות נשוא העררים פגם אשר מצדיק את התערבותה של וועדת הערר.....	537
33.	האם ניתן להאריך את המועד להגשת בקשה לתיקון שומה מכוח סעיף 107 לחוק, אל מעבר למועד 4 השנים הקבוע בסעיף 85 לחוק.....	538
34.	המחוקק הגדיר מהי דירת מגורים וקבע מפורשות כי דירת מגורים כולל מחסן עד לשטח של 20 מ"ר.....	539
35.	פרשנות סעיף 9(ג1א) לחוק.....	541
36.	באלו נסיבות על בית-המשפט לדון בטענת התיישנות כטענה מקדמית?.....	563
37.	ערר על החלטת המשיב שלא להעניק לעוררת, אגודה שיתופית שחבריה הקימו את היישוב "נווה שלום - וואחת אל סאלם" פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).....	566
38.	האם מכירת מקרקעין לצד ג', בתקופה שבין תום תקופת הפיתוח על-פי "חוזה פיתוח" עם רשות מקרקעי ישראל לבין מועד הארכתה של תקופת הפיתוח, היא בגדר מכירת "זכות במקרקעין" החייבת במס שבח ובמס רכישה?.....	568
39.	ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין שלא להתיר לעוררת חישוב ליניארי מוטב בגין מכירת דירת המגורים שבבעלותה.....	569
40.	העררים הוגשו על החלטה במסגרתה נדחו בקשות העוררים לביטול עסקת מכר. המשיב קבע, כי מדובר במכר חוזר.....	569
41.	מימוש אופציה - חבות במס רכישה.....	583
42.	הסתמכות על שומה שגויה.....	586

43.	שווי המכירה - מחלוקת על שווי הרכישה - פער גבוה בין ההערכות	590
44.	הסכם פשרה - טענה להפרתו על-ידי מנהל מס שבח	591
45.	פסלות המותב	594
46.	חיוב במס רכישה בשל רכישת מניות בחברת בניה	597
47.	הקלה במס רכישה בגין רכישת דירה לאברך	597
48.	מהו שווי עסקת התמורות שנקשרה בין הצדדים וכיצד יש לחשבו?	598
49.	טענת המבקש לפסלות המותב	598
50.	ביטול עיסקה תוך זמן סביר	599
51.	סדרי הדין בהם יש לנהוג כאשר מוגשת השגה	599
52.	סיווג לצורך מס רכישה	599
53.	קיום חובת הסודיות בחוק מיסוי מקרקעין	601