

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	3
2.1 הסמכה בחוק לגביית אגרה	3
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	5
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
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
1. כללי	15
2. התיישנות	25
3. תיקון שומה בשינויי מבנה	31
4. ההלכה הפסוקה	31

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	32
4.4	איחוד השומה הראשונה והשומה השנייה לשומה אחת	33
35	פרק ה': חובת ההנמקה - סעיף 87(ד) לחוק	
35	1. "המנהל ייתן למשיג את החלטתו המנומקת בכתב..."	35
36	2. חובת ההמקה במשפט אזרחי	36
38	3. היעדר הנמקה עילה לביטול פסק-הדין	38
39	4. רשויות מינהליות - מנהל מס שבח בכלל זה	39
42	5. תוצאות של הפרת חובת ההנמקה	42
43	6. רשות המיסים - חובת ההנמקה - פקיד שומה	43
47	7. חובת ההנמקה	47
פרק ו': ייצוג נישום על-ידי רואה חשבון בפני מנהל מס שבח או עובדי משרדו		
49	פרק ז': החלטה בהשגה - סעיף 87א לחוק	49
53	שער ב': ערר על החלטת מנהל מס שבח	53
55	פרק א': ערר	55
57	פרק ב': ההליכים בפני מנהל מס שבח מהווים מסלול מיוחד	57
57	1. כללי	57
57	2. הדרך שנקבעה על-ידי המחוקק במיוחד לבירור עניינים הקשורים עם קביעתו של מס	57
58	3. סעד הצהרתי כנגד צווי העיקול שהוטלו כחלק מהליכי גביית חוב המס נשוא המחלוקת	58
58	4. הסמכות לדון בעררי מס שבח	58
59	5. דרך ההשגה הקבועה בחוק	59
פרק ג': על-מנת שיהיה ניתן לערור, על מנהל מס שבח ליתן החלטתו ...		
61	1. כללי	61
61	2. ביטול החלטת המשיב	61
63	פרק ד': מיהו הנפגע? - סעיף 88 לחוק	63
65	פרק ה': הלכה פסוקה	65
65	1. מכירת זכויות במקרקעין - שווי מוצהר	65
65	2. חישוב מס ליניארי מוטב	65
שער ג': ועדת ערר - מינוייה וסמכויותיה		
67	פרק א': ועדת ערר	67
67	1. כללי	67

2.	"הוועדה רשאית לאשר את השומה, להפחיתה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת" - סעיף 89(ב) לחוק	67
3.	הופעה ומתן עדות בפני ועדת הערר	68
פרק ב': סמכויותיה הנוספות של ועדת הערר - סעיף 89(ג) לחוק		69
1.	כללי	69
2.	בדונה בערר נכנסת ועדת הערר ל"נעליו" של המנהל	69
3.	הוועדה משוחררת מדיני הראיות המקובלים	70
4.	על ועדת הערר להשתית את ממצאיה אך ורק על ראיות שהובאו בפניה שהערכתן מסורות לה	70
5.	חובת שומת אמת	71
פרק ג': תחולת דיני הראיות בהליכים בפני טריבונלים שיפוטיים מיוחדים		73
1.	מבוא	73
2.	ייחודם של טריבונלים שהופטרו מדיני הראיות	73
3.	חוות-דעת שגויות - אינן נימוק להתערבות	73
4.	התנאה על דיני הראיות	74
4.1	הסכמה דיונית	74
4.2	שיקול-דעת בית-המשפט בקבלת ההסדר הדיוני	75
5.	רשות סטטוטורית	76
פרק ד': סמכויות בדומה לוועדת חקירה		79
שער ד': ערעור לבית-המשפט העליון		81
פרק א': מבוא		81
1.	כללי	81
2.	אבחנה בין "בעיה משפטית" לבין "בעיה עובדתית"	83
3.	זכות ערעור עם תום ההליך	84
פרק ב': העדפת חוות-דעת של שמאי		85
פרק ג': קביעת שווי קרקע - קביעה שבעובדה		87
1.	כללי	87
2.	מקרקעין שבין שווים על-פי חוזה המכר לבין שווי השוק שלהם קיים פער - כיצד יש לחשב את מס השבח על מקרקעין אלה?	87
3.	רק טעות משפטית של ועדת הערר ביישום החוק או בניהול הדיון תצדיק דיון בערעור על החלטתה	88
4.	אפשר שקביעת השווי של קרקע מסויימת תעורר בעיה משפטית	88
5.	קיומה של זכות ערעור	89
פרק ד': עלויות בניה - שטח הדירות - ניכוי הפחת והיטל השבחה		91
פרק ה': נפקותם של הסכמי פשרה		93
1.	הסכם פשרה - חישוב מס שבח	93
2.	שאלה פרשנית הנוגעת לסעיפי הסכם פשרה	93

פרק ו': תקיפת המשקל שיחסה הוועדה לממצא כזה או אחר בגיבוש מסקנתה	95
פרק ז': האם המחיר החוזי נקבע בתום-לב ובלי שהושפע מיחסים מיוחדים בין הצדדים	97
פרק ח': ביטול עסקה	99
פרק ט': ערעור על החלטות ביניים של הוועדה	101
1. אין לערער אלא על החלטתה הסופית של הוועדה	101
2. האם בפנינו "החלטה סופית" - היינו, פסק-דין - אם לאו	101
שער ה': שמאות מקרקעין - השמאי - שיטות הערכה ונתונים משפיעים	103
פרק א': שמאי מקרקעין - הסדרת המקצוע	103
פרק ב': שמאות מקרקעין - מושגי יסוד	105
1. שווי שוק	105
2. מחיר	106
3. תקן 15 - השימוש השמאי בתקן 15	107
פרק ג': קביעת שווי למטרות שונות	109
פרק ד': איפיון מקרקעין	111
1. מבוא	111
2. איפיון סטטוטורי	111
3. איפיון פיזי	112
3.1 זיהוי הנכס	112
3.2 נתונים פיזיים של הנכס	112
3.3 תיאור סביבת הנכס	112
4. איפיון אורבני - והתייחסות השוק והשמאי (המצב התכנוני, ייעוד הקרקע והתכניות החלות עליה)	113
4.1 מהותו של האיפיון האורבני	113
4.2 תסקיר סביבתי	113
4.3 רעש	116
5. איפיון מהות הזכויות בנכס (הזכויות המוערכות - בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה)	117
5.1 מבוא	117
5.2 זכות במקרקעין - מהי?	117
פרק ה': הגורמים המשפיעים על שווי מקרקעין	123
1. מבוא	123
2. ציפיות עתידיות בדבר שינוי תב"ע	123
3. הגבלות בתכנית	130
4. שווי השימוש בקרקע חקלאית והשפעה מציפיות לשינוי יעוד לבניה	130
5. התחשבות בהפחתות לצורכי ציבור בקביעת שווי מקרקעין	134

6. מיקום ומצב פוליטי.....	138
7. עסקה מצומצמת יותר לא תוכל לשמש מבחן לקביעת שווי השוק.....	138
פרק ו': שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין	139
1. כללי.....	139
2. השיטה השוויית.....	139
3. שיטת החילוץ.....	140
4. השיטה ההשוואתית.....	142
5. שיטת העלות.....	144
6. שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות.....	145
7. היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין.....	146
8. הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים.....	148
9. ההלכה הפסוקה.....	155
9.1 השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול השיטה ה"שוויית".....	155
9.2 השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים.....	157
9.3 סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין.....	158
9.4 לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות.....	159
9.5 שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית.....	160
9.6 הערכת שווי במובן סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943.....	162
שער ו': סדרי הדין בפני ועדת הערר	167
פרק א': הגשת ערר	167
פרק ב': תוכן כתב הערר	169
פרק ג': אגרה	171
1. הדין.....	171
2. האם העוררת חייבת בתשלום אגרת בית-משפט בגין כל אחת מהשומות נשוא הערר.....	171
3. הגדרה והבחנה בין התחולה למפרע (רטרוספקטיבית) התחולה מכאן ולהבא (פרופספקטיבית), והתחולה האקטיבית.....	171
4. אישור התקנון על-ידי האסיפה הכללית.....	172
5. יש לשלם אגרה בגין ערעור על כל שומה.....	172
6. יש לשלם את האגרה לפי מספר השומות.....	173
פרק ד': מסמכים שיש לצרף לכתב הערר	175
פרק ה': תחולת תקנות סדר הדין האזרחי	177
פרק ו': סדר הדין בבית-המשפט העליון	179

שער ז': בקשה להארכת מועד להגשת ערר לועדת הערר, לבית- המשפט העליון ולבג"צ	181
פרק א': מבוא	181
1. תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (החדשות)	181
2. תקנות 175 עד 180 לתקסד"א תשע"ט	181
פרק ב': הארכת מועדים - כללי	185
פרק ג': הארכת מועד המוגשת לבית- המשפט העליון או לבית- הדין הגבוה לצדק	187
1. כללי	187
2. טעות בסיווג ההליך - איחור של יום - היעדר טעם מיוחד	187
3. טעות שבדין - חישוב מועדים שגוי בתקופת הקורונה האם "טעם מיוחד"	188
4. החלטה שיפוטית הדוחה בקשה להארכת מועד - "החלטה אחרת" או "פסק-דין"	191
5. טעות טכנית בתקופת הקורונה	192
6. הארכת מועד - נימוק פניה לסיוע המשפטי	193
7. הארכת מועד להגשת פטור מהפקדת ערבון	196
8. הארכת מועד - קורונה	198
9. בקשה להארכת מועד - קריסה עקב הקורונה	200
10. הגשת ערעור בחלוף זמן ניכר - בקשה לארוכה נדחתה	203
11. דחיית בקשה להגשת ערר על שומת מס שבח	208
12. בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין	218
פרק ד': בקשה להארכת מועד המוגשת לועדת הערר	227
1. הארכת מועד בתנאי של הפקדת ערובה	227
2. איחור רב ובלתי-מוצדק בהגשת הערר	227
3. ניתן לחרוג מהמסגרת הנוקשה של המועד שבחוק	228
4. אף חשיבותה הנטענת של הסוגיה הנדונה כשלעצמה, אין בה כדי להצדיק היעדרות לבקשה	228
5. המועד הקובע להגשת הערעור	228
6. היעדר הצדקה למתן ארכה	229
7. אי-מיצוי הליכים	230
פרק ה': בקשה להארכת מועד שמוגשת למנהל מס שבח	231
1. כללי	231
2. סקירה היסטורית	233
3. אין למנהל מס שבח סמכות טבועה לתיקון שומה שנעשתה בטעות	241
4. תיקון שומות מס באופן רטרואקטיבי הוא דבר חריג ומן הראוי להגביל את היקף תחולתו	242

5. האם ניתן בנסיבות העניין "לפתוח" את השומה ולדון בטענות העוררים שיש לקבוע מס מופחת, לאחר שנדחתה טענתם שמדובר בדירת מגורים מזכה.....	242
6. הארכת המועד לתיקון השומה, מעבר לארבע השנים.....	243
7. האם היה על המשיב להאריך את המועד להגשת הבקשה לתיקון השומה, שהגיש העורר בשנת 2005, ואם ניתן לעשות זאת, במסגרת סעיף 107 לחוק.....	244
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.....	244
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.....	245
10. החלטת המשיב שלא להאריך המועד להגשת השגה.....	245
11. האם יש לתת לעורר אורכה להגשת הערר.....	246
12. עיכוב הליכי ערר.....	246
13. נימוק מיוחד אשר מצדיק את הארכת המועד.....	247
פרק ו': כתב ערר מתוקן - סמכות הוועדה	249
פרק ז': הבאת ראיות נוספות	253
1. כללי.....	253
2. "מקצה שיפורים".....	253
3. עדות מכלי שני.....	254
4. מועד הגשת חוות-הדעת.....	254
5. הטעם להבאת ראיה.....	254
6. אין בראיות הנוספות כדי לסייע למערערת.....	255
פרק ח': רציפות הדיון	257
1. כללי.....	257
2. אין עדיפות במקרה דנן לוועדה בהרכב זה או אחר.....	257
פרק ט': ההחלטה תהיה בכתב ותיחתם בידי השופטים שישבו בדין...	259
1. כללי.....	259
2. היעדר חתימות על פסק-הדין.....	259
פרק י': גילוי מסמכים	261
1. כללי.....	261
2. אין אפשרות למתן צו גלוי מסמכים ושאלונים.....	261
3. הסכם ראוי לגילוי.....	261
4. זכאותו של נישום לעיין במסמכים המצויים בידי רשות המס.....	262
פרק י"א: דחיית ערר על-הסף	263
1. כללי.....	263
2. חשש העולה מדיון כפול באותה שאלה.....	263

שער ח': עיכוב ביצוע פסק-דין	265
פרק א': מבוא	265
פרק ב': מהו עיכוב ביצוע - תקנה 470 לתקנות סדר הדין האזרחי	267
פרק ג': עיכוב ביצוע על-פי תקנות סדר הדין האזרחי - סמכות שבשיקול-דעת	271
1. מבוא - מיסגור או סימנטיקה	271
2. עיקרון הגג - אין עיכוב ביצוע - תקנה 466 לתקסד"א	272
3. כללים לעיכוב ביצוע - כללי	273
4. סיכויי הערעור	274
4.1 כללי	274
4.2 שופט שנתן את פסק-הדין הינו השופט שדן בבקשה לעיכוב ביצוע - האם רצוי שכך יהיה?	276
4.3 הגשת בקשה לעיכוב ביצוע טרם הגשת הודעת ערעור	277
4.4 טעם ראוי	277
4.5 ערעור המושתת על השגות עובדתיות	277
4.6 לתנאי של "סיכויי ערעור" אין כל נפקות כאשר "ניתן להחזיר את המצב לקדמותו"	278
4.7 אי-חיווי-דעה באשר לסיכויי הערעור כאשר בית-המשפט הסתפק בבחינת קיומו של התנאי "אפשרות השבת המצב לקדמותו"	278
4.8 בבודקו את סיכויי ההצלחה בערעור אין בית-המשפט יושב במקומו של בית-משפט של ערעור	278
4.9 סעד זמני	279
4.10 ערעור על פסק-דין שניתן על דרך הפשרה	279
4.11 סיכויי ערעור קלושים/נמוכים	279
4.12 פיצויי פיטורין ודמי הבראה	280
5. היעדר אפשרות להשיב המצב לקדמותו	280
5.1 מבוא	280
5.2 מכירת נכס של מבקש העיכוב אינו יכול, כשלעצמו, לשמש הצדקה לעיכוב ביצוע	281
5.3 מצבו הרפואי של המבקש - היעדרות לבקשה לעיכוב ביצוע	283
5.4 מצבו הכלכלי של מבקש הביצוע	283
5.5 מצבו הכלכלי של המשיב, המחזיק בפסק-דין	284
5.6 משיב בעל אזרחות זרה	284
5.7 פינוי דייר	284
5.8 עיכוב ביצוע של חיוב כספי לא יינתן, אלא אם יש בידי המבקש להראות שלא יוכל להיפרע מן המשיב אם יצליח בערעור	287
פרק ד': סדרי דין	291
1. מבוא	291

291	2. צורתה של הבקשה והדיון בה - תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 והתקנות הישנות (תשמ"ד).....
291	2.1 הגשת בקשה בכתב והדיון בה
292	2.2 דיון בעל-פה בבקשה
293	2.3 דיון בבקשות.....
293	2.4 הוצאות הבקשה
293	2.5 סדרי הדין בהתאם לדין הישן
294	3. עיון חוזר
296	4. שיהוי או איחור
296	5. צו ארעי לעיכוב ביצוע
299	פרק ה': תנאים במתן צו עיכוב ביצוע
299	1. כללי
301	2. ערבות בנקאית.....
303	3. הפקדה במזומן
303	4. ערבות אישית (עצמית) וערבות צד ג'
304	5. "בטוחה אחרת"
306	6. הפקדה בידי נאמן
306	7. עיכוב ביצוע חלקי
309	פרק ו': עיכוב ביצוע ערעורי מס שבח
309	1. בקשה לעיכוב ביצוע תוגש לבית-המשפט שאת עיכוב ביצוע החלטתו מבקשים לעכב.....
309	2. עיכוב ביצוע של החלטה שמשמעותה כספית.....
309	3. הגשת ערעור בנושא כספי
311	שער ט': ביטול פסק-דין
311	פרק א': ההחלטה השיפוטית - תקנות 129 עד 133 לתקסד"א
311	תשע"ט
311	1. תקנות 129 עד 133 לתקנות החדשות (תשע"ט).....
312	2. דין קודם - תקסד"א הישנות (תשמ"ד).....
315	פרק ב': הערעור - תקנות 134 עד 150 לתקסד"א תשע"ט
315	1. תקנות 134 עד 150 לתקנות החדשות (תשע"ט).....
320	2. דין קודם
335	פרק ג': הזכות לביטול - יסודות נורמטיביים
337	פרק ד': ביטול פסקי-דין והחלטות מחובת הצדק
337	1. הכלל
337	2. המצאת כתבי בית-הדין פגומה - כלל "הידיעה" מול כלל "ההמצאה" - ההלכה
339	פרק ה': ביטול שבשיקול-דעת
339	1. הכלל

2.	הסיבה בעטיה לא התייצב צד או לא הוגש כתב הגנה - סיבת	
340	מחדל	
2.1	שביטת בתי-משפט - כתב תביעה שלא נדרש	340
2.2	עיצומים ושביטות לא תמיד מהווים הסבר נאות למחדל	341
2.3	זלזול מופגן - ידיעה על הגשת התביעה ותזכורת בשל כך והתעלמות היימנה	341
2.4	עצימת עיניים ואי-אכפתיות לגבי מעטפות, הליכים ומסירות	343
345	פרק ו': תמצית ההלכה - דוגמאות	
1.	האם יש מקום לביטול פסק-הדין מחובת הצדק?	345
2.	אי-ההופעה אירעה כתוצאה מצירוף נסיבות אומלל	345
3.	מחדליו של ב"כ העורר בהגשת הערר	346
4.	ביטול מחמת מרמה - תביעה רגילה ולא בקשה לביטול	346
5.	מסלולים לביטול פסק-דין	347
	שער י': פסיקות ועדות ערר בסוגיות שונות בענייני מס שבח	
349	מקרקעין	
349	פרק א': מבוא	
351	פרק ב': הפטור לדירת מגורים בראי ועדת הערר	
1.	הסדר פטור	351
2.	סיווג הזכות שנמכרה	351
3.	סדר הרכישות הוא המבחן לזכאות בהטבת מס רכישה ולא התוצאה הסופית, לפיה מחזיק הרוכש בסופו-של-יום בדירת מגורים ועוד בשליש בדירה נוספת	352
4.	מיסוי זכויות בניה בלתי-מנוצלות הצמודות לדירת מגורים מזכה	352
5.	הפרדה רכושית - מס שבח	353
6.	קבוצת רכישה - מס רכישה	353
7.	מיסוי יורשים	354
8.	פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת דירת מגורים	355
9.	הרחבת גבולות הפטור	355
10.	המועד הקובע - מועד אירוע המס	355
11.	התקיימות תנאי הפטור	356
12.	מבחן "ייעוד למגורים"	356
13.	המבחן הקובע לעניין החלופה הדנה בדירה שמיועדת למגורים לפי טיבה, הוא המבחן האובייקטיבי שעל-פיו בודקים אם יש פוטנציאל ממשי להשתמש בדירה למגורים	357
14.	תנאי לקבלת הפטור היא שהדירה שימשה למגורים לפחות באחת משתי תקופות	358
15.	מטרת השימוש בנכס	358
16.	מגורים לתקופות קצרות	359

17.	מגורי סטודנטים - אין שימוש חורג	359
18.	בית לחוסים	360
19.	האם שימוש בפועל למגורים, במסגרת עסקית, נכלל בהגדרת "דירת מגורים מזכה", בהתאם לחוק המיסוי?	360
20.	מכירת דירת רעיית העורר והסכם הממון שנחתם לפני הנישואין	361
21.	עיקרון שמימוש הזכות לפטור ממס היא, אכן, זכותו של בעליה, אין לראות זכות זו כזכות מוחלטת	362
22.	הזכות של מוכר דירת מגורים לקבל פטור מתשלום מס שבח, היא זכות אישית שלו ואין היא זכות ה"צמודה" לדירה	362
23.	פטור ממס שבח לדירת מגורים הניתן אחת לארבע שנים	363
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	363
25.	לא ניתן היה לפצל את המקרקעין לשם קבלת פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת דירת המגורים	390
26.	האם ניתן לראות במשק חקלאי "דירת יחיד"	391
27.	פיצול לצורך מיסוי	391
28.	האם לצורך בחינת הפטור ממס, יש להביא בחשבון התמורה גם את שווי הקרקע הצמודה ל"דירות התמורה" שתקבל	392
29.	התנאים לפטור ממס שבח	393
30.	המושג "כל הזכויות"	394
31.	שאלת הפטור ממס שבח המגיע או לא מגיע לעוררת מס' 1 בגין מכירת מחצית הדירה לעורר מס' 2	395
32.	פטור על-סמך ירושה	395
33.	"מקום חרטה"	396
34.	הזכות לחזרה	397
35.	לצורך חוק המקרקעין המתנה לא היתה עסקה במקרקעין. אך לצורך חוק מס שבח מהוה המתנה מכירת זכות במקרקעין	397
36.	האם ניתן לבטל את המתנה בנסיבות	398
37.	אופן העברת הזכויות בנכס	398
38.	היקף זכאותם של המשיבים לפטור ממס בגין השבח על זכויות הבניה הצמודות לחלקה	399
39.	האם יש לפצל פיצול פיזי, בטרם ייעשה הפיצול האנכי-רעיוני	400
40.	יחידות מיסוי נפרדות	400
41.	מס שבח - מבנה קטן עם חלקת קרקע גדולה צמודה	401

42. תכליתו והגיונו של הפיצול הפיסי תומכים בהחלתו על משק חקלאי.....	401
43. האם זכאי המוכר להנחה במס שבח שלפי סעיף 1א48(א) לחוק, כאשר התמורה עבור הדירה הנמכרת הושפעה מזכויות בניה נוספות וגובה הפטור מוגבל ל"כפל הפטור" על-ידי התקרה שנקבעה בסעיף 49 ז' לחוק.....	402
44. האם במקרה דנן נתמלא הסייג למתן פטור מתשלום מס שבח מקרקעין.....	403
45. הנטל להוכיח מגורי קבע בדירה, כדרוש לביסוס זכאותה לפטור ממס שבח.....	403
46. העוררת שהיתה בעלת 42/100 חלקים מהדירה, הגישה למשיב הצהרה על מכירת הדירה ובגדרה בקשה לפטור מתשלום מס שבח במכירת דירת מגורים. בקשה זו נדחתה על-ידי המשיב, שקבע כי בית המגורים ננטש וניזוק עד כי אינו עונה להגדרת "דירת מגורים" על-פי חוק מיסוי מקרקעין.....	404
47. המשיב לא קיבל את הצהרת העוררת וקבע את שווי הדירה על-פי שוויה בשוק החופשי.....	404
48. האם ניתן לקרוא ולפרש את הוראות חוק ההסדרים וחוק מיסוי מקרקעין לעיל באופן שיאפשר לעוררת להיחשב כזכאית לחישוב מס השבח שנצמח לה בגין מכירת זכויותיה בדירה נושא הערר בדרך של "חישוב מס לינארי מוטב"?.....	404
49. האם העורר הוכיח הפרדה רכושית של ידועים בציבור באופן שיצדיק מתן פטור ממס שבח, בגין מכירת דירת מגורים יחידה, בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, כאשר בבעלות הידוע בציבור של העורר, דירות נוספות.....	404
50. ערר על החלטת מס שבח מקרקעין בטבריה באשר למס שבח שהוטל על העורר בעקבות מכירת מחצית מדירה המצויה בצפת - תחולתה של הלכת שלמי בנסיבות המקרה.....	405
51. את הפטור ממס יש להעניק רק לנכס שהינו "דירת מגורים" בלבד.....	405
52. סעיף 49א לחוק.....	405
53. סעיף 2ב49 לחוק.....	428
54. סעיף 49 לחוק.....	446
55. סעיף 49 לחוק.....	456
56. מס רכישה.....	486
57. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ז-2017 - לא ניתן לומר, כי אי-משלוח דברי הדואר באמצעו הדואר האלקטרוני היא חריגה מהמצופה מהרשות ומהאופן בו עליה לשגר הודעות.....	511
פרק ג': עסקת קומבינציה בראי ועדת ערר.....	517
1. שומת רכישה - הסכם קומבינציה.....	517

2.	עסקת קומבינציה - שיטת מיסוי	517
3.	המשמעות הכלכלית של ההסכמים שנעשו על-ידי העוררים	518
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	519
5.	שיעור שכר-הטרחה שיש להכיר בניכוי	520
6.	נטל ההוכחה של שווי המכירה בעסקת קומבינציה מוטל על כתפי העורר	521
523	פרק ד': שונות	
1.	השגה על שומת מס רכישה	523
2.	מועד רכישת דירה	523
3.	השלמת רישום נכס במקרקעין	524
4.	ניכוי תשלומי ארנונה והיטלים	524
5.	סמכות הטלת קנסות	525
6.	חישוב ליניארי נפרד עבור כל אחת משתי יחידות הדיור	525
7.	צירוף הוצאות פיתוח לשווי המכירה	526
8.	אופי הזכות במקרקעין	527
9.	תכלית הענקת הפטור ממס	527
10.	פעולה ב"איגוד מקרקעין"	528
11.	ביטול הקנס או הפחתתו	529
12.	שומת מיסוי מקרקעין - הוכחת תשלום דמי מפתח	529
13.	קו דק בין תכנון מס לגיטימי לבין הימנעות מתשלום מס אמת	530
14.	סווג חברה - "איגוד מקרקעין"	530
15.	סווג הכנסות ממכירת דירות	531
16.	הפרדה רכושית - חוק מיסוי מקרקעין	531
17.	חבות במס שבח	532
18.	שומת מס רכישה בגין זכויות חכירה	533
19.	רכישת קרקע בנאמנות	533
20.	כיצד יש לסווג תקבול ששולם למערערים ערב מכירת מניותיהם בחברה	534
21.	"זכות במקרקעין" - מס רכישה	535
22.	דיווחים לא נכונים לרשויות המס	536
23.	רכישת קרקע או דירות מוגמרות	536
24.	חיוב במס רכישה בגין חידוש חוזה חכירה	537
25.	נאמנות ופטור ממס	538
26.	ניכוי את הוצאות ששולמו לאפטרופוס הכללי	538
27.	תמורה החייבת במס	539
28.	טענה לגביית מס רכישה שלא כדין - ייצוגית	540

29. פרשנות הסכם האופציה שנכרת בין המערערות 1-2 לבין בעלי הקרקע.....	540
30. אין להחיל פטור ממס רכישה כאשר הנכס המועבר הוא זכות באיגוד מקרקעין אגב פירוק איגוד אחר.....	541
31. קיומה של נאמנות על הדירות.....	541
32. האם נפל בהחלטות נשוא העררים פגם אשר מצדיק את התערבותה של וועדת הערר.....	542
33. האם ניתן להאריך את המועד להגשת בקשה לתיקון שומה מכוח סעיף 107 לחוק, אל מעבר למועד 4 השנים הקבוע בסעיף 85 לחוק.....	542
34. המחוקק הגדיר מהי דירת מגורים וקבע מפורשות כי דירת מגורים כולל מחסן עד לשטח של 20 מ"ר.....	543
35. פרשנות סעיף 9(ג1א) לחוק.....	545
36. באלו נסיבות על בית-המשפט לדון בטענת התיישנות כטענה מקדמית?.....	566
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).....	569
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?.....	570
39. ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין שלא להתיר לעוררת חישוב ליניארי מוטב בגין מכירת דירת המגורים שבבעלותה.....	571
40. העררים הוגשו על החלטה במסגרתה נדחו בקשות העוררים לביטול עסקת מכר. המשיב קבע, כי מדובר במכר חוזר.....	572