

תוכן עניינים

פרק א': ביטולו של סעיף 44 לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014), התשע"ג-2013) והמשמעות החל מן ה- 01.01.18 - כללי 1

פרק ב': הרפורמה במיסוי דירות - תיקון מס' 76 לחוק 3

פרק ג': הגדרה וחזקה - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין 5

1. מבוא 5

2. נטל ההוכחה 6

3. המועד הקובע לבדיקת קיומם של התנאים המוזכרים בפטור 6

4. "דירה" המיועדת למגורים לפי טיבה - סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין 7

5. סעיפים 49(א)(1) ו- 49(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין - דירת מגורים מזכה 8

6. "דירת מגורים" 11

6.1 פעוטון 11

6.2 שימוש לדירת מגורים למגורי ילדים חסרי בית 11

6.3 מגורי בנות במדרשה 11

6.4 מגורים של 12 חוסים ב- 6 חדרים 11

6.5 בית אבות, השכרת דירה 11

6.6 "פעולות חינוך" 12

6.7 שימוש עסקי 12

6.8 דירת נופש 12

6.9 דירת הנופש אינה מהווה "דירת מגורים" 17

6.10 די בכך שיותר מ- 50% משטח הדירה שימש למגורים כדי שדרישת החוק בעניין שימוש בעיקר הדירה למגורים - תתקיים 18

7. "לעניין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד... כמוכר אחד" - סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין 18

8. האם החזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין ניתנת לסתירה? 25

9. דירה שבנייתה טרם הסתיימה, אולם המוכר התחייב לסיים את בנייתה - האם היא בגדר דירת מגורים שבנייתה נסתיימה, לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), וזאת לעניין מתן ההקלות במס שבח במכירת "דירת מגורים מזכה" 26

10. מחלוקת בכל הקשור והמתייחס לשומת מס השבח, נעוצה בשאלה האם נמכרו את כל הזכויות במקרקעין שהיו להם בדירת המגורים הקיימת על המגרש, כדרישת הוראת סעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין, אם לאו 26

11. סעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) קובע, כי העברת רכוש בין בני זוג או לילדיהם על-פי פסק-דין אגב גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד מקרקעין ולכן אין המדובר באירוע מס החייב במס שבח. לפיכך, נוצר הסדר היוצר מנגנון של "דחיית מס" 28

פרק ד': תנאים לפטור - סעיף 49א לחוק מיסוי מקרקעין 29

1. סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין 29

1.1 כללי 29

1.2 המועד להגשת הצהרה 29

1.3 האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת להעברה 30

1.4 "מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין..." 49

1.5 תושב חוץ - תיקון 76 לחוק 51

2. סעיף 49א(1א) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה - תיקון 76 לחוק 52

3. סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין 52

3.1 הלכת יוניזדה 52

3.2 נטל ההוכחה של שווי המכירה בעסקת קומבינציה 58

3.3 מכר חלקי של מגרש ודירת מגורים הבנויה עליו 58

3.4 אי-שיוויון בין הזכויות של העוררים בפועל לזכויות העוררים הרשומות בעסקת קומבינציה 61

3.5 האם העסקה בין המערערת לאגודה מהווה "מכירה" של "זכות במקרקעין" 62

3.6 "האם יש להתיר ניכוי של כל ההוצאות שהוציא בגין שכר-טרחת עורך-דין המוכר של זכות במקרקעין, במשך שנים רבות, או שיש להכיר בהוצאות סבירות בלבד?" 79

3.7 האם יש הצדקה לסטיה מהלכת יוניזדה 87

3.8 סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה - תיקון 76 לחוק 100

4. האם יש להחיל את הפטור ממס שבח הקבוע בסעיף 6 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 על עסקאות קומבינציה מסוג מכר חלקי שבוצעו על-פי תכנית תמ"א 38/2? 101

5. האם עסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי לצורך פרויקט תמ"א 38/2 מזכה את המוכר בפטור ממס שבח לפי סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 - הערעור על החלטת הוועדה התקבל 102

פרק ה': פטור לדירת מגורים - סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין 103

1. כללי 103

1.1 מבוא 103

1.2	סעיפים 49ב עד 49ד לחוק מיסוי מקרקעין.....	103
1.3	תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה),	
	התשל"ה-1974.....	105
2.	חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים) (הוראת שעה),	
	התשע"א-2011.....	117
3.	הוראת ביצוע מס' 6/2011.....	121
4.	פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק	
	מיסוי מקרקעין.....	129
5.	סעיפים 49ב(2) ו - 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק	
	130
	לפני כניסת תיקון 76 לתוקפו, סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח	
	ורכישה), התשכ"ג-1963 קבע כדלקמן:.....	130
6.	"המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף	
	49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין.....	135
7.	סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין.....	139
8.	סעיפים 49ב ו- 49ג לאורו של תיקון מס' 85 מיום 16.04.06.....	140
9.	עסקת קומבינציה - פטור ממס שבח עבור שלוש דירות מגורים אשר נמכרו:	
	אחת - מכוח הוראת סעיף 49ב(1) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)	
	ושתיים נוספות - מכוחו של סעיף 6 בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של	
	דירת מגורים - הוראת שעה).....	142
10.	הסמכת כונס הנכסים לחתום בשם המערערת על בקשה לקבלת פטור	
	ממס שבח.....	143
11.	תכליתו של סעיף 149 לחוק.....	143
12.	יש לפרש את תקרת הפטור (לאור תיקון 76) לגבי "דירת יוקרה" בסכום	
	של כ- 4.5 מיליון ש"ח, כמתייחסת לגבי חלקו של המוכר ולא לגבי הנכס	
	בשלמותו. אולם הדבר נכון לגבי דירה שנרכשה במשותף על-ידי מספר יחידים	
	וזה דירתם היחידה, והפטור ממס שבח נדרש על ידם לפי סעיף 49ב(2), אך אין	
	זה נכון לגבי יורשים שקיבלו את הדירה בירושה ופטורים ממס שבח בגינה	
	לפי סעיף 49ב(5) לחוק.....	144
13.	האם העוררת זכאית לפטור ממס שבח, הניתן למוכר שבבעלותו דירה	
	יחידה (הפטור לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין), בגין מכירת דירת	
	מגוריה, שנרכשה על-ידה לאחר הנישואין והמופרדת רכושית על-פי הסכם	
	יחסי ממון, כאשר בן זוגה מחזיק אף הוא בדירה משלו, שנרכשה על-ידו	
	לאחר הנישואין?.....	145

14. בהתייחס לדיווח לרשויות המס, עלה מהראיות כי עצם עריכת הסכם ההלוואה ורישום הזכויות בבית על-שם עורך-הדין שרון בלבד, נבע משיקולי מס. מסקנה זו נלמדת, הן מעדותו המפורשת של מר לארי בעניין והן מהעובדה כי עורך-הדין שרון ומשפחתו, התגוררו בבית 18 חודשים בדיוק, טרם מכירתו, שהוא פרק הזמן שנדרש באותה תקופה לצורך מכירת דירת מגורים מזכה בפטור ממס שבח בהתאם לסעיף 49(ב)(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)..... 145

פרק ו': חזקת דירת מגורים נוספת - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין..... 147

1. כללי..... 147

2. אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק..... 148

3. האם הוראת סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם באיזור?..... 149

4. תיקון מס' 85 מיום 06.04.16..... 150

פרק ז': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין..... 151

פרק ח': "סייג לדירה שנתקבלה במתנה" - סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין..... 171

1. סעיף 149 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק..... 171

2. סעיף 149 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק..... 183

פרק ט': כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין..... 185

1. כללי..... 185

2. סעיף 1א48(א) למול סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין..... 211

3. האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס רכישה מכוח סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין?..... 213

פרק י': פטור על תשלומי איזון - סעיף 1א49 לחוק מיסוי מקרקעין..... 215

פרק י"א: "פטור ליחידה אחרת" - סעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין - פיננסי-בינוי..... 217

פרק י"ב: מס רכישה..... 219

1. הדין..... 219

2. כללי..... 228

3. שילובן של הוראות תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(א1)(2) לחוק המיסוי..... 229

3.1 כללי..... 229

3.2 ההיסטוריה החקיקתית של הוראות סעיפים 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(א1)(2) לחוק המיסוי..... 232

3.3 תקנת ציבור..... 235

4. סעיף 9(ג) - פטור לדירה בלתי-מוגמרת..... 238

5. האם זכות שנרכשה מקבלן חייבת במס רכישה?..... 239

6. צירוף הטבות ויצירת הטבה חדשה..... 240

7.	נכס המהווה מקבץ של יחידות דיור - מס רכישה	241
8.	חישוב מס הרכישה בעסקאות "פינוי בינוי"	242
9.	זכות בלעדית לשיווק דירות וקביעת רוכשי הדירות	244
10.	עסקת חליפין ומס רכישה	245
11.	חילוף נכסים - מס רכישה - תיקון 55 לחוק המיסוי	247
12.	אופציה או עסקת מכר	248
13.	"חזקת התא המשפחתי"	250
14.	מס רכישה מופחת	255
15.	הלכות בית-המשפט	255
15.1.	שני יתומי צה"ל, אשר כל אחד מהם זכאי לקבל פעמיים פטור חלקי ממס רכישה לפי תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974, נישאו זה לזו - האם מכוח נישואיהם שניהם ביחד זכאים לקבל את ההטבה ארבע פעמים או שמא די בכך שיקבלו את ההטבה פעמיים בלבד במסגרת התא המשפחתי המשותף שהקימו?	255
15.2.	האם זכאי רוכש דירה לפטור מלא או להקלה בתשלום מס רכישה בגין רכישת "דירת מגורים יחידה" כאשר בבעלות רעייתו מצויה דירה אחרת, וכאשר בין בני הזוג נחתם הסכם יחסי ממון ולטענתם הם מקיימים ביניהם הפרדה רכושית?	256
15.3.	האם רכישת דירת מגורים המיועדת להריסה תזכה לשיעורי המס המיוחדים של מס רכישה להם זכאי מי שרוכש דירת מגורים, או שמא יש לחשב את שיעורי המס בהתאם לאלו החלים על רכישת קרקע?	257
15.4.	דרך החישוב הראויה של שיעור מס הרכישה בגין דירת מגורים, המושת על בני זוג נשואים, שלאחד מהם -יש כבר דירה נוספת, וביתר דיוק: האם הבסיס לחישוב מס הרכישה הינו שווי חלקו היחסי של כל אחד מבני הזוג בדירת המגורים, או שמא שווייה הכולל של הדירה	258
15.5.	האם לצורך חישוב "שווי המכירה" ולעניין מס הרכישה, יש לראות בתשלום שכר-טרחה לעורך-דינו של הקבלן כחלק מהתמורה המשולמת עבור הדירה, או שמא אין לגבות מס רכישה בגין תשלום זה מאחר שאין לראותו כחלק אינטגרלי מהתמורה שמשלם הרוכש עבור הדירה?	259
15.6.	העוררת רכשה דירה בעיר בת ים וכעבור כארבעה חודשים מכרה את דירתה הקודמת בחולון אולם בחלוף עוד כשנתיים ורבע בוטלה מכירת הדירה הראשונה והעוררת שבה להיות הבעלים של שתי דירות - האם התנאי לזכאות להטבה התקיים?	260
15.7.	תשלום מס רכישה בגין דירה שרכשו בני זוג כ"דירה יחידה", על-פי מדרגות מס רכישה של "דירה" - במצב דברים עובדתי, שאינו שנוי במחלוקת, לפיו טרם נישואיהם קיבלה האישה במתנה דירת מגורים אחרת	260

15.8 הוראות סעיף 6א(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 - הוראת השעה מדגישה כי הפטור יינתן רק אם הדירה שימשה בפועל למגורים 261

15.9 הן לשון החוק והן התכלית החקיקתית שלו, כעולה מלשונו ומסקירת הדיון בועדת הכספים של הכנסת בנושא זה, מצביעות על כך כי הפרשנות הראויה של תקנה 2(א1) לתקנות מס רכישה הינה כפי שמפרש המשיב, לפיה ההקלה במס הרכישה מתייחסת לרכישת זכות במקרקעין שלגביה תחול תב"ע שתאפשר גם בניה של דירות מגורים 262

15.10 האם כ"קרקע" כטענת העוררים או כ"דירת מגורים" כטענת המשיב, וזאת לעניין שיעור מס הרכישה החל בשל רכישת הזכויות, כקבוע בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) 263

15.11 שאלת זכאותו של העורר, לתשלום מס רכישה בגין דירה שרכשו הוא ואשתו, כ"דירה יחידה", על-פי מדרגות מס רכישה של "דירה יחידה". זאת, במצב דברים עובדתי, שאינו שנוי במחלוקת, לפיו טרם נישואיהם קיבלה גב' קוייתי במתנה דירת מגורים אחרת 263

15.12 במסגרת סעיף 9 לחוק הוגדרה גם "דירה יחידה", שהיא דירת המגורים היחידה של הרוכש בישראל. ניתן להיווכח כי לעניין הגדרתה של דירת מגורים לפי תקנה 21 לתקנות, אין כל תנאי, דרישה או חובה כי דירת המגורים תהיה דירת המגורים היחידה, אלא אך דירה "המשמשת או המיועדת לשמש למגורים" ואין כל תנאי או דרישה למגורי קבע בדירה אחת בהכרח. לפיכך, מלשון תקנה 21 עולה כי על המבקש פטור לפי תקנה זו, לעמוד בתנאים המצטברים הבאים: (1) הזכות המועברת היא זכות בדירת מגורים, כהגדרתה לעיל; (2) הזכות מועברת ללא תמורה; (3) המעביר והנעבר הם בני זוג; (4) המעביר והנעבר מתגוררים יחד בדירה 264

15.13 סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין הוא המקור החוקי להטלת מס רכישה על רוכש זכות במקרקעין, כאשר שיעור מס הרכישה נגזר בדרך כלל משווי המכירה, בהתאם לסוג המכירה או המקרקעין 265

15.14 מס הרכישה הוא מס עקיף המוטל על רכישת "זכויות במקרקעין", כהגדרתן בחוק מיסוי מקרקעין, מטעמים פיסקאליים. אשר לרכישת זכויות במקרקעין בעקיפין, באמצעות רכישת מניותיה של חברה המחזיקה ב"זכויות במקרקעין", ביקש חוק מיסוי מקרקעין למסות גם את רכישת ה"זכות במקרקעין" הנעשית בעקיפין, באמצעות רכישת המניות, וזאת לשם אחידות בתוצאת המס ומניעת התחמקות מתשלום המס. יחד-עם-זאת נמנע חוק מיסוי מקרקעין מלחייב במס רכישה כל רכישת מניות של חברה ("איגוד" בלשון החוק) המחזיקה בזכויות במקרקעין, והסתפק בחיוב ברכישת מניותיו של "איגוד מקרקעין", ובלשון חוק מיסוי מקרקעין, בפעולה ב"איגוד מקרקעין" 265

15.15 המשיב איננו מוסמך להאריך את המועד הקבוע בסעיף 9(ג1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, מהטעם שסעיף זה איננו כולל "מועד" כמשמעותו בסעיף 107 לחוק, אלא כולל תנאי אשר בהתקיימו זכאי אדם להקלה במס רכישה..... 265

פרק י"ג: פינוי-ובינוי..... 267

1. הדין..... 267

2. תמ"א 38..... 268

פרק י"ד: עניינים שונים..... 277

1. יום המכירה..... 277

2. חובת הודעה ודיווח..... 277

3. פטור ממיסים - מכירת דירת מגורים חלופית מקשיש לכל אדם - מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש לזים..... 278

4. יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת..... 280

5. פטור מס רכישה..... 282

6. שווי הרכישה של הזים..... 282

7. פטור נוסף..... 282

8. פטור ליחידה אחרת - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים..... 282

9. ההכרזה על מתחם פינוי-ובינוי במסלול מיסוי - הסעיף בוטל..... 283

10. תחולת הפרק..... 283

11. מתחם להתחדשות עירונית - הוראות מיוחדות..... 283

12. הסמכה..... 284

פרק ט"ו: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38..... 285

1. הגדרות..... 285

2. יום המכירה..... 286

3. חובת הודעה ודיווח..... 290

4. פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק..... 291

5. פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה..... 292

6. פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף..... 293

7. סייג לפטור..... 293

8. פטור נוסף - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים..... 293

9. תחולה - הוראת שעה..... 294

פרק ט"ז: הלכות בתי-משפט..... 295

1. האם במועד ביצוע העסקה המבנה האמור היה בחזקת "דירת מגורים"?..... 295

2. האם זכאי נישום אשר מכר את דירתו האחת בפטור ממס שבח לפי סעיף 6(א) בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה), למכור גם את דירתו השניה בפטור ממס שבח, בהתאם לסעיף 49ב(1) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), הגם שמכירת דירתו השניה נעשתה לאחר "התקופה הקובעת" (קרי - החל מיום 01.01.13)?..... 295
3. האם חברה משפחתית פטורה מתשלום מס שבח בגין מכירת דירה שבבעלותה מכוח סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה)?..... 296
4. האם התקיימו התנאים להענקת פטור מתשלום מס שבח על-פי סעיף 6א לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה) - האם הוכח כי בהסכם שבין העורר לקונה נקבע כי על הדירה לשמש למגורים לפחות במשך שנתיים?..... 307
5. בקשה למתן צו המחייב את מנהל מיסוי מקרקעין למסור למבקשת תצהיר גילוי מסמכים כללי, גילוי ספציפי של מסמכים הנוגעים ל- 4 עסקאות שונות ולמתן תשובות לשאלון - המבקשת הגישה הצהרה בדבר העסקה וביקשה לפטור אותה מתשלום מס שבח בגין מכירת דירת מגורים מזכה עד לגובה תקרת הפטור לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין..... 313
6. בחוקקו את חוק ההיצע, ביקש המחוקק לקבוע חוק לתקופה מוגבלת להשגת תכלית חברתית (הגדלת היצע הדירות למגורים בטווח הקצר בניסיון לעצור את עליית מחירי הדירות)..... 319
7. בקשה להורות למנהל מיסוי מקרקעין טבריה למסור למפרקים את המידע המבוקש לגבי סכום מס הרכישה אשר הושב לחלק מהנושים בתיק..... 330
8. מקום שקבע המחוקק פרוצידורה ספציפית לנקיטת הליך משפטי, אין לעקוף פרוצידורה זו ויש לקיים את הוראות הסמכות העניינית..... 331
9. טענת המבקשת כי המשיבה שגתה בחישוב סכומי הקנסות שהוטלו בגין אי-הגשת הצהרה במועד או הודעה מכוח סעיף 94א(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)..... 331
10. מהו הנכס שנרכש על-ידי המנוחה על-פי הסכם החכירה בינה לבין רמ"י - האם "דירת מגורים" או קרקע?..... 332
11. בתביעתו עתר התובע לחייב את הנתבעת לשלם לו פיצוי בגין פגיעה בפרטיותו, עקב הטלת העיקול על החשבון, זאת לאחר שלטענתו, הדרישות לתשלום המס נשלחו לכתובת שגויה..... 333
12. 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..... 333
13. המשיב לא קיבל את הצהרת העוררת וקבע את שווי הדירה על-פי שווייה בשוק החופשי..... 334

14. 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"?..... 335

15. האם העורר הוכיח הפרדה רכושית של ידועים בציבור באופן שיצדיק מתן פטור ממס שבח, בגין מכירת דירת מגורים יחידה, בהתאם להוראות סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין, כאשר בבעלות הידוע בציבור של העורר, דירות נוספות 335

16. ראובן מוכר נכס מקרקעין לשמעון ומתחייב לשאת בהיטל השבחה החל על הנכס. טרם הושלמה העסקה ברישום במרשם המקרקעין, נכנס ראובן להליכי פשיטת רגל. האם רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן את האישור הנדרש על-פי החוק לצורך השלמת רישום המקרקעין על שמו של שמעון, כל עוד לא שולם חוב היטל השבחה?..... 336

17. ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר דירתה 337

18. בקשה לפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת המקנה פטור לדירת מגורים 337

19. 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 338

20. את הפטור ממס יש להעניק רק לנכס שהינו "דירת מגורים" בלבד.... 339

21. בקשה לפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת המקנה פטור לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר - דחייתה..... 340

22. תחולתה של הלכת שלמי בנסיבות המקרה 341

23. את הפטור ממס יש להעניק רק לנכס שהינו "דירת מגורים" בלבד. היוצא כי במכירה של דירת מגורים המחוברת לנכס אחר, כגון קרקע או מבנה אחר, הפטור לדירת המגורים אינו יכול להתפשט, גם על הנכס האחר 341

24. סעיף 49 לחוק..... 342

25. מס רכישה 342

26. 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 343

27. 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..... 344

28. בתביעתו עתר התובע לחייב את הנתבעת לשלם לו פיצוי בגין פגיעה
 בפרטיותו, עקב הטלת העיקול על החשבון, זאת לאחר שלטענתו, הדרישות
 לתשלום המס נשלחו לכתובת שגויה 345

29. 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 346

30. המשיב לא קיבל את הצהרת העוררת וקבע את שווי הדירה על-פי שווייה
 בשוק החופשי 346

31. 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"? 347

32. 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 347

33. ראובן מוכר נכס מקרקעין לשמעון ומתחייב לשאת בהיטל השבחה החל
 על הנכס. טרם הושלמה העסקה ברישום במרשם המקרקעין, נכנס ראובן
 להליכי פשיטת רגל. האם רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן את האישור
 הנדרש על-פי החוק לצורך השלמת רישום המקרקעין על שמו של שמעון, כל
 עוד לא שולם חוב היטל השבחה? 348

34. ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר
 דירתה 349

35. בקשה לפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת המקנה פטור
 לדירת מגורים 349

36. 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 350

37. את הפטור ממס יש להעניק רק לנכס שהינו "דירת מגורים" בלבד 351

38. סעיף 49א לחוק 352

39. סעיף 2ב49 לחוק 353

40. סעיף 49ג לחוק 353

41. מס ריבוי דירות - פסיקת בית-הדין הגבוה לצדק 354

42. יישום הלכת "שלמי" 355

43. הגדרת קרוב 355

44. סוגיית ייחוס התמורה ממכירת מקרקעין הכוללים דירת מגורים וזכויות בניה נוספות בין דירת המגורים שלגביה מגיע חישוב "ליניארי מוטב" ובין זכויות בניה נוספות והמגרש, שלגביהם לא מגיעה ההקלה במס שבח של החישוב ה"ליניארי המוטב"..... 356

45. כל עוד לא מולאו תנאי התמ"א אין החברה יכולה להצטייר כ"איגוד מקרקעין" על-פי החוק..... 357

46. פטור ממס שבח בגין דירת מגורים מזכה..... 357

47. את ערכו המוסף של נכס צמוד קרקע, לעומת נכס בבניה רוויה, ניתן לחשב בשתי דרכים..... 358

48. בהנחה שהוכחה הפרדה רכושית, אין במגורים משותפים בדירה כדי לשלול את תחולת חריג ההפרדה הרכושית לעניין דיני המס..... 358

49. האם הפטור מתשלום מס ההכנסה על דמי השכירות טומן בחובו את הוצאות הריבית הריאלית, אם לאו?..... 361

50. מהו הנכס שרכשה העוררת - האם, כטענתה, רכשה "דירת מגורים" או שמא רכשה קרקע, כפי עמדת המשיב? - אלמנט אובייקטיבי ואלמנט סובייקטיבי..... 361

51. על-מנת שמוכר ייהנה מחישוב המס הליניארי המוטב הקבוע בסעיף 48א(ב) לחוק, על הנכס הנמכר להיות דירה שמיועדת למגורים לפי כל דין..... 367

52. האם העוררים סיימו את הבניה על המקרקעין בתוך 42 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר באופן המזכה בהקלה במס שבח הקבועה בהוראת השעה?..... 369

53. דומה כי קיומו של סעיף 16א(א2) מחזק את המסקנה כי הדין עם המשיב. פסקה זו עוסקת במתן אישור לרישום מכירה בפנקסי המקרקעין במקרה של בקשת פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה. זהו כמובן מקרה שכיח ביותר..... 370

54. עמדת העורר (שנדחתה על-ידי המשיב) ולפיה יש לחשב את מס השבח לפי סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)..... 371

55. האם בחישוב השבח בגין מכירת דירת מגורים שהושכרה כל שנות החזקתה על-ידי בעליה במסלול הפטור המלא לדמי השכירות לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 יש להפחית משווי הרכישה את הסכום השווה לפחת הנצבר בגין דירת המגורים?..... 372

56. הנכס שרכשו העוררים אינו "דירת מגורים" ועל-כן יש לחייבם בתשלום מס רכישה החל עת רכישת זכות אחרת במקרקעין שאינה דירת מגורים..... 372

57. שאלת סיווג הכנסת המערער, העוסק בנדל"ן, ממכירת דירות מסוימות בשני פרויקטים, אם כהכנסה עסקית, כטענת פקיד השומה, או כהכנסה פרטית או הונית, כטענת המערער..... 373

58. מה דינו, לעניין הפטור המוענק בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) ל"דירת מגורים מזכה", של נכס, שיש בו את המתקנים הנדרשים לשימוש לדירת מגורים והמשמש בפועל למגורים, אולם השימוש בו למגורים אינו מותר לפי ייעודו של הנכס על-פי דיני התכנון והבניה? 373.....
59. האם "סכום התקרה" שנקבע בגדרי סעיף 49א(1א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) נקבע ביחס למוכר או ביחס לדירה? 374.....
60. זוג ביקש למכור "דירת מעטפת" בבניין מגורים בפטור ממס שבח ערב כניסתו לתוקף של תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה). הזוג שיפץ את הדירה, בידיעה כי הרוכש אינו מעוניין בכך, ומתוך הנחה כי הרוכש יהרוס את השיפוץ ימים ספורים לאחר שיבוצע, כפי שאכן קרה. האם זכאי הזוג ליהנות מפטור ממס שבח במכירת דירה זו? 375.....
61. האם "גורם מארגן" במסגרת קבוצת רכישה, שהצטרף למערכת ההסכמים עליהם חתמו יתר חברי הקבוצה ביחס לחלק מהיחידות במקרקעין שלא סוחרו לחברי הקבוצה, נחשב כחבר בקבוצת רכישה ונדרש לשלם מס רכישה בהתאם לשווי של הנכס כבנוי כאמור בסעיף 9(א) לחוק מיסוי מקרקעין 382.....
62. יש לדחות את עמדת המערער, לפיה ההקלה בתשלום מס רכישה בגין רכישת דירה מקבלן, כאשר חל עיכוב שאינו בשליטת הרוכש במסירת החזקה בדירה, כפופה למגבלת הזמן הקבועה בסעיף 85 לחוק לעניין "תיקון שומה" 383.....