

----- מדינת ישראל / האוצר -----

אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין
מיסוי מקרקעין חיפה
פל-ים 15 חיפה 3309518, ת.ד. 00329
טלפון: 02-5656400

כ"ג באדר , תשפ"ג
16 במרץ, 2023

לכבוד
עו"ד כהן יוני ציון
דרך אבא הלל 14
רמת גן 5259400

נכבדי,

הנדון: החלטת המנהל בהשגה - מס שבח
לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג - 1963
גוש: 011519 חלקה: 0040 תת-חלקה: 034
שם: חגית גנץ מספר שומה: 121435218

בתוקף סמכותי לפי סעיף 87 לחוק הריני להודיעך כי עיינתי בשומה שנערכה לך
בגין מכירת הזכות שפרטיה רשומים לעיל ובנימוקים שהעלית בכתב השגתך
מתאריך 25/7/2022 והחלטתי לקבל חלק מנימוקי השגתך.

ואלה נימוקי החלטתי:

בהמשך לכתב השגתך ולדיון השגה שהתקיים להלן החלטת המנהל:
1. בהתאם לו"ע 19-03-48945 משה קריימן נגד מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ובהתאם
לו"ע 20-07-43462 מוחמד מנסור ואחרים נגד מיסוי מקרקעין נתניה, יש לבחון
את המקרקעין לפי המצב הקיים בפועל. עוד נאמר בפסק הדין הנ"ל כי באופן
כללי, הסתמכות רק על עסקאות מכר במאגרי המשיבה, עלולים להוביל לטעויות,
הואיל ולא אחת קיים בהן חוסר, השוני בין העסקאות גדול, הדיווחים במאגר
אינם שלמים ועוד. אשר על כן ראוי ונכון לאמת את השווי העולה מעסקאות אלה
ע"י הערכת שווי הנכס, ככל שניתן, בגישות נוספות ולעת הצורך גם מאזורים
אחרים. עוד נקבע זה מכבר בפסיקתו של בית המשפט העליון כי נוצרת חזקה,
הניתנת לסתירה, בדבר חוסר תום לב בקביעת השווי ההסכמי, מקום בו קיים פעם
ניכר בין שווי השוק לבין התמורה החוזית. בנוסף לאמור לעיל, בהתאם

לאינדיקציות נוספות אשר התקבלו אצל המנהל בין היתר ע"י תשאולים של מתווכים הפועלים באזור הנכס הנמכר ופרסומים שונים, נמצא כי שווי של קרקע המיועדת למגורים מתומחרת לפי 1000 שח/מ"ר לכל הפחות. לצורך קביעת השווי נלקחו עסקאות להשוואה ממקרקעין בעלי מאפיינים דומים אשר נמצאים באזורים קרובים, תוך התאמות רלוונטיות. יש לציין כי ההשוואות לא נלקחו במודע מגושים וחלקות סמוכים לנכס הנמכר על מנת להראות כי הסכומים אשר דווחו על ידך אינם סבירים.

2. מוצהר על מכר קרקע בגו"ח 11519/40 שטח נמכר 1,000 מ"ר, לפי שווי מוצהר 230,000.

3. מדובר בגוש בייעוד מגורים לפי תוכנית 356-0273458 אלונסה, והחלקה 40 חלק ממנה למגורים.

4. בהתאם לשמאות של מוטי זייד מתאריך 24.3.2021:

- א. חלקים בחלקה ללא בינוי, אך רובה בשלבי בינוי/ או פיתוח.
- ב. הקרקע הנידונה כלולה בתוכנית 356-0273458 אלונסה שחלק ממנה למגורים.
- ג. מיקום הנכס איזור סמוך לאיזור מגורים בחלקו מגורים
- ד. הנכס הנידון ממוקם באיזור מפותח חלקית ועליו בניה פרטית.
5. בהתאם למכתב השגתך מתאריך 25.7.2022 " המוכרים פנו למשרדו של עו"ד טויסטר אשר בדק ומצא כי אושרה תב"ע למגורים "

6. להלן עסקאות להשוואה בתור דוגמאות:

א. בת"א 16-06-6608 כיוף נ' עפאף ואח' נקבע כי עבור מכר של 500 מ"ר בגוש 17151 חלקה 23 המצויה בעוספיא שולם סך של 250,000 לפי 500 מ"ר לשנת 2015.

ב. ביום 20.03.2022 נמכרה קרקע בגו"ח 11514/27, בשטח של 1,666.67 מ"ר בשווי של 1,050,000 ש"ח. שווי למ"ר הינו 630.

יש לציין כי הקרקע הינה קרקע למגורים במסגרת תכנית עד/300 - תכנית כוללנית של דלית אל כרמל. התכנית הינה תכנית על לקביעת המדיניות לטווח הארוך במאה ה-21. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתר בניה אלא רק במסגרת תכנית מפורטת. הקרקע הינה קרקע ללא היטל השבחה מאחר ולא חלה תכנית מפורטת המחייבת היטל השבחה והקרקע הינה קרקע ללא פיתוח, קרי שווי של 630 ש"ח למ"ר משקפת שווי של קרקע ללא מרכיב פיתוח, וזאת בהתאם לדיווח על עסקה זו.

ג. ביום 03.01.2022 נמכרה קרקע בגו"ח 17165/31, בשטח של 10,000 בשווי של 3,500,000 ש"ח. שווי למ"ר הינו 350 ש"ח. הקרקע הינה קרקע חקלאית במסגרת תכנית ג/400.

ד. בהתאם לפרסומים אשר פורסמו בעיתונים שונים ובאתרי אינטרנט (כגון יד 2) בהם נאמר כי מחיר דונם קרקע הינו בין 1,000,000 - 1,450,000 ש"ח וכי מחיר קרקעות חקלאיות שאינן מוכנות לבנייה מגיעים לכ- 800,000 ש"ח כולל מיסים. פרסומים אלו מהווים אינדיקציה נוספת לשווי השוק האמתי של המגרשים.

ה. ביום 19.12.2021 פורסמה קרקע ייעוד פארק בגוש 17170 חלקה 4 מוצעת למכירה בשווי 250 שח למ"ר.

ו. ביום 1.2.2020 פורסמה קרקע בייעוד חקלאי גוש 11514 חלקה 17 קרובה לנכס הנמכר בשווי 700 שח למ"ר

7. לא הגיוני ולא מתקבל על הדעת ששווי קרקע חקלאית יותר גבוה מהשווי שהצהרתם עליו.

8. מאחר ואין תשריט חלוקה או מפה מצבית לא ניתן לקבוע איפה בדיוק החלק הנמכר.

9. מאחר ונמצא כי עובר בחלקה קו מתח גבוה אך בנוסף יש בניה מתחת לקו מתח גבוה בוצעה הפחתה של 10% ותתוקן ל 15%.

בהתאם לאמור לעיל, ויקבע שווי השוק:

סהכ שוי הממכר $11,700,000 + 32,451,200$ שווה 44,151,200 משווי זה יש לינתן הפחתה שמאית נוספת לקו המתח הגבוה שעובר בחלקה בשיעור של 15% ובסהכ לקבוע את שוי המכירה לסך של 37,528,520 שח ומזה יש ליחס שוי מכירה יחסי עפ הממכר $1,000/40,564$ כפול 37528520 שווה 925,168 שח ובמעוגל 925,000 שח יותר בניכוי שכ"ט עו"ד בהשגה.

עקב הפער במס בין שומה עצמית לשומת המנהל, המנהל ישקול הטלת קנס גירעון בהתאם להוראות סעיף 95 לחוק.

נקבע שדין ההשגה להידחות חלקית והשווי העסקה נקבע לסכום 925,000 שח

הודעת החיוב תשלח בנפרד.

ערר על החלטתי הינך רשאי להגיש תוך 30 ימים מיום קבלת הודעתי זו.

אם תחליט להגיש ערר, אבקשך להעביר העתק מכתב הערר, מאושר ע"י מזכירות ביהמ"ש, למשרד האזורי.

בברכת חג שמח,

כאסב חנג'ר

מפקח שומת מקרקעין (בכיר)