

----- מדינת ישראל / האוצר -----

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

ט בטבת , תשפ"ג
2 בינואר, 2023

לכבוד
עו"ד טרודי כמיל
ת.ד. 3117
עספיא 3009000

נכבדי,

נדון: החלטת המנהל בהשגה - מס רכישה
לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג - 1963
גוש: 017130 חלקה: 0033 תת-חלקה: 000
שם: מימון עזמי מספר שומה: 121293609

בתוקף סמכותי לפי סעיף 87 לחוק הריני להודיעך כי עיינתי בשומה שנערכה לך
בגין רכישת הזכות שפרטיה רשומים לעיל ובנימוקים שהעלית בכתב השגתך
מתאריך 3/5/2022 והחלטתי לדחות את השגתך.

ואלה נימוקי החלטתי:

בהמשך לכתב השגתך ולדיון השגה טלפוני שהתקיים להלן החלטת המנהל:
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 ותיירות 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.

על החלקה נשוא ההשגה חלה תוכנית כוללנית שלא אושרה 356-0166520 המייעדת את כל החלקה למגורים. ותוכנית 356-0207779 המייעדת את רוב החלקה למגורים. בעוספיא יש תוכנית מתאר כוללנית אשר לא אושרה ולא קודמה בשל סכסוך בין התושבים. יחד עם זאת למשרדנו כי הוועדה מאפשרת בניה על קרקעות ביעוד למגורים לפי הכוללנית. כמו החלקה נשוא ההשגה נמצא בלב שכונת מגורים עליה בנויים מספר רב של בתים.

להלן עסקאות להשוואה בתור דוגמאות:

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- בהתאם לפרסומים אשר פורסמו בעיתונים שונים ובאתרי אינטרנט (כגון יד 2) בהם נאמר כי מחיר דונם קרקע בעוספיא 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 האמיתי של המגרשים.
- 4- ביום 02.02.2022 נמכרה קרקע בגו"ח 12675/15 מרמ"י. שווי הקרקע הינו 1,250,594 שח והשטח הינו 670 מ"ר. שווי למ"ר הינו 1,866 ש"ח.
- 5- ביום 20.01.2022 נמכרה קרקע בגו"ח 12675/29, בשטח של 1,900 מ"ר בשווי של 3,050,000. שווי למ"ר הינו 1,605 ש"ח.
- 6- ביום 11.03.2018 נמכרה קרקע בגו"ח 12676/18, בשטח של 491 מ"ר בשווי של 900,000. שווי למ"ר הינו 1,833 ש"ח.

בהתאם לאמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי יש שווי השוק כדלקמן:

1. שווי של קרקע המיועדת למגורים הינו 1000 ש"ח למ"ר.
2. שווי של קרקע עם שימוש חקלאי סמוך למגורים 800 למ"ר.

הנכס הנמכר משתייך לקרקע ביעוד למגורים בחלקו ובחלקו השני חקלאי בסמיכות למגורים (ניתן לראות כי קיימות דירות מגורים בחלקה), לפיכך השווי אשר יקבע הינו :

1. מחצית ממכר בהתאם לשווי קרקע למגורים לפי 1000 ש"ח למ"ר.
2. מחצית ממכר בהתאם לשווי קרקע עם שימוש חקלאי בסמוך למגורים לפי 800 מ"ר.

$$152,100 = (800 \cdot 84.5) + (1000 \cdot 84.5)$$

יש לציין כי על מנת לבחון את השווי נדרשת להמציא מסמכים כגון אישור על יעוד החלקה, תשריט חלוקה, הסכם שיתוף. עד למועד ההחלטה בהשגה לא התקבל ולו מסך אחד מהמסמכים הנדרשים.

למען הסדר הטוב ובמענה לטענתך יצוין כי השווי שקבע המנהל בשומה זו אינו נגזר מהחלטה של מנהלת המשרד כי אם על אינדיקציות אובייקטיביות כפי שפורט לעיל.

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

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.

בכבוד רב,

גיא פרטמן

מפקח שומת מקרקעין (בכיר)