

הליך שיוך דירות בקיבוץ מתחדש מהווה "מכירה" של "זכות במקרקעין" לפי חוק מיסוי מקרקעין

[/od-nadlan.co.il](http://od-nadlan.co.il) 

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[הליך שיוך דירות בקיבוץ מתחדש מהווה "מכירה" של "זכות במקרקעין" לפי חוק מיסוי מקרקעין](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ו"ע 49180-11-18 **קיבוץ גזר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, אבי גורמן. **תאריך מתן פסק הדין:** 22.7.21. **ב"כ המשיב:** עוה"ד יעל הרשמן, פרקליטות מחוז תל אביב.

ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין רחובות בהשגות על שומות מס שבח שהושתו על קיבוץ גזר ועל שומות מס רכישה שהושתו על חברי הקיבוץ. כל השומות עוסקות בהסכמים בין הקיבוץ לבין חברי הקיבוץ, במסגרתו שויכו לחברי הקיבוץ בתים/מגרשים לבנייה עצמית בשטחי הקיבוץ.

השאלות המרכזיות שעלו בהליך זה הינן: האם הליך השיוך מהווה "מכירה" של "זכות במקרקעין" כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין? ככל שהתשובה חיובית, מה שווי המכירה שיש לקבוע?

הקיבוץ מסווג כ"קיבוץ מתחדש", כאשר הקיבוץ הוא בעל זכות שכירות במקרקעין זאת מכוח חוזה שכירות המתחדש מעת לעת, בינו לבין רמ"י. חוזה השכירות מהווה "הרשאה במקרקעין ישראל", ולכן הוא מקנה לקיבוץ "זכות במקרקעין" לפי חוק מיסוי מקרקעין.

בהתאם להסכמי הקיבוץ עם החברים החדשים, בד בבד עם קבלתם של החברים החדשים כחברי קיבוץ, שויכו לחברים החדשים מגרשים, עליהם יבנו את ביתם, מכספם ובאחריותם. החברים החדשים נדרשו לשלם לקיבוץ שני סכומים:

- תשלום בסך של 200,000 ₪ בגין עבודות פיתוח ותשתיות המבוצעות על ידי הקיבוץ. מעמדו של תשלום זה אינו שנוי במחלוקת, והוא לא חויב במס על-ידי המשיב.
- **על פי הסכם הקליטה, החברים החדשים התחייבו לשלם לקיבוץ סך של 300,000 ₪, אשר הוגדר בסעיף כתשלום עבור החלק בהון האגודה. מעמדו של תשלום זה שנוי במחלוקת בין הצדדים, והוא חויב על ידי המשיב כתמורה בגין מכירה של זכות במקרקעין מהקיבוץ לחברים החדשים.**

האם ההסכמים שבין הקיבוץ לעוררים מהווים "מכירה" של "זכות במקרקעין"?

השאלה שבמחלוקת, נוגעת לשלב הקודם של החבר מול רמ"י על הסכם החכירה לדורות, שלב שכונה בפי הצדדים "השיוך החוזי". בשלב זה נחתמו שורה של הסכמים בין החברים לבין הקיבוץ, משויד לחבר מגרש עליו יבנה את ביתו או שמשויד לו בית בנוי. בית המשפט קבע, כי הדרך הנכונה ביותר, לפיה כבר בהליך השיוך החוזי נמכרת לחברים זכות במקרקעין במסגרת התחייבות אכיפה ובלתי חוזרת מצד הקיבוץ.

בית המשפט הדגיש, כי מדובר בפעולה במסגרתה מוותר הקיבוץ על הזכות שיש לו במקרקעין, כדי שזכות זו תועבר לידי החברים. פעולה שכזו היא לדעת בית המשפט "מכירה" לפי החוק. מדובר במהלך משמעותי מאוד, המשנה את פניו של הקיבוץ ואת זהות בעלי הזכויות במקרקעין. בסעיפי הסכם השיוך, נכתב כי **"הקיבוץ מעביר בזאת ללא זכות חזרה ומשפחת החברים מקבלת בזאת ללא זכות חזרה את הזכויות בבית המגורים ואת זכויות המימוש הנובעות מהן..."**

בית המשפט הוסיף, כי המתווה של הקיבוץ המתחדש, ובכלל זה קבלת החברים החדשים ושיוך המקרקעין להם ולחברים הוותיקים, נעשה בהתאם לנוהל שקבע רמ"י ובליווי. משהחלה פעולת השיוך, נחתמו הסכמים והוצאו מכוחם היתרי הבניה, החלטות המועצה הניצבות בבסיס מהלכים אלה, הם אינם בבחינת מדיניות כללית גרידא, אלא הן יוצרות אינטרס ציפיה והסתמכות אצל כל חבר הפועל על פיהם, כי כל עוד יעמוד בתנאים שנקבעו – ייחתם עמו הסכם חכירה ביחס למגרש עליו הוא בונה את ביתו.

על כן, בהינתן מארג ההסכמים והחלטות המועצה, במסגרתם הקיבוץ מוותר על זכותו במקרקעין, ויתור אשר אינו נעשה ביחס לחבר ספציפי, וכתוצאה מוויתור זה משויכים המקרקעין לחברים, הרי שוויתור זה נכנס לגדריה של "מכירה" כאמור לעיל.

מחלוקת נוספת נוגעת לשאלה האם הסכום בסך 300,000 ₪, ששולם על ידם לקיבוץ בעת קליטת החברים החדשים לקיבוץ, מהווה את שווי המכירה של המקרקעין, כטענת המשיב, או שמא מהווה תשלום עבור הון האגודה – כטענתם העיקרית של העוררים? נקבע, **כי סכום זה אינו עבור הון האגודה בלבד, אלא עבור שיוך המקרקעין לחברים החדשים, וזהו שווי המכירה שייקבע בשומת מס השבח והרכישה.**

לאור האמור, העררים נדחו ונפסקו הוצאות.