

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

**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

[פיצויי הפקעה או פיצויי ירידת ערך?](#)

[יש לשנות בהקדם את מנגנון הפיצוי הדו שלבי](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ע"מ 19-03-45876 קיבוץ להב נ' מנהל מס ערך מוסף באר שבע **ערכאה**: בית המשפט המחוזי בבאר שבע, בפני כב' השופטת, יעל ייטב. **תאריך מתן פסק הדין**: 4.11.21. **ב"כ המשיב**: עו"ד אמנון שילה, פרקליטות מחוז דרום-אזרחי.

בבסיס המחלוקת בין הצדדים עומד פיצוי בסך של 23,345,000 ₪ שקיבל הקיבוץ מחברת כביש חוצה ישראל בע"מ, בגין הפקעת 875,892 דונם לצורך סלילתו של כביש 6.

לאחר שנחתם הסכם בין הצדדים באשר לתשלום פיצויי הפקעה, הוציא הקיבוץ חשבונית מס על מלוא סכום הפיצוי, כאמור לעיל. בד בבד עם קבלת תשלומי הפיצוי, דיווח הקיבוץ על תשלומי הפיצוי למנהל מיסוי מקרקעין, בהתאם לחוק, כאשר סיווג הקיבוץ את התשלומים שקיבל **כפיצוי בגין הפקעה**, וכפועל יוצא מכך הקיבוץ דרש וקיבל את הפטור החלקי ממס שבח ביחס לפיצוי.

ביום 25.5.2015, חתם הקיבוץ על הסכם שומה עם פקיד השומה, שבגדרו התקבלה טענתו של הקיבוץ, לפיה הפיצוי במלואו הינו פיצוי בגין הפקעה. בעקבות עמדה זו, לא חויב הפיצוי שקיבל הקיבוץ, כולו או חלקו, במס רווח הון החל על פיצוי בגין פגיעה במקרקעין.

כארבעה חודשים בלבד לאחר החתימה על הסכם זה, הוציא הקיבוץ לחברת חוצה ישראל חשבונית זיכוי בגין מרכיב ירידת ערכם של המקרקעין המופקעים, באופן שייחס את רובו המכריע של הפיצוי, 90% ממנו, בסך 18,112,500 ₪, לפיצוי בגין פגיעה בייעוד המקרקעין, שמשמעותה הפחתה של 21,010,500 ₪ מהפיצוי בגין ההפקעה. לקיבוץ נוצר החזר מע"מ בסך 2,898,000 ₪. חברת חוצה ישראל סירבה לקבל את חשבונית הזיכוי.

בית המשפט הדגיש, כי נוכח הדיווחים שהגיש הקיבוץ לפי חוק מיסוי מקרקעין ולפי פקודת מס הכנסה, ולאור הטבות המס שקיבל על בסיס דיווחיו שמדובר בפיצוי ששולם לו בגין הפקעה בלבד, ובשים לב לכך שהקיבוץ קיבל מחברת חוצה ישראל פיצוי בגובה מס הערך המוסף, מנוע הקיבוץ מלהוציא חשבונית זיכוי שבגדרה טען טענות עובדתיות שונות בדבר סיווג הפיצוי, בוודאי מבלי שתיקן בד בבד את כלל דיווחיו לרשויות המס האחרות.

כמו כן, בית המשפט הזכיר את ההלכה שנקבעה בעליון לפיה אין לראות בפיצוי המשולם לפי סעיף 197 לחוק, משום פיצויי הפקעה לצורך חוק מע"מ, שכן לא מדובר בפיצוי בגין עסקת מכר החייבת בתשלום מס ערך מוסף, גם אם המקרקעין מיועדים בסופו של יום להפקעה.

צוין, כי מבחינה לשונית נמנע חוק מס ערך מוסף מלנקוב בפיצוי המשולם בגין פגיעה עקב תכנית כמגבש עסקת מכר, ומבחינת תכליתו של החוק, הפיצוי בגין הפגיעה על ידי תכנית אינו עונה על תכליתו של חוק מס ערך מוסף, להטיל על כל עוסק מס על הערך המוסף שתרם למוצר למן תחילתו ועד מכירתו לצרכן הסופי.

בית המשפט הוסיף, כי כאשר לא נקבע פיצוי נפרד בגין כל שלב במנגנון ההפקעה הדו-שלבי, והצדדים הסכימו ביניהם על כך שהפיצוי ישולם בשלב אחד, כפיצוי כולל בגין הפקעה (גם אם הוא שולם בחלקו בדרך של מקדמה), שבגדרו יפוצה הקיבוץ על כלל הפגיעות שנגרמו לו, באופן שלא נגרם לקיבוץ הנזק שאותו ביקש הפיצוי הדו שלבי למנוע, מהותו הכלכלי האמיתי של הפיצוי היא פיצוי בגין הפקעה. במצב דברים זה שבו ויתרו הצדדים על תשלום הפיצוי בשני שלבים, וביכרו את תשלום מלוא הפיצוי בשלב כולל אחד, אין מקום להפריד בדיעבד את הפיצוי לשני מרכיביו. המהות הכלכלית של הפיצוי בנסיבות אלו היא פיצוי בגין הפקעה, החייב במס ערך מוסף, אף שככל שהצדדים היו בוחרים מלכתחילה להפריד בין שני השלבים, לא היה מקום לקבוע כי הפיצוי המשולם בשלב הראשון, בגין ירידת הערך, הוא פיצוי בגין הפקעה.

לאור האמור, הערעור נדחה.

הערת מערכת:

ראינו, בפסיקה זו איך גם סוגיית המע"מ יוצרת עמדות שונות והתדיינויות רבות באשר לפיצוי בגין הפקעה ופיצוי בגין ירידת ערך הקרקע, כאשר יש יחס שונה בחוק לכל אחד מהם. נראה, כי ההליך הדו שלבי, במקרה של תכנית שמשנה ייעוד ע"פ סעיף 188 לייעוד ציבורי שבעתיד צפויה הפקעה, הינו הליך מסרב ומייגע שמוביל לחוסר וודאות גדול.

עניין המע"מ מצטרף לפערים במיסוי מקרקעין, מס שבח וכדו' בין פיצויי הפקעה לפיצויים בגין ירידת ערך, בין היתר לאור הקביעה שהטבה במס שבח עקב הפקעה לא חלה לגבי פיצויי ירידת ערך.

האמור הינו אבסורד לדעת המערכת במקרים בהם מדובר בתכנית שמטרתה הפקעת מקרקעין, שברי הוא שמהות הליך הינו בסיכומו של דבר הליך הפקעה.

המערכת סבורה, גם בין היתר לאור ההלכות שניתנו בשנה האחרונה בהתייחס לתביעות ירידת ערך, בעניין דלי דליה ורומן ברג, שפגעו משמעותית בפיצוי שמשלמת הרשות על נטילת מקרקעין, יש לשנות את סעיף החוק ולהותיר את הבחירה במסלול הדו שלבי בידי הנפקע, כלומר האם ברצונו לתבוע פיצוי בגין ירידת הערך כבר בעת שינויי הייעוד, או ליתן הודעה על דחיית הפיצוי לשלב ההפקעה, כאשר במקרה כזה, הנפקע יוכל לקבל את מלוא הפיצוי בעת ההפקעה על פי ייעוד הקרקע ערב התכנית הפוגעת ולפי דיני ההפקעה. הצעה זו, תמנע פיצול דיונים, ריצה בין ערכאות שונות, הלכות שונות וגישה שונה לגבי הפיצוי המגיע בגין הפקעה וישיב את סעיף 197 לחוק התכנון והבניה למקום בו היה בעבר, כך יוכלו הנפקע, וגם הרשות, לנהל הליך פשוט ומהיר יותר ולקבל פיצוי לפחות בשווי שוק.