

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6809/01

בפני: כבוד השופטת ט' שטרסברג-כהן
כבוד השופטת ד' דורנר
כבוד השופטת ד' ביניש

המערערת: מרכז העיר השקעות טרנסגלובליות בע"מ

נ ג ד

המשיב: פקיד שומה ירושלים

ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בירושלים
מיום 23.5.01 בתיק עמ"ה 139/97 שניתן על ידי כבוד
השופט ו' זילר

תאריך הישיבה: י"ז באדר א התשס"ג (19.02.03)

בשם המערערת: עו"ד חיים נובוגורצקי
בשם המשיב: עו"ד יהודה ליבלין

פסק-דין

השופטת ט' שטרסברג-כהן:

1. השאלות המרכזיות שבמחלוקת הן שתיים: האחת, האם הכנסה ממכירת נכס שנרכש לשיעורין ונמכר לשיעורין היא הכנסה מעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי לפי סעיף 2 (1) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א – 1961, או שמא העסקה הונית? השנייה, האם מוסמך פקיד השומה לשנות הסדרים שנעשו בין המערערת לבין רשויות המס?

2. על השאלה הראשונה השיב בית-המשפט המחוזי, כי העסקה הינה עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי בקובעו, כי הפיצול בין מה שיוחס לעלות רכישת הקולנוע מתוך כלל העלויות לעומת עלות רכישת שאר חלקי הבניין שונה באופן "קיצוני

וקוטבי" מהפיצול המקביל של התמורה בין שני חלקי בניין אלו נשוא המכירה, ומהווה מניפולציות שאין להכיר בהן. צדק בית-המשפט בקובעו, כי פיצול העלויות והתמורות על-ידי המערער בעסקת הרכישה והמכירה, צמצם את פער השבח מקום בו המס גדול יחסית והסב את הפער למקום בו המס קטן יחסית, כך שהפער אינו משקף את המציאות לאשורה. יתרה מכך, כפי שעולה מפסק-דינו של בית-המשפט המחוזי, המערער לא הביאה כל ראיה שיש בה כדי לתמוך או להסביר את הפער הניכר בין מחיר רכישת הנכס לבין התמורה שנתקבלה בגין מכירתו, זאת כאשר הפער בין מועד הרכישה לבין מועד המכירה הינו לכל היותר חודשים ספורים. לפיכך, דין טענות המערער כנגד קביעה זו, להידחות.

3. אשר לקביעה, לפיה מדובר בעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, בית-המשפט המחוזי בחן את העובדות המהוות את העסקה על-פי מבחני ההלכה הפסוקה לעניין סיווג עסקאות ולא מצאנו עילה להתערב בקביעתו זו באשר הקביעה מעוגנת בחומר הראיות שהיה בפניו ויושם עליהן נכונה הדין החל.

4. בית-המשפט המחוזי הוסיף וקבע, כי ההסכם בין המפקח מטעם פקיד השומה לבין המערער, בו עוגנו הסדרי המס, בוטל כדין על-ידי פקיד השומה, בהתאם לסעיף מפורש שנקבע בהסכם, לפיו לפקיד השומה ניתנה הזכות לבטל את ההסכם תוך 90 יום מיום חתימת הנישום או בא-כוחו. בעניין זה טוענת המערער, כי ההסכם לא בוטל. דין טענה זו להידחות. מדובר בקביעה עובדתית שנקבעה בערכאה דיונית על פי חומר הראיות שהיה בפניה ואין ערכאת הערעור נוהגת להתערב בממצא כזה. לפיכך, משבוטל ההסכם כדין, פעל פקיד השומה בהתאם לסמכות המוקנית לו בחוק.

5. לטענת המערער, פעולות המשיב גורמות לכך, שמוטל עליה כפל מס וכי אין אפשרות להחיל על העסקות את הוראות פקודת מס הכנסה כל עוד לא בוטלו שומות מס השבח כדין. אף דין טענה זו להידחות. הוראות סעיפים 48ב ו-50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 קובעות, כי מכירה הנתונה לשומת מס הכנסה פטורה ממס שבח וכי תשלום מס שבח מהווה מקדמה על חשבון מס הכנסה, כך שכאשר נקבע על-ידי פקיד השומה כי מדובר בעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, הרי שהעסקה נתפסת ברשתה של פקודת מס הכנסה ותטופל על פי עקרונות פקודה זו.

6. אשר-על-כן, לא מצאנו מקום להתערב במסקנתו של בית-המשפט המחוזי ודין הערעור להידחות.

הערעור נדחה. המערערת תשלם למשיב הוצאות בסך 20,000 ₪.

ש ו פ ט ת

השופטת ד' דורנר:

אני מסכימה.

ש ו פ ט ת

השופטת ד' ביניש:

אני מסכימה.

ש ו פ ט ת

הוחלט כאמור בפסק-דינה של כבוד השופטת ט' שטרסברג-כהן.

ניתן היום, ב' באדר ב' תשס"ג (6.3.03).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט ת