



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 4338-12-14 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 4354-12-14 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1

לפני כב' השופט ה' קירש

המערעות

1. מריה בן צבי
2. וויאן גזית
ע"י ב"כ עו"ד יגאל מדר

נגד

המשיב

פקיד שומה חולון
ע"י ב"כ עו"ד אדם טהרני
מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

2

3

פסק דין

4

5

6

א. מבוא

7

8 1. המערערת מריה בן צבי היא בעלת דירה בקומה גבוהה בבניין מגורים בעיר חולון. היא
9 השכירה חלק משטח הדירה לחברות סלולר לצורך הצבת ציוד הנחוץ להפעלת אנטנה
10 שהותקנה על גג הבניין. המערערת קיבלה דמי שכירות בסכומים מהותיים ואין מחלוקת
11 כי תמורה זו חייבת בידיה במס הכנסה.

12

13 במהלך חלק מן התקופה הנדונה, וכפי שיפורט בהמשך, נשאה המערערת בתשלום החזרים
14 על חשבון הלוואת משכנתא שנלקחה מבנק. המערערת סבורה כי היא רשאית לנכות את
15 הוצאות הריבית כנגד הכנסות השכירות שנתקבלו מחברות הסלולר. המשיב, לעומת זאת,
16 טוען כי הוצאות אלו לא יצאו בייצור ההכנסה ולשם כך בלבד וכי קרן ההלוואה איננה "הון
17 ששימש בהשגת ההכנסה".

18

19 עונה המערערת וגורסת כי אילולא התשלומים על חשבון הלוואת המשכנתא, ובנסיבות
20 המיוחדות של המקרה, הדירה הייתה נלקחת ממנה ותזרים הכנסות השכירות היה נפסק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1 דהיינו, לדעתה היא פעלה להצלת הנכס שמניב את ההכנסות ועובדה זו מצדיקה את ניכוי
2 של הוצאות הריבית.

3
4 2. בנוסף לסוגיה העיקרית הנ"ל, עלתה גם שאלת ניכויים של סוגים נוספים של הוצאות
5 (בייחוד חשמל וארנונה) שגם הם נתבעו בניכוי על ידי המערערת, על בסיס השימוש שנעשה
6 בחלקים ניכרים מן הדירה על ידי חברות הסלולר ("ההוצאות הנוספות").

7
8 המשיב מוכן להתיר חלק מסוים מהוצאות נוספות אלו, כהוצאות מעורבות, אבל לפי מפתח
9 חלוקה נדיב פחות, המבוסס על ההיקף היחסי של שטח הדירה שנתפס על ידי הציוד.

11 ב. הסבר לגבי השומות השנויות במחלוקת

12
13 3. בטרם ניכנס לעובי הקורה, יש מקום לתאר את השומות השונות שהן מושא הערעורים דנן.

14
15 4. בערעור 14-12-4354 נדונות שנות המס 2005, 2006, 2009, 2010. בשנים אלו הכנסות
16 השכירות דווחו בתיק מס ההכנסה של המערערת, גב' מריה בן צבי. בערעור זה סוגיית ניכוי
17 הוצאות המימון מתעוררת רק לגבי השנים 2009 ו-2010 ואילו לגבי השנים 2005 ו-2006
18 המחלוקת היא בקשר להוצאות הנוספות בלבד.

19
20 5. בערעור 14-12-4338 נדונות שנות המס 2007 ו-2008. הכנסות השכירות לשנים אלו דווחו
21 בתיק המס של בתה של מריה בן צבי, גב' ויואן גזית, וזאת מסיבות שאינן קשורות לענייננו
22 וחרף העובדה כי גב' גזית איננה בעלת הדירה. סוגיית הוצאות המימון עולה בשתי שנות
23 המס הנדונות בערעור זה.

24
25 הצדדים הסכימו כי לא אמורה להיות השלכה מעשית להפרדה הנ"ל בשיוך ההכנסות ועל
26 כן נדון בהן כמקשה אחת.

27
28 לשם הנוחות, מריה בן צבי תכונה להלן "המערערת" ואילו גב' גזית תכונה "ויואן".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

- 1 יצויין כי הוגש ערעור נוסף על ידי המערערת – ע"מ 17-02-32338 – לשנות המס 2011, 2012,
2 2013 ואותן מחלוקות שבות ועולות גם בערעור זה.
3 הוסכם בין הצדדים כי מן הראוי לעכב את בירור הערעור השלישי עד למתן פסק דין בשני
4 הערעורים הראשונים הנדונים כאן.
5
6 7. לשם הנוחות, שני הערעורים הראשונים הנ"ל יכוננו להלן "הערעור".
7
8 8. בשש שנות הערעור סכום הכנסות השכירות הכולל הגיע (על פי השומות) לכדי 627 אלף
9 ש"ח (ברוטו), ללמדך כי מדובר בתופעה כלכלית כלל לא זניחה. הוצאות המימון שנתבעו
10 (בארבע מתוך שש השנים) הסתכמו ב-229 אלף ש"ח. הוצאות החשמל עמדו על סך 115
11 אלף ש"ח (ממוצע של למעלה מ-19 אלף ש"ח לשנה), ותשלומי הארנונה שנתבעו הגיעו לכדי
12 79 אלף ש"ח.
13

ג. העובדות בתמצית

כללי

- 14
15
16
17
18 9. המערערת היא אלמנה, רוקחת במקצועה, ולה שתי בנות, וויאן ונטלי. הבת וויאן
19 התגוררה בתקופה הנדונה בחוץ לארץ. כפי שיפורט, נטלי ובן זוגה הסתבכו בחובות רבים
20 והסתבכות זו הביאה להשתלשלות האירועים מושא הערעור דנן. לנטלי שלושה ילדים.
21
22 10. הדירה הנדונה נרכשה על ידי המערערת בשנת 1985. שטחה העיקרי כ-130 מ"ר והיא מצויה
23 בקומה השביעית והעליונה בבניין. בדירה שלושה חדרי שינה, סלון, פינת אוכל, מטבח ושתי
24 מרפסות.
25
26 11. בשנת 2005, הושכר לראשונה שטח בתוך הדירה לצורך הצבת ציוד הקשור לאנטנת סלולר.
27 חברת סלקום הייתה השוכרת הראשונה. בשנת 2007 הצטרפה חברת פלאפון ששכרה מקום
28 אחר בדירה, ובהמשך – ככל הנראה לאחר התקופה הנדונה בערעור זה – נכנסה גם חברת
29 הוט מובייל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1

2 12. על פי עדויותיהן של המערערות ושל נטלי, לאחר כניסתה של חברת פלאפון לדירה הציוד
3 הסלולרי כבר תפס שניים מתוך שלושת חדרי השינה ועוד חלקים מהסלון שיועדו לשימוש
4 זה. ייאמר כי המשיב איננו מקבל תיאור זה והוא מצביע על מסמכי השכירות ותרשימים
5 שונים (מש/5 ; מש/13) מהם עולה כי סלקום תפסה כ-5 מ"ר בלבד ופלאפון כ-12 מ"ר.
6 נשוב לעניין זה בהמשך פסק הדין. כאן נסתפק בכך כי הרושם העולה ממכלול חומר
7 הראיות הוא, שגם אם לא הושכרה מרבית שטח הדירה, "נוכחות" חברות הסלולר בה –
8 בדמות חדרים נעולים, אזורי קרינה וחיווט כבלים – הייתה מורגשת היטב והשפיעה במידה
9 זו או אחרת על אפשרויות המגורים במקום.

10

11 13. המערערות עצמה כבר לא התגוררה בדירה במהלך התקופה הנדונה. נטלי, אשר נפרדה
12 מבעלה, התגוררה בדירה עם שניים מילדיה, ואילו הבן הבכור לן בדירה רק לעתים, במהלך
13 חופשות מהצבא. נטען כי הבעל ברח לחוץ לארץ בגלל חובותיו.

14

15 **ההלוואות השונות והעסקה שנכרתה בין נטלי לבין המערערות**

16

17 14. נמצא כי בעת רכישת הדירה בשנת 1985 לא נרשמה משכנתא על זכויות המערערות והנכס
18 היה נקי משעבוד (מש/1).

19

20 15. בשנת 1995, עשור לאחר רכישת הדירה, נטלה המערערות הלוואה בסך 450,000 ש"ח
21 מחברת משכן – בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ("משכן") ונרשמה משכנתא על הדירה.

22

23 16. המשכנתא לטובת משכן הוסרה בספטמבר 1997 בעקבות לקיחת הלוואה אחרת, הפעם
24 מבנק לאומי למשכנתאות בע"מ, בסך 795,000 ש"ח. ככל הנראה חלק מסכום ההלוואה
25 מבנק לאומי שימש לפירעון ההלוואה המקורית שהתקבלה ממשכן. משכנתא נרשמה
26 לטובת בנק לאומי.

27

28 17. והנה בחודש נובמבר 1998 נחתם הסכם מכר בין המערערות לבין בתה נטלי לפיו המערערות
29 מוכרות את הדירה לנטלי תמורת 450,000 דולר ארה"ב ("הסכם המכר").

30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

18. לצורך מימון רכישת הדירה נטלי לוותה סכום של 1,134,000 ש"ח מבנק לאומי למשכנתאות (הלוואה מס' 10-4022854; "ההלוואה משנת 1998"). יוער כי סך של 1,134,000 ש"ח לא היה שווה-ערך ל-450,000 \$ באותה עת (כאשר שער החליפין עמד על 4.1690 בקירוב).
- מתוך סכום ההלוואה משנת 1998, הועבר סך של כ-274 אלף ש"ח במישרין לידיה של המערערת (שמכרה את דירתה) ואילו סך של כ-860 אלף ש"ח שימש לפירעון ההלוואה שהמערערת עצמה קיבלה בשנת 1997 מבנק לאומי למשכנתאות (מכאן ואילך "הבנק") (ראו סעיף 16 לעיל). כתוצאה מכך, המשכנתא שהייתה רשומה על הדירה בקשר להלוואתה של המערערת משנת 1997 הוסרה.
19. להבטחת פירעון ההלוואה משנת 1998 – שניטלה על ידי נטלי – נוצר משכון לטובת הבנק על הזכויות החוזיות של נטלי בהתאם להסכם המכר ונרשמה הערת אזהרה לטובת הבנק.
20. יוסבר כי בד בבד עם עריכת הסכם ההלוואה משנת 1998 בין נטלי לבין הבנק, חתמה המערערת על כתב התחייבות כלפי הבנק בו התחייבה המערערת, בין השאר, להימנע מכל עסקה הסותרת את הסכם המכר בינה לבין נטלי, להימנע מביטול הסכם המכר, ולרשום משכנתא על הדירה לטובת הבנק בקרות אירוע מאירועים מוגדרים. כמו כן המערערת הצהירה כי אם היא תפר את התחייבויותיה או אם יבוטל הסכם המכר, היא (המערערת) תחזיר לבנק את כל הסכומים שיגיעו לבנק בגין ההלוואה.
21. עולה מן הראיות כי תוך זמן קצר התקשתה נטלי לעמוד בהחזרים הדרושים על פי ההלוואה משנת 1998 והיא שקעה בחובות. בין לבין, המערערת, אשר התקשרה בהסכם עם חברה קבלנית לרכישת דירה אחרת, ביטלה רכישה זו.
22. בחודש פברואר 2001 המערערת ונטלי ביטלו בהסכמה את הסכם המכר. כך העידה נטלי:
23. "רצינו לרכוש מאמא את הדירה והדירה הייתה קטנה. רצינו - בתקופה
24. שבעלי היה עדיין בתמונה. הוא ברח ב-2001, סוף דצמבר 2001 עזב את
25. הארץ. הקניה לא יצאה כי הוא ברח ולא היה כסף להעביר המשכנתא
26. היתה לבד על שמי העסקה בוטלה."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

(פרוטוקול הדיון, עמוד 30, שורה 21 עד שורה 23)

בעקבות הביטול, הערת אזהרה שנרשמה לטובת נטלי במועד הרכישה – נמחקה.

אמנם הסכם ביטול הרכישה לא הוגש במסגרת ערעור זה, אולם מתוך פסק הדין שניתן בשנת 2006 בהתדיינות בין המערערת לבין הבנק (כמתואר בסעיף 25 להלן), נלמד כי נכתב בהסכם הביטול בין השאר כדלקמן:

"2. לגבי ההלוואה שקיבל הקונה [נטלי] מבל"ל למשכנתאות, המוכר [מריה] מקבל עצמו את ההלוואה במלואה והוא יפעל כלפי הבנק להעביר על שמו ולקבל על עצמו את החזר ההלוואה במלואה ואם הוא לא יצליח להעביר את ההלוואה על שמו, או עד שיצליח להעביר את ההלוואה מהבנק על שמו- והמוכר יבצע את החזר ההלוואה במלואה ובמועדיה וישלם לבנק, מדי חודש בחודשו (ישירות או שיעביר לקונה את סכום החזר) את החזרי המשכנתא."

23. ההלוואה משנת 1998 לא הוחזרה לבנק כנדרש ובעקבות כישלון הפירעון, הבנק הגיש בלשכת ההוצאה לפועל בקשה למימוש המשכון וזאת בחודש אוקטובר 2001. כאמור, המשכון התייחס לזכויות החוזיות של נטלי על פי הסכם המכר.

הבנק לא היה מודע לביטול הסכם המכר שאירע למעלה ממחצית השנה קודם לכן. בהמשך לבקשת מימוש המשכון, מונה בחודש ינואר 2002 כונס נכסים למכירת זכויותיה של נטלי בדירה.

24. ככל הנראה, בין השנים 2002-2005 נעשו מספר נסיונות במסגרת כינוס הנכסים לפנות את הדירה אך הצורך בפינוי נדחה מעת לעת לאור הסדרי תשלום אשר הושגו.

לא הובהר כיצד מצב זה יכול היה להימשך על פני שנים מספר מבלי שהובא לידיעת הבנק כי זכויותיה החוזיות של נטלי בדירה בוטלו למעשה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

25. מכל מקום, משנודע לבנק בשנת 2005 כי המערערת ונטלי ביטלו את הסכם המכר ביניהן, נקט הבנק בפעולות משפטיות מחודשות לפינוי ולמימוש הדירה. העניין הובא בפני ראש ההוצאה לפועל אשר קבע מועד לפינוי בחודש מרץ 2006. בקשת רשות ערעור על החלטה זו של ראש ההוצאה לפועל נדונה בבית משפט זה בפני כבוד הנשיא גורן (בר"ע (ת"א) 1129/06 מריה בן צבי נ' בנק לאומי למשכנתאות בע"מ, ניתן ביום 11.6.2006). בקשת רשות הערעור נדחתה.

26. בעקבות התדיינות זאת, וככל הנראה כמוצא אחרון למניעת מימוש הדירה, המערערת צורפה כלווה נוספת להלוואה משנת 1998, לצדה של נטלי. במסגרת זו, הצהירה המערערת כי:

"הריני מקבל[ת] על עצמי את כל החובות, החיובים, התנאים והתניות, לרבות המשך סילוק ההלוואה עפ"י חוזה ההלוואה הנ"ל, ביחד ולחוד עם הלווים [דהיינו, עם נטלי]. כך שאחשב לכל דבר ועניין כלווה בהלוואה."
(מש/3).

כחלק מהסדר זה נרשמה **משכנתא** לטובת הבנק על זכויות הבעלות של המערערת בדירה. דברים אלה אירעו **בחודש דצמבר 2008**.

דהיינו ממועד זה ואילך המערערת עצמה הייתה בחזקת לווה, כך שביטול הסכם המכר בינה לבין נטלי לא פגע באינטרס הבנק כנושה מובטח.

27. כפי שצויין, "הוצאות המימון" נתבעו בחישוב ההכנסה החייבת כבר לשנת המס 2007 (לגביה הדיווח נעשה במסגרת הבת האחרת, ויויאן).

ד. חידוד טענת המערערת בעניין הוצאות המימון

28. כך טענה המערערת בנימוקי הערעור:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1 "א) ההלוואה נלקחה לשם פדיון הדירה ממכירתה ע"י כונס הנכסים, ועל
2 כן ללא לקיחתה הדירה הייתה נמכרת ע"י הכונס, כך שבעצם לא היה כלל
3 מקור להכנסה.

4 ב) בנוסף, ללא לקיחת ההלוואה גם לא הייתה נוצרת ההכנסה מדמי
5 השכירות, ועל כן הוצאות המימון בגין ההלוואה נשוא התיק, הינם,
6 גרידא, בייצור ההכנסה, ע"פ סעיף 17 רישא לפקודה."
7 (סעיף 5 להודעה המפרשת את נימוקי הערעור)

8
9 29. בהמשך, בסיכומי המערערת, הוטעם (בסעיפים 4(א) ו-4(ד)):

10
11 "...בנטילת ההלוואה הצליחו המערערות לשמור ולהגן על המקור. על
12 הקיים. על העץ המניב. לולא נטילת ההלוואה - מקור ההכנסה, העץ
13 שמניב פירות, היה נעלם כלא היה. גם המשיב מסכים לכך. כונס הנכסים
14 כבר מונה. פסק הדין של מימוש כבר היה. מכרז למכירה כבר הוצא. בדקה
15 ה-91 ניצל הנכס."

16 ...

17 "המדובר היה בהצלה ממשית ומוחשית של הנכס ופירותיו באמצעות
18 ההלוואה שנקשרה היטב וחזק לארוע זה ולא ניתן לנתק אותה ממנו
19 ומפירותיו..."

20
21 אתייחס לדברים אלה בהמשך.

22
23 30. כאן אציין כי בעדותה בפני, השאירה המערערת רושם כללי כאישה הגונה ונורמטיבית
24 אולם היא התקשתה לזכור פרטים רבים על אודות האירועים, לרבות בנושאים מרכזיים
25 למדי:

26
27 "ש. האם נכון שבשנת 2001 מכרת לנטלי את הדירה תמורת 1,134,000
28 אלף ש"ח.

29 ת. לא זוכרת.

30 ש. את לא זוכרת אם מכרת את הדירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1 ת. ממש לא זוכרת."

2 (עמוד 11, שורה 10 עד שורה 13)

3
4 יתרה מזאת, התרשמתי כי המערערת הודרכה לפני מתן עדותה והבינה כי עליה לשוב
5 ולהדגיש כי רק בזכות תשלומי הריבית לבנק היא הצליחה "להציל" את הדירה כמקור
6 להכנסה פירותית (השימוש בביטוי "הצלה", על הטיותיו השונות, מופיע בלא פחות
7 מחמישה מקומות בעדותה).
8 למותר לציין כי דקלום זה איננו מסייע בידי בית המשפט בניתוח הסוגיה העיקרית המונחת
9 לפניו.

10 ה. דיון בסוגיית התרת הוצאות המימון

11
12
13 31. בכל הנוגע לניכוי הוצאות המימון, החלטתי לדחות את הערעור.

14
15 32. המסגרת החוקית לפתרון הסוגיה מוכרת: סעיף 17 רישא לפקודת מס הכנסה קובע כי
16 "לשם בירור הכנסתו החייבת של אדם ינוכו, זולת אם הניכוי הוגבל או לא הותר על פי
17 סעיף 31, יציאות והוצאות שיצאו כולן בייצור הכנסתו בשנת המס ולשם כך בלבד...".

18
19 בהמשכו של סעיף 17 מנויים סוגים ספציפיים של הוצאות אשר ניכוין יותר, לרבות:
20 "(א)1(א) סכומים המשתלמים בתור ריבית או הפרשי הצמדה על כסף שלווה, אם נוכח
21 פקיד השומה שהם משתלמים על הון ששימש בהשגת ההכנסה".

22
23 סעיף 17 רישא מתנה אפוא את התרת ההוצאה בהוכחת זיקה ברורה בין הוצאת ההוצאה
24 לבין הפקת ההכנסה ("בייצור הכנסתו", "ולשם כך בלבד"). ואילו בהקשר של הוצאות
25 מימון, סעיף 17(א)1 מוסיף ודורש כי הכסף עליו משולמת הריבית יזוהה כ"הון ששימש
26 בהשגת ההכנסה".

27
28 33. עולה בבירור כבר מהוראות אלו כי הוצאות ריבית על הלוואה אשר שימשה לצרכים
29 פרטיים, ולא במסגרת הפקת הכנסה, לא יותרו בניכוי. הדבר אף נאמר באופן מפורש
30 בסעיף 32 לפקודה ("ניכויים שאין להתירם") כנוסחו בשנים הנדונות:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

"בבירור הכנסתו החייבת של אדם לא יותרו ניכויים בשל –

(1) הוצאות הבית או הוצאות פרטיות;

(2) תשלומים או הוצאות, שאינם כסף שהוצא כולו לייצור ההכנסה ולשם

כך בלבד;..."

34. יוער כי הוראותיו החדשות של סעיף 132(1) (ראו תיקון מס' 170 לפקודה, ס"ח 2202, התשס"ט, עמוד 152) אינן חלות על שנות המס שבערעור (תחולתן מיום 1.1.2011 ואילך), אך יש גם בהן לבטא את הגישה הרווחת מקדמת דנא בעניין התרת הוצאות "אינצידנטליות" בלבד:

"(1) [לא יותרו ניכויים בשל] הוצאות שאינן הוצאות הכרוכות ושלובות בתהליך הפקת ההכנסה, לרבות הוצאות הבית, הוצאות פרטיות, הוצאות אש"ל, הוצאות שהוצאו לשם הגעה למקום ההשתכרות ולשם חזרה ממנו, והוצאות שהוצאו לשם טיפול בילד או השגחה עליו או לשם טיפול באדם אחר או השגחה עליו; בפסקה זו, 'הוצאות כרוכות ושלובות בתהליך הפקת ההכנסה' – הוצאות המשתלבות בתהליך הטבעי של הפקת ההכנסה ובמבנהו הטבעי של מקור ההכנסה, והמהוות חלק בלתי נפרד מהם..."

35. אך לאחרונה שב בית המשפט העליון וקבע כי "הכלל הוא, כי על הנישום להראות קשר קרוב וישיר בין ההוצאה לבין ייצור ההכנסה..." (ע"א 4525/13 אחים דויטש תעשיות טקסטיל בע"מ ואח' נ' פקיד שומה למפעלים גדולים, ניתן ביום 17.8.2016, בסעיף 38 לפסק דינו של כבוד השופט מזוז).

36. לפי הגישה הרווחת היום, כאשר הוצאה הינה "מעורבת", דהיינו חלק ממנה הוצא בייצור הכנסה וחלק אחר ממנה הוצא כצריכה פרטית, אזי אם ניתן להפריד בבירור בין שני החלקים ולכמת כל חלק, ניתן להתיר בניכוי את חלק ההוצאה אשר הוצא לשם ייצור הכנסה. אף בקובץ הפרשנות לפקודת מס הכנסה של רשות המסים מצינו כי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1 "בעל עסק או משלח-יד העובד בביתו יותרו לו ההוצאות השייכות לחדר
2 שבו מתנהל עסקו או משלח-ידו, אם ניתן לזהות בבירור אילו הוצאות
3 הוצאו בייצור הכנסתו בחדר זה".

4 (עמוד ג-112, סעיף 1.6ג) לדיון בסעיף 17 לפקודה); וראו גם ע"א 4243/08 פקיד שומה
5 גוש דן נ' ורד פרי, ניתן ביום 30.4.2009, בייחוד בסעיפים 22 עד 25 לחוות דעתו של כבוד
6 המשנה לנשיאה ריבלין.

7
8 37. לטעמי, ההסתכלות הנכונה על המקרה הנוכחי היא כדלקמן: המערערת רכשה את הדירה
9 בשנת 1985, כנראה ללא צורך בקבלת מימון זר, או למצער ללא מימון אשר חייב רישום
10 משכנתא על הדירה באותו שלב.

11
12 בהמשך, המערערת השתמשה בדירה, שהייתה עד אז נקייה משעבוד, כבטוחה לקבלת
13 הלוואות לצרכיה (קודם מבנק משכן, ולאחר מכן מבנק לאומי).

14
15 לאחר מכן הבת נטלי חפצה לרכוש דירה. היא יכלה לרכוש דירה אחרת, אך היא החליטה
16 להתקשר עם המערערת על מנת לקנות דווקא את דירת המערערת. נטלי הייתה זקוקה
17 למימון חיצוני לשם כך, והיא לוותה כסף מהבנק. כספי הלוואה הגיעו לידי המערערת
18 (באופן המתואר בסעיף 18 לעיל) ושימשו אותה. משבוטלה הרכישה, כספי הלוואה היו
19 אמורים לחזור לידיה של נטלי (מבחינה כלכלית) ולשמש אותה לצורך החזרת הלוואה.
20 מחויבותה של המערערת בעניין זה הייתה מעוגנת הן במישור בינה לבין נטלי מכוח הוראות
21 הסכם ביטול המכר והן במישור בינה לבין הבנק מכוח כתב ההתחייבות משנת 1998 ומכוח
22 צירופה כלווה נוספת בשנת 2008.

23
24 מבחינתה של המערערת, אלמלא עסקת המכר מול נטלי אשר אפשרה למערערת לפרוע את
25 הלוואה משנת 1997, היא הייתה נשארת חייבת לבנק על פי אותה הלוואה קודמת.

26
27 38. כלומר, ניתן להביט על תשלומי הריבית לבנק בשנים הנדונות בכל אחת משתי הדרכים
28 הבאות: כפירעון הלוואה פרטית של נטלי, שהמערערת נרתמה לסייע בהחזרתה, או
29 כתחליף לפירעון הלוואה פרטית שנטלה המערערת עצמה מהבנק בשנת 1997, כמוסבר
30 לעיל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1
2 39. בשני המקרים, אין כל קשר עובדתי, ישיר או עקיף, למימון רכישת הדירה של המערערת.
3 דהיינו, אין בפנינו לכאורה הוצאה שהוצאה בייצור הכנסות השכירות ולשם כך. דירתה של
4 המערערת אמנם שימשה בטוחה לקיום התחייבויותיה (והתחייבויות נטלי), אולם
5 ההתחייבויות לא נוצרו לשם רכישת הדירה. המערערת אישרה בחקירתה הנגדית לאמור:

7 "ש. אם הבת שלך לא הייתה מסתבכת בחובות לא היית צריכה לקחת

8 הלוואה.

9 ת. ככה יוצא."

10 (עמוד 16, שורות 26-27)

11
12 אכן מימוש הדירה לטובת הבנק בשל אי פירעון ההלוואה משנת 1998 היה גודע את העץ
13 ממנו נקטפו פירות דמי השכירות. אך הצורך "להציל את הנכס" בפני איום המימוש היה
14 נעוץ בהתנהלות הכספית הפרטית של נטלי או של המערערת, או של שתיהן, ולא בכל דבר
15 אחר.

16
17 40. הרי כל נישום עשוי להחליט להעמיד נכס המשמש בייצור הכנסתו כבטוחה לחוב פרטי.
18 אם לימים החוב לא ייפרע והנכס המשועבד יעמוד בסכנת מימוש, הרי הדבר לא יהיה קשור
19 להפקת ההכנסה ולא יהווה מקרה של "שמירה על הקיים". בצדק, לדעתי, המשיב טוען
20 וממחיש בסיכומיו כדלקמן (מתוך סעיפים 49 ו-54):

21
22 "...העובדה כי בדיעבד, בשל ההוצאה הפרטית, עמדה המערערת בפני

23 מצב בו הנכס עלול להיות ממומש אינה משנה את העובדה כי טעם [פרטי

24 הוא שעמד ביסוד נטילת הלוואה בזמן אמת וכי בכספי הלוואה נעשה

25 שימוש פרטי ולא עסקי..."

26
27 "קיים הבדל מהותי בין מי שרוכש ונוטל לשם כך הלוואה, לבין מי

28 שבבעלותו נכס אותו הוא משעבד לשם מימון צרכיו [ה]פרטיים. הראשון

29 יהיה זכאי - ככל והנכס מניב הכנסה ובהתקיים תנאים נוספים - לנכות

30 את הוצאות המימון. האחרון, לא יהיה זכאי לעשות כן, מכיוון שהמימון

31 נועד לצרכיו [ה]פרטיים ולא לצורך רכישת הון ששימש בהפקת הכנסה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1 כפי שברור, שבעל מפעל ששעבד מכונה לצורך קבלת אשראי והוא
2 השתמש באשראי שניתן לצורך רכישת חופשה משפחתית אקזוטית, לא
3 יוכל לנכות את הוצאות המימון שהוציא, באמצעות הטענה - שאף נטענת
4 בדיעבד - כי אם לא ישלם את הוצאות המימון יממש הבנק את השעבוד,
5 ומשכך לא יהיה בידו להפיק הכנסה, כך המערערות אינן זכאיות לנכות
6 את הוצאות המימון.”

7
8 מילים כדורבנות וניתן כמובן להרבות בדוגמאות נוספות. המצב שונה כמובן כאשר נכס
9 בעסק משמש בטוחה לאשראי המיועד למימון פעילות עסקית או לרכישת נכסים מניבים
10 נוספים.

11
12 41. הקושי כאן איננו טמון בעצם השימוש המעורב שנעשה בדירה – שימוש הן למגורי בני
13 המשפחה והן להשכרת שטחים לחברות הסלולר. הרי במקרים המתאימים, וכאשר מצויה
14 בדינו אפשרות לערוך הפרדה ברורה בין השימושים, ניתן להתיר ניכוייה של הוצאה באופן
15 חלקי, כחלק המשמש בייצור ההכנסה (הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 16/2003, עמוד
16 6, וכן רמי אריה, **הוצאות מוכרות**, מהדורה שלישית, עמודים 227-228). כך גם לגבי
17 הוצאות מימון. נשאר כאן בצריך עיון את הקושיה האם ומתי ניתן לתבוע הוצאות ריבית
18 על הלוואת משכנתא שנלקחה לרכישה או בנייה של בית אשר שימש תחילה לצרכים
19 פרטיים בלבד ואילו רק לאחר מכן הוסף ייעוד נוסף לחלק מהבית כמקום לפעילות עסקית
20 או לניהול משלח יד.

21
22 42. יתרה מזאת, הפסיקה הלכה כבר דרך נוספת וקבעה כי במצבים מסוימים ניתן להתיר
23 בניכוי הוצאות ריבית בשל מימון פעולה **במישור הפרטי** אם הוכח כי הצורך במימון נוצר
24 לאחר שהפירמה השקיעה את הונה העצמי בנכסים עסקיים: ע"א 6557/01 **פקיד שומה**
25 **למפעלים גדולים נ' פז גז חברה לשיווק בע"מ** (ניתן ביום 20.11.2006) וכן ע"א 8301/04
26 **פקיד שומה למפעלים גדולים נ' פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ** (ניתן ביום
27 28.10.2007). למשל, בעניין פז גז הוטעם כי:

28
29 **”... הכלל הינו בחינת התקיימותו של קשר ישיר בין ההלוואה לייצור**
30 **ההכנסה, כאשר החריג הינו חיפוש קשר עקיף, אם כי לא עקיף ורחוק**
31 **מדי, בין לטובת הנישום ובין לרעתו.”**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1 (סעיף 94 לפסק דינה של כבוד השופטת ארבל).

2

3 ביסוד הלכות אלו עומד ההיגיון לפיו אילו המימון היה נבנה בסדר הפוך – קודם שימוש
4 בהון זר לשם רכישת נכסים קבועים **מניבים** ורק לאחר מכן שימוש בהון עצמי לשם
5 תשלומים במישור הפרטי – לא היה מתעורר קושי בתביעת ההוצאות בגין המימון הזר.

6

7 43. הפסיקה בעניין **פז גז** ובעניין **פי גלילות** מהווה "תמונת ראיי" לפסיקה ותיקה יותר שניתנה
8 בע"א 425/79 **שלמה אנג'ל בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים** (ניתן ביום 14.9.1982); ע"א
9 787/86 **מוראן הנדסת בניין בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 3** (ניתן ביום 15.8.1991); וכן
10 ע"א 3515/97 **פקיד שומה באר שבע נ' בית מרקחת "אילן" בע"מ** (ניתן ביום 7.7.2002).
11 אמנם פסקי הדין הישנים לא דיברו על "שקילות כלכלית" כפי שהיה בפסיקה החדשה
12 יותר, אך המסר היה דומה, אם כי **מהכיוון ההפוך**: אם הוצאת הוצאות פרטיות **תחילה**
13 גרמה לאחר מכן למחסור בהון עצמי ואילצה את הפירמה (באופן צפוי) לממן רכישת נכסים
14 עסקיים בהון זר, אזי הוצאות המימון לא יותרו בניכוי על אף השימוש **הישיר** בהלוואות
15 לצרכים **עסקיים**.

16

17 44. דא עקא, כלל לא ניתן להקיש מהפסיקה בעניין **פז גז** ובעניין **פי גלילות** למקרה הנוכחי.
18 **שם** נקודת המוצא הייתה כי אילו **השימוש הראשון** היה ממומן בהון זר, אזי הוצאות
19 המימון היו מותרות בניכוי.

20

21 **כאן**, לעומת זאת, אין מקום לומר כי אילו רכישת הדירה הייתה ממומנת מלכתחילה –
22 בשנת 1985 – במימון זר, המערערת יכולה הייתה לתבוע הוצאות מימון. הדירה נקנתה אז
23 לשימוש פרטי ומשפחתי בלבד. רק כעבור שני עשורים – בשנת 2005 – הושכר לראשונה
24 שטח קטן לשימושה של סלקום. אין כל דמיון בין מצב זה לבין המקרים שנדונו בפסיקה
25 הנ"ל ואין ללמוד גזירה שווה ממנה. אין כאן כל עניין של "שקילות כלכלית": הדירה
26 נרכשה לשימוש פרטי ומומנה בהון עצמי, ואף ההלוואה משנת 1998 שימשה לצרכים
27 פרטיים (של נטלי ו/או של המערערת).

28

29 45. ב"כ המערערת מקשה וטוען כי לא צריך להיות הבדל בתוצאות בין המקרה הנוכחי כפי
30 שאירע (דהיינו הדירה "ניצלה" מכינוס נכסים ומימוש והמשיכה להניב הכנסות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

- 1 פירותיות), לבין תסריט אחר לפיו הדירה נתפסת על ידי הבנק וממומשת לכיסוי חובות
2 וכתוצאה מכך המערערת נאלצת לרכוש דירה אחרת (או אפילו אותה דירה) לצורך המשך
3 השימוש המעורב (מגורים מחד והשכרת שטחים לגורמים מסחריים מאידך): **"...מה היה**
4 **קורה אם הנכס היה נמכר לצד ג' ע"י כונס הנכסים, וליום המחרת היה נרכש שוב ע"י**
5 **המערערת תוך כדי לקיחת משכנתא?! האם [המשיב היה] מכיר במשכנתא זו לצרכי מס**
6 **הכנסה?!..."** (סעיף 4ג) לסיכומי המערערת). במקרה האחרון, לדעת ב"כ המערערת, ברור
7 כי ניתן גם ניתן לתבוע בניכוי לפחות חלק מהוצאות המימון הדרושות לרכישה החדשה. על
8 כן, אם במקרה דנן הצליחה המערערת למנוע את הצורך במימוש ורכישה מחדש כאמור,
9 וזאת על ידי עמידה בתשלומים לבנק לפי התחייבויותיה, מדוע לשלול ממנה את הוצאות
10 המימון?
11
12 46. לדעתי, טיעון זה, המשכנע במבט ראשון, **מניח את המבוקש** ודינו להידחות. על פי קו
13 הטיעון, המערערת **מניחה** כי אילו הייתה נאלצת לרכוש את הדירה מחדש, הפעם
14 לשימושים מעורבים וליטול הלוואה לשם כך, היא הייתה זכאית לנכות הוצאות מימון,
15 באופן מלא או חלקי. אלא מאי? הנחה זו תתברר **כלא נכונה** אם יוכח כי הצורך בנטילת
16 ההלוואה נבע מצריכה פרטית קודמת.
17
18 כך בדיוק נפסק בעניין **אנג'ל** ובעניין **מוראן**, דהיינו, הנחת המוצא של המערערת בהעלאת
19 טיעון זה איננה מוצדקת.
20
21 ייתכן, בהתאם לנסיבות הקונקרטיות, שהוצאות המימון הכרוכות ברכישה מחדש של
22 דירה **לא** יוכרו, לא במלואן ואף לא במקצתן. למשל אם ימצא כי הצורך במימון הזר נבע
23 מכך שהרוכשת נחלצה לעזרת בתה ונשאה בהוצאותיה של האחרונה, או לחלופין, הרוכשת
24 כילתה את ההון העצמי שהיה בידיה על ידי הוצאת הוצאות פרטיות – אזי במקרים אלה
25 אין מקום לומר בבטחה כי הוצאות המימון הדרושות לרכישת הדירה השנייה יותרו בניכוי,
26 אף אם דירה זו מיועדת לשימוש מסחרי חלקי. יוזכר כי היה פעם בידי המערערת דנן הון
27 עצמי – הרי הדירה הנדונה הייתה נקייה מחוב ושעבוד במשך עשור מעת רכישתה.
28
29 47. ניתוח זה מחזיר אותנו למעשה לאותה נקודה בה היינו בסעיף 37 לעיל: ההלוואה משנת
30 1998 שימשה באופן ישיר לרכישת דירת מגורים **על ידי נטלי** (הוצאה פרטית מובהקת),
31 ואילו באופן עקיף, לאור השתלשלות האירועים (מכירת הדירה וביטול המכירה) ההלוואה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 4338-12-14 בן צבי נ' פקייד שומה חולון

ע"מ 4354-12-14 בן צבי נ' פקייד שומה חולון

1 שימשה כתחליף כלכלי להלוואה קודמת שנלקחה על ידי המערערת בשנת 1997 (הלוואה
2 אשר החליפה (במבט לאחור) הלוואה מוקדמת יותר מבנק משכן משנת 1995).
3 לא הובאה כל ראייה לסתור את המסקנה המתבקשת כי הלוואות מוקדמות אלו ניטלו על
4 ידי המערערת לצרכים אישיים ופרטיים, כאשר השכרת חלק מהדירה לחברות סלולר
5 הייתה עוד חזון למועד. למותר לציין כי נטל השכנוע בהליך זה מוטל על המערערת.
6

7 48. לסיכום הדיון בסוגיה זו, לא שוכנעתי כי "הצלת הדירה" מגורל המימוש היא כשלעצמה
8 מכשירה את תביעת הוצאות המימון. אין חולק כי באותה תקופה שימשה הדירה, בחלקה,
9 להפקת הכנסה וכי גדיעת העץ הייתה גורמת להפסקת קטיף הפירות. אולם הצורך בהצלה
10 כאמור היה נעוץ בחובותיה האישיים של הבת נטלי ואף של המערערת עצמה ולא כתוצאה
11 מנסיבות מסחריות.
12

13 49. המערערת לקחה על עצמה התחייבות לפרוע את ההלוואה כבר בשנת 1998, בעת קבלת
14 ההלוואה על ידי נטלי, ושוב במסגרת הסכם ביטול המכר שנחתם בשנת 2001. מועדים אלה
15 קדמו בשנים את תחילת השכרת שטחי הדירה לחברות הסלולר ולא היה כל קשר בין
16 התחייבות זו של המערערת לבין הפקת הכנסת השכירות. דומה כי צירוף המערערת להסכם
17 ההלוואה כלווה נוספת בשנת 2008 נועד לחזק ולאשרר מצב משפטי ששרר עוד קודם לכן,
18 וגם להצטרפות זו לא הייתה כל זיקה ישירה להפקת ההכנסה.
19

20 50. משנקבע כי הוצאות המימון שולמו במישור הפרטי, לא עולה שאלה של ייחוס או פיצול
21 הסכומים כהוצאה מעורבת.
22
23

ו. דיון בסוגיות הנוספות

הוצאות חשמל

24
25
26
27 51. בשומות, תיאם (שלל) המשיב ניכוי מחצית הוצאות החשמל. בהודעה שהוגשה לבית
28 המשפט ביום 19.7.2016, ריכך המשיב את עמדתו בעניין זה והציע "מבלי שהוא מסכים
29 לטענות לגופן", כי יישלל ניכוי הוצאות חשמל בהיקף של 6,000 ש"ח לשנה (והוסף בהודעה
30 הנ"ל כי הסכום האמור "... משקף חשבון דו-חודשי בסך 500 ש"ח"; ברי כי כוונת המשיב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1 הייתה לחשבון חודשי על סך 500 ש"ח בממוצע). יוזכר כי בתקופה הנדונה הוצאות החשמל
2 השנתיות בדירה היו בממוצע כ-19 אלף ש"ח, כך שמשמעות הצעת המשיב בעניין זה היא
3 תיאום הוצאות בשיעור של כ-32%.
4
5 52. יש לשער כי הצבת הציוד הסלולרי בדירה הייתה כרוכה בצריכת חשמל מוגברת מאד
6 (לרבות לצורך קירור הציוד). בעדותה נטלי אף ניסתה לתאר את צריכת החשמל
7 המשפחתית כמועטה ביותר (פרוטוקול הדיון, עמוד 33). אולם הנטל להראות איזה חלק
8 מחשבונות החשמל יש לייחס לקיומו של הציוד מוטל על כתפי המערערת והיא לא השכילה
9 להציג תמונה עובדתית ברורה ומתועדת לגבי היקף צריכת החשמל לשימושים השונים.
10 הוגשו מסמכים בודדים בנוגע לעניין זה (שהם נספחים למוצגים מש/7, מש/9 ו- מש/11)
11 ולא הוברר האם ובאיזו תקופות הותקנו מונים ייעודיים שיכלו להראות את צריכת החשמל
12 הנפרדת של חברות הסלולר.
13
14 בנסיבות אלו, אני מקבל את עמדתו המתוקנת של המשיב לפיה יש להתיר בניכוי את
15 הוצאות החשמל פרט לסך של 6,000 ש"ח מדי שנה. במאמר מוסגר אוסיף כי הצדדים
16 עצמם לא מצאו לנכון להפנות לנתונים המפורטים המתפרסמים מדי שנה על ידי הלשכה
17 המרכזית לסטטיסטיקה בעניין "הוצאה חודשית לתצרוכת למשק בית, לפי מספר נפשות
18 במשך הבית"¹. עיון במידע פומבי זה מראה כי הוצאות "חשמל, גז ודלק לבית" על בסיס
19 חודשי למשק בית המונה שלוש נפשות היו כדלקמן: 2005 – 377 ש"ח; 2006 – 407 ש"ח;
20 2007 – 379 ש"ח; 2008 – 409 ש"ח; 2009 – 411 ש"ח; 2010 – 389 ש"ח. ההוצאות למשק
21 בית ובו ארבע נפשות היו גבוהות יותר בכ-17% בממוצע. משמע, ההערכה של המשיב
22 העומדת על 500 ש"ח לחודש – אולי גבוהה במעט, אולם בהתחשב בנטל השכנוע הרובץ על
23 המערערת, אינני מוצא לנכון להתערב בשיקול דעת המשיב בעניין זה וכאמור, נתוני הלשכה
24 המרכזית לסטטיסטיקה כלל לא הובאו כראייה בפניי.
25
26

הוצאות ארנונה

27
28 53. כאמור, המשיב תיאם 50% מהוצאות הארנונה שנתבעו על ידי המערערת.
29

¹ www.cbs.gov.il, הכנסות והוצאות למשק בית – לוח 5.2 – "הוצאה חודשית לתצרוכת למשק בית, לפי מספר נפשות במשק הבית".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 14-12-4338 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 14-12-4354 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1 לא הובאה כל ראייה לכך שסיווג הנכס לצרכי ארנונה שונה בשלב כלשהו מ"מגורים".
2
3 לא הוכח כי במהלך התקופה הנדונה יותר ממחצית משטח הדירה הוקצה לציוד הסלולר,
4 וככל הנראה תפוסת השטח על ידי הציוד הייתה תמיד פחות מחצי. אכן עולה מחומר
5 הראיות כי הצבת הציוד בדירה השפיעה במידה ניכרת על אפשרויות השימוש בה, על נוחות
6 השימוש, ועל הגישה לחלקי הבית השונים. מסתבר כי גם שאלת הקרינה הייתה מקור
7 לדאגה (ואינני נדרש להביע כל דעה או לקבוע כל ממצא בנושא זה).

8
9 בשקלול כל הנתונים, לדעתי גם כאן גישת המשיב – לפיה הותרה בניכוי מחצית מהוצאות
10 הארנונה – הייתה סבירה.

מרכיב מס הערך המוסף

11
12
13
14 54. בדו"חות השנתיים שהוגשו למשיב על ידי מריה בן צבי וויויאן גזית בתקופה הנדונה חולץ
15 מתוך סכום דמי השכירות הכולל ששולם על ידי חברות הסלולר מרכיב מס ערך מוסף
16 וההכנסה נרשמה בדו"חות בסכום מופחת בהתאם לכך.
17 אכן לגבי עוסק מורשה המדווח באופן סדיר לשלטונות המע"מ, זאת דרך ההצגה הנכונה
18 של ההכנסה (כמחזור ללא מע"מ). העדויות שנמסרו בעניין המע"מ לא היו סדורות או
19 מלאות כלל. רק על פי הודעה שהוגשה על ידי המשיב לאחר שלב ההוכחות התברר כי תיק
20 המע"מ של מריה בן צבי נפתח לראשונה בשנת 2009 ואילו לויויאן גזית לא היה תיק מע"מ
21 בשנים הרלבנטיות. לגבי השנים 2009 ו-2010 הסכים המשיב כי יש מקום להפחית מסכום
22 ההכנסה את מרכיב המע"מ. אינני רואה צורך להתערב בנושא זה.

ז. סיכום

23
24
25
26 55. הערעור בסוגיית הוצאות המימון נדחה. הוצאות אלו הוצאו במישור הפרטי והעמדת
27 הדירה בסכנת מימוש בידי כונס נכסים הייתה פועל יוצא של הסתבכות אישית בחובות
28 ולא כחלק אינצידנטלי מייצור הכנסות השכירות.

29
30 56. לגבי התרת הוצאות חשמל – יפעל המשיב כאמור בסעיף 51 לעיל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 פברואר 2018

ע"מ 4338-12-14 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

ע"מ 4354-12-14 בן צבי נ' פקיד שומה חולון

1

2

57. לגבי הוצאות הארנונה – יפעל המשיב כאמור בסעיף 52 לעיל.

3

4

58. לגבי עניין מרכיב המע"מ בהכנסות – הנושא הוסדר או יוסדר בין הצדדים כאמור בסעיף

5

53 לעיל ואינני נותן כל החלטה בנדון.

6

7

59. לנוכח מכלול עובדות המקרה ונסיבות המשפחה, אני מוצא לנכון לפסוק הוצאות בצורה

8

מתונה מאד. המערערת תשלם למשיב הוצאות משפט בסך 7,500 ש"ח תוך 30 ימים.

9

10

60. מזכירות בית המשפט תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

11

12

ניתן היום, כ"א שבט תשע"ח, 6 פברואר 2018, בהעדר הצדדים.

13

14

הרי קירש, שופט

15