

**לקוחות יקרים,**

אנו ממשיכים לעדכןכם אודות הפסיקה בתחום המס שנפסקה בחודשים האחרונים. נציג, אפוא, בקצרה מספר פסקי דין בולטים אשר ניתנו לאחרונה על ידי בית המשפט העליון, בתי המשפט המחוזיים וועדות הערר של מס שבח מקרקעין.

**דנ"א 1047/10 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב**

**עובדות המקרה**

המדובר בעתירה לדיון נוסף של העותרות לאחר שבית המשפט העליון דחה את הערעור שהגישו (להלן – "פסק הדין בעליון"). העותרות הינן חברות קבלניות אשר זכו במכרז להקמת פרויקט "פינוי – בינוי" בשכונת הארגזים בתל האביב. במסגרת המכרז וההסכם שנכרת בעקבותיו בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") לבין העותרות סוכם כי העותרת יישאו בהוצאות פינוי התושבים המחזיקים בקרקע, אשר הוערכו בכ- 90,000,000 ₪ (להלן – "תשלום הוצאות הפינוי") וכמו כן יעבירו למינהל תמורה בסך 1,250,000 בעבור חכירת הקרקע (להלן – "תמורת החכירה"). בשומותיהן העצמיות בגין מס הרכישה הנובע מעסקת המכירה, חישבו העותרות את מס הרכישה לפי "שווי רכישה" בגובה תמורת החכירה בלבד. המשיב לא קיבל את שומותיהן העצמיות של העותרות והוציא להן שומה לפיה "שווי הרכישה" הכולל הן את התשלום בגין חכירת הקרקע והן את תשלום הוצאות הפינוי. השגתן של העותרות וערעוריהן נדחו.

**השאלה המשפטית**

האם "שווי המכירה" לעניין תשלום מס הרכישה ייגזר מעלות רכישת מכלול הזכויות במקרקעין (תשלום הוצאות הפינוי ותמורת החכירה) או מתמורת החכירה בלבד?

**פסיקת בית המשפט העליון (פסק דינו של המשנה לנשיאה א' ריבלין)**

בית המשפט חזר על ההלכה שנקבעה בפסק הדין בעליון לפיה שווי המכירה ייגזר מהתמורה החוזית שנקבעה בין הצדדים. בעניין זה, קובעת ההלכה כי הרציונל מאחורי קביעת "שווי הרכישה" הוא איתור מהותה של העסקה ויש להימנה משווי "מדומה" הנובע מפיצול עסקאות והדבקת תוויות שונות עליהן. על רקע זה, נדרש בית המשפט לשאלה האם ניתן להפריד בין החלקים השונים של ההתקשרות – תשלום הוצאות הפינוי ותמורת החכירה. בית המשפט פסק כי בין תשלום הוצאות הפינוי לתמורת החכירה מתקיימים קשרי גומלין חזקים (לדוגמא – הוראות במסמכי המכרז ובהסכם הפיתוח המתנות את רכישת הזכויות במקרקעין בפינוי התושבים). בהתאם, סבר בית המשפט כי לא ניתן להפריד בין ההתחייבות להעביר לעותרות זכויות במקרקעין ובין התחייבותן לשאת בהוצאות הפינוי (ולכן, עורכי המכרז למעשה תמחרו את הקרקע לפי שווי הכולל את עלות הפינוי). בית המשפט תמך את פסיקתו גם על עיקרון "צירוף כל התמורות" לפיו "שווי המכירה" לעניין מס הרכישה יכלול את סך כל התמורות, הישירות והעקיפות, אשר הקונה התחייב לשלם למוכר. עקרון זה, להשקפת בית המשפט, מבטא את תפיסת היסוד בדיני המיסים לפיה יש למסות את העסקה בהתאם למהותה הכלכלית האמיתית. טענותיהן של העותרות כי הפסיקה פוגעת בעיקרון ה"תמורה המוסכמת" ויצרת תמריץ שלילי לקידום פרויקטים מסוג פינוי – בינוי נדחו על ידי בית המשפט.

**תוצאה**

העתירה לדיון נוסף נדחתה.

### עובדות המקרה

לטובת המערערת נפסקו, במסגרת פסק בורר, פיצויים בגין הפרת הסכם קומבינציה בו התקשרה אשר בוטל על ידה כדין עקב הפרתו היסודית על ידי הצד האחר להסכם הקומבינציה. הפיצויים שנפסקו היו בגין הוצאות שהוציאה המערערת לצורך קיום חלקה בהסכם (דוגמת תשלומים לאדריכל ופינויי דיירם מוגנים) (להלן – "פיצוי ההשבה") וכמו כן בגין אובדן רווחים עתידיים (להלן – "פיצוי אובדן הרווח העתידי").

### השאלה המשפטית

האם פיצוי ההשבה ופיצוי אובדן הרווח העתידי שנתקבלו אצל המערערת מהווים עסקה חייבת במע"מ לפי חוק מע"מ? (לעניין הפיצוי בגין אובדן הרווח, מדובר בתקבול שהינו "צופה פני עתיד" ולא הייתה מחלוקת בין הצדדים כי סכום זה אינו מהווה עסקה ואינו חייב במע"מ).

### פסיקת בית המשפט המחוזי בתל אביב (פסק דינה של השופטת דניה קרת-מאיר)

בית המשפט דן בחבותה של המערערת במע"מ בגין תקבול פיצוי ההשבה ופיצוי אובדן הרווח בהתאם להגדרת "עסקה" בסעיף 1 לחוק מע"מ, הכוללת בין היתר "מכירת נכס או מתן שירות בידי עוסק במהלך עיסוקו, לרבות מכירת ציוד". לפיכך, בחן בית המשפט האם פיצוי ההשבה ופיצוי אובדן הרווח נתקבלו במהלך עסקה של המערערת.

בית המשפט התרשם כי פיצויי ההשבה נפסקו בגין הוצאות שהוצאו במסגרת ההתקשרות החוזית בהסכם הקומבינציה ומתייחסים כולם לשירותי העבר שביצעה המערערת (דוגמת התשלום לאדריכל ופינויי הדיירים המוגנים). בפסק דין מבני פלס (ע"ש 143/89) נקבע כי פיצוי הכרוך בדרך זו או אחרת בשירותי העבר הוא תקבול החייב במע"מ. משכך, סבר בית המשפט כי יש לראות בפיצויי ההשבה בגדר עסקה חייבת במע"מ.

### תוצאה

הערעור נדחה.

### עובדות המקרה

בשנים 1999-2002, שנות המס שבערעור זה, היו למערער הכנסות ממשרד לראיית חשבון וכן הכנסות פאסיביות מדמי שכירות (להלן – "הכנסות השכירות"). פקיד השומה קיבל את שומתו העצמית של המערער לשנת המס 1999 ואילו לגבי שנות המס 2000-2002 התקיימו בין המערער לפקיד השומה דיונים. במסגרת הדיונים, ציין המערער כי הכנסות השכירות עליהן דיווח נובעות מנכסים שסוגיית הבעלות בהם מצויה בהתדיינות משפטית בבית המשפט לענייני משפחה (במסגרתה טענה גרושתו של המערער לבעלות במחצית מהנכסים האמורים). בהמשך לדיונים בין המערער לפקיד השומה, נחתם בין הצדדים הסכם שומות אשר במסגרתו לא היתה התייחסות לסוגיית הבעלות הנכסים. עם זאת, בפרוטוקול הדיון נכתבה הערה לפיה ייתכן ובעקבות פסק דין בענייני משפחה חלק מההכנסה העסקית והפאסיבית (הכנסות השכירות) תיזקף לגרושתו של המערער. פסק הדין החלוט בענייני משפחה קבע כי המערער וגרושתו שותפים בחלקים שווים בזכויות בנכסי המקרקעין. בהתאם, ביקש המערער את תיקון השומות מכוח סעיף 147 לפקודת מס הכנסה (להלן – "הפקודה"), כך שייזקפו לו רק ההכנסות אשר יוחסו לו בפסק הדין. המשיב סירב לבקשה, בטענה כי לגבי שנת 1999 נתקבלה שומתו העצמית של המערער, ולכן לא "נעשתה שומה" אשר ניתן לתקנה מכוח סעיף 147; וכן בטענה כי לגבי השנים שבהסכם (2000-2002), ידע המערער על פסק הדין אך הסתיר מהמשיב חלקים ממנו ובכך נהג בחוסר תום לב.

### השאלה המשפטית

מה נפקות הגילוי והדיווח שהעביר המערער למשיב במסגרת ההסכם לעניין פתיחת השומות מכוח סעיף 147 לפקודה?

### פסיקת בית המשפט המחוזי (פסק דינו של השופט מגן אלטוביה)

בית המשפט פסק כי פועלו של המערער להצגת מצג אחיד בפני פקיד השומה התואם את טענותיו בבית המשפט לענייני משפחה הינו לגיטימי. בהתאם, משנחתם ההסכם נסללה דרכו של המערער לבקש את פתיחת השומות בהתאם לפסיקה המשפטית החלוטה של בית הדין לענייני משפחה בעניינם של נכסי המערער וגרושתו, בכל הנוגע לשנים 2000-2002. עם זאת, לגבי שנת 1999, קבע בית המשפט כי לא נתן המערער כל ביטוי למחלוקת בעניין הבעלות הנכסים ולכן לא מתקיימות "נסיבות מיוחדות וחריגות" המצדיקות את פתיחת השומה, כנדרש לפי הלכת דן מרום (ע"א 976/06).

### התוצאה

הערעור התקבל בחלקו.

### עובדות המקרה

במהלך שנת המס שבערער, שנת 2000, קיבלה חברת מסטר דר בע"מ (להלן – "החברה הישנה"), שהייתה בבעלותו של המערער, החלטה על פירוק מרצון וחלוקת עודפיה. באותה שנה, הוקמה ע"י המערער ואחייניתו, גבי לימור כהן (להלן – "לימור"), בבעלות בחלקים שווים, חברת היי מסטר טק בע"מ (להלן – "החברה החדשה"), אשר רכשה מן החברה הישנה את רכושה הקבוע בתמורה לשווי שוק הפריטים לפי הערכת שמאי חיצונית.

דו"ח המס של החברה הישנה לשנת המס 2000 והדו"ח המתייחס לפירוקה, מלמדים על חלוקת דיבידנד פירוק מרווחיה הבלתי מחולקים בסך 2,320,423 ₪, וכן על משיכות בעלים ממנה בסכום מצטבר של 914,000 ₪ בשנת מס זו. כמו כן, דיווח המערער לרשויות על הכנסה פטורה בגין פיצויי פיטורין ששולמו לו עם הפירוק.

### טענות הצדדים

לטענת המשיב, סגירת החברה הישנה והקמת חברה חדשה תחתיה, הינה עסקה מלאכותית שנובעת מהרצון להימנע מתשלום מס בגין משיכות הכספים מהחברה. המשיב הסתמך על הנסיבות של סמיכות זמנים בין פירוק החברה הישנה והקמת החברה החדשה, זהות בכתובות החברות, בנכסיהן, בתחום עיסוקן וחפיפה גבוהה בכוח האדם שלהן, ברשימת הספקים וברשימת הלקוחות. לטענת המשיב, השוני בבעלות בחברות היה "על הנייר בלבד" שאינו בא לידי ביטוי במציאות העסקית של החברה החדשה, לאור סמכויותיו בפועל של המערער, אי השקעת הון של לימור בחברה החדשה למרות ששווי הפעילות בה הוערך בכ-2 מיליון ₪, ולאור זאת שהאחיינית ציינה בפני נציג המשיב כי מחזיקה היא את המניות בנאמנות עבור המערער.

לפיכך, קבע המשיב כי תשלום פיצויי הפיטורין מהווה למעשה הכנסת עבודה, וכי חלוקת דיבידנד הפירוק, כמו גם משיכות הבעלים עד למועד הפירוק, יסווגו כדיבידנד רגיל. כשומה חלופית, טוען המשיב כי בגין העברת הפעילות לחברה החדשה, יש למסות את החברה הישנה בגין מכירת נכס הוני.

לטענת המערער, בסיס ההחלטה להקמת החברה הישנה צעד כלכלי שנבע ממשבר אישי ורצון להקטין את מעורבותו ונוכחותו בעסק, ולא רק חיסכון במס. לדבריו, שווי החברה החדשה היה אפס, שכן שווי הנכסים היה זהה לשווי ההתחייבויות, ולכן לא נדרשה לימור לשלם תמורה. כמו כן, בניגוד לטענת המשיב, יתרות הלקוחות והספקים לא הועברו לחברה החדשה, אלא נגבו ושולמו במסגרת החברה הישנה. לכן, מדובר בהחלטה אפשרית, מקובלת, הגיונית ונפוצה בעלת טעם מסחרי מספק. לפיכך, לדידו של המערער המשיב לא נשא בנטל המוטל עליו להוכיח כי אין המדובר בעסקה מלאכותית.

### השאלות המשפטיות

1. האם פירוק החברה והקמת החברה חדשה הינה עסקה מלאכותית לפי סעיף 86 לפקודת מס הכנסה או לחילופין, מהווה מכירת נכס הוני?
2. האם יש לראות במשיכות הבעלים בשנת המס משום חלוקת דיבידנד רגיל שחולק קודם לפירוק כגישת המשיב, או שמא כדיבידנד אגב פירוק כגישתו של המערער?

### **פסיקת בית המשפט המחוזי (פסק דינו של השופט מגן אלטוביה)**

נראה כי התנהלות החברה החדשה מלמדת שיש אמת על דברי המערער כי העביר את עסקו לניהולה של אחייניתו, ואכן הינה שותפתו המלאה. נובע מעובדות המקרה כי האחיינית, בהתאם לייעוץ שקיבלה, לא הסכימה להיכנס כשותפה בחברה הישנה מחשש לקיומה של קופת שרצים, ודרשה כי תוקם חברה חדשה, ולמערער לא נותרה ברירה אלא להיעתר לכך. זאת הסיבה שהפירוק היה הכרחי. ביהמ"ש פסק כי לא עלה בידי המשיב לסתור את גרסת האחיינית, וכי מדובר בתנאי לגיטימי של המעוניין להצטרף לפעילות עסקית קיימת. יתר על כן, אין בכך כדי ללמוד כי הבחירה בחלופה דלת המס, תחת הבחירה בחלופה עתירת המס, הינה כשלעצמה עסקה מלאכותית היות וישנו טעם של ממש לבחירתה ולכן, דין טענת המלאכותיות, בקשר עם הקמת החברה החדשה על כך הנובע מכך, להידחות. לעניין טענת משיכות הבעלים, קבע בית המשפט כי לאור הגידול הניכר בסכום המשיכות בשנת 2000 לעומת השנה שלפניה, אשר לא הוצג לו הסבר מניח את הדעת מצד המערער, אין מקום להתערב בשיקול דעת המשיב, ולפיכך יש לראות במשיכות כחלוקת דיבידנד שלא אגב פירוק, דהיינו, כדיבידנד רגיל שחולק קודם לפירוק.

### **תוצאה**

הערעור התקבל ביחס לטענת המלאכותיות. הערעור נדחה ביחס למיסוי משיכות הבעלים.

### עובדות המקרה

העוררים בערר זה חתמו על זכרון דברים למכירת קומת משרדים בקומה השלישית בבניין (טרם בניית הבנין) בדצמבר 1999, אשר תוקפו כפוף לחתימת הסכם מפורט בתוך 10 ימים. בינואר 2000, כחודש לאחר מועד חתימת זכרון הדברים, חתמו העוררים על הסכם המעגן את זכרון הדברים, ובהמשך אותה שנה נחתמה תוספת להסכם לפיה ייתכן כי ייוספו קומות נוספות לבניין, וניתנה לרוכשים אפשרות לשנות את מיקום הקומה לקומה החמישית (להלן – "מועד התוספת"). בשנת 2001 תוקן החוזה באופן שקבע כי ייוספו קומות לבניין ומיקום הקומה שנרכשה יהיה בקומה החמישית (להלן – "מועד תיקון ההסכם").

### השאלה המשפטית

מהו מועד העסקה – מועד חתימת זיכרון הדברים, מועד חתימת ההסכם, מועד התוספת או מועד תיקון ההסכם? לשאלה זו נפקות לגבי החלת מס מכירה על העסקה, שכן מס מכירה הוחל החל מ-1.1.2000. העוררים טענו כי המכירה התרחשה במועד חתימת זכרון הדברים, לפני 1.1.2000 ולפיכך אינה חייבת במס מכירה.

### פסיקת ועדת ערר מס שבח מקרקעין (פסק דינו של רו"ח צבי פרידמן)

הועדה קבעה כי במועד זכרון הדברים לא קמה זכות חוזית, ולכן מועד המכירה הינו באחד המועדים שלאחר מועד זכרון הדברים (מועד ההסכם או מועד התוספת או מועד תיקון ההסכם) והעסקה חייבת במס מכירה.

ראשית, זכרון הדברים בוטל עקב אי חתימה על חוזה מפורט תוך 10 ימים. לפיכך, ההסכם מינואר 2000 מהווה הצעה וקיבול חדשים. שנית, זכרון הדברים חסר את דרישת המסוימות בחוזה, שכן לא צוינה בו האפשרות להוספת קומות לבניין ולבחירה בין הקומה השלישית לקומה החמישית.

בהתאם לאמור, פסקה הועדה כי זכרון הדברים אינו המועד בו קמה לעוררים הזכות החוזית לרכישת קומת המשרדים שבקומה החמישית ולכן התרחשה המכירה לאחר 1.1.2000 והעסקה חייבת במס מכירה.

### תוצאה

הערעור נדחה.

ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מס שבח מקרקעין רחובות

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מס שבח רחובות

ו"ע 1335/06 מאלק חסונא ואח' נ' מנהל מס שבח

### עובדות המקרה

העוררים בערר זה הינם יורשיהם של יעקב ואחיו מוסא (להלן – "יעקב ומוסא"). יעקב ומוסא הינם יורשיו של עבד אל חמיד חסונא (להלן – "עבד").

בשנת 1954 קיבל עבד מקרקעין במסגרת הסכם חליפין, (להלן – "הסכם 1954"), ובינואר 1961 (משמע, בשנת המס 1960) ירשו יעקב ומוסא את המקרקעין הללו.

בשנת 1987 נערך הסכם בין יעקב ומוסא לבין המדינה לפיהם הועברו למדינה המקרקעין נשוא הסכם 1954, תמורתם קיבלו יעקב ומוסא מקרקעין וכן תמורה כספית נוספת (להלן – "הסכם 1987"). הסכם 1987 דווח לשלטונות המס בשנת 1992 אך יעקב ומוסא ו/או העוררים לא חויבו במס בגיננו.

בשנת 2004, לאחר פטירתם של יעקב ומוסא, ביצעו העוררים עסקאות במקרקעין שקיבלו יעקב ומוסא במסגרת הסכם 1987 (להלן – "המקרקעין").

לטענת העוררים, יום רכישת המקרקעין חל בינואר 1961, המעניק שיעור מס "היסטורי" מופחת, מכיוון שהסכם 1987 היה עסקה פטורה ממס והיווה הסכם מתקן והמשך טבעי של הסכם 1954, ואף לא דווחה למשיב. זאת, מכיוון שהרקע להסכם 1987 היה שהמקרקעין נשוא הסכם 1954 מעולם לא הגיעו לעבד אלא הופקעו על ידי המדינה. לטענת המשיב, הסכם 1987 היה בבחינת עסקה חייבת במס, ומשכך יום הרכישה יחול בשנת 1987.

### השאלה המשפטית

מהו יום הרכישה של המקרקעין?

### פסיקת ועדת הערר

ועדת הערר פסקה בדעת רוב כי אין לקבל את עמדת העוררים לפיה הסכם 1987 מהווה הסכם מתקן להסכם 1954, שכן מהווה הסכמה רצונית לחילוף המקרקעין, ולפיכך, אין מדובר בהפקעה, וכן הטענה לפיה מדובר בחליפין בכפיה לא הוכחה על ידי העוררים. לפיכך, יום הרכישה חל בשנת 1987.

דעת המיעוט (חבר הועדה רו"ח צבי פרידמן) סברה כי יש לקבוע את שווי הרכישה של העוררים בחודש ינואר 1961, ותמכה את דעתה בשני עקרונות יסוד הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין – צמידות "שווי הרכישה" ל"יום הרכישה" (לפיו שווי הרכישה של זכות במקרקעין לעניין חישוב השבח והמס הוא שוויה ביום הרכישה על ידי המוכר) ועקרון רציפות המס (לפיו יש לשמר את רצף החיוב במס כך שלא "תברח" תקופת שבח מהחיוב במס).

בהתאם ליישום עקרונות אלה סברה הועדה כי לא ראוי לקבוע את יום הרכישה ושווי הרכישה לשנת 1987 וזאת בעיקר מכיוון שקביעה כזו תגרום ל"בריחתה" של תקופת שבח בין 1961 לבין 1987 על רקע אי חיובו של השבח שנוצר במסגרת הסכם 1987 במס.

### תוצאה

הערר נדחה.

### עובדות המקרה

העורר רכש דירה בחיפה בסכום של 270,000 ₪. מימון רכישת הדירה נעשה ע"י הון עצמי של העורר בסך 100,000 ₪, ואת היתרה בסך 170,000 ₪ קיבל מאביו. כארבעה חודשים לאחר מכן מכר העורר את הדירה בסכום של 525,000 ₪ וביקש פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין – פטור לדירת מגורים מזכה. כשלושה חודשים לאחר מכן החזיר העורר לאביו סכום של 70,000 ₪. לטענת המשיב, הסכום שקיבל העורר מאביו הינו בגדר מתנה, ועל כן אינו זכאי העורר לפטור האמור. זאת לאור סעיף 149' לחוק, לפיו לשם קבלת הפטור נדרשת תקופת צינון של שלוש שנים בין מועד קבלת דירה במתנה מהורה לבין מועד מכירתה. העורר טען כי כספי האב הם בבחינת הלוואה, ועל כן לא נדרשת תקופת צינון.

### השאלה המשפטית

האם כספים שקיבל העורר מאביו לשם קניית הדירה היו בגדר הלוואה או מתנה?

### פסיקת בית המשפט המחוזי (פסק דינו של הנשיא בדימוס מ. סלוצקי)

נטל ההוכחה בדבר קיומם של התנאים האמורים בסעיף 149 לחוק רובץ על המשיב, כשעליו לספק "ראשית ראיה" על מנת להעביר את נטל הבאת הראיות על האזרח. בענייננו, לא הוכחה אותה "ראשית ראיה" ע"י המשיב לביסוס טענתו. לאור מהימנות עדותו של העורר, נקבע כי מתן הלוואה נעשה במסגרת יחסי אמון בתוך המשפחה על רקע יחסי האמון בין אב לבנו, ועל כן לא נערך חוזה הלוואה. העורר החזיר לאביו את הלוואה בחלקה, דבר המחזק את עמדתו, ואין באי קביעת לו"ז לפירעון היתרה כדי לפגוע במהימנותו.

### תוצאה

הערר התקבל.

### עובדות המקרה

העוררת בערעור זה מכרה ארבעה מגרשים, עליהם ניתן לבנות בית צמוד קרקע, לארבעה קונים שונים. בחוזי המכירה נקבע תנאי מתלה לפיו החוזה מותנה בביטול הקפאת העברות של מינהל מקרקעי ישראל, וזאת עד 31.12.2004 (להלן – "התנאי המתלה"). בפועל, התקיים התנאי המתלה רק בספטמבר 2005.

### השאלות המשפטיות

בפסק הדין נידונו שאלה מהותיות ושאלה פרוצדוראלית כלהלן:

1. השאלה המהותית – האם יש להוון את תמורת ההסכם בהתאם למועד התקיימותו של התנאי המתלה, באופן בו חלק מהתמורה תגלם את מרכיב המימון הגלום בעסקה (ובהתאם יגרור את הקטנת שווי המכירה)?

2. השאלה הפרוצדוראלית – האם יש לדון בשאלה המהותית נוכח מועד העלאתה?

### פסיקת ועדת הערר (דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין וד"ר גדעון קלוגמן, עו"ד)

בעניינה של השאלה הפרוצדוראלית נפסק כי הטענה בעניין ההיוון הועלתה עוד לפני הגשת הערר (קרי, בשלב ההשגה ו/או בשלב תיקון השומה) ולכן יש להיזקק לה ולא מדובר בהרחבת חזית אסורה.

בעניין ההיוון, נפסק כי קיימים מקרים בהם יש להוון את התמורה העתידית לערכי יום המכירה, ובאופן זה להפחית משווי המכירה את מרכיב המימון הגלום בעסקה. עם זאת, מדובר בשאלה שהינה בעלת מורכבות עובדתית אשר נטל ההוכחה בעניינה (הוכחה כי תנאי התשלום חורגים מהמקובל כך שהתמורה המוסכמת מגלמת בתוכה מרכיב "מימוני"), מוטל על הטוען. בהתאם, פסקה ועדת הערר, כי טענה כאמור יש לגבות בחוות דעת שמאי מקרקעין שתוכיח כי תנאי העסקה חורגים מתנאי עסקאות דומות וכי בחריגה האמורה יש מקום לערוך את היוון התמורה. בעניין זה, קבעה ועדת הערר כי העוררת לא עמדה בנטל הראיה כאמור וכי הצדדים הסכימו להארכתו של התנאי המתלה ללא תוספת מימון.

### תוצאה

הערר נדחה.