



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
 2
 3 כב' השופט ה' קירש, יו"ר הועדה
 4 רו"ח צבי פרידמן, חבר
 5 רו"ח יהושע בליצקי, חבר
 6

העוררות 1. סקי דרופ החזקות בע"מ

2. ג.א.פ. השקעות פיננסיות בע"מ
שתייהן ע"י ב"כ עוה"ד דורון לוי, רחלי גוז-לביא
ואיתן לדר

נגד

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב
ע"י ב"כ עוה"ד אלפה לבנה ולירון ארצי
מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

7

8

פסק דין

9

10

יו"ר ועדת הערר, השופט ה' קירש:

11

12

א. מבוא

13

14 1. לחברה פלוניית זכויות בעלות בבניין וגם התחייבויות כלפי צדדים שלישיים ("חברת
15 הנכס"). חברת הנכס היא בבחינת "איגוד מקרקעין" לעניין חוק מיסוי מקרקעין. מניות
16 חברה זו מוחזקות על ידי חברה אחרת ("החברה הנעברת") אשר אין בידיה נכסים נוספים
17 ואף היא נחשבת איגוד מקרקעין. בעל המניות בחברה הנעברת מעביר את המניות בה לידי
18 תאגיד אחר בשליטתו ("החברה הרוכשת") תוך יישום הוראות סעיף 104א לפקודת מס
19 הכנסה.

20

21 בקשר לאירוע המתואר מתעוררות שתי סוגיות מס רכישה אצל החברה הרוכשת אשר
22 קיבלה לידיה מניות החברה הנעברת:
23



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 (א) האם העובדה שאין לחברה הנעברת בעלות ישירה בזכויות במקרקעין, אלא בעלות
2 במניות בחברה אחרת שלה יש זכויות במקרקעין (בניין), משמעותה שהחבות במס
3 רכישה היא אפס?

4
5 (ב) אם התשובה לשאלה הקודמת היא שהחברה הרוכשת חייבת במס רכישה בסכום
6 הגבוה מאפס, האם חישוב המס במסגרת הוראות סעיף 104א לפקודה יבוסס על שווי
7 מניות החברה הנעברת (שווי המשקף בין היתר קיום התחייבויות), כטענת החברה
8 הרוכשת, או שמא חישוב המס יבוסס רק על שווי הזכויות במקרקעין (הבניין), כטענת
9 מנהל מיסוי מקרקעין?

10
11 אלה הנושאים הנדונים בערר זה.

12
13 2. עובדות המקרה אינן שנויות במחלוקת, והצדדים השכילו להגיע לתיאור תמציתי מוסכם
14 של הרקע העובדתי וכן לניסוח בהיר ומוסכם של הפלוגתאות הטעויות הכרעה. נציג
15 מוסכמות אלו בהמשך.

16
17 3. מן הראוי להדגיש כי הצדדים אינם חלוקים לגבי עקרון אחד: כאשר נמכרות מניות של
18 חברה שהיא "איגוד מקרקעין" ויש בידי החברה הנמכרת עצמה זכויות במקרקעין (קרקע,
19 בניינים וכדומה), אזי מס הרכישה המוטל על רוכש המניות מחושב לפי שווי נכסי
20 המקרקעין שבידי החברה הנמכרת, ולא לפי שווי המניות.

21
22 כלל זה נגזר מהוראות סעיף 9(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
23 ("החוק"), כפי שיפורט להלן, ועליו אין חולק. הייחוד במקרה הנוכחי נעוץ בשני אלה: כאן
24 נכס המקרקעין (הבניין) נמצא בבעלות חברת בת של החברה הנעברת (ולא בידי החברה
25 הנעברת עצמה), והעברת המניות בחברה הנעברת לידי החברה הרוכשת נעשתה בהתאם
26 להוראות חלק ה2 לפקודת מס הכנסה שכותרתו "שינוי מבנה ומיזוג".

27
28 **ב. העובדות והפלוגתאות המוסכמות**

29
30 4. אלה עובדות המקרה כפי שנוסחו על ידי הצדדים (תוך הכנסת שינויי עריכה קלים שאין
31 בהם כדי לשנות את מהות הדברים):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 (א) חברת סיטי מילניום טאוור בע"מ, (חברת הנכס) מחזיקה ב-
2 51% מבניין המילניום, שברחוב הארבעה בתל אביב.
- 3 (ב) חברת הנכס הינה איגוד מקרקעין, כהגדרת מונח זה בחוק.
4 (ג) חברת סיטי השקעות מילניום בע"מ, (החברה הנעברת) מחזיקה
5 ב-90% ממניות חברת הנכס.
6 (ד) החברה הנעברת הינה איגוד מקרקעין.
7 (ה) החברה הנעברת אינה מחזיקה בזכויות במקרקעין (כהגדרת
8 המונח "זכות במקרקעין" בחוק), והיא מחזיקה בזכויות באיגוד
9 מקרקעין (כהגדרת המונחים "איגוד מקרקעין" ו-"זכות
10 באיגוד" בחוק).
- 11 (ו) ביום 22.12.2014 הועברו 40% ממניות החברה הנעברת, אשר
12 היו בידי בעל מניות אחד (אשר החזיק אותן כנאמן) לידי
13 העוררת 1.
- 14 (ז) ביום 20.4.2015 הועברו 50% ממניות החברה הנעברת, אשר היו
15 בידי בעל מניות אחר, לידי העוררת 2.
- 16 (ח) העוררות 1 ו-2 יכוננו בהמשך "הרוכשות".
17 (ט) על פי דיווחיהן של הרוכשות למשיב, הפעולות של העברת
18 המניות שבסעיפים קטנים (ו) ו-(ז) לעיל נעשו בגדר סעיף 104א
19 לפקודת מס הכנסה.
- 20 (י) שווי השוק של המקרקעין שבידי חברת הנכס (כלומר, 51%
21 בבניין המילניום), נאמד על ידי שמאי מקרקעין בסך
22 194,270,000 ש"ח, נכון לחודש יוני 2014.
- 23 (י"א) בשומה עצמית שהגישה למשיב בגין העברת המניות חישבה
24 העוררת 1 את סכום מס הרכישה (בשיעור 0.5%), על בסיס שווי
25 המקרקעין שבידי חברת הנכס בניכוי התחייבויות חברת הנכס
26 והחברה הנעברת ("שווי המניות").
- 27 שווי המניות שהועברו במסגרת העברת המניות אל העוררת 1
28 הוערך בשומה העצמית בסך 28,000,000 ש"ח.
29 שווי מניות זה מקובל על המשיב ומהווה חלק מהמוסכמות
30 בערר.
- 31 (י"ב) בשומה עצמית שהגישה למשיב בגין העברת המניות חישבה
32 העוררת 2 את סכום מס הרכישה בהתאמה לאמור בסעיף קטן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 (י"א) על בסיס שווי המקרקעין שבידי חברת הנכס בניכוי
2 התחייבויות חברת הנכס והחברה הנעברת.
3 שווי המניות, שהועברו במסגרת העברת המניות אל העוררת 2,
4 הוערך בשומה העצמית בסך 35,000,000 ש"ח.
5 שווי מניות זה מקובל על המשיב והמהווה חלק מהמוסכמות
6 בערר.

7 בהחלטות בהשגה נשוא הערר קבע המשיב, כי לצורך קביעת (י"ג)
8 החבות במס רכישה ייקבע שווי המכירה בפעולה באיגוד
9 מקרקעין לפי שווי המקרקעין ולא לפי שווי המניות. על כן, יש
10 לחשב את מס הרכישה בהעברת המניות על בסיס שווי
11 המקרקעין שבידי חברת הנכס ואין להביא בחשבון נכסים
12 אחרים והתחייבויות הרשומים במאזן חברת הנכס ו/או החברה
13 הנעברת.

14 המשיב קבע כי שווי המכירה לצורך מס רכישה, בהעברת
15 המניות לידי העוררת 1, הינו 69,937,000 ש"ח.
16 המשיב קבע כי שווי המכירה לצורך מס רכישה, בהעברת
17 המניות לידי העוררת 2, הינו 87,421,000 ש"ח.
18 אופן קביעת שווי המכירה כאמור לעיל על ידי המשיב אינו
19 מוסכם על העוררות, וקל וחומר תוצאות המס שלפיו. ככל
20 וייקבע שאופן קביעת שווי המכירה צריך להיות בהתאם לשווי
21 המקרקעין, ולא בהתאם לשווי המניות, הרי שתוצאת חישוב
22 הסכומים, כשלעצמה, תהא מוסכמת על העוררות.

23
24 5. הסוגיות השנויות במחלוקת הוצגו על ידי הצדדים כדלקמן:

25
26 כיצד ייקבע שווי המכירה לעניין מס הרכישה בגין העברת המניות:

27
28 (א) האם, כעמדת המשיב, שווי המכירה ייקבע על פי שווי הזכויות
29 במקרקעין שבידי החברה הנעברת במישרין ובעקיפין, משמע על בסיס שווי
30 המקרקעין שבידי חברת הנכס, או, כטענת העוררות, מסעיף 9(ב)(1) לחוק
31 עולה, ששווי המכירה ייקבע על בסיס זכויות במקרקעין שבידי החברה
32 הנעברת במישרין, וכיוון שאין בידי החברה הנעברת זכויות במקרקעין,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 שווי המכירה הינו אפס, וסכום מס הרכישה הינו אפס ("סוגיית הבעלות
2 העקיפה");
3 (ב) אם עמדת העוררות בסוגיית הבעלות העקיפה לא תתקבל, האם שווי
4 המכירה ייקבע על בסיס שווי המניות של החברה הנעברת כטענתן החלופית
5 של העוררות, או שמא לפי שווי המקרקעין שבידי חברת הנכס, כעמדת
6 המשיב ("סוגיית השווי").

7
8 אדון בסוגיית הבעלות העקיפה ובסוגיית השווי לפי סדרן.

9 10 ג. סוגיית הבעלות העקיפה – האם יש בקיומו של תאגיד ביניים כדי 11 לשנות את נטל המס?

12
13 6. כאמור, בעלי המניות בחברה הנעברת העבירו את מניותיהם בה לידי הרוכשות העוררות.
14 אין חולק כי החברה הנעברת הייתה "איגוד מקרקעין" בעת ההעברה. לכאורה חל על
15 הרוכשות מס רכישה בגין העברה זו.

16
17 מס רכישה מוטל על פי סעיף 9 לחוק והתקנות אשר הותקנו מכוחו.

18
19 סעיף 9(ב)(1) לחוק קובע כי:

20
21 "בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה בסכום שהיתה
22 חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי... משווי כלל
23 הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד;...".

24
25 המחלוקת הראשונה בערר זה נסובה סביב המילים "משווי כלל הזכויות במקרקעין
26 שבבעלות האיגוד", כאשר לענייננו "האיגוד" הנבדק הוא החברה הנעברת הנ"ל.

27
28 7. בשאלה זו טוענות העוררות כי:

29
30 "... לשון החוק הברורה מלמדת כי 'זכות במקרקעין' הינה בעלות או
31 חכירה, או הרשאה להשתמש – בקרקע בישראל... ברי כי בעלות, או כל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 זכות אחרת, במניות של 'איגוד', לרבות 'איגוד מקרקעין', אינה מהווה
2 'זכות במקרקעין'.

3 ...

4 משנמצא כי המניות של [חברת הנכס], המוחזקות על ידי [החברה
5 הנעברת], אינן מהוות 'זכות במקרקעין', ומאחר ובידי [החברה הנעברת]
6 אין שום בעלות, חכירה או הרשאה להשתמש בקרקע בישראל (היינו אין
7 בידיה 'זכות במקרקעין'), ברי כי כאשר בוחנים את המילים 'משווי כלל
8 הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד' לעניין סעיף 9(ב)(1) לחוק בהקשר
9 של העברת המניות של [החברה הנעברת], יש לקבוע כי שווי (כלום)
10 הזכויות במקרקעין שבידי [החברה הנעברת] הוא אפס."
11 (סעיפים 39 ו-40 לסיכומי העוררות)

12
13 העוררות מוצאות תימוכין לגישתן בתולדות הטלתו המקורית של מס הרכישה
14 בישראל:

15
16 "...עולה באופן ברור שתכלית הטלת מס הרכישה בחוק היתה לגרום
17 לרוכש זכות במקרקעין לדאוג לרישום זכויותיו במרשם המקרקעין
18 (הטאבו), ובכך לייצר בישראל מרשם מקרקעין עדכני, אמין ומסודר. בעוד
19 שלפני חקיקת החוק רוכשי זכויות במקרקעין יכלו לדחות את רישום
20 הזכויות ובכך להימנע מתשלום אגרת העברת מקרקעין, החוק חייב אותם
21 בתשלום סכום המקביל לסכום האגרות – במידה ולא שילמו לפני כן את
22 אגרות העברת המקרקעין. בכך ניטל העוקץ מדחיינות ועיכוב רישום
23 הזכויות בטאבו על ידי רוכשי מקרקעין.

24
25 ודוק: כאשר אדם רוכש מניות של חברה אשר מחזיקה במקרקעין, לא
26 נדרשת שום פעולה במרשם המקרקעין (הטאבו), שכן הבעלות במקרקעין
27 לא מועברת מהחברה לשום גורם אחר.
28 לפיכך, כאשר אדם רוכש מניות של חברה המחזיקה במקרקעין, לא חלה
29 חובת תשלום אגרת העברת מקרקעין ולעניין זה קל וחומר שתכלית הטלת
30 מס הרכישה... לא חלה בקשר עם רכישת זכויות באיגוד מקרקעין.

31
32 יחד עם האמור לעיל, במסגרת הצעת החוק להטלת מס הרכישה...
33 המחוקק קבע שהמס יוטל גם על פעולה באיגוד ובלבד שתוצאת פעולה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 באיגוד כאמור, 'מבחינה כלכלית ועניינית', היא הקניית זכות במקרקעין
2 שבבעלות האיגוד לרוכש הזכות באיגוד.

3 ...

4 מהדברים המובאים לעיל עולה בבירור שכאשר לאיגוד מקרקעין אין
5 זכויות במקרקעין שבבעלותו, ... בעל הזכות באיגוד לא רכש בעת רכישת
6 הזכויות באיגוד זכויות שמקבילות מבחינה כלכלית ועניינית לזכויות
7 במקרקעין."

8 (מתוך סעיפים 48 עד 52 לסיכומי העוררות)

9
10 8. לעומת זאת, גורס המשיב כי סעיף 9(ב)(1) לחוק "קובע את עקרון הרמת המסך, לפיו
11 יש לראות רכישה של זכויות באיגוד מקרקעין כרכישה של זכויות במקרקעין" (סעיף
12 4 לסיכומי המשיב).

13
14 ובהמשך:

15
16 "... תכליתו של הסעיף למסות רכישת זכויות במקרקעין, גם אם הן
17 מוחזקות בידי איגודים. תכלית זו מתקיימת גם בפעולה באיגוד, המחזיק
18 באיגוד, שהמקרקעין בבעלותו."

19 ...

20 לשיטת העוררות, תכלית מס הרכישה לגרום לרוכש מקרקעין לרשום את
21 זכויותיו במרשם המקרקעין. לטענתו, ברכישת מניותיה של חברה
22 המחזיקה במקרקעין לא נדרשת שום פעולה במרשם המקרקעין, ועל כן
23 תכלית הטלתו של המס לא חלה בקשר עם רכישת זכויות באיגוד
24 מקרקעין...

25 תכליתו של מס הרכישה אינה קשורה לרישום במרשם המקרקעין,
26 וממילא אין בסיס לטענת העוררות. תכליתו היא הרמת המסך בין איגוד
27 מקרקעין לבין זכויות במקרקעין, בהן הוא מחזיק במישרין או בעקיפין.
28 תכליתו לחייב במס גם מי שרכש מקרקעין בעקיפין ע"י רכישת מניות של
29 איגוד מקרקעין. תכלית זו מתקיימת גם מקום בו הוצב איגוד נוסף
30 בשרשרת החזקת המקרקעין, בהחזקה באמצעות חברה בת. מתכלית זו
31 מתחייבת החבות במס רכישה בענייננו."

32 (מתוך סעיפים 10 ו-14 לסיכומי המשיב)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1

2 9. לדעתי צודק המשיב וגישתו נתמכת בשלושה מישורים שונים: בלשון החוק, בתכלית
3 הסדר "איגוד המקרקעין" בכללותו, ובשיקולים של מניעת התחמקות ממס.

4

5 10. נתחיל עם נוסח החוק עצמו, היבט המודגש דווקא על ידי העוררות.

6

7 המונחים "מקרקעין" ו"זכות במקרקעין" מוגדרים בסעיף 1 לחוק:

8

9 **"מקרקעין" – קרקע בישראל לרבות בתיים, בנינים ודברים אחרים**
10 **המחוברים לקרקע חיבור של קבע;**
11 **'זכות במקרקעין' – בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש**
12 **שנים, בין שבדין ובין שביושר, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין,**
13 **שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור;..."**

14

15 לאור הגדרות אלו, יש להסכים כי מניות חברת הנכס אינן, כשלעצמן, "מקרקעין".

16

17 מכיוון שכך, הבעלות במניות חברת הנכס, הנמצאות בידי החברה הנעברת, איננה בגדר
18 "זכות במקרקעין" כהגדרתה בסעיף 1. ניתן כמובן לומר כי בידי החברה הנעברת
19 "זכות באיגוד" כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק. אך אין בידיה בעלות ישירה בכל נכס
20 אחר, פרט למניות חברת הנכס שהן "זכויות באיגוד".

21

22 כמוסבר, לשיטת העוררות, מתחייבת המסקנה כי לצורך יישום סעיף 9(ב)(1) לחוק
23 "שווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד" הוא אפס בנסיבות אלו.

24

25 11. אינני יכול להסכים כי הניתוח הלשוני **מסתיים** בנקודה זו. בצדק מצביע המשיב על
26 הגדרת "איגוד מקרקעין" שבסעיף 1:

27

28 **"איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין..."**

29

30 כאשר מעמידים את המילים הראשונות של הגדרת "איגוד מקרקעין" ("שכל נכסיו,
31 במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין") לצד נוסח סעיף 9(ב)(1) ("משווי כלל
32 הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד"), מתבהרת התמונה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1
- 2 היות ונכס כשלעצמו איננו יכול להיות "נכס עקיף" או "נכס בעקיפין", אזי המשמעות
- 3 המסתברת שיש להעניק לרישא של הגדרת המונח "איגוד מקרקעין" היא "איגוד שכל
- 4 הנכסים שבבעלותו הישירה או העקיפה הם זכויות במקרקעין...".
- 5
- 6 "בעלות עקיפה" בנכס כן יכולה להתקיים – כמו במקרה הנדון.
- 7
- 8 12. תוכן הגדרת "איגוד מקרקעין" משקף אפוא כוונה ברורה של המחוקק להחיל את
- 9 המונח לא רק על איגוד (תאגיד) אשר בבעלותו מקרקעין במובן הצר אלא גם על איגוד
- 10 אשר בבעלותו זכויות (מניות) באיגוד אחר אשר בידיו מקרקעין. **על רקע זה**, יש לתת
- 11 לביטוי "כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד" שבסעיף 9(ב)(1) לחוק את
- 12 משמעותו הטבעית והמתבקשת, הכוללת זכויות במקרקעין בבעלותו **העקיפה** של
- 13 האיגוד. חלופת הבעלות "בעקיפין" **מובנית** בהוראה האחרונה מכוח ההגדרה
- 14 הבסיסית של "איגוד מקרקעין" אשר בסעיף 1 לחוק.
- 15
- 16 כמובן מוטב היה אם נוסח סעיף 9(ב)(1) היה ברור יותר ומפורש יותר, אולם החיבור
- 17 המתבקש בין הגדרת "איגוד מקרקעין" לבין הסעיף המטיל את מס הרכישה על פעולה
- 18 באיגוד מקרקעין מביא למסקנה כי בסיס המס – דהיינו, שווי כלל הזכויות במקרקעין
- 19 שבבעלות האיגוד – ייקבע ביחס לכלל נכסי המקרקעין שבבעלותו **הישירה או**
- 20 **העקיפה** של האיגוד.
- 21
- 22 יתרה מזאת, משקבע המחוקק **באופן מפורש ביותר** כי לצורך סיווגו של איגוד כ"איגוד
- 23 מקרקעין" יש להביא בחשבון הן זכויות במקרקעין אשר בבעלותו הישירה והן זכויות
- 24 במקרקעין אשר בבעלותו העקיפה, לא היה כל הגיון להנהיג כלל לפיו מס הרכישה על
- 25 פעולה באותו איגוד ייגזר אך ורק משווים של חלק מנכסיו – אלה המוחזקים בבעלות
- 26 ישירה. יש להעדיף אפוא פרשנות המונעת חוסר סימטריה כאמור בין שני מרכיבי
- 27 ההסדר החקיקתי.
- 28
- 29 13. בשולי הדברים יוער כי אף תיתכן פרשנות לפיה המושג "בעלות" שבסעיף 9(ב)(1) לחוק
- 30 טומן בחובו - מניה וביה וללא קשר לקיום הגדרת "איגוד מקרקעין" שבסעיף 1 לחוק
- 31 - בעלות עקיפה, אך אין מקום לדון באפשרות זו כאן, היות ויש לה השלכות מעבר
- 32 להוראות החוק אליהן אנו נדרשים בערר זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1
- 2 14. מן ההיבט של **תכלית** הסדר איגוד המקרקעין בכללותו, הרי כידוע מיסוי פעולה
- 3 באיגוד מקרקעין לפי החוק, הן במס שבח והן במס רכישה, נועד לקרב, ככל שניתן,
- 4 את הטיפול הפיסקאלי במכירת מניות בחברה שכל נכסיה, או כמעט כל נכסיה, הם
- 5 מקרקעין, לטיפול הפיסקאלי במכירת מקרקעין ממש. הסדר זה מוצדק בשל הדמיון
- 6 הכלכלי והמהותי בין שני סוגי האירועים הנ"ל, ועל אף השוני המשפטי והצורני
- 7 ביניהם. "אריזת" המקרקעין במארז תאגידי איננו אמור לשנות את התוצאות
- 8 הפיסקאליות של דיספוזיציה הנעשית בהם.
- 9
- 10 מכיוון שכך, הרי מן הבחינה הזאת, אין כל הבדל בין מבנה בעלות ובו תאגיד אחד
- 11 המחזיק במקרקעין לבין מבנה של שרשרת תאגידיים כאשר הנכס הריאלי היחיד
- 12 המוחזק בה הוא מקרקעין בבעלות התאגיד התחתון בשרשרת. זאת בדיוק המשמעות
- 13 של הגדרת המונח "איגוד מקרקעין" שבסעיף 1 לחוק, כמוסבר לעיל.
- 14
- 15 בצדק מפנה המשיב לדברים שנכתבו ברוח זו בע"א 5773/99 **צבי סובול ואח' נ' מנהל**
- 16 **מס שבח מקרקעין**, ניתן ביום 9.2.2003 ("... **אין רבותא בכך שהחזקת המקרקעין**
- 17 **נעשתה באמצעות איגוד מקרקעין...**"), וכן בע"א 924/12 **מנהל מס שבח חיפה נ'**
- 18 **אספן בניה ופיתוח בע"מ**, ניתן ביום 13.1.2014 ("... **החיוב במס רכישה על פעולה**
- 19 **באיגוד מקרקעין מבוסס על עקרון הרמת המסך...**").
- 20
- 21 הסדר איגוד המקרקעין מביא אפוא למיסוי צודק, שוויוני ועקבי. אולם תוצאה זו לא
- 22 הייתה מושגת אילו הרמת המסך הייתה נעצרת באיגוד העליון בשרשרת.
- 23
- 24 15. המישור השלישי הוא **האנטי תכנוני**. אילו היה פער בין מיסוי מכירת מקרקעין לבין
- 25 מיסוי מכירת מקרקעין ב"מארז" תאגידי, פרצה זו הייתה מנוצלת לתכנוני מס
- 26 פשוטים שהיו מביאים לתוצאות קשות של אי שוויון ואנומליה. הדברים נכונים ביתר
- 27 שאת בכל הקשור למיסוי הרוכש כי הרי אין מס רכישה כללי בספר החוקים הישראלי,
- 28 החל על כל רכישת נכס באשר הוא נכס. לפיכך רכישת מניות באיגוד מקרקעין משווה
- 29 לעניין הטלת מס רכישה לרכישת המקרקעין עצמם, וכידוע ההסדר בעניין זה **לא** שונה
- 30 בעקבות תיקון מס' 50 לחוק (ס"ח 1838, התשס"ב, עמוד 220; חרף הוספתו של סעיף
- 31 7א לחוק במסגרת אותו תיקון, שכותרתו "החלת הוראות חלק ה' וחלק ה2 לפקודה
- 32 על פעולה באיגוד מקרקעין", הובהר בסעיף 7א(ב) כי "**לעניין חיוב במס רכישה...**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 יחולו הוראות חוק זה". גם כאן לא אמור להיות שוני בין רכישת נכס מקרקעין (קרקע,
2 בניין וכו'), לבין רכישת מניות בחברה שכל ייעודה החזקת נכס מקרקעין, לבין רכישת
3 מניות בחברה שמחזיקה בחברה שכל ייעודה החזקת נכס מקרקעין. הפוטנציאל
4 לניצול לרעה בנושא זה זוהה זה מכבר:

5
6 "... די יהיה בהקמת חברה נוספת שתחזיק במניותיה של חברת
7 המקרקעין וכל אימת שהעברת הבעלות בנכסים תעשה בדרך של העברת
8 המניות בחברה הנוספת, תסוכל המטרה שביקש המחוקק להשיג בתיקון
9 האמור".

10 (ע"ש 7102/96 ישגב בניינים בע"מ נ' מנהל שבח מקרקעין, ניתן ביום 7.1.1998).

11
12 הדברים יפים כמובן גם היום ובאותה מידה.

13
14 16. הגישה לפיה יוטל מס רכישה על שווי המקרקעין (כ"נכס הבסיסי") אף במקרה של
15 בעלות עקיפה אומצה גם בספרות המקצועית. פרופ' הדרי גורס בספרו **מיסוי**
16 **מקרקעין**, כרך ב' - חלק ראשון (מהדורה שנייה) בעמוד 321 כדלקמן:

17
18 "הרישא להגדרה הנדונה קובע מיהו איגוד המקרקעין הקלסי. זהו איגוד
19 שכל נכסיו, המוחזקים במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין.
20 בטעות, לדעתי, לא כלל החוק, נוסף על זכויות במקרקעין, גם זכויות
21 באיגוד מקרקעין. תכלית החוק מחייבת שאיגוד מקרקעין יהיה איגוד
22 שבבעלותו נכסי מקרקעין או זכויות באיגוד מקרקעין. זהו ליקוי שמחייב
23 את תיקון החוק. במצב החוקי הקיים, יש להגיע, לדעתי, לאותה תוצאה
24 בדרך של פרשנות המונח 'בעקיפין'. תוצאה אחרת תרוקן מכל תוכן את
25 ההוראה למיסוי פעולה באיגוד מקרקעין, שכן, הפעולות ייעשו במניות
26 החברה-האם בעוד כל נכסי המקרקעין שלה מוחזקים בידי החברה-
27 הבת."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1

2 פרופ' נמדר מוסיף באותו עניין (בספרו מס שבח מקרקעין, חלק א', מהדורה שביעית,
3 בעמוד 612):

4

5 "מה יהיה דינה של חברת אחזקה המחזיקה רק במניות של איגודי
6 מקרקעין אחרים: האם היא בעצמה תיחשב לאיגוד מקרקעין או שהיא
7 תיחשב לאיגוד רגיל. עיון בהגדרת 'איגוד מקרקעין' מגלה כי זכויות
8 באיגוד מקרקעין הושמטו מההגדרה ואין הן מופיעות לא כזכויות
9 במקרקעין ולא ברשימת הנכסים האחרים. השמטה כזו מצדיקה,
10 לכאורה, את הפרשנות האומרת כי איגוד שכזה אינו נחשב לאיגוד
11 מקרקעין. למרות זאת נראה, כי אימוץ פרשנות שכזו הינה בלתי נסבלת
12 וגם נוגדת את כוונת המחוקק. לדעתנו, ניתן להכליל חברות אחזקה שכאלו
13 בכלל 'איגוד מקרקעין' אם נאמץ את הפירוש, הדחוק במקצת, כי 'זכויות
14 באיגוד מקרקעין' הינן בעקיפין 'זכויות במקרקעין'. העובדה היא כי
15 ההגדרה שבחוק קובעת במפורש שכל נכסי האיגוד צריכים להיות זכויות
16 במקרקעין 'במישרין או בעקיפין'. לא יהיה זה מאולץ יתר על המידה
17 לאמר כי זכות באיגוד מקרקעין מהווה זכות עקיפה לזכות במקרקעין לענין
18 ההגדרה. כל פרשנות אחרת תגרום לכך שבקלות יהיה ניתן לעקוף את
19 הוראת המחוקק על ידי ביצוע פעולה בחברת האם במקום באיגוד
20 המקרקעין בעצמו."

21

22 17. יתרה מזאת, הגישה האמורה הוכרה אף בפסיקה, ובפרט בו"ע 54914-05-12 רפאל
23 פישר אחזקות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין (ניתן ביום 21.7.2013). שם טענה
24 החברה העוררת, בין היתר, כי:

25

26 "... עקרון השיקוף אינו חל במקרה של שרשור החזקת חברות ואת
27 החזקתה של החברה במניות קרית הרבנים [אשר החזיקה את נכס הבסיס]
28 יש לראות כהחזקה של זכויות באיגוד מקרקעין ולא [כ]החזקת מקרקעין."
29 ...

30

30 טענתה של העוררת אינה כי עיקרון הרמת המסך אינו חל באופן כללי לגבי
31 מס רכישה, אלא שהוא חל רק לגבי האיגוד שהוא הבעלים הישיר של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 הזכויות במקרקעין ואינו מגיע עד לאיגוד המחזיק במניות של איגוד שהוא
2 הבעלים הישיר של אותן זכויות."
3 (מתוך סעיפים 5 ו-28 לפסק הדין)

4
5 יו"ר הוועדה, כבוד השופט (בדימוס) משה רביד, הטעים:

6
7 "לכאורה הסעיף מתייחס אך ורק לאיגוד שהוא הוא המחזיק בבעלותו
8 באופן ישיר את הזכויות במקרקעין. עם זאת, וכפי שכבר הובהר, 'תכלית
9 החוק מחייבת שאיגוד מקרקעין יהיה איגוד שבבעלותו נכסי מקרקעין או
10 זכויות באיגוד מקרקעין... תוצאה אחרת תרוקן מכל תוכן את ההוראה
11 למיסוי פעולה באיגוד מקרקעין...'. ...הוראה למיסוי פעולה באיגוד
12 מקרקעין היא סעיף 9(ב) לחוק. הפרשנות המכלילה איגוד בעל זכויות
13 באיגוד מקרקעין בהגדרת איגוד מקרקעין נועדה לאפשר את חיוב במס
14 רכישה ככל איגוד מקרקעין.

15 ...

16 ... תכליתו של הסעיף היא כאמור צמצום הפערים בין מכירת מקרקעין
17 לבין פעולה באיגוד מקרקעין שמאחוריה עומדת למעשה מכירת מקרקעין.

18 ...

19 כך גם בעניינו, יש לפעול בעקבות התכלית מתוך מגמה זו של צמצום
20 ההבדלים. בהתבסס על השלב הראשון, בו ראינו כיצד איגוד בעל זכויות
21 באיגוד מקרקעין נכלל בהגדרת איגוד מקרקעין דרך המונח 'בעקיפין',
22 נגיע בשלב השני למסקנה שלעניין הגדרת איגוד מקרקעין, בעלות בזכויות
23 במקרקעין יכולה להיות גם עקיפה. מכאן, שיש לקרוא את המלה 'בעלות',
24 כחובקת בתוכה את המלים 'במישרין או בעקיפין', המצויות בהגדרת
25 'איגוד מקרקעין', ואת המלים 'שבבעלות האיגוד' כמתייחסות לא רק אל
26 זכויות במקרקעין, אלא גם אל איגוד בעל זכויות באיגוד מקרקעין, המהווה
27 גם הוא נשוא להרמת המסך שהסעיף בא לבצע. כך יש לקרוא את הסיפא,
28 כאומרת 'משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלותו העקיפה של האיגוד',
29 כשהבעלות העקיפה באה לתאר את המקרקעין ולא את 'כלל הזכויות'...".
30 (מתוך סעיף 31 לפסק הדין)

31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 אין לי אלא להצטרף לדברים קולעים אלה ולאמצם. ויודגש: גישת המשיב איננה רק
2 בחזקת דין רצוי אלא דין מצוי, הנתמך ומעוגן כאמור בנוסח החוק כאשר הוא נקרא
3 כמכלול קוהרנטי של הוראות המסדירות את נושא איגוד המקרקעין באופן תכליתי.
4
5 18. אשר על כן, אילו תישמע דעתי, נפסוק כי יש מקום להטלת מס רכישה גם במקרה של
6 בעלות עקיפה בזכויות במקרקעין.

ד. סוגיית השווי – על איזה שווי יוטל מס רכישה בשיעור של 0.5%?

9
10 19. כמתואר ברשימת העובדות המוסכמות, העברת המניות בחברה הנעברת לידי
11 הרוכשות בוצעה במתווה של סעיף 104א לפקודת מס הכנסה (שכותרתו "העברת
12 נכס"). במועדים הרלבנטיים לערר זה (דצמבר 2014 ואפריל 2015), סעיף 104א(א)
13 הורה כדלקמן:

14
15 "אדם המעביר את מלוא זכויותיו בנכס לחברה, תמורת קבלת הזכויות
16 הקיימות באותה חברה, לא יחוייב במס לפי פקודה זו, לפי חוק מס שבח
17 מקרקעין, או לפי חוק התיאומים בשל אינפלציה, לפי הענין, אם נתמלאו
18 כל אלה:

19 (1) המעביר מחזיק במשך שנתיים לפחות מיום ההעברה זכויות המקנות
20 לו לפחות 90% בכל אחת מהזכויות בחברה;

21 (2) החברה מחזיקה בנכס שהועבר אליה במשך שנתיים לפחות מיום
22 ההעברה;

23 (3) היחס בין שווי השוק של הזכויות שהוקצו למעביר לבין שווי השוק של
24 כלל הזכויות בחברה מיד לאחר ההקצאה הוא כיחס שבין שווי השוק של
25 הנכס המועבר לשווי השוק של החברה מיד לאחר ההעברה."

26
27 20. סעיף 104א לפקודה נמצא בפרק שלישי לחלק ה2 לפקודה; פרק שלישי עוסק
28 ב"העברת נכסים תמורת מניות" ואילו חלק ה2 כולו דן ב"שינוי מבנה ומיזוג" (בנוסף
29 להעברת נכסים, מסדיר חלק ה2 גם את נושא מיסויים של מיזוגים ופיצולים).

30
31 צירוף הוראות סעיף 104א, סעיף 104ה ("דרכי חישוב בעת מכירת הנכס") וסעיף 104ו
32 ("מכירת המניות") מביא לתוצאה של **דחיית מס** בעת העברת נכס תמורת הקצאת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 מניות אם יתקיימו כל התנאים הקבועים בפרק השלישי (תוצאה דומה של דחיית מס
2 נקבעת גם לגבי מיזוגים ופיצולים העומדים בתנאים השונים).
3
- 4 21. ביסודו של סעיף 104א לפקודה, ובמידה רבה ליתר הוראות חלק ה2 לפקודה, עומדת
5 התפיסה כי אין לגבות מס בעת אירוע שאמנם מהווה מכירה מבחינה משפטית
6 ופורמלית אך איננו מלווה בשינוי כלכלי אמתי בבעלות בנכס הנמכר, וזאת כדי לא
7 ליצור חסם בפני רה-ארגון עסקי אשר גלומות בו תועלת עסקית והצפת ערך.
8
- 9 22. הנושא של סעיף 104א(א) הוא האדם שמעביר את מלוא זכויותיו בנכס לחברה. לגביו
10 – המעביר – נאמר כי הוא לא יחוייב במס לפי פקודת מס הכנסה או לפי חוק מיסוי
11 מקרקעין. משמעות הוראה זו היא אי חבות במס רווח הון או במס שבח בעת העברת
12 הנכס לידי החברה הרוכשת כנגד הקצאת מניות בה.
13
- 14 נמצא כי סעיף 104א עצמו, למרות האזכור בו של חוק מיסוי מקרקעין, איננו יכול
15 להשפיע על החבות **במס רכישה** במקרה שהנכס המועבר הוא זכויות במקרקעין (או
16 זכויות באיגוד מקרקעין) כי הרי נושא ההוראה הו **האדם המעביר**, כמוסבר. לכאורה
17 הסדר זה איננו יכול להשפיע על החברה שמקבלת (רוכשת) את הנכס המועבר ולגביה
18 לא נאמר כי היא "לא תחוייב במס וכו'".
19
- 20 23. מסיבה זו, נזקק המחוקק להוראה נפרדת בעניין מס רכישה – היא סעיף 104ד(4)
21 (ולגבי מיזוגים – סעיף 103ב(ב), ולגבי פיצולים – סעיף 105ב(ב), כולם בניסוח זהה;
22 להלן – "**הסעיפים המקבילים**").
23
- 24 סעיף 104ד קובע לאמור:
25
26 "**לעניין סעיפים 104א עד 104ג –**
27 ...
28 (4) בכל מקום שבו לא מתחייבת מכירה במס על השבח, מחמת האמור
29 בפרק זה, תתחייב המכירה במס רכישה בשעור של 0.5% משווייה."
30
- 31 24. כאן אזכיר כי על פי הוראות סעיף 9(ב)1 לחוק מיסוי מקרקעין, הכלל הוא כי מס
32 הרכישה על פעולה באיגוד מקרקעין מחושב על בסיס "שווי כלל הזכויות במקרקעין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 שבבעלות האיגוד" ולא על בסיס שווי האיגוד עצמו (שווי המניות הנמכרות). על כך
2 אין חולק.
3
- 4 אם למשל לחברה פלונית נכס מקרקעין (קרקע או בניין) בשווי 100 ש"ח וכנגדו קיימת
5 התחייבות כלפי צד שלישי בגובה 100 ש"ח וכתוצאה מכך ההון העצמי במאזן החברה
6 הוא אפס, בכל זאת מס הרכישה על פעולה במניות החברה יוטל על בסיס שווי
7 המקרקעין (100 ש"ח), ללא התחשבות בהתחייבויות.
8
- 9 25. זהו כאמור הכלל. אולם טוענות העוררות כי סעיף 104ד(4) לפקודת מס הכנסה –
10 בהקשר של שינויי מבנה – קובע עקרון אחר ומיוחד, ובעניין זה מסתמכות העוררות
11 על פסיקת ועדת הערר במחוז חיפה בו"ע 11-08-46205 **בריטיש ישראל השקעות**
12 **בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה**, ניתן ביום 1.12.2015 ("עניין בריטיש").
13
- 14 לפי הטיעון, הביטוי "0.5% משווייה" שבסעיף 104ד(4) לפקודה כוונתו 0.5% **משווי**
15 **המניות** המועברות כחלק משינוי המבנה (במקרה של עניין **בריטיש**, כחלק ממיזוג
16 חברות, ואילו במקרה דנן, כחלק מהעברת נכס תמורת הקצאת מניות). על פי קו טיעון
17 זה המילה "משווייה" פירושה "**מהשווי של המכירה**" (ואכן תחביר המשפט מוביל
18 בהכרח למסקנה זו) ואילו **מושא המכירה** הוא **המניות המועברות**, ולא רק הזכויות
19 במקרקעין הטמונות במאזן החברה הנעברת.
20
- 21 על כן, לפי עמדת העוררות, אילו המניות בחברה המתוארת בדוגמה הנ"ל היו מועברות
22 אגב השימוש בסעיף 104א לפקודה, אזי להוראות סעיף 104ד(4) היו שתי השלכות
23 שונות:
24
- 25 (א) שיעור מס הרכישה היה מוגבל ל-0.5%, במקום השיעור הרגיל הקבוע בתקנות
26 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 ("**התקנות**").
27 (ב) מס הרכישה היה מחושב על בסיס שווי של 0 ש"ח (ולא 100 ש"ח).
28
- 29 26. יוער כי על פסק דינה של ועדת הערר במחוז חיפה בעניין **בריטיש** הוגש ערעור מטעם
30 רשות המיסים והוא תלוי ועומד לפני בית המשפט העליון (ע"א 1210/16).
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

27. כזכור, במקרה הנוכחי מוסכם בין הצדדים כי שווי המקרקעין אשר בעקיפין הועברו לידי שתי העוררות יחד היה כ-157 מיליון ש"ח, ואילו בשל קיום התחייבויות (בעיקר במאזנה של חברת הנכס), שווי המניות אשר הועברו בהתאם לסעיף 104א לידי שתי העוררות יחד היה 63 מיליון ש"ח בלבד.

28. כאמור ועדת הערר ליד בית המשפט המחוזי בחיפה קיבלה טענה לפיה בהתאם לסעיף 103ב(ב) לפקודה (המקביל לסעיף 104ד(4)), מס הרכישה המוטל במקרה של מיזוג חברות יהיה בשיעור של 0.5% על שווי המניות באיגוד המקרקעין המועברות כחלק מן המיזוג:

"ניתן לסכם ... ולקבוע כי על פי הפירוש הראוי של סעיף 103ב' לפקודה יחושב מס הרכישה בשיעור של 0.5% משווי המכירה שהוא שווי המניות שהועברו בעסקת המיזוג ולא לפי שוויים של המקרקעין שבבעלות החברה הנעברת."
(סעיף 30 לפסק דין בעניין בריטיש¹).

במקום אחר בפסק הדין הטעים כבוד השופט סוקול:

"לשון הסיפא להוראה זו... מצביע לכאורה על כך שהשווי נקבע כאחוז מסכום המכירה. אין בפרק המיזוגים כל הוראה מיוחדת ונפרדת לעניין הגדרת שווי המכירה. אין הוראה ולפיה שווי המכירה יהיה שווי השונה מהתמורה הקבועה בעסקה. פרק המיזוגים אינו קובע כי שווי המכירה יהיה שווי שוק, או שוויים של נכסי החברה הנעברת, כלומר שווי נכסי המקרקעין של האיגוד. אין בפרק המיזוגים כל הוראה בדבר 'הרמת מסך' ההתאגדות והתבוננות על העסקה כעסקה למכירת המקרקעין."

בהעדר הוראה המאפשרת להתעלם ממסך ההתאגדות מתחייבת המסקנה כי שווי הרכישה הינו שווי העסקה, כלומר שוויים של המניות המועברות בגדרה של עסקת המיזוג."
(מתוך סעיף 27 לפסק הדין)

¹ למותר לציין כי שווי השוק של מניות חברה איננו בהכרח זהה לסיכום מאזנה (נכסים פחות התחייבויות), אולם לצורך הדיון כאן אין צורך להבחין בין השניים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1
- 2 29. עם כל הכבוד, אינני מסכים עם התוצאה אליה הגיעה ועדת הערר במחוז חיפה בעניין
- 3 **בריטיש**. אנמק.
- 4
- 5 יש לציין כי בהצעת החוק המקורית, בה הוצע להוסיף את חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה
- 6 (ה"ח 2085, התשנ"ב, עמוד 47), סעיף 104ד(4) ומקביליו כלל לא נמצאו. הסעיפים
- 7 האמורים הופיעו לראשונה בנוסח התיקון הסופי שהובא לקריאה שנייה ושלישית
- 8 בכנסת (ס"ח 1433, התשנ"ג, עמוד 190). כאשר חבר הכנסת קופמן הציג את "חוק
- 9 המיזוגים והפיצולים" בפני מליאת הכנסת בדיון שהתקיים ביום 17.8.1993 (דברי
- 10 הכנסת, התשנ"ג, עמוד 7487) ומנה את ההוראות החדשות אשר נוספו לנוסח "**מעבר**
- 11 **להצעת החוק המקורית**", הוא לא מצא לנכון להזכיר בין החידושים את הוספת סעיף
- 12 104ד(4) ומקביליו.
- 13
- 14 לא ניתן אפוא על ידי המחוקק כל הסבר מדוע הוחלט להותיר חיוב במס רכישה
- 15 במקרה של שינוי מבנה, כאשר לגבי יתר המסים ניתנה דחיית מס גורפת, ומנגד גם
- 16 לא הוסבר מדוע הוחלט לקבוע שיעור מס רכישה מופחת (0.5%) (אך ראו סעיף 43
- 17 להלן באשר לאופן הצגת התיקון על ידי רשות המיסים בפני ועדת הכספים של הכנסת).
- 18 דומה כי אילו היה בכוונתו של המחוקק לחולל שינוי באופן חישוב מס הרכישה לעניין
- 19 שינויי מבנה, בנוסף להפחתת שיעור המס, הדבר היה מוצא ביטוי כלשהו בתולדות
- 20 החקיקה.
- 21
- 22 30. הפרשנות אשר אומצה בעניין **בריטיש** מניחה כי המחוקק התכוון ליצור **הסדר מס**
- 23 **רכישה נפרד** וייחודי אשר יחול אך ורק במקרה של שינוי מבנה המבוצע בהתאם לחלק
- 24 ה-2 לפקודה. דהיינו, אם העקרון הכללי הוא כי מס רכישה על פעולה באיגוד מקרקעין
- 25 מוטל לפי שווי המקרקעין שבידי האיגוד, אזי רק כאשר עסקינן בשינוי מבנה העומד
- 26 בתנאי חלק ה-2 לפקודה, יוחלף העקרון הכללי ומס הרכישה יחושב דווקא על בסיס
- 27 שווי המניות.
- 28
- 29 אינני מוצא דבר בהוראות סעיף 104ד(4) אשר ממנו ניתן להסיק כוונה מרחיקת לכת
- 30 כזו.
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 ודוקו: החלתן של הוראות חלק ה2 לפקודה על שינוי מבנה כלל איננה חובה – הצדדים
2 לעסקה רשאים ליישם את ההוראות אם הם חפצים בכך ובכפוף לכך שהם עומדים
3 בכל התנאים המפורטים שם.
4
5 31. לפנינו אפוא קשת של מצבים שונים כאשר רק באחד מהם יוחל, לפי הטענה, משטר
6 מיוחד של מס רכישה המבוסס על שווי מניות. אדגים:
7
8 לראובן (אדם יחיד) בעלות בנכס מקרקעין (למשל מגרש), ששווי 100 ש"ח. אם ברצונו
9 להעביר את המגרש לידי חברה חדשה בשליטתו לשם פיתוח המגרש וברצונו לדחות
10 את החיוב במס שבח בגין העברה זו, יעשה ראובן שימוש בסעיף 104א לפקודה. החברה
11 החדשה תיאלץ לשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% על מלוא שווי המגרש (100 ש"ח)
12 (ואם יעשה ראובן שימוש בהוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין על מנת לדחות את
13 החבות במס שבח, אזי החבות במס רכישה אצל החברה החדשה תהיה בשיעור מלא).
14
15 אם ראובן הקים בעבר חברה א' לצורך רכישת המגרש, והרכישה מומנה בהון העצמי
16 של החברה, וכעת ברצון ראובן, משיקולים מסחריים כלשהם, להעביר את מניות
17 חברה א' לידי חברה ב', הוא יוכל ליישם את הוראות סעיף 104א בקשר להעברת
18 המניות אך מס הרכישה (בשיעור 0.5%) יחול על מלוא שווי המגרש – גם לפי הגישה
19 שאומצה בפסק דין בריטיש – כי הרי אין במאזן חברה א' התחייבויות.
20
21 נניח כעת כי המגרש נרכש על ידי ראובן באופן אישי במימון זר. ברצונו להעביר את
22 ההתחייבות הנובעת מן המימון אל החברה החדשה אשר תפתח את המגרש. במקרה
23 זה דומה כי ראובן איננו זכאי להשתמש בסעיף 104א לפקודה כי העברת הנכס לחברה
24 לא תהיה כנגד הקצאת מניות בלבד (כנדרש על פי סעיף 104א(א) רישא) וזאת בשל מתן
25 תמורה נוספת בדמות נטילת ההתחייבות על ידי החברה. אם בכל זאת יעביר ראובן
26 את המגרש יחד עם ההתחייבות – שוב יחול מס רכישה על מלוא שווי המגרש, הפעם
27 בשיעור מלא ולא מופחת.
28
29 אולם אם המגרש נרכש תחילה על ידי חברה א' אשר נטלה התחייבויות לשם כך
30 (מימון זר) וכעת מניות חברה א' מועברות על ידי ראובן לידי חברה ב', אזי לפי גישת
31 בריטיש מס רכישה בשיעור מופחת (0.5%) יוטל על שווי מניות חברה א', המחושב על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 בסיס ניכוי ההתחייבויות משווי המגרש. כאן, ורק כאן, אנו מצווים (לפי הפרשנות
2 המוצעת) לסטות מעקרון שווי המקרקעין לצורך חישוב החבות במס רכישה.²
3
4 כאמור, אני מתקשה למצוא עיגון לכך בלשון סעיף 104ד(4).

5
6 32. כפי שכבוד השופט סוקול מציין בצדק בפסק דין **בריטיש**, גישת שווי המניות איננו
7 בהכרח מטיבה עם הרוכש:

8
9 "צריך לזכור כי הקביעה ולפיה ישולם המס לפי שווי המכירה הנגזר
10 משווי המניות הנמכרות ולא משווי המשוער של המקרקעין אינה בהכרח
11 הטבה לרוכש בעסקת המיזוג. הפירוש של המונח שווי המכירה יהיה נכון
12 בין אם שווי המניות נופל משווי המקרקעין ובין אם שווי המניות עולה על
13 שווי המקרקעין. ניתן להניח כי יהיו מצבים בהם הצדדים לעסקת המיזוג
14 יסכימו על שווי מניות העולה על הערכות שמאיות בדבר שווי המקרקעין,
15 בין בשל קיומם של נכסים נוספים באיגוד – נכסים שאינם מוציאים אותו
16 מהגדרת איגוד מקרקעין - ובין שמסיבות חיצוניות כלשהן תסכים
17 החברה הקולטת-הרוכשת לשלם למוכר-לחברה המעבירה יותר משווי
18 המקרקעין."

19 (מתוך סעיף 29 לפסק הדין)

20
21 נקל להדגים אפשרות זאת:

22
23 הניחו כי לחברה פלונית היו תחילה שני מגרשים, כל אחד בשווי 100 ש"ח. המגרשים
24 נרכשו בהון עצמי ואין לחברה התחייבויות. מגרש אחד נמכר בתמורה ל-100 ש"ח
25 וכעת יש במאזן החברה שני נכסים: מגרש בשווי 100 ש"ח ופקדון בבנק על סך 100
26 ש"ח. החברה נותרת (יש לשער) בבחינת איגוד מקרקעין כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי
27 מקרקעין. שווי מניות החברה הוא 200 ש"ח (לפני ואחרי מכירת המגרש הראשון). כעת
28 מניות החברה מועברות על ידי בעליהן לפי סעיף 104א לפקודה. לפי גישת **בריטיש**,
29 מס הרכישה יחושב על בסיס שווי של 200 ש"ח בעוד ששווי המקרקעין בידי החברה
30 הנעברת הוא 100 ש"ח בלבד.

² יוער כי אם יופרו תנאי סעיף 104א במהלך תקופה של שנתיים לאחר העברת הנכס, אזי אף אם תאומץ גישת **בריטיש**, יוצר צורך לחשב את החבות במס רכישה מחדש, הפעם לפי שווי הזכויות במקרקעין שבידי החברה הנעברת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1
2 מתבקשת השאלה מאיזה טעם או תכלית יעדיף המחוקק להשית מס רכישה על פי
3 חישוב מחמיר, המבוסס על שווי המניות העולה בדוגמה זו על שווי המקרקעין, וזאת
4 דווקא אגב מתן הקלות מס לפי חלק ה2 לפקודה?
5
6 כאמור ועדת הערר בעניין **בריטיש** הדגישה כי אימוץ שיטת שווי המניות איננו בהכרח
7 מיטיב עם הרוכשת. כפי שהודגם, ועדת הערר בעניין **בריטיש** אכן צדקה בכך, במישור
8 העיוני לפחות. אולם הלכה למעשה **במקרה הנדון לפנינו**, ובמקרים נוספים, גישת
9 **בריטיש** לפרשנות סעיף 104ד(4) תיצור הטבה כפולה: גם שיעור מס רכישה מופחת
10 וגם בסיס חישוב מקל.
11
12 אינני רואה צידוק פיסקאלי לכך וחשוב יותר, לא מצאתי כל אינדיקציה כי המחוקק
13 באמת התכוון לתוצאה זו בחוקקו את סעיף 104ד(4) והסעיפים המקבילים.
14
15 33. הנימוק המרכזי למסקנת ועדת הערר בעניין **בריטיש** הוא שסעיף 104ד(4), לפי נוסחו,
16 מחייב את "המכירה" במס רכישה, וזאת בשיעור של 0.5% מן השווי של "המכירה".
17 ומה "נמכר"? הרי מניות החברה הנעברת נמכרות (ועל כך אין מקום למחלוקת). לפיכך
18 (על פי גישת **בריטיש**) עלינו לתור אחר **שווי המניות**, ולזנוח את שווי המקרקעין עצמם.
19
20 34. לדעתי ההסבר לתוכנו של סעיף 104ד(4) לפקודה (ולמקביליו הנוגעים למיזוגים
21 ופיצולים) פשוט ותמים יותר: למרות הרציונל הכלכלי של חלק ה2 לפקודה, לפיו אין
22 למסות באופן מיידי שינוי משפטי הנעשה בבעלות בנכס אם שינוי צורני זה איננו מלווה
23 בדיספוזיציה כלכלית אמתית (לנוכח ההמשכיות בשליטה העקיפה בנכס המועבר),
24 מצא המחוקק לנכון **להותיר על כנה חבות מסויימת במס רכישה** (ובהקשר זה יוער:
25 בעניין מס רווח הון ומס שבח מקרקעין, למרות דחיית אירוע המס המוסדרת בסעיף
26 104א(א) לפקודה, "**רציפות המס**" נשמרת וכל עלייה בערך הנכס המועבר תמוסה
27 בסופו של דבר עם מימוש הנכס; לעומת זאת, בשל אופיו השונה של מס רכישה,
28 המוטל על שווי הנכס הנרכש בכל מכירה ומכירה, אזי אם המחוקק היה פוטר לחלוטין
29 העברה לפי סעיף 104א ממס רכישה, אבדן המס היה צמית).
30
31 כנאמר לעיל, לא ניתן היה להסדיר את עניין מס הרכישה במסגרת סעיף 104א(א), ללא
32 סרבול מיותר, כי הרי סעיף זה חל על **מעביר הנכס** ולא על מקבלו (הרוכש). על כן, כך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 יש להבין, נדרש המחוקק לסעיף נפרד, הוא סעיף 104ד(4) לפקודה (וכך גם לגבי
2 מיזוגים ופיצולים בסעיפים המקבילים).

3
4 והנה המסר המרכזי, ולטעמי הבלעדי, המצוי בסעיף 104ד(4) הוא שמס הרכישה החל
5 על ההעברה **יוגבל** לשיעור של 0.5% ולא יחולו השיעורים הרגילים הגבוהים יותר. הא
6 ותו לא.

7
8 35. אין כל סימן או רמז בסעיף 104ד(4) לפקודה כי התכוון המחוקק, אגב הגבלת שיעור
9 מס הרכישה, להנהיג גם שיטה שונה לחישובו, הסוטה מהוראות חוק מיסוי מקרקעין
10 בעניין.

11
12 אילו זו הייתה כוונתו של המחוקק, אזי למצער היינו מצפים למצוא הוראה מפורשת
13 ומפורטת בנדון, המבהירה כי במקרה מיוחד זה מאומץ חישוב על בסיס שווי מניות,
14 ולא על בסיס שווי מקרקעין כרגיל. בעניין זה אין לי אלא להסכים עם המשיב, אשר
15 כתב בסיכומיו:

16
17 **"סעיף 104ד(4) לפקודה מטיל חבות במס רכישה. אין מס רכישה אלא זה**
18 **שבחוק מיסוי מקרקעין.**

19 ...
20 **אין בפקודה מס רכישה אחר, 'בן חורג' להוראות החוק.**

21 ...
22 **אין בחלק ה2 הסדר ייחודי לעניין מס רכישה, הסדר מיסוי שונה מזה**
23 **שבחוק. אין בו מס רכישה ב'. חלק ה2 נשען על הוראות החוק, ועל מונחיו.**
24 **לו רצה המחוקק לקבוע הסדר מיסויי אחר, הוליסטי, שכל כולו מצוי בחלק**
25 **ה2 לפקודה, לא היה מפנה לחוק מיסוי מקרקעין. אילו הטיל בחלק ה2**
26 **מס אחר, שאינו דומה למס רכישה בפעולה באיגוד, היה מכנה את המס**
27 **בשם אחר, להבדילו ממס רכישה, ולא היה אומר 'תתחייב המכירה במס**
28 **רכישה'.**

29 (מתוך סעיפים 17 ו-21 לסיכומי המשיב)

30
31 36. ללא ספק ניסוחו של סעיף 104ד(4) (ומקביליו) מגושם ובלתי מדויק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 נכתב בו "תתחייב המכירה במס רכישה", כאשר ברי כי רוכש הזכויות במקרקעין או
2 הזכויות באיגוד מקרקעין מתחייב במס רכישה ואין ה"מכירה" מתחייבת במס (וראו
3 לשון סעיפים 9(א) ו-9(ב)(1) לחוק).
4
5 אך חשוב יותר, ל"מכירה" אין "שווי" – המונח שווי בדיני המס מופנה לנכסים או
6 לזכויות – וראו הגדרת המונח "שווי של זכות פלונית" שבסעיף 1 לחוק. לנוכח אי
7 דיוקים אלה בנוסח הסעיף, מתקשה אני למצוא בתיבה "תתחייב המכירה במס
8 רכישה בשעור של 0.5% משווי" עיגון למסקנה כי יש להטיל מס רכישה בהקשר זה
9 – ובהקשר זה בלבד – על בסיס שווי המניות מפני שהמניות הן הממכר. אולם בכל מצב
10 של יישום הוראות סעיף 9(ב)(1) לחוק נמכרות מניות באיגוד מקרקעין³ ובכל זאת מס
11 הרכישה מחושב ביחס לשווי המקרקעין בבעלות האיגוד.
12
13 והנה "שינוי מבנה" מסוג "העברת נכס" כאמור בסעיף 104א לפקודה איננו אלא
14 מכירה של מניות אשר לגביה מתקיימים תנאים מסויימים (בעיקר בנוגע למידת
15 שליטתו של המעביר בחברה הרוכשת, המשך שליטה זו לאחר ההעברה, והמשך
16 החזקת הנכס המועבר בידי החברה הרוכשת). אולם המכירה עצמה איננה שונה מכל
17 מכירה אחרת.
18
19 כמוסבר בהמשך, דעתי היא כי משמעות אזכור מס הרכישה בחלק ה2 לפקודה היא
20 אימוץ מכלול ההוראות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין הנוגעות להטלת מס רכישה,
21 פרט לשיעור המס שהוא כאמור מופחת מכוח הוראות חלק ה2.
22
23 37. יש לזכור כי במצב הבסיסי בו ראובן מוכר קרקע או בניין לשמעון, מס הרכישה "יהיה
24 בשיעור משווי המכירה ... כפי שיקבע שר האוצר וכו'" (סעיף 9(א) לחוק). על פי סעיף
25 17 לחוק, "שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת..."
26 (ההדגשה איננה במקור). החידוש שיש בסעיף 9(ב)(1) לגבי הטלת מס רכישה במקרה
27 של פעולה באיגוד מקרקעין הוא שהשווי הקובע הוא שווין של "כלל הזכויות
28 במקרקעין שבבעלות האיגוד" כמוסבר.
29

³ הדברים נאמרים בהכללה כי הרי תיתכן "פעולה באיגוד" שאיננה כרוכה במכירת מניות קיימות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו'ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 38. המשיב דנן ממשיך ומצביע על הוראות סעיף 103 רישא לפקודה, החולשות על כל חלק
2 ה2 לפקודה, ולפיהן "בחלק זה – תהא לכל מונח המשמעות שיש לו בחלק ה' או בחוק
3 מס שבח מקרקעין, לפי הענין, זולת אם יש בחלק זה הוראה מפורשת אחרת;".

4
5 לטענת המשיב, היות והמונח "שווי" מוגדר באופן מסויים בחוק מיסוי מקרקעין, כפי
6 שראינו לעיל, אזי זו המשמעות המחייבת גם בחלק ה2 לפקודה – ועל כן, לפי הטיעון,
7 לא ניתן להסיק מסעיף 104ד(4) לפקודה (הנמצא בחלק ה2) כי ה"שווי" בהקשר זה
8 הוא שווי המניות ולא שווי הזכויות במקרקעין. לעמדת המשיב, מסקנה כאמור עומדת
9 בסתירה למשמעות הנודעת למונח שווי בחוק מיסוי מקרקעין.

10
11 39. כבר בענין בריטיש, כבוד השופט סוקול התייחס לטענה זו אשר הועלתה גם שם על
12 ידי רשות המסים:

13
14 "טענה זו אין לקבל. הוראת סעיף 103 הנ"ל קובעת ברירת מחדל לפרשנות
15 הוראות פרק המיזוגים. מכאן ברי כי אם קיים פירוש לביטוי בהוראות
16 הפקודה עצמה אין לפנות לברירת המחדל.

17
18 כפי שראינו, את סעיף 103ב' ניתן לפרש מתוכו ועל פי תכליתו, ולכן אין כל
19 מקום לפנות לפרשנות על פי ברירת המחדל. זאת ועוד, הביטוי השנוי
20 במחלוקת אינו 'מס רכישה' אלא 'שוויה' של המכירה. הביטוי 'שווי'
21 בחוק מיסוי מקרקעין אינו כולל 'הרמת מסך' והתבוננות על שווי הזכויות
22 במקרקעין. שווי מוגדר בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין כשווי שוק של
23 הזכות הנמכרת או השווי המוסכם, הכל כאמור בהגדרה. ההוראה ולפיה
24 יחושב מס רכישה בפעולה באיגוד לפי שווי הזכות במקרקעין אינה חלק
25 מהגדרת השווי. בסעיף 9(ב) לחוק יש אמירה מפורשת ולפיה המס ישולם
26 על פי שווי השונה משווי המכירה, שהרי נאמר כי הרוכש חייב במס
27 בסכום 'שהייתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק
28 היחסי [...]'. המחוקק לא קבע כי שווי הזכות באיגוד יהיה כשווי
29 המקרקעין אלא קבע כי המס יחושב משווי היפותטי של המקרקעין,
30 דהיינו מהשווי שהיה צפוי אילו נמכרו המקרקעין ולא המניות. משמע, גם
31 אם יש לאתר את משמעות הביטוי 'שווי' בחוק מיסוי מקרקעין, אין הדבר
32 מביא לפירוש הנטען על ידי המשיב."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

(מתוך סעיף 28 לפסק הדין)

- 1
2
3 40. אודה כי טיעונו של המשיב בעניין הוראת סעיף 103 רישא נראה מעגלי (טאוטולוגי):
4 הרי לפי סעיף 103 רישא אנו מצווים לייבא מחוק מיסוי מקרקעין את משמעות
5 המונחים המוגדרים בו והמשמשים גם בחלק ה2 לפקודה "זולת אם יש בחלק זה
6 הוראה מפורשת אחרת". וזאת בדיוק השאלה הניצבת לפנינו: האם סעיף 104ד(4)
7 לפקודה מהווה "הוראה מפורשת אחרת" המורה לנו לסטות משיטת שווי הזכויות
8 במקרקעין לעניין הטלת מס רכישה על העברת מניות באיגוד מקרקעין אגב שינוי
9 מבנה?
10
11 לשאלה אחרונה זו, תשובתי היא שלילית – לא בגלל סעיף 103 רישא, אלא מפני
12 שלדעתי סעיף 104ד(4) עצמו, לפי מה שנאמר בו ובמיוחד לפי מה שלא נאמר בו, איננו
13 מחייב פרשנות כזו.
14
15 41. באשר לקביעתו של כבוד השופט סוקול לפיה "אין הוראה [בסעיף 103ב(ב) לפקודה]
16 ולפיה שווי המכירה יהיה שווי השונה מהתמורה הקבועה בעסקה" (סעיף 27 לפסק
17 דין בריטיש), אינני יכול להסכים עמה. לדעתי, עצם ההפניה למס רכישה והחלתו
18 בשיעור מופחת, טומנות בחובן ייבוא של מכלול ההוראות הקבועות בחוק מיסוי
19 מקרקעין והדרושות להטלת מס הרכישה, לרבות קביעת השווי עליו הוא יושת, אלא
20 אם נאמר אחרת בפקודה. כל מסקנה אחרת תביא להעדר הרמוניה מיותר ובלתי
21 מוצדק בין הוראות חוק מיסוי מקרקעין לבין הוראות הפקודה. לא נאמר אחרת, וכפי
22 שהשופט סוקול מציין: "אין בפרק המיזוגים כל הוראה מיוחדת ונפרדת לעניין
23 הגדרת שווי המכירה" (וראו סעיפים 23 עד 25 לסיכומי המשיב בנושא זה).
24
25 42. אני מציע לאמץ פרשנות שמביאה לאחידות בהטלת מס רכישה, על פי ההוראות
26 הייעודיות שנקבעו לשם כך בחוק מיסוי מקרקעין, ולצמצם את פועלו של סעיף
27 104ד(4) (ומקביליו) לקביעת שיעור מס מופחת, כחלק מסל ההקלות הרחב יותר שניתן
28 במיסוי שינויי מבנה.
29
30 43. והנה המחוקק עשה שימוש בשיעור מס רכישה של 0.5% בשורה ארוכה של מקרים
31 כדי להקל או לעודד. בהקשר זה אפשר למנות בין היתר את המדרגה הנמוכה ביותר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 של מס רכישה המוטל על רוכש דירת מגורים לפי סעיף 9 לחוק וכן תקנות 3(א), 5, 6,
2 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 19, 24 ו-26 לתקנות.
3
4 בכל אותם מקרים, שאין טעם לפרט את כולם כאן, מצא מתקין התקנות לנכון להקטין
5 את החבות במס רכישה אך לא נעשה כל שינוי באופן ובבסיס חישוב המס (ואף יצויין
6 כי במצבים הנדונים בתקנות 19 ו-19א הנ"ל, "העברה מתאגיד לתאגיד" ו-"מכירת
7 זכות במקרקעין לאיגוד בידי כל בעלי הזכות באיגוד", המטריה דומה לזו שנדונה
8 בחלק ה2 לפקודה).
9
10 ואכן, בישיבת ועדת הכספים של הכנסת מיום 12.8.1993, לפני קבלת "חוק המיזוגים
11 והפיצולים" במליאת הכנסת, נשאל נציב מס הכנסה דאז מר דורון לוי: "מדוע שלא
12 תפטור את מס הרכישה במסגרת חוק המיזוגים?" והוא השיב: "במסגרת חוק
13 המיזוגים [המוצע], יש לזה פטור, והפטור הוא למעשה קביעה של חצי אחוז מס
14 רכישה, כי כל פטור היום ממס רכישה זה חצי אחוז וזה קיים היום. זה חידוש לעומת
15 המצב שקיים היום, שאותו תיארתי. דהיינו, החוק הזה יפטור ממס רכישה קרי יקבע
16 תשלום של חצי אחוז מס רכישה במקום 5%." (עמוד 43 לפרוטוקול הדיון)
17
18 44. בשולי הדברים אציין שני היבטים נוספים העשויים לתמוך במסקנתי, אם כי משקלם
19 פחות יותר:
20
21 (א) כאמור, אחד התנאים המנויים בסעיף 104א(א) לדחיית החבות במס בגין
22 העברת נכס לחברה תמורת קבלת מניות בה הוא הקצאה פרופורציונאלית של מניות
23 כך שאם לדוגמה מועבר נכס בעל שווי של 100 ש"ח לידי חברה שקודם לכן שוויה היה
24 200 ש"ח, אזי המניות אשר יוקצו כנגד העברה זו יהוו שליש מכלל המניות בחברה
25 לאחר ההקצאה (סעיף 104א(א)(3) המצוטט לעיל). דווקא כאן ידע המחוקק להשתמש
26 במושג "שווי השוק של הנכס המועבר" כחלק מנוסחת היחס. בהקשר זה נמצא כי
27 כאשר מועברות מניות באיגוד מקרקעין, ה"נכס" הוא המניות ו"שווי השוק של הנכס
28 המועבר" הוא שווי המניות.
29
30 אך כאן התכלית שונה לחלוטין מאשר בסעיף 104ד(4) לפקודה, ושווי המניות
31 המועברות הוא הקובע לצורך חישוב הדילול הנדרש. אדרבה, אם המחוקק ידע לנסח
32 באופן זה את סעיף 104א(א)(3), ואם הוא אכן התכוון לאותו ערך כלכלי כבסיס להטלת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 מס הרכישה לפי סעיף 104ד(4), מדוע לא כתב שם "תתחייב המכירה במס רכישה
2 בשעור של 0.5% משווי השוק של הנכס המועבר"?

3
4 (ב) כאמור, סעיף 103ב(ב) הוא המקביל לסעיף 104ד(4) לעניין מיזוגי חברות והוא
5 הסעיף שנדון בעניין **בריטיש**. בתיקון מס' 242 לפקודה (ס"ח 2656, התשע"ז, עמוד
6 1092) הוסף סעיף 103ב(1) לפקודה שתכליתו, כך נראה, למנוע הימנעות ממס רכישה
7 על ידי העברת מניות באיגוד מקרקעין לחברה קולטת אגב מיזוג לפי חלק ה2 (ותשלום
8 מס רכישה מופחת) ומכירה תכופה לאחר מכן לצד קשור של מניות החברה הקולטת
9 שהיא עצמה איננה איגוד מקרקעין וזאת ללא תשלום מס רכישה כלל (וראו ה"ח 1116,
10 התשע"ז, עמוד 902 ודברי ההסבר שם). ההוראה החדשה קובעת מעין recapture
11 (גבייה חוזרת) של מס הרכישה שממנו הופטרה החברה הקולטת קודם לכן. שימו לב
12 למילות סעיף 103ב(1) החדש:

13
14 "על אף האמור בסעיף קטן (ב), מכר בעל זכויות בחברה קולטת שהיה,
15 ערב המיזוג, בעל זכויות באיגוד מקרקעין שהשתתף במיזוג (בסעיף קטן
16 זה – בעל הזכויות), במהלך התקופה הנדרשת, זכויות בחברה הקולטת,
17 שהיו בידי מיד לאחר המיזוג, כולן או חלקן, לכל אחד מאלה (בסעיף קטן
18 זה – הזכויות הנמכרות), תהיה החברה הקולטת חייבת בתשלום הפרש
19 מס הרכישה בשל הזכויות הנמכרות, בהתאם לשווי המקרקעין שהוחזקו
20 על ידי איגוד המקרקעין ערב המיזוג ובהתאם לשיעורי מס הרכישה שחלו
21 על פעולה באיגוד מקרקעין במועד המיזוג לפי חוק מיסוי מקרקעין, והכול
22 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק האמור ממועד המיזוג עד
23 מועד התשלום."

24 (ההדגשה איננה במקור)

25
26 אמנם ניסוח זה נבחר על ידי המחוקק "בצלו" של פסק דין **בריטיש** והערעור שהוגש
27 עליו לבית המשפט העליון, אולם לטעמי יש בהוראה חדשה זו סימן כיצד המחוקק
28 עצמו הבין את האמור בסעיף 103ב(1) לפקודה.

29
30 45. לסיכום, אני מסכים עם המשיב כי סעיף 104ד(4) לפקודה לא נועד ליצור משטר מס
31 רכישה שונה מן הרגיל, החל אך רק במקרה של שינוי מבנה, ואין בלשון הסעיף או
32 בתולדות חקיקתו דבר המחייב מסקנה אחרת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 מאי 2018

ו"ע 16-07-20650 סקי דרופ החזקות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1

2 46. על כן הייתי דוחה את טענת העוררות בסוגייה זו וקובע (אמנם בניגוד לאשר נפסק
3 בעניין **בריטיש**) כי חישוב מס הרכישה ייעשה, כרגיל, על בסיס שווי הזכויות
4 במקרקעין – ובמקרה הקונקרטי, לפי שווי של כ-157 מיליון ש"ח לשתי העוררות יחד.

5

6 47. הייתי דוחה אפוא את הערר על כל חלקיו, ומחייב כל אחת מן העוררות לשלם למשיב
7 הוצאות משפט בסכום של 12,500 ש"ח (25,000 ש"ח בסך הכל), בהתחשב בחסכון
8 הניכר במשאבים שנבע מהגשת רשימת עובדות מוסכמות על ידי הצדדים.

9

10

רו"ח צבי פרידמן, חבר:

11

אני מסכים עם חוות דעתו המלומדת והמנומקת של כב' יו"ר הועדה השופט הרי קירש, לפיה
12 הן לשון החוק, הן תכלית החקיקה בעניין "איגוד מקרקעין" והטלת מס רכישה על שווי
13 המקרקעין שבידי האיגוד (ללא ניכוי ההתחייבויות), והן משיקולים של מניעת התחמקות
14 ממס תומכים בדחיית הערר וקבלת עמדת המשיב.

15

16

רו"ח יהושע בליצקי, חבר:

17

אני מסכים.

18

19

הוחלט כאמור בחוות דעתו של יו"ר הועדה.

20

ניתן היום, כ"א אייר תשע"ח, 6 מאי 2018, בהעדר הצדדים.

21

מזכירות וועדת הערר תמציא את פסק הדין לבאי כוח הצדדים.

22

יהושע בליצקי, רו"ח

חבר

צבי פרידמן, רו"ח

חבר

הרי קירש, שופט

יו"ר

23

24

25