



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנו.י. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

בפני כב' השופט מגן אלטוביה

מעוררת אס.בי.אס. אנטילס אנו.י.
ע"י ב"כ עוה"ד אגרון ובשיר

נגד

משיב פקיד שומה תל-אביב 1
ע"י ב"כ עוה"ד ליבנה

1
2

פסק דין

לפניי ערעור על שומה שהוציא המשיב למעוררת לשנת 2002, בגדרה קבע כי רווח שהתקבל בידיה ממכירת מניות חברת בת הוא רווח הון שאינו בעסק, ולכן לא ניתן לקזז כנגדו הפסד מועבר לפי סעיף 28(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). נוסף על כך, סירב המשיב להכיר בניכוי הוצאות בגין הפרשה לירידת ערך מלאי עסקי, וזאת בהתבסס על סעיף 8א(ג) לפקודה ועל חוזר מס הכנסה מס' 4/2004 "הטיפול המיסויי בירידת ערך של מלאי עסקי בידי קבלני בנין ובידי סוחרי נדל"ן" (להלן: "החוזר"). כמו כן, דחה המשיב ניכוי הוצאות מימון, הנהלה וכלליות שנוקפו בשנים קודמות לפי סעיף 18(ד) לפקודה, וקבע כי יש לתאם את הוצאות המימון לשנת 2002 לפי סעיף 18(ד) לפקודה מבלי להתחשב בהפחתות לירידת ערך.

במסגרת ההסדר הדיוני שהושג בין הצדדים, אשר קיבל תוקף של החלטה ביום 11/3/09, הוגשו רשימה מוסכמת של עובדות ופולגותאאות וכן סיכומים מטעם הצדדים, תוך ויתור על ניהול הוכחות.

להלן העובדות המוסכמות:

1. "המעוררת הינה חברה קבלנית, אשר בצעה פרויקטים בתחום הקבלנות.
2. המעוררת מחזיקה בחלק מהפרויקטים באמצעות חברות אחרות, שבבעלותה.
3. אחת מאותן חברות, אשר הוחזקו על-ידי המעוררת, הינה חברת צפחה אינטרנשיונל (1994) בע"מ, ח.פ. 511984213 (להלן: "צפחה"), חברה קבלנית אשר עסקה ברכישת מגרשים במודיעין עילית ובבצוע עבודות בניה בהם, לבניית 1,500 יחידות דיור.
4. ביום 11.6.02 חתמה המעוררת על הסכם למכירת כל מניותיה בצפחה – 75% מהמניות.
5. בדו"ח לשנת 2001 הצהירה המעוררת על הפסד מועבר מעסק, ליום 31.12.01, בסך 10,255,175 ₪.
6. בדו"ח לשנת 2002 דיווחה המעוררת על הרווח ממכירת מניותיה בצפחה, בסך 17,499,925 ₪, כהכנסה בגדר סעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"), ובקשה לקזז את ההפסד המועבר מעסק כנגד הרווח שנצמח לה ממכירת מניותיה בצפחה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנו.י. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

- 1 7. נכסי הנדל"ן בצפחה היוו מלאי עסקי. פרט לנכסי נדל"ן, לא היו בצפחה נכסים מהותיים
- 2 אחרים.
- 3 8. במסגרת פרויקט "חלונות הסיטי שקמונה" בחיפה (להלן: "פרויקט שקמונה"),
- 4 השתתפה המערערת בעסקת בניה משותפת (למערערת 25% בעסקה זו), לבניית שטחי
- 5 מסחר, בנייני משרדים וחניונים בעיר התחתית חיפה.
- 6 9. הבניה בוצעה על קרקע, שנחכרה ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים. היחידות
- 7 הנבנות יועדו למכירה ולהשכרה.
- 8 10. פרויקט שקמונה נועד לכלול בניית 4 מבנים.
- 9 11. בניית המבנה הרביעי החלה, אך לא הסתיימה. העבודות בפרויקט הופסקו בשנת 1999,
- 10 ולא חודשו מאז.
- 11 12. במשך השנים הוצג המבנה בדוחותיה הכספיים של המערערת כמלאי עסקי (להלן: "מלאי
- 12 שקמונה").
- 13 13. בדוחות הכספיים של המערערת לשנת 2002 הוצג מלאי שקמונה בניכוי הפחתת ערך בסך
- 14 13,115 אלפי ₪.
- 15 14. מבלי שמי מהצדדים יודה בנכונות טענות הצד השני, לצורך הדיון מוסכם בין הצדדים,
- 16 שעפ"י חוות דעת שמאי שבידי המערערת, אכן ירד ערכו של מלאי שקמונה בסכום
- 17 שבסעיף 13.
- 18 15. המערערת רכשה מקרקעין בזכרון יעקב (גוש 11321, חלקה 28. להלן: "המצוק"), במטרה
- 19 לבנות עליהם דירות מגורים למכירה.
- 20 16. הבניה לא התבצעה. בשנת 1999 נמכרו 4 חלקות קרקע, בשטח של כ- 2.5 דונם.
- 21 17. המדובר במקרקעין, שלא בנו עליהם עד היום. העלות כוללת הוצאות תכנון בלבד.
- 22 18. במשך השנים הוצג הפרויקט בדוחותיה הכספיים של המערערת כמלאי עסקי (להלן:
- 23 "מלאי המצוק").
- 24 19. בדוחות הכספיים של המערערת לשנת 2002 הוצג מלאי המצוק בניכוי הפחתת ערך בסך
- 25 506 אלפי ₪.
- 26 20. מבלי שמי מהצדדים יודה בנכונות טענות הצד השני, לצורך הדיון מוסכם בין הצדדים,
- 27 שיש לבטל את ההפרשה שבסעיף 19 לצורך מס. יובהר, כי על אף האמור בסעיף זה,
- 28 הצדדים חלוקים בשאלה, האם לצורך מס יותרו הוצאות מימון, הנהלה וכלליות, שנוקפו
- 29 לעלות מלאי המצוק לפי סעיף 18(ד) לפקודה.
- 30 21. דוחותיה הכספיים של המערערת לשנים 2002-2006, ודוחות ההתאמה למס, מצ"ב
- 31 כמוצגים 1-5. מוסכם כי הדוחות הכספיים נערכו לפי כללי חשבונאות מקובלים.
- 32
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנו.י. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

- 1 הפלוגתאות המוסכמות הן :
- 2 22. "האם יותרו לצורך מס הוצאות מימון שהונו לעלות הנכסים.
- 3 23. האם זכאית המערערת לקזז הפסד מועבר מעסק כנגד הרווח ממכירת מניות צפחה. האם
- 4 הרווח ממכירת מניות צפחה מהווה רווח שבגדר סעיף 2(1) לפקודה בידי המערערת.
- 5 לחילופין, האם אותו רווח מהווה רווח הון בעסק, שבסעיף 28(ב) לפקודה.
- 6 24. האם בניסבות המקרה דנן חל סעיף 8א(ג) לפקודה, בשנת 2002, על מלאי שקמונה ומלאי
- 7 המצוק.
- 8 25. האם יותרו בניכוי, לצורך חישוב הכנסתה החייבת של המערערת בשנת 2002, הוצאות
- 9 מימון, הנהלה וכלליות, שהונו בעבר (עד לשנת 2001, כולל) בהתאם להוראות סעיף 18(ד)
- 10 לפקודה.
- 11 26. האם יותרו בניכוי, לצורך חישוב הכנסתה החייבת של המערערת בשנת 2002, הוצאות
- 12 מימון שנצברו בשנת 2002 בגין מלאי שקמונה ומלאי המצוק."

דיון בטענות הצדדים והכרעה בהן

סיווג עסקת מכירת מניות צפחה לצורך קיזוז הפסדים

- 17 1. המערערת טוענת כי יש לראות את עסקת מכירת מניותיה בצפחה כפעולה עסקית רגילה
- 18 למכירת זכויות במקרקעין. לגרסתה, צפחה הוקמה, כמקובל בקרב חברות קבלניות המנהלות
- 19 פרויקטים, לצורך קידום פרויקט בתחום הבניה, כחלק מפעילותה הכוללת של המערערת. על כן,
- 20 יש לסווג את הרווח שצמח למערערת כרווח מעסק, כאילו מכרה המערערת במישרין את נכסי
- 21 המקרקעין של צפחה באמצעות מימוש מניותיה. מרווח זה ניתן לקזז הפסד עסקי על-פי סעיף
- 22 28(ב) לפקודה, הקובע כי "מקום שלא ניתן לקזז את כל ההפסד בשנת מס כאמור, יועבר סכום
- 23 ההפסד שלא קוזז לשנים הבאות בזו אחר זו ויקוזז כנגד סך כל הכנסתו החייבת של אותו אדם
- 24 באותן השנים מעסק או משלח יד, לרבות ריווח הון בעסק או משלח יד". לחילופין, נטען כי
- 25 מאחר שהמערערת וצפחה מהוות יחידה כלכלית אחת ועוסקות באותו תחום פעילות, הרווח
- 26 שצמח למערערת ממימוש מניות צפחה הינו בגדר "ריווח הון בעסק" כלשונו של סעיף 28(ב)
- 27 לפקודה, הניתן אף הוא לקיזוז כנגד הפסד עסקי מועבר.
- 28
- 29 2. מנגד, טוען המשיב כי מדובר ברווח הוני שאינו ניתן לקיזוז על-פי סעיף 28(ב) לפקודה. מכירת
- 30 מניות צפחה לא היתה בגדר עסקיה הרגילים של המערערת, שעיסוקה אינו במסחר מניות,
- 31 ומניותיה של צפחה לא היוו מלאי בידיה. משלא הוכחה הזיקה הנטענת בין עסקי צפחה לעסקיה
- 32 של המערערת, אין בסיס להתעלם מאישיותה המשפטית הנפרדת של צפחה ולראות את הרווח
- 33 ההוני באופיו שנצמח למערערת ממימוש מניות צפחה כהכנסה פירותית מעסק. המשיב מוסיף
- 34 וטוען כי אם בפעולה באיגוד מקרקעין נקבע שווי המכירה בהתאם לשווי הזכויות במקרקעין של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנוי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

- 1 איגוד המקרקעין, כך על-פי סעיף 7א(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963,
- 2 הרי שמקל וחומר יש להבחין בין מניות למקרקעין כאשר בחברה קבלנית עסקינן, שמהותה
- 3 אינה מוגבלת לאחזקת נכסי נדל"ן. משבחרה המערערת להגביל את אחריותה בפרויקט
- 4 באמצעות חברת בת, אין היא יכולה לטעון כי יש לראותה כמי שפעלה במישרין. עוד טוען
- 5 המשיב כי רווח הון בעסק משמעו רווח במכירתו של נכס קבוע המשמש בייצור ההכנסה בעסק,
- 6 ואילו מניות צפחה לא שימשו גורם ייצור ומקור להכנסה מעסק אצל המערערת.
- 7
- 8 3. מבחני העזר המקובלים בפסיקה לסיווג עסקה ורווחיה כהונית או פירותית הם: טיב הנכס או
- 9 אופי הנכס, תדירות העסקאות או הפעולות, משך ההחזקה, היקף העסקאות, אופן המימון, יעוד
- 10 התמורה והשימוש בה, בקיאות ומומחיות, קיומו של מנגנון או פעילות קבועה נמשכת, פעולות
- 11 להשבחת הנכס ומבחן הגג של מכלול נסיבות העסקה (ראו למשל: ע"א 9412/03 חזן נ' פקיד
- 12 שומה נתניה, פ"ד נט(5) 538, 563 (2005); ע"א 9187/06 מגיד רפאל נ' פקיד שומה פתח תקוה,
- 13 מיסים כג/2, ה-8).
- 14
- 15 על-פי המוסכם, המערערת הינה חברה קבלנית, המחזיקה בחלק מהפרויקטים באמצעות חברות
- 16 אחרות, שאחת מהן היא צפחה. צפחה היא חברה קבלנית שעיסוקה בפרויקט נדל"ן הכולל
- 17 1,500 יחידות דיור במודיעין עילית. נכסי הנדל"ן בצפחה היוו מלאי עסקי, ומלבדם לא היו
- 18 בצפחה נכסים מהותיים אחרים. ביום 11.6.02 חתמה המערערת על הסכם למכירת חלקה
- 19 במניות צפחה (75%) ודיווחה על "רווח ממכירת השקעה בחברה מוחזקת" בסך 17,499,925 ₪
- 20 כהכנסה עסקית.
- 21
- 22 התשתית הראייתית המצויה בפני אין בה די כדי לתמוך בטענות המערערת בעניין זה. למשל,
- 23 המערערת לא הציגה את ההסכם בבסיס העסקה, שממנו ניתן ללמוד על אופייה. עם מי בוצעה
- 24 העסקה (לשותף האחר בצפחה)? מה הנסיבות שהובילו למכירת המניות בצפחה? כיצד דווח
- 25 עליה? מה הייתה התמורה ומה היה אופן תשלומה? משך ההחזקה בנכס הנמכר ופעולות
- 26 השבחה שנעשו בו אם נעשו, קיומו של מנגנון המאפשר את הפעילות הנדונה ושאר נסיבות
- 27 העסקה או התנהלות המערערת לרבות מול צפחה, כל זאת ועוד לא נמצא. למעשה לא הוצג דבר.
- 28 העובדות המוסכמות הן כי המערערת מבצעת פרויקטים תוך שהיא מחזיקה חלק מהם
- 29 באמצעות חברות בנות. למצער מכירת צפחה יכול והיתה באה בגדר עסקת אקראי אולם גם אז
- 30 היה מקום להציג סממנים אופייניים לעסקת אקראי כגון המיומנויות והכישורים של המערערת
- 31 שבאו לידי ביטוי בעסקה או בניהול החברה. אין מידע על כך. יתכן וצפחה כלל נוהלה בידי
- 32 מנהלים שאינם קשורים במערערת ומדובר בהשקעה פסיבית של ממש. כל שידוע על פי סעיף 3
- 33 למוסכמות הוא כי ביצוע עבודות הפרויקט נעשה בידי צפחה. מכל מקום סעיף 28(ב) אינו
- 34 מאפשר קיזוז הפסד עסקי כנגד הכנסה מעסקת אקראי. למעלה מן הנדרש יוער כי שלילת
- 35 היכולת לקזז הפסד מעסקת אקראי יכול והיא מעוגנת ברציונל פיסקאלי שלא כאן המקום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנ.וי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

1 להרחיב בו אולם רציונאל זה אינו מסביר שלילת קיומו הפסד עסקי כנגד רווחי עסקת אקראי.
2 מכל מקום עניין זה הוא למחוקק הפקודה. ולענייננו עוד נוסף כי לא הוצגה תשתית להקיש
3 ממנה אם שוויה של צפחה עלה או ירד בשל גורמים פנימיים (מעורבות המערערת, ניהול מטעמה
4 וכד') או חיצוניים (שינויים בשוק הנדל"ן למשל). המערערת היא, כאמור, חברה שעיסוקה
5 בקבלנות, לרבות רכישה, בנייה ומכירה של נדל"ן. בדו"חותיה הכספיים של המערערת לשנים
6 2001-2006, שהוגשו במסגרת ההסדר הדיוני, רשומים מקרקעין כמלאי במסגרת הרכוש השוטף,
7 ואילו מניות המערערת בצפחה ובחברות אחרות רשומות כ"השקעות בחברות מוחזקות". כן
8 עולה מן הדו"חות הללו כי מעבר למכירת מניות צפחה, לא בוצעה פעולה נוספת במניות של
9 חברות מוחזקות בשנים הרלוונטיות. במצב דברים זה, משלא הוכחה פעילות מסחרית בניירות
10 ערך המהווה חלק מעסק, על-פי המבחנים המקובלים של תדירות, היקף עסקאות, וכיו"ב, אין
11 לראות את המניות כנכס עסקי או פירוטי (ראו עניין **מגיד רפאל הנ"ל** וכן עמ"ה 35/82 **יצחק**
12 **מזרחי נ' פקיד שומה ירושלים**, פ"מ תשמ"ד(2) 338 (1984)). מקובלת עלי עמדת המשיב כי אין
13 לראות במכירת המניות, מכירת נכסי צפחה. נכסי צפחה יכול ויהיו מלאי בידי צפחה אולם
14 מניות צפחה הן נכס אחר בידי המערערת. נכסי צפחה רשומים ככאלו בספריה. מניות צפחה
15 רשומות כנכס השקעה בספרי המערערת. שעה שהמחוקק בקש להסתכל מעבר למניה אל תוך
16 נכסי החברה, עשה הוא זאת בהוראה מפורשת בחוק מיסוי מקרקעין. דילוג בשם מהות
17 המכירה בין נכס המניה לנכסים "הגלומים" בתוכה, עלול להיות כאוטי ולא רק מהזווית
18 הפיסקאלית. שוויה ומהותה של מניה אינו רק שווי נכסי החברה. די אם נעיר כי למניה ביקוש
19 והיצע - שוק שיכול ויהא שונה ונפרד משוק נכסיה. כל עוד החברה היא going concern וזכותו
20 של בעל המניות לנכסי החברה מוגבלת. מה לגבי הוודאות של המשקיע הנסמך על מאזני חברה
21 ותשקיפה? האם מצב בו החברה ברצותה מציגה את שווי המניות שברשותה וברצותה מציגה
22 את שווי נכסי חברות הבנות ולו לצרכי מס, מאפשרת וודאות מספקת? היש מקום להצגה כפולה
23 חליפית? ההשלכות לכך עלולות להיות מרחיקות לכת. מכל מקום עמדת המשיב בעניין זה
24 במתחם דיני המס אינה מצריכה התערבות ולו במקרה זה.
25
26 יתר על כן, שוויה של צפחה, יש להניח הושפע מהיותה גם חברה מבצעת כעולה מן המוסכמות
27 ולא רק משווי המקרקעין שברשותה. האם מכירת אמצעי הייצור במקרה שכזה היא מכירה
28 פירוטית? המערערת לא נשאה בנטל השכנוע כי יש מקום להתערב בשקול דעת המשיב ובקביעתו
29 בעניין זה.
30
31 בהינתן כל האמור, ובהיעדר נתונים המוכיחים אחרת, בדין קבע המשיב כי הרווח ממכירת
32 המניות הוא הוני.
33
34 נשאלת השאלה אם ניתן לסווג את הרווח ממכירת המניות כ"ריווח הון בעסק", שאף כנגדו ניתן
35 לקזז הפסד משנים קודמות על-פי סעיף 28(ב) לפקודה. בעניין זה כבר הובהר כי כוונת המחוקק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנו.י. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

1 במונח "ריווח הון בעסק" בסעיף 28(ב) לפקודה, הינה לריווח הון הנוצר בעקבות מימוש נכס
2 ששימש להפקת הכנסה מעסק, ולא ממימוש השקעה שאין לה כל קשר לעסק (אמנון רפאל
3 בהשתתפות שלומי לזר **מס הכנסה** 761-762 (מהדורה רביעית, תש"ע-2009)). אמנם, בפסק הדין
4 בע"א 2895/08 **פקיד השומה למפעלים גדולים נ' חברת מודול בטון השקעות בתעשייה בע"מ**,
5 **מיסים** כד/2, ה-10, התיר בית המשפט העליון קיזוז של הפסד עסקי מועבר כנגד רווח הון
6 שנוצר ממכירת מניותיה של חברה-בת, כאשר המדובר בחברה-אם ובחברה-בת המהוות יחידה
7 כלכלית אחת כמפעלים תעשייתיים בני קו ייצור אחד. בנסיבות אלה, מצא בית המשפט לנכוס
8 גישה מרחיבה לפרשנות המילה "עסק" לעניין קיזוז הפסדים ולא ראה צורך להבדיל בין מכירת
9 קו הייצור של חברת הבת לבין מכירת מניותיה. יחד עם זאת, הדגישו שופטי הרוב כי:
10 **"התוצאה אליה הגענו מצומצמת לחברת אס וחברת בת שהן יחידה כלכלית אחת,**
11 **שתייהן מפעלים תעשייתיים בני קו ייצור אחד והן מגישות דו"ח מאוחד, וזאת על**
12 **רקע תכליתו המיוחדת של חוק עידוד התעשייה לראות את חברת האם וחברת הבת**
13 **כיחידה משקית אחת. אין להסיק מכך כי בכל מקרה חברה תהיה זכאית לקזז**
14 **רווח הון ממכירת מניות של חברת בת או חברה מוחזקת (לאו דווקא חברת בת), או**
15 **שיחיד זכאי לקזז הפסדיו העסקיים כנגד רווח הון ממכירת מניות... תפיסה זו**
16 **מעוררת שאלות למכביר בהיבט הפיסקאלי בהקשר של קיזוז הפסדים, שאין**
17 **צורך להכריע בהן בשלב זה."**
18
19 בענייננו, לא הוכח כי מתקיימות אותן נסיבות שהביאו את בית המשפט לפסוק את שפסק
20 בעניין **מודול בטון**. גישת הפקודה (וראו להלן) בראית כל פרויקט קבלני כמרכז רווח נפרד. לא
21 הוכח כי הכנסות המערערת מצפחה קודם מכירתה הן הכנסות מעסק (ויש להניח כי אם היו
22 למערערת הכנסות שוטפות מצפחה או מחברות בנות אחרות היו אילו הכנסות דיבידנד, דמי
23 ניהול ואולי אף הכנסות מריבית- לא הוצגה כל תשתית בקשר לכך) משכך, לא ניתן לראות את
24 הרווח ממכירת מניות צפחה כריווח הון בעסק של המערערת.
25
26 לסיכום סוגיה זו – הרווח ממכירת מניות צפחה הינו רווח הוני שלא ניתן לקזז ממנו הפסד
27 מועבר כאמור בסעיף 28(ב) לפקודה.
28

תחולת סעיף 8א(ג) לפקודה על מלאי שקמונה ומלאי המצוק

29
30 4. סעיף 8א לפקודה קובע כך:
31 **"8א (א) בסעיף זה –**
32 **"עבודה ממושכת" - עבודה שמשך ביצועה עולה על שנה, לרבות עבודות בניה**
33 **בבנין בידי מי שמבצע את העבודה על פי הזמנתו של אדם אחר ולמעט בניית בנין**
34 **בידי בעלו;**
35 **"הכנסות מעבודה ממושכת" - הכנסות מעבודה ממושכת שהן הכנסות לפי סעיף**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנ.וי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

- 1 (1)2, בין מביצוע ובין ממכירה.
- 2 (ב)נישום העוסק בעבודה ממושכת ידווח על הכנסותיו ממנה כך:
- 3 (1)בשנת המס שבה גמר לבצע 25% לפחות מההיקף הכספי של העבודה, כפי
- 4 שהוא מחושב לאותה שנה, או מההיקף הכמותי של העבודה, לפי בחירתו, ידווח
- 5 על ההכנסה שנצמחה לו, על פי אומדן, מחלק העבודה שביצע, ובכל שנת מס
- 6 שלאחר מכן ידווח על ההכנסות שנצמחו לו, על פי אומדן, בהתאם לחלק העבודה
- 7 שביצע באותה שנה כשהוא מחושב לפי הבסיס שבו לראשונה בחר לחישוב היקף
- 8 הביצוע; בשנת המס שבה סיים את העבודה ידווח על התוצאה העסקית
- 9 בשלמותה בניכוי ההכנסות שעליהן דיווח בשנים הקודמות;
- 10 (2)הפסד מעבודה ממושכת יובא בחשבון לענין קביעת ההכנסה החייבת בשנות
- 11 מס שלפני שנת המס שבה נסתיימה העבודה רק לאחר שהנישום גמר לבצע 50%
- 12 לפחות מההיקף הכספי של העבודה כפי שהוא מחושב לשנה שבה תבע את קיזוז
- 13 ההפסד, או 50% לפחות מההיקף הכמותי של העבודה;
- 14 (3) נישום שחלה עליו פסקת משנה (1) או (2) יצרף לדו"ח שעל פי סעיף 131,
- 15 דו"ח מאושר בידי רואה חשבון כמשמעותו בחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, שבו
- 16 יפרט את דרך קביעת ההכנסה או ההפסד, לפי הענין, ואת דרך חישוב היקף
- 17 הביצוע.
- 18 (ג)(1) בסעיף קטן זה –
- 19 "בנין" - בנין שבנה בעלו ואשר משך בנייתו עולה על שנה;
- 20 "בנין ראוי לשימוש" - בנין או חלק ממנו שחובר לרשת החשמל או בנין שנתמלאו
- 21 לגביו התנאים לקבלת תעודת גמר בניה על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
- 22 (להלן - חוק התכנון);
- 23 "הכנסות מבנין" - הכנסות ממכירת הבנין שהן הכנסות לפי סעיף (1)2.
- 24 (2) נישום שיש לו הכנסות מבנין יחולו לגביו הוראות אלה:
- 25 (א) בשנת המס הראשונה שבה היה הבנין ראוי לשימוש, ידווח הנישום על כל
- 26 ההכנסות שהיו לו מהבנין עד לאותה שנת מס ובאותה שנת מס, ובכל שנת מס
- 27 שלאחר מכן ידווח על ההכנסות שהיו לו מהבנין באותה שנת מס;
- 28 (ב) לענין קביעת הכנסתו החייבת של נישום ממכירת חלק מבנין ראוי לשימוש,
- 29 יובא בחשבון חלק מעלות הבנין כולו כיחס חלקו של השטח שנמכר באותה שנת
- 30 מס לשטח הבנין כולו, כפי שהוא מפורט בהיתר הבניה שניתן לגביו על פי חוק
- 31 התכנון, ובלבד ששטחי חניה שנמכרו לא ייכללו לענין זה בשטח שנמכר;
- 32 (ג) הפסד מבנין לא יובא בחשבון לענין קביעת ההכנסה החייבת בשנות מס שלפני
- 33 שנת המס שבה היה הבנין ראוי לשימוש."



בית המשפט המחיי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנ.וי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

- 1 סעיף 8א(ג) לפקודה, לטענת המערערת, מורה על מיסוי הכנסות ממכירת בניין גמור וראוי
2 לשימוש, ועל כן, הוא אינו חל על המבנה הרביעי בפרויקט שקמונה, שבנייתו הופסקה בשנת
3 1999 ואינה צפויה להתחדש, וודאי שלא על פרויקט המצוק, שבו לא הוקם שום בניין. כן מפנה
4 המערערת לחוזר הקובע כי יש להכיר בהוצאות בגין ירידת ערך מלאי מקום בו הופסקו עבודות
5 הבניה לתקופה של שלוש שנים או יותר. לטענתה, האמור בחוזר זה מהווה משום הודאה מטעם
6 רשויות המס בכך שאין זה ראוי להחיל את הוראת סעיף 8א(ג) לפקודה על בניין שבנייתו
7 הופסקה. משכך, לטענת המערערת, יש להכיר בהפרשה לירידת ערך ממלאי שקמונה (הוסכם
8 במסגרת ההסדר הדיוני כי הפרשה בגין מלאי המצוק תבוטל), וזאת בהתאם לכללים הרגילים
9 להכרה ברווח והפסד ממלאי, תוך יישום העקרון החשבונאי להערכת מלאי על-פי "עלות או
10 שווק כנמוך מביניהם".
- 11
- 12 5. המשיב טוען כי בהתאם לסעיף 8א(ג) לפקודה, אין להכיר בהפסד לפני שהבנין ראוי לשימוש,
13 ולחילופין, אם אין תחולה לסעיף 8א(ג), יחולו העקרונות הרגילים בדבר קיזוז הפסדים בהתאם
14 לסעיף 28 לפקודה. כללים אלו אינם מתירים קיזוז הפסד בגין ירידת ערך מלאי מתחת לעלותו,
15 שכן על-פי לשונו של סעיף 28 לפקודה, תנאי להכרה בהפסד הוא שאילו היה ריווח היה נישום.
16 לטענת המשיב, כשם שרווח בגין עליית ערך אינו נישום, כך הפסד בגין ירידת ערך אינו ניתן
17 לקיזוז. יתר על כן, מבהיר החוזר וקובע כי לא תוכר הפחתה בגין ירידת ערך מלאי אצל קבלנים
18 אלא בהתקיים תנאים מסוימים, שאינם מתקיימים בענייננו.
- 19
- 20 6. לטעמי, יש לראות את הוראות סעיף 8א(ג) לפקודה כחלק מהסדר מיסויי כולל לעוסקים בענף
21 הקבלנות. ההסדר מגלם הטבה מיסויית לפיה רשאים קבלני בניין, ובכללם המערערת, לדחות
22 את מועד דיווח ההכנסה מעבודה ממושכת שמשך ביצועה עולה על שנה, שכן **"בעבודות
23 הנמשכות למעלה משנה קשה מאוד לקבוע את התוצאות העסקיות כל עוד לא נסתיימה
24 העבודה"** (הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 50), התשמ"א-1981, הצ"ח 1548, 437,
25 תשמ"א). סעיף 8א לפקודה כולל למעשה שתי הוראות שונות בהתאם לשתי שיטות חשבונאות
26 המשמשות נישומים שמבצעים עבודות המתפרשות על פני מספר שנות מס. ההוראה הראשונה
27 המצויה בסעיף 8א(ב), עניינה "שיטת שיעור ההשלמה" או "שיטת העבודות בביצוע", שבה
28 מדווח הנישום על הכנסותיו תוך כדי ביצוע העבודה. הוראה זו חלה על קבלנים המבצעים
29 עבודות עבור הבעלים של הבניין, משאלו נוהגים לדרוש את התקבולים לשיעורין לפי התקדמות
30 העבודה, ועל כן, מחוייבים הם בדיווח על הכנסותיהם תוך כדי ביצוע העבודה. ההוראה השנייה
31 מצויה בסעיף 8א(ג) ועניינה "שיטת העבודות הגמורות", שבה מדווח הנישום על הכנסות לאחר
32 שהבניין הפך ראוי לשימוש. היא חלה על קבלנים שמקימים בניין על קרקע שבבעלותם מתוך
33 כוונה למכרו (רפאל, עמ' 860-858; (אחרון נמדר **מס הכנסה: מס הכנסה מס חברות מס ריווחי
34 הון** 771-774 (מהדורה שלישית, תש"ע-2010)). ניצול ההטבה של דחיית המס על ההכנסות מכוח



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנוי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

1 הוראות סעיף 8א לפקודה כרוך בדחיית ניכוי הוצאות כלליות המיוחסות לפרויקט באופן הקבוע
2 בסעיף 18(ד) לפקודה (שעליו יורחב להלן), וכן בדחיית קיזוז הפסדים, וזאת על-מנת ליצור
3 הקבלה בין אלה לבין ההכנסות. אם נגרם הפסד מעבודה ממושכת, יובא בחשבון ההפסד לענין
4 קביעת ההכנסה החייבת רק לאחר שהנישום גמר לבצע 50% לפחות מההיקף הכספי או הכמותי
5 של העבודה, לפי סעיף 8א(ב)(2) לפקודה. אם נובע ההפסד מבניין ראוי לשימוש, כאמור בסעיף
6 8א(ג)(2) לפקודה, לא יובא בחשבון לענין קביעת ההכנסה החייבת בשנות מס שלפני שנת המס
7 שבה היה הבניין ראוי לשימוש. הוראות אלו **מסייגות**, אפוא, את הכללים החשבונאיים
8 המקובלים בדבר הצגת ערכו של מלאי עסקי לפי הנמוך מבין שווי שווק או עלות, וקובעות
9 כללים **אחרים** בנוגע לדיווח על הפרשה לירידת ערך (סעיפים 1.3, 2.2 לחוזר, וכן ראו: ר"ח זמי
10 פליטר, "היקף הזיקה בין התקנים החשבונאיים בחדשים המתייחסים לקבלנים לבין פקודת מס
11 הכנסה", **מיסים** יד/1, א-6).

12
13 החוזר בא "ליישב את חוסר הבהירות בנושא הפחתת ערכו של מלאי עסקי בידי קבלני בניין
14 ולקבוע בדרך של פרשנות מקילה, בהתקיים תנאים מסויימים... את דרך הטיפול המיסויית
15 במקרים בהם מתרחשת ירידת ערך כאמור" (סעיף 1.4 לחוזר). כך קובע החוזר, כי על אף
16 האמור בהוראות סעיף 8א לפקודה, המהווה דין ספציפי בקשר למיסוי קבלני בניין, תתאפשר
17 הכרה בירידת ערך מלאי אל מתחת עלותו אצל קבלני בניין בתנאים המפורטים בו:

18 "3.1 קבלן בניין אשר חלות עליו הוראות סעיף 8א(ג) לפקודה, יהא רשאי לדרוש,
19 בעת הגשת הדוח על-פי סעיף 131 לפקודה, הפחתה לירידת ערך, בגין מלאי עסקי
20 גמור, או בניין אשר בנייתו הופסקה כאמור בסעיף 3.1.4(ב) שלהלן, ובלבד
21 שמתקיימים לגביו כל התנאים המפורטים להלן:

22 ...
23 3.1.4. ההפחתה הנדרשת היא בגין:

24 (א) בניין ראוי לשימוש (שבנייתו נסתיימה) כהגדרתו בסעיף 8א(ג) לפקודה. כך
25 לדוגמא, קרקע בידי קבלן המיועדת לבנייה, אין להתיר בשלה ירידת ערך כל עוד
26 לא נסתיימה הבנייה עליה.

27 (ב) בניין, ששוכנע לגביו פקיד השומה, כי היתה כוונה של הנישום להביאו למצב
28 של "בנין ראוי לשימוש", כהגדרתו בסעיף 8א(ג)(1) לפקודה, חלפו 3 שנים מתום
29 שנת המס בה נעשו לאחרונה עבודות בבניין והנישום לא מתכוון להמשיכו בעתיד
30 הנראה לעין (להלן - "בניין שבנייתו הופסקה"). יובהר כי אין בכך בכדי לאפשר
31 הפחתה לירידת ערך, בשנות המס שלפני תום 3 השנים האמורות, או לאפשר
32 הפחתה לירידת ערך של קרקע המיועדת לבנייה אצל קבלן בניין.

33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנ.וי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

1 ובחזרה לענייננו, על-פי הדו"חות הכספיים שהוגשו, פעלה המוערעת בזמנים הרלוונטיים בשני
2 פרויקטים לבניה :

3 (1) "פרויקט 'שקמונה' בחיפה

4 במסגרת פרויקט זה הסניף משתתף בעסקת בניה משותפת (לסניף 25% עסקה)
5 לבניית שטחי מסחר, בניני משרדים וחניונים בעיר התחתית בחיפה על קרקע
6 שנכרה ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים. היחידות הנבנות
7 במסגרת הפרויקט יועדו על ידי השותפים למכירה ולהשכרה. שטחי המשרדים
8 וחניות בבניין שהושלם בשנת 1997 ושטרם נמכרו מוצגים במלאי ושטחים
9 מסחריים המיועדים להשכרה מוצגים ברכוש קבוע. שלב ג' בפרויקט לבניית כ-
10 15,000 מ"ר והפעלת מלוא שטח החניון, הוקפא בשלב זה בשל מצב הנדל"ן
11 בישראל ובשל העיכוב בפתיחת קרית הממשלה ובתי המשפט הצמודים
12 לפרויקט. בשנת 2003 מינה בית המשפט המחוזי בחיפה כונס נכסים קבוע על
13 זכויות השותפות בפרויקט. נכון למועד הוצאת הדוחות הכספיים בוחן הכונס
14 הצעות לרכישת הנכסים המשועבדים, גם או בלי השבחת המתחם עובר
15 למכירתם.

16 (2) פרויקט 'המצוק' בזכרון יעקב

17 במסגרת פרויקט זה בכוונת הסניף לבנות דירות מגורים למכירה".

18

19 מדו"חותיה הכספיים של המוערעת ניתן ללמוד כי היא נוקטת את "שיטת העבודות הגמורות":

20 "באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

21 ה. בניינים בהקמה

22 (1) ההשקעות בבניינים בהקמה כלולות לפי העלות הישירה של קרקע, חמרים,
23 שכר עבודה, עבודות קבלני משנה ועלויות ישירות אחרות ובנכוי ירידת ערך ובנכוי
24 תקבולים מרוכשים בגין אותו פרויקט במסגרת עסקאות שהן בגדר מכירה כאשר
25 ההכרה בהכנסה מאותו פרויקט טרם החלה...

26 (2) זקיפת רווחים ממכירת בניינים

27 רווחים ממכירת בניינים יזקפו לדוח רווח והפסד עם מכירת היחידות הנבנות אך
28 לא לפני שתמורת המכירות של הפרויקט מהווה 50% לפחות מסך ההכנסות
29 הצפויות ממנו ושעור ההשלמה של הפרויקט הינו 25% לפחות ההכרה בהכנסה
30 במקרים אלה נעשית על פי מכפלת תמורת המכירות בשעור ההשלמה.

31 ו. זקיפת הוצאות הנהלה, כלליות ומימון

32 בשנת 1995 בה לא הושלמה בנית בנין כלשהו, הוצאות ההנהלה, הכלליות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנוי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

1 והמימון נזקפו לעלות ההשקעות בבנינים בהקמה ולמבנים להשכרה בהקמה.
2 הוצאות אלה יזקפו לדוחות רווח והפסד עם השלמתם של הבנינים ועם מכירת
3 המבנים המושכרים".

4
5 המערערת נהנית, אפוא, מדחיית הדיווח על הכנסותיה מהפרויקטים במסגרת ההסדר שבסעיף
6 8א(ג) לפקודה. משכך, היא זכאית לקיזוז הפסדים מהפרויקטים לא לפני שנת המס שבה הבין
7 ראוי לשימוש. בהיעדר התייחסות בפקודה למצב שבו נובע הפסד מבנין שבנייתו הופסקה והוא
8 נותר בלתי גמור, קבעה רשות המס בחוזר כי חרף הוראת סעיף 8א(ג) לפקודה, ניתן יהיה להכיר
9 בהפרשה לירידת ערך מבנין שהייתה כוונה להביאו למצב של בנין ראוי לשימוש לאחר
10 שתחלוףנה 3 שנים מלאות מתום שנת המס שבה נעשו לאחרונה עבודות בבנין. קביעה זו סבירה
11 ואינה מצריכה התערבות. המערערת תהיה זכאית, אפוא, להפרשה לירידת ערך בגין מלאי
12 שקמונה, בכפוף לשאר התנאים המנויים בחוזר, לאחר שתסתיים תקופה של 3 שנים מתום
13 השנה שבה הופסקו העבודות (1999), קרי, בשנת 2003. ברי כי אם יצלח בידי המערערת למכור
14 את הבנין הלא גמור, ממילא יוכר ההפסד.

16 ניכוי הוצאות מימון, הנהלה וכלליות לפי סעיף 18(ד) לפקודה

17 7. המערערת ביקשה לנכות הוצאות מימון, הנהלה וכלליות שנוקפו לעלות מלאי בשנים שקדמו
18 לשנת המס שלערוור כחלק מההפרשה לירידת ערך מלאי, וכן בהוצאות מימון שהוצאו בשנת
19 המס שלערוור. משדחיתי את טענות המערערת לעניין ההפרשה בגין ירידת ערך מלאי, נופלת
20 הטענה שלפיה כלולות בהפרשה הוצאות שנוקפו לעלות מלאי לפי סעיף 18(ד) לפקודה.
21 המערערת מודה בסיכומיה כי שאלת ניכוי ההוצאות שנוקפו לעלות מלאי לפי סעיף 18(ד)
22 לפקודה כרוכה בשאלת התרת ניכוי ירידת ערך המלאי. יחד עם זאת, מאחר שהפלטת נוסחה
23 בכלליות ("האם יותרו בניכוי לצורך חישוב הכנסתה החייבת של המערערת בשנת 2002,
24 הוצאות מימון, הנהלה וכלליות, שהוונו בעבר (עד לשנת 2001, כולל) בהתאם להוראות סעיף
25 18(ד) לפקודה" ו-"האם יותרו בניכוי, לצורך חישוב הכנסתה החייבת של המערערת בשנת
26 2002, הוצאות מימון שנצברו בשנת 2002 בגין מלאי שקמונה ומלאי המצוק"), ומאחר שלא
27 נסתם הגולל על האפשרות להכיר בירידת ערך מלאי, יש טעם לדון בטענה לגופה.

28
29 8. לטענת המערערת, סעיף 18(ד) לפקודה קובע נוסחה שרירותית לאופן ייחוס הוצאות מימון,
30 הנהלה וכלליות לעלות המלאי, אך אינו קובע את מועד התרתן. לשיטתה של המערערת, מועד
31 זה נגזר ממועד ההכרה בניכוי של עלות המלאי הבסיסית, שאליה הצטרפו ההוצאות האמורות,
32 וזאת מכוח יישום העקרון של עלות או שוק כנמוך מביניהם. במילים אחרות, מרגע שהוצאות
33 המימון נזקפו לעלות המלאי מהוות הן חלק מאותה עלות לכל דבר ועניין, ועל כן, ביום שבו ניתן
34 להכיר לצרכי מס בחלק מעלות המלאי יש גם להכיר בחלק יחסי מהוצאות המימון שנוקפו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנ.וי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

- 1 לעלות המלאי על-פי עקרון הערכת המלאי "הנמוך מבין עלות או שוק". גישה זו אף מתבקשת,
- 2 לטענת המערער, מכללי החשבונאות המקובלים. המערער סבורה עוד כי יש להכיר בהוצאות
- 3 מימון נוספות שצברה ביחס למלאי שקמונה ולמלאי המצוק במסגרת דו"ח רווח והפסד.
- 4 לחילופין, טוענת המערער כי יש להפסיק להוון הוצאות מימון לפי סעיף 18(ד) לפקודה בשלב
- 5 שבו הנישום מחליט על הפסקת עבודות הבניה. מסקנה זו מתבקשת לשיטתה לנוכח סעיף 19
- 6 לתקן חשבונאות מס' 3, שלפיו אין לבצע היוון עלויות אשראי לנכס אשר חלה הפסקה בתהליך
- 7 הכשרתו או בנייתו.
- 8
9. לטענת המשיב, סעיף 18(ד) לפקודה קובע הסדר ספציפי לפיו יותרו בניכוי הוצאות מימון,
- 10 הנהלה וכלליות אצל קבלן המיוחסות לפרויקטים שנמכרו וההכנסה בגינם דווחה. המערער
- 11 לא דיווחה על הכנסות בגין פרויקט שקמונה ופרויקט המצוק, ואף החוזר אינו מתיר הפחתה
- 12 של הוצאות מימון, הנהלה וכלליות שלא הותרו לפי סעיף 18(ד) לפקודה או לפי פסק הדין בעניין
- 13 אינטרבילדינג (ראו להלן). עמדה זו תואמת את עקרון ההקבלה. אשר להוצאות מימון לשנת
- 14 המס 2002, טוען המשיב כי יש לבצע היוון של הוצאות המימון בגין פרויקט שקמונה ופרויקט
- 15 המצוק בהתאם לסעיף 18(ד) לפקודה.
- 16
- 17 10. סעיף 18(ד) לפקודה מורה כדלקמן:
- 18 – (1) בסעיף זה –
- 19 – "יחידת עבודה" –
- 20 (1) מבנה שמשך בנייתו עולה על שנה כולל מרכיביו שמשך ביצועם כאמור
- 21 ולרבות עבודות כאמור בפסקה (2) המהוות חלק ממנו, ואם הוא נכס הון - כשטרם
- 22 החל לשמש בייצור הכנסה במחצית הראשונה של שנת המס או תקופת השומה
- 23 המיוחדת, והכל בין שההכנסה ממכירתו היא הכנסה לפי סעיף 2(1) ובין שהיא
- 24 ריווח הון או שבח;
- 25 (2) עבודות חפירה, ביוב, סלילת כבישים או דרכים, ועבודות עפר - שמשך
- 26 ביצועם עולה על שנה;
- 27 "הוצאות ריבית" - ריבית והפרשי הצמדה המותרים בניכוי על פי סעיף 17 וכן ריבית
- 28 והפרשי הצמדה בשל הון ששימש לבנייה או לרכישה של נכס הון, בניכוי הכנסה
- 29 מריבית והפרשי הצמדה על הלוואות שניתנו למוסד כספי, למדינה, לרשות מקומית,
- 30 לחברה ממשלתית, לחברת בת ממשלתית, או לאדם אחר שקבע שר האוצר.
- 31 "הכנסות אחרות" - הכנסות שלא מאחד מאלה:
- 32 (1) מכירת יחידת עבודה;
- 33 (2) מכירת קרקע;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנ.וי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

- 1 (3) ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות שניתנו למוסד כספי, למדינה, לרשות
2 מקומית, לחברה ממשלתית, לחברת בת ממשלתית, או לאדם אחר שקבע שר
3 האוצר;
- 4 (4) (א) בתקופת תחולתו של חוק מיסוי בתנאי אינפלציה - מכירת נכס הון
5 שאיננו ניירות ערך נסחרים בלתי מוגנים כמשמעותו בחוק האמור;
6 (ב) בתקופת תחולתו של חוק תיאומים בשל אינפלציה - מכירת נכס קבוע
7 כמשמעותו בחוק האמור;
8 (ג) בתקופה שלאחר תחולתו של חוק תיאומים בשל אינפלציה - מכירת
9 נכס כהגדרתו בסעיף 104;
- 10 ובלבד שלגבי הכנסה מניירות ערך כאמור בפסקה זו, יובא בחשבון ההכנסות
11 האחרות רק סכום שינוי הערך שלהם או הריווח מהם, לפי הענין;
12 "מוסד כספי" –
- 13 (1) חברה או אגודה שיתופית העוסקת בקבלת פקדונות כספיים בחשבונות עובר
14 ושב על מנת לשלם מהם בשיק לפי דרישה;
- 15 (2) חברה המשתמשת כדין במלה "בנק" כחלק משמה, למעט חברה ששמה
16 מאזכר חברה או אגודה שיתופית שפסקה (1) חלה עליה;
- 17 "הוצאות הנהלה וכלליות" - כל הוצאה שאיננה בגדר הוצאות ריבית והנישום איננו
18 נוהג ליחסה במישרין ליחידת עבודה, לקרקע או להכנסות אחרות.
- 19 (2) נישום שעיסוקו הוא בנייה של יחידות עבודה, שבשנת מס פלונית היו לו או שהיו
20 בביצוע יחידות עבודה או קרקע שהיא מלאי עסקי, ייזקפו הוצאות ההנהלה וכלליות
21 והוצאות ריבית שהיו לו באותה שנת מס לכל יחידת עבודה או קרקע כאמור, כלהלן:
- 22 (א) לכל יחידת עבודה ייזקף חלק יחסי מהוצאות הנהלה וכלליות, שהוא כיחס
23 שבין סכום ההוצאות שהוציא הנישום בשנת המס לביצוע אותה יחידת עבודה,
24 לבין סך כל ההוצאות שהוציא באותה שנת מס לביצוע כל יחידות העבודה
25 בתוספת סכום ההכנסות האחרות שהיו לו בשנת המס;
- 26 (ב) (1) לכל יחידת עבודה או קרקע ייזקף חלק יחסי מהוצאות הריבית שהוא
27 כיחס שבין סך כל ההוצאות המצטברות שהוציא הנישום עד תום שנת המס
28 לביצוע אותה יחידת עבודה או לרכישת אותה קרקע, לבין סך כל ההוצאות
29 המצטברות שהוציא עד תום שנת המס לביצוע כל יחידות העבודה ולרכישת
30 כל הקרקעות בתוספת סכום ההכנסות האחרות שהיו לו בשנת המס;
- 31 לענין זה, "הוצאות לביצוע יחידת עבודה ולרכישת קרקע" - לרבות הוצאות
32 שיש לזקפן ליחידת עבודה ולקרקע על פי סעיף זה, עד תום שנת המס
33 הקודמת;



בית המשפט המחיי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנו.י. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

- 1 (2) יתרת הוצאות ריבית שלא נזקפה כאמור בפסקה (1) תותר בניכוי כך
 2 שחלק ממנה, שהוא כיחס שבין הכנסה מועדפת כמשמעותה בסעיף 18(ג)
 3 לסך כל ההכנסות האחרות ייחס להכנסה המועדפת כאמור.
 4
 5 בתמצית, קובע סעיף 18(ד) כי הוצאות מימון, וכן הוצאות הנהלה וכלליות, שהן הוצאות
 6 שהנישום אינו נוהג לייחסן במישרין ליחידת עבודה, קרקע או הכנסות אחרות, יהיו מותרות
 7 בניכוי באופן שהחלק היחסי מההוצאות הנוקף לכל יחידת עבודה יותר בניכוי בעת הדיווח על
 8 ההכנסה מייחידת העבודה, ויתרת ההוצאות שלא נזקפו תותר בניכוי באופן שוטף. סעיף זה,
 9 כאמור, הינו נדבך בהסדר גורף החל על קבלני בניין, כפי שמסביר ע"ד רפאל:
 10 "קיים קושי מובנה לעקוב אחר ייעודן של הוצאות מסוג מסוים, שהוציא הנישום,
 11 ולייחסן דווקא לעבודה פלונית שלו. כוונתנו להוצאות כלליות שהוציא הנישום
 12 ובעיקר הוצאות הנהלה, כלליות והוצאות מימון... לכן, התעורר החשש, שמא
 13 נישומים, שהדיווח על הכנסותיהם כפוף להוראות סעיף 8א, ינצלו את קשיי
 14 המעקב והייחוס של ההוצאות הכלליות האמורות על מנת לעקוף את הוראות
 15 החוק. ניצול כזה אפשרי על ידי ייחוסן של אותן הוצאות כלליות, באופן מלאכותי,
 16 דווקא לאלה מבין עבודותיו הממושכות של הנישום, שבגינן הוא כבר מדווח על
 17 הכנסותיו באופן שוטף מדי שנה בשנה, או ייחוסן לעבודותיו האחרות של הנישום,
 18 שאינן כפופות כלל להוראות סעיף 8א - דבר שיביא לניכוי של הוצאות אלה
 19 בשנות מס מוקדמות כפי המתחייב מבחינה חשבונאית ועל פי הוראות הסעיף. על
 20 מנת למנוע תופעות כגון אלה נקבעה בפקודה... הוראה מיוחדת לעניין זה בסעיף
 21 18(ד)."(רפאל, עמ' 862; וכן ראו: נמדר, עמ' 306).
 22
 23 בפסק הדין בע"א 1527/97 אינטרבילדינג חברה לבנין בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1, פ"ד (ג)1
 24 699 (1999), עמד בית המשפט העליון על תכליתו של סעיף 18(ד) לפקודה ועל הקשר שלו לסעיף
 25 8א לפקודה:
 26 "ההסבר לחשש הוא כדלהלן: סעיף 8א קבע דחייה בדיווח על הכנסות מסוימות,
 27 וממילא חייב דחייה של הדיווח על ההוצאות שיצאו בייצור אותן הכנסות (מכוח
 28 עקרון ההקבלה שבסעיף 17 לפקודה, וראו גם מ. רהב, שם, בע' א-8586-8). ביחס
 29 להוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית, קיים קושי לעקוב ולברר לביצועה של
 30 איזו עבודה, מתוך מספר עבודות שמבצע אותו נישום, הן שימשו. פרצה זו קוראת
 31 לנישומים להקדים את הדיווח על הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית, על ידי
 32 ייחוסן הפיקטיבי לפרויקט שהכנסות ממנו מדווחות באופן שוטף, למרות שהן
 33 שימשו בייצור הכנסה מפרויקט אחר, שהדיווח עליו טרם החל." (עמ' 716).
 34 עינינו הרואות, כי סעיף 18 (ד) לפקודה חל על שני סוגי הנישומים המנויים בסעיף 8א, דהיינו,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנוי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

אלה המדווחים לפי "שיטת העבודות לביצוע" ואלה המדווחים לפי "שיטת העבודות הגמורות".
 כמו כן, בעוד שסעיף 8א מתייחס לבניין שבנייתו החלה, כמו במלאי שקמונה, חל סעיף 18(ד) גם
 על קרקע שהיא מלאי עסקי, כמו במלאי המצוק. סעיף 18(ד) מטרתו, כאמור, ליצור הקבלה בין
 הוצאות להכנסות מעבודות ממושכות של קבלנים באמצעות ייחוס מלאכותי של הוצאות מימון,
 הנהלה וכלליות, אשר בדרך-כלל אינן מיוחסות לפרויקטים ספציפיים, להכנסות מאותם
 פרויקטים, ולהתיר את ניכויין כנגד אותן הכנסות. "מייחוס זה נגזר מועד ניכוי הוצאה,
 בהתאם לשיטת הדיווח החשבונאית שחלה על הנישום" (עניין אינטרביילדינג, עמ' 80). דהיינו,
 סעיף 18(ד) קובע שני חיתוכי ייחוס, האחד על ציר הזמן, והשני לפי פרויקטים ("יחידות
 עבודה"). כאמור, המערערת מדווחת על הכנסותיה ב"שיטת העבודות הגמורות" לפי סעיף 8א(ג)
 לפקודה, ומכאן שמועד ההכרה בהוצאות ובהפסדים הוא במועד שבו הבניין ראוי לשימוש,
 וממילא, במועד מכירתו של הבניין. כיוון שהוראות סעיפים 8א(ג) ו-18(ד) לפקודה מהוות
 הוראות ספציפיות החלות על קבלני בניין הן גוברות על הכללים החשבונאיים הנוהגים ככל
 שקיימת סתירה ביניהם לבין הוראות הפקודה (ראו מאמרו של פליטר הנ"ל). לאור זאת, כשם
 שאין להכיר בהפסד בגין ירידת ערך מלאי לפי סעיף 8א(ג)(2) לפקודה טרם היה הבניין ראוי
 לשימוש, אין להתיר הוצאות שאליהן מתייחס סעיף 18(ד) לפקודה במסגרת הפרשה לירידת ערך
 מלאי, שהרי מהו הפסד אם לא הוצאות המותרות בניכוי על-פי הפקודה (לעניין פרשנות סעיף
 28א) לפקודה ראו: רפאל, עמ' 758; נמדר, עמ' 446.

אכן כך נקבע בחוזר:

**3.1.9 מובהר בזאת כי הוצאות ריבית והוצאות הנהלה וכלליות אשר התרתן
 נדחתה מכוח הוראות סעיף 18(ד) לפקודה או כאלו שיוחסו בדרך של ייחוס
 ספציפי לפי הלכת אינטרביילדינג חברה לבנין בע"מ, ע"א 1527/97, כפי שזו
 הובהרה בחוזר מס הכנסה 7/2001, לא ניתן יהיה להפחיתן מכוח הכלל החשבונאי
 האמור. הוצאות אלה, בדרך כלל אינן כלולות בעלות המלאי החשבונאי ומכל
 מקום, העקרון העומד בבסיסו של סעיף 18(ד) לפקודה וסעיף 7(ה) לחוק - הוא
 דחיית התרת הוצאות כאמור עד למועד הדיווח על ההכנסות מאותן יחידות עבודה
 (עקרון ההקבלה) - גובר על הכלל החשבונאי האמור.**

...

**4.9 קבלני בניין אשר ברשותם מלאי מקרקעין אשר טרם החלה בהם הבניה, לא
 תותר בגינם הפחתה לירידת ערך, וזאת מן הטעם שיש להחיל על מקרקעין אלה
 את הכללים הקבועים בסעיף 8א ו-18(ד) לפקודה. יש לוודא כי בגין מלאי
 מקרקעין, שנדרשה בגינו הפחתה, מדובר בבניין הראוי לשימוש (בין היתר
 שהתקיימו התנאים לקבלת טופס 4/או חיבור לחשמל).**

המסקנה מן האמור לעיל היא כי אין להתיר בניכוי בשנת המס שלערעור הוצאות מימון, הנהלה
 וכלליות המיוחסות לפרויקטים שקמונה והמצוק לפי סעיף 18(ד) לפקודה בשנת מס זו ובשנות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 אפריל 2011

ע"מ 1257-05 אס.בי.אס. אנטילס אנו.וי. נ' פקיד שומה תל-אביב 1

1 המס שקדמו לה.

2

3

התוצאה

4 הערעור נדחה על כל רכיביו. המערערת תישא בהוצאות המשיב ובכלל זה בהוצאות שכר טרחת עורך

5 דין ובהתחשב בהסדר הדיוני בסכום כולל של 25,000 ₪.

6 ניתן היום, ב' ניסן תשע"א, 06 אפריל 2011, בהעדר הצדדים.

7


מגן אלטוביה, שופט

8

9

10

11

12

13