



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963

בראשות כב' השופט הרי קירש	- יו"ר הוועדה
רו"ח צבי פרידמן	- חבר
רו"ח יהושע ביליצקי	- חבר

העוררת	א.ק.מ. דה וינצ'י שותפות מוגבלת ע"י עו"ד דורית בנימיני, טלי יהושע, מיכל בן יהודה ועדי קימל
--------	---

נגד

המשיב	מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב ע"י עו"ד אלפא ליבנה מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)
-------	---

### פסק דין

יו"ר ועדת הערר, השופט ה' קירש (דעת מיעוט):

#### א. מבוא

1. בשנת 2015 רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") העמידה למכירה זכויות חכירה ארוכות טווח במגרש בלב תל אביב (בפינת הרחובות קפלן וליאונרדו דה-וינצ'י) ("המגרש"). שטח המגרש כעשרה דונם. המגרש הוא בבעלות המדינה והקרן הקיימת לישראל. על פי תוכנית בניין הערים ניתן להקים על המגרש פרויקט רחב-היקף הכולל בנייה למגורים, למשרדים ולמסחר. לשם מכירת זכויות החכירה – לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת בת 98 שנים – נערך מכרז. על פי תנאי המכרז, היזם הזוכה נדרש לשלם סכום כסף מזומן עבור זכויות החכירה וכן, כתמורה נוספת, לתכנן ולבנות על חשבונו שטחי מגורים, מקומות חניה ושטחי ציבור אשר יימסרו, ללא תשלום, לידי רמ"י ולידי עיריית תל אביב (שתיהן יחד – "הרשויות").

2. הצעתה של העוררת זכתה במכרז ולפיה היא התחייבה לשלם כ-821 מיליון ש"ח עבור זכויות החכירה. אין מחלוקת שהעוררת חייבת במס רכישה על סכום זה בהתאם



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 ("החוק"). אף אין מחלוקת כי בנוסף לכך העוררת חייבת במס רכישה בגין שווי שירותי התכנון והבנייה שהיא התחייבה לבצע עבור הרשויות כתמורה נוספת. הצדדים כן חלוקים באשר לשווי שיש לייחס לתמורה הנוספת, כאשר העוררת טוענת כי יש לחשבו בערכו הנוכחי תוך היוון עלויות הבנייה. העוררת מצדיקה את פעולת ההיוון לאור העובדה שהשטחים אשר ייבנו כאמור יימסרו לרשויות רק בתום הפרויקט בעוד שנים מספר. לעומת זאת גורס המשיב כי אין הצדקה במקרה דנן לעריכת היוון כי לא הוכח קיומה של כל עסקת אשראי הנבדלת מעסקת מכר הזכויות.

3. השגתה של העוררת בנושא זה נדחתה על ידי המשיב ועל החלטה זו של המשיב הוגש ערר זה.

4. לדעתי יש לקבל את הערר, אולם בכך נותרתי במיעוט וחברי לועדת הערר סבורים כי יש לדחותו, כמנומק בהמשך.

### **ב. העובדות המוסכמות**

5. הצדדים הגיעו ל"רשימה מוסכמת של עובדות, מוצגים ופלוגתאות" שהגשתה ייתרה את הצורך בניהול דיון הוכחות בפני ועדת הערר.

נביא כאן, תוך קיצור מסויים ושינויי עריכה קלים, את רשימת העובדות המוסכמות, כפי שנוסחה על ידי הצדדים עצמם.

6. ביום 14.12.2015 זכתה העוררת במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מקרקעין בתל אביב, בפנינת הרחובות קפלן וליאונרדו דה-וינצ'י (גוש 6111, חלק מחלקות 590 ו-752, וכן גוש 7102, חלק מחלקות 1 ו-2), לשם בניית שני בניינים אשר יכללו 330 יחידות דיור, מתוכן 40 יחידות דיור להשכרה, בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר.

7. המועד האחרון להגשת הצעות במסגרת המכרז היה 30.11.2015.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

כאמור, ביום 14.12.2015 ניתן אישור לזכייתה של העוררת במכרז, לפי הסכום אותו הציעה - סך של 821,026,999 ש"ח במזומן.

8. כאמור בחוברת המכרז:

**"המכרז יפורסם ללא מחיר מינימום.  
במקביל להצעות המוגשות למכרז תוגש גם מעטפה אטומה, אשר תכלול  
את שומת שמאי רמ"י.  
שומת שמאי רמ"י תשמש אינדיקציה לוועדת המכרזים לקביעת הזוכה  
במכרז".**

9. על פי תנאי המכרז, לצד התשלום הנ"ל במזומן התחייבה העוררת לתכנן ולבנות על חשבונה חניון לשימוש הציבור בתחום המגרש, ו-40 יחידות דיור להשכרה (שיהיו חלק משני הבניינים המתוכננים להיבנות על המקרקעין) שיימסרו לרמ"י, וכן להקצות שטח עיקרי של 1,500 מ"ר במגרש כשטחי ציבור לטובת עיריית תל אביב, לצורך הקמת יחידות העירייה, וכאמור במכרז:

### **4. בניה לטובת הציבור והעירייה**

על היזם יחולו בין היתר ההתחייבויות שלהן:

#### **4.1 חניון ציבורי;**

על היזם יהיה לתכנן ולבנות על חשבונו חניון לשימוש הציבור בתחום המגרש...

#### **4.2 יחידות העירייה;**

א. הזוכה יקצה שטח עיקרי של 1,500 מ"ר במגרש, כשטחי ציבור לטובת עיריית ת"א...

ב. על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו...

...



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

### 19. דיוור להשכרה:

19.1 בהתאם לתקנון התכנית ייועדו במכרז כ-40 יח"ד להשכרה, ששטח כ"א מהן הוא כ-75 מ"ר עיקרי וכ-12 מ"ר ממ"ד... לכ"א מהדירות תוצמד חניה...

19.2 היזם יתכנן ויבנה על חשבונו את הדירות להשכרה..."

התחייבויות אלו ייקראו להלן "המטלות הציבוריות" או "המטלות".

10. בחוות הדעת (דהיינו שומת השמאי שהוגשה לרמ"י) הוערכה עלות המטלות הציבוריות בסך של 42,175,000 ש"ח.

11. נקבע במכרז כי:

"5.1.18. תקופת סיום פיתוח ובניית מתחם הכנרת בשלמותו הינו 60 חודשים...

5.5.1

ב. היזם מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבניה, בכפוף למסירת המגרש בפועל, לא יאוחר מ-18 חודשים ... ממועד אישור העסקה ולבצעה ברציפות, בהתמדה וללא הפסקות, באופן שהשלמת הבנייה של הדירות להשכרה תהיה לא יאוחר מ-60 חודשים מיום אישור העסקה".

"יום אישור העסקה" ... הוא 'יום אישור הזוכה ע"י ועדת המכרזים".

12. ביום 21.1.2016 מסרה העוררת למשיב הצהרה על העסקה. בהצהרתה דיווחה העוררת כי שווי הזכויות במקרקעין עומד על סך של 852,649,999 ש"ח, והוא כולל סך של 821,026,999 ש"ח, המשולם במזומן, וסכום נוסף, 31,623,000 ש"ח, המבטא את עלות המטלות הציבוריות, כשהיא מהוונת ליום המכירה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

לצורך תחשיב ההיוון העריכה העוררת, בתור יזמית בניה, כי היתר הבניה לפרויקט יתקבל בתום כשנתיים ממועד הזכייה ולאחר מכן תחל הבניה ותימשך כ-60 חודשים. לפיכך, חילקה העוררת את עלויות הבניה של המטלות הציבוריות לחמש שנים והיוונה כל סכום מיום צפי תשלומו בפועל ועד ליום המכירה בריבית בשיעור של 6% לשנה.

13. בהחלטה בהשגה מושא הערר קבע המשיב כי שווי הזכויות במקרקעין הינו 863,201,999 ש"ח, והוא כולל את הסכום המשולם במזומן, וכן את עלות המטלות הציבוריות.

14. העוררת מציינת כי טרם נתקבל היתר בניה לפרויקט (לפחות עד לחודש פברואר 2018) אלא התקבל היתר חפירה ודיפון בלבד.

עד כאן תיאור העובדות המוסכמות בין הצדדים.

15. יש מקום להבהיר: חוות דעת השמאי נחתמה ונמסרה לידי רמ"י לאחר סגירת המכרז ותוכנה לא נחשף קודם לכן לעיני המתמודדים. עיקר מטרת השמאות היה להעריך את "שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח כבסיס לשיווק קרקע במכרז פומבי..." (סעיף 1 לשמאות). "השורה התחתונה" של השמאות (סעיף 11) הייתה כי "שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה ללא מע"מ וללא פיתוח הינו 753,000,000 ש"ח". השמאי הגיע לשווי מרכיב הקרקע על ידי הערכת שווי השוק של כלל השטחים העתידיים להיבנות באתר בהפחתת עלויות הבנייה למיניהן וכן "הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט".

אגב כך השמאי הגיע למסקנה כי העלות של ביצוע המטלות היא כ-42.2 מיליון ש"ח. בסעיף 10 לשמאות (המכונה "תחשיב השומה") מופיעה טבלה מפורטת בה מצויין, בין היתר, כי "עלות הקמת 40 יח"ד להשכרה שימסרו לרמ"י ללא תמורה" היא 27,840,000 ש"ח; "עלות הקמת 40 חניות המיועדות ליחידות ההשכרה" היא 4,000,000 ש"ח; ואילו "עלות בניית מבני ציבור כמטלה ציבורית" היא 10,335,000 ש"ח.

16. אופן חישוב עלות הקמת יחידות הדיור להשכרה איננו מפורט בתחשיב השומה הנ"ל, אולם על סמך שאר הנתונים המופיעים בשמאות ניתן להבין כי נערך החישוב הבא:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

[40 יחידות × 75 מ"ר שטח עיקרי כל אחת) + (40 יחידות × 12 מ"ר שטח ממ"ד כל אחת)] × 8,000 ש"ח עלות בנייה למ"ר למגורים = 27,840,000 ש"ח.

דהיינו בבסיס האומדן לגבי שטחי המגורים עומדת עלות בנייה של 8,000 ש"ח למטר רבוע. וכך הלאה לגבי השטח הציבורי (לפי עלות של 6,500 ש"ח למ"ר) והחניות (לפי עלות בנייה של 100,000 ש"ח לכל מקום חניה).

העוררת לא חלקה על שמאות זו כשלעצמה, ומכיוון שכך אותו תחשיב (המסתכם בכ- 42.2 מיליון ש"ח עבור כל המטלות) שימש למעשה **נקודת מוצא מוסכמת** לניהול ההליך דנן, כאשר המחלוקת נסובה כאמור סביב נושא ההיוון.

17. להשלמת הרקע העובדתי אציין כי לפי סעיף 5.1 לתנאים למכרז :

**"המגרש יימסר לרשות היזם תוך 30 יום ממועד בו נמסרה הודעת היזם...  
על קבלת היתר בנייה לבניין כולו, או היתר דיפון וחפירה למגרש כולו, על  
פי המוקדם מביניהם..."**

כאמור, היתר דיפון וחפירה התקבל לפני שניתן היתר בנייה כללי.

18. אוסיף כי לנוכח הסכמת הצדדים על המסד העובדתי, לא הובאה בפני ועדת הערר חוות דעת מומחה בנושא הטיפול החשבונאי הנאות של עסקה מהסוג הנדון לפי כללי חשבונאות מקובלים.

### ג. עיקר טענות הצדדים

19. העוררת גורסת כי :

**"... נסיבות העסקה בענייננו מלמדות על קיומם של תשלומים עתידיים,  
לאחר יום המכירה, אשר כוללים בתוכם מרכיב מימוני, ולכן, ובהתאם  
לכללי החשבונאות, לעמדת המלומדים, להוראות המשיב עצמו ולפסיקה**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

הרווחת, ברור כי יש לבצע היוון של עלות המטלות הציבוריות ליום המכירה, כך ששווין המהוון של אלו הינו בסך של 31,623,000 ש"ח."

(סעיף 5.1 לסיכומי העוררת)

20. לדעת העוררת:

"... היה ברור לשני הצדדים בעסקה – רמ"י והעוררת – כי התחייבות העוררת לבצע את המטלות הציבוריות הינה התחייבות עתידית, שיש לספק יחד ובהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ולא כיום, בעת הזכייה במכרז.

...

כלומר, התשלומים עבור ביצוע המטלות הציבוריות הינם תשלומים עתידיים, לאחר 'יום המכירה' ואף לאחר קבלת החזקה במקרקעין, ומשכך ברור כי הם כוללים מרכיב מימוני המחייב היוון, שאם לא ייעשה כן, נמצא עצמנו ממסים את העסקה בשווי גדול בהרבה מאשר שווי הזכות במקרקעין אותה רכשה העוררת."

(סעיף 10.1 וסעיף 10.5 לסיכומי העוררת)

21. המשיב, לעומת זאת, מסביר כי:

"הלכה היא, שאם אין בחוזה למכירת זכויות במקרקעין ביטוי לכך, שהקדמה או איחור בתשלום יש בהם כדי להזייל או לייקר את התמורה בעסקה, שומת מס הרכישה תיעשה על בסיס נומינלי. בענייננו אין בתנאי המכרז אינדיקציה לרכיב מימוני כאמור. אין לשכתב את העסקה לצורך מס, ולקרוא לתוך ההסכמות בין הצדדים גם עסקת אשראי מה שלא הוסכם ביניהם."

(סעיף 4 לסיכומי המשיב)

לדעת המשיב:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

"המחוקק הטיל מס על עיסקת מקרקעין לפי שוויה במועד המכירה, גם אם התמורה שולמה בתשלומים, מתוך הנחת עבודה שהתמורה שנקבעה מביאה בחשבון את דחיית התשלומים, הסיכונים שבדחייה, תנודת מחירים אפשרית וכיוצ"ב, והכל לפי הידוע 'ביום המכירה'. (שם).

ובהמשך:

"טענת ההיוון שבפי העוררת נשענת על כך שמקצת התמורה תינתן בעתיד. לשיטתה, עצם 'התשלום' בעתיד, בביצוע המטלות הציבוריות, מחייב היוון. ואולם, אין בפנינו הסכמה על כך שהקדמה או איחור בביצוע המטלות כרוכים בהזלה או בייקור של התמורה בעיסקה. על כן, וכפי שנקבע בהלכת מידטאון, שומת מס הרכישה תיעשה על בסיס נומינלי.

...

בהוראות המכרז אין ביטוי לכך, שהקדמה או איחור כרוכים בהזלה או בייקור של התמורה גם אם תזדרז העוררת, ותמסור את המטלות הציבוריות עוד קודם שחלפו 60 חודשים, לא יהא בכך כדי להקטין את הקף המטלות הציבוריות, או להזיל את מחירה הכולל של העיסקה."

(סעיף 5 וסעיף 9 לסיכומי המשיב).

### ד. הוראות החוק

22. העוררת רכשה "זכויות במקרקעין" כהגדרתן בחוק. על כן, לפי סעיף 9(א) לחוק היא חבה במס רכישה. בהתאם לתקנה 2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974:

"... במכירת זכות במקרקעין או בעשיית פעולה באיגוד מקרקעין ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן..."





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

תקנה זו הותקנה, בין השאר, מכוח סעיף 9(א) לחוק, המסמיך את שר האוצר לקבוע כי "מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין...".

כידוע, על פי סעיף 17(א) לחוק, "שווי המכירה" הוא "שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת...". בהתאם להוראות סעיף 1 לחוק, "שווי של זכות פלונית" מוגדר כך:

"הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון, ובלבד שבמכירות – (1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין – התמורה כאמור...";

הגדרת המונח "תמורה" שבסעיף 1 לחוק מבהירה כי תמורה יכולה להתקבל "במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף".

23. במקרה הנדון "הזכות במקרקעין הנמכרת" היא זכויות החכירה במגרש. ההסכם נעשה בכתב בין צדדים שאין יחסים מיוחדים ביניהם ולא הועלתה כל טענה של העדר תום לב. עלינו לתור אפוא אחר התמורה ששולמה בגין הזכויות ולקבוע את שוויה.

### ה. התמורה ושוויה

24. כאמור, במקרה דנן התמורה לבשה שתי צורות עיקריות: אחת, מזומנים (כ-821 מיליון ש"ח), והשנייה, ביצוע המטלות בהתאם לנדרש (בהמשך נדון בצורה נוספת, משתמעת, של תמורה – ראו סעיפים 50 עד 52 להלן).<sup>1</sup>

אין כמובן כל קושי לקבוע את שוויים של המזומנים כי הרי תשלומם כאן לא נפרש על פני תקופה ולא חולק לתשלומים שונים, אלא נדרש תוך 60 ימים מיום אישור העסקה (סעיפים 7 ו-13 לתנאים המיוחדים בתנאים למכרז).

<sup>1</sup> העוררת נדרשה לשלם לרמ"י סכומים נוספים בגין השתתפות בהוצאות פיתוח וזאת לגבי פיתוח שיבוצע בעתיד. אין כיום מחלוקת בין הצדדים כי סכומים אלה (6.2 מיליון ש"ח) אינם חייבים במס רכישה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

25. אולם כן מתעוררת שאלה אשר לשוויו של ביצוע המטלות. בקביעת שוויו של שירות פלוני ניתן להביא בחשבון גורמים שונים, בהתאם לנסיבות, כגון זהות נותן השירות ותכונותיו, מקום מתן השירות, מידת התחרות באותו ענף, וכמובן מועד מתן השירות. הגורם האחרון הנ"ל הוא הרלבנטי לענייננו.

כאמור, לפי סעיף 5.1.18 "להודעה למציעים" מיום 25.10.2015, "תקופת סיום פיתוח ובניית מתחם הכנרית בשלמותו הינו 60 חודשים".

בעניין ארבעים הדירות להשכרה מובהר בסעיף 19.32(ב) לתנאים למכרז כי:

**"היזם מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבניה, בכפוף למסירת המגרש בפועל, לא יאוחר מ-18 חודשים ... ממועד אישור העסקה ולבצעה ברציפות, בהתמדה ובלא הפסקות באופן שהשלמת הבניה של הדירות להשכרה תהיה לא יאוחר מ-60 חודשים מיום אישור העסקה."**

בסעיף 19.5 לתנאים למכרז נאמר:

**"בתום הבניה ועם קבלת טופס 4, ימסור היזם את החזקה בדירות להשכרה לרמ"י."**

בעניין החניון, נקבע בסעיף 4.1(ב) לתנאים למכרז כי: "קיום ההוראות המפורטות בסעיף זה לעיל במלואן יהווה תנאי למתן טופס 4 למגרש."

בעניין יחידות העירייה, סעיף 4.2(ג) קובע כי: "על היזם להתקשר עם העירייה בהסכם הקמה של יחידות העירייה אשר יכלול פירוט של העבודות. הוראה זו תהווה תנאי למתן טופס 4 למגרש."

26. עולה אם כן כי בהתאם לאמור במכרז, בניית הפרויקט אמורה הייתה להסתיים בתוך חמש שנים וביצוע המטלות היה צריך להסתיים בד בבד עם סיום הפרויקט כולו, והדבר מתבקש כי הרי המטלות יבוצעו באותו אתר והחלקים שיימסרו לרשויות (דירות, חנויות ושטחים לשימוש העירייה) הם שלובים במכלול הפרויקט.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

27. כפי שכבר צויין, העוררת סבורה כי יש להוון את עלויות הבנייה הצפויות הנוגעות למטלות על מנת להגיע לשווי הנכון של מרכיב זה של התמורה. יתרה מזאת, לגישתה היות וכבר בעת זכייתה במכרז ניתן היה לצפות כי היתר בנייה לא יתקבל אלא בחלוף כשנתיים, למעשה הפרויקט לא היה צפוי להיגמר אלא בחלוף **שבע שנים** ממועד המכרז (ואכן ברשימת העובדות המוסכמות אשר הוגשה לוועדת הערר ביום 12.12.2017, כלומר כשנתיים לאחר המכרז, מצויין כי טרם התקבל היתר בנייה אלא "**היתר חפירה ודיפון בלבד**").

לפיכך, לשיטת העוררת פעולת ההיוון צריכה להיעשות על פני חמש שנים החל משנתיים לאחר הזכייה במכרז. פריסת עלויות בניית המטלות על פני תקופה זו תשקף את העובדה ש"תשלום" מרכיב זה של התמורה מתרחש עם ביצוע העבודות ולא רק במסירת המטלות עם השלמתן בסוף התקופה. בנושא זה משתמעת מטיעוני המשיב עמדה חלופית - מעבר לכך שלגישתו לא נדרש כל היוון בנסיבות המקרה - כי מניין תקופת ההיוון צריך להתחיל מיד עם הזכייה במכרז כי חלק מפורש מדרישות המכרז בעניין המטלות הוא **תכנון העבודות**, דבר שאיננו תלוי בקבלת היתר בנייה.

28. כאמור תוצאת יישום שיטת העוררת היא עלות מהוונת של כ-31.6 מיליון ש"ח, תוך שימוש בשיעור היוון של 6% (ויוער כי תחשיב ההיוון המדוייק לא הוצג בפני ועדת הערר אם כי הוא ניתן לשחזור בהתאם להסבר המערערת).

### ו. על נחיצות ההיוון - כללי

29. מושכל יסוד הוא שערכו היום של סכום כסף אשר יתקבל רק בעתיד נמוך מן הסכום הנקוב. וככלל, כך גם לגבי כל טובת הנאה כלכלית שקבלתה נדחית לעתיד, לרבות שירות שאיננו ניתן בהווה.

30. עקרון זה הוכר ואומץ בפסיקת בתי המשפט, ובפרט בתחום מיסוי מקרקעין:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

"אמור מעתה, בתמורה המחולקת לשיעורים גלומה אינהרנטית זכות נוספת, היא הזכות לקבלת מזומנים שמגולמת בתמורת המכירה בדמות הפרשי הצמדה וריבית.

...

... היוון תקבולים עתידיים ליום המכירה בדרך של חישוב הערך הנוכחי (לפי ריבית שוק) של הסכומים שיתקבלו בעתיד הוא אבן יסוד בכל חישוב כלכלי שבו יש התייחסות לתמורות עתידיות והוא נחוץ כדי לבטא את השווי הנכון למועד המכירה. כך קובעים כללי החשבונאות, כך קובעת הספרות המקצועית וכך קובעת הפסיקה באמצעה את שיטת ההיוון גם לצרכי מס.

...

סבורני, כי מן הראוי לאמץ עקרון זה של ההיוון (למעט במקרים של חוסר מהותיות) גם לצרכי מס שבח, ואין לחשוש שהדבר עלול להוביל לאנדרלמוסיה בסוגיית 'שווי המכירה ליום המכירה'...

...

... חישוב התמורה ליום המכירה מבלי לחלץ את הערך הנוכחי של התמורה מעוות את המהות האמיתית של העסקה, שהרי חלק מן התמורה הוא מדומה ויש לנכות ממנה את אותו חלק המשקף את עסקת האשראי והיכולת של המוכר לעשות שימוש בתמורה באותה תקופה."

(ו"ע 1289/01 המכון הגיאופיסי לישראל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז, ניתן ביום 3.4.2006, מפי חברי רו"ח צבי פרידמן - סעיפים 4(ג) ו-8 וחלק ז' לפסק הדין; ראו גם ו"ע 1129/07 בית דרור בע"מ נ' מנהל מס שבח תל אביב (ניתן ביום 28.11.2010)).

31. ביטוי נוסף ומובהק לתובנה יסודית זו ניתן אך לאחרונה בעניין אהרוני (ע"א 6914/15 דוד אהרוני ואח' נ' פקיד שומה כפר סבא (ניתן ביום 22.4.2018)).

שם, לאחר המחשת הדברים בדוגמה מספרית, הטעים כבוד השופט עמית כדלקמן:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

"... אם הסכים ראובן להמיר את הזכות לקבל תשלום במועד המכירה בזכות לקבל כסף בעתיד, ההנחה היא כי הוא יקבל על כך פיצוי בדמות ריבית, פיצוי המגולם בתמורה שנקבעה בהסכם המכירה.

"עמדנו על כך שכאשר במס שבח עסקינן, יש לחשב את 'שווי המכירה' נכון למועד יום המכירה. כאשר מדובר במכר בתשלומים, ובהמשך להנחה האמורה לפיה מכר בתשלומים כולל בחובו רכיב של עסקת אשראי מתעורר הצורך 'לנטרל' את רכיב עסקת האשראי, על מנת להבטיח שמס השבח ישולם אך ורק בגין רכיב המכר כערכו ביום המכירה. לצורך כך נוקטים פעולה של היוון התמורה העתידית, לפי שיעור הריבית הנהוגה בשוק."

ובהמשך:

"לכן, כאשר לפנינו עסקת מכר מקרקעין שהתמורה בגינה משולמת לשיעורין, ההנחה היא כי שוויים של המקרקעין נמוך מהתמורה הכוללת כפי שנקבעה בהסכם, שכן התמורה מגלמת בתוכה רכיב של ריבית.

...

כאמור, כאשר מדובר בעסקת מכר בתשלומים, ההנחה (הכפופה לאומד דעת הצדדים בכל מקרה לגופו) היא כי מדובר בעסקת מכר+אשראי. על בסיס הנחה זו, יש צורך לבצע היוון, על מנת לבודד את רכיב המכירה מרכיב האשראי ולקבוע את שווי המכירה האמיתי. נשוב לרגע לדוגמה המספרית שהובאה לעיל: אם לפנינו עסקת מכר בסך 3.6 מיליון ש"ח המשולמת ב-36 תשלומים חודשיים בסך 100,000 ש"ח, אנו מניחים כי העסקה מגלמת בתוכה רכיב של ריבית. לכן, עלינו להוון את התמורה, על מנת לבודד את רכיב המכר (החייב במס שבח) מרכיב האשראי (הכפוף לפקודת מס הכנסה). בדוגמה הנ"ל, ניתן לומר כי עסקת המכר היא בשווי 3 מיליון ש"ח, ואילו עסקת האשראי היא בשווי 600,000 ש"ח. זוהי אפוא תכליתו של ההיוון בדוגמה לעיל: להתחקות אחר רכיביה של העסקה שנכרתה בין המוכר לקונה, לבודד את שני הרכיבים זה מזה, לקבוע את 'שווי המכירה' מחד גיסא ואת שווייה של עסקת הריבית מאידך גיסא, ולמסות את שתי העסקאות בהתאם.

(סעיפים 15, 16, 25 ו-32 לפסק הדין)



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

32. על כן, כאשר אנו נדרשים לקבוע את שווייה של תמורה המשולמת בגין מכירת זכות במקרקעין, ותמורה זו לובשת צורה של מתן שירות על ידי הרוכש, עלינו להעריך את שווי השירות ושווי זה מושפע, בין היתר, מן המועד שנקבע לנתינתו.

33. אמת נכון הדבר כי מאז פרסומו של פסק הדין בעניין המכון הגיאופיסי ניתן להבחין בגישה מסוייגת יותר בפסקי דין.

בו"ע 1305/04 אברהם חכים נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז (ניתן ביום 3.10.2006) נכתב על ידי חברי רו"ח פרידמן כי:

"בבואנו לסווג חלק מתמורה עתידית כמרכיב מימון שומה עלינו ליתן דעתנו לקיומם של שני תנאים מצטברים. ראשית, האם ההסכם אותו כרתו הצדדים מגלם בקרבו עסקת מכר ועסקת מימון הדרות יחדיו בכפיפה אחת. שנית, נדרשים אנו לשים לבנו למהותיות מרכיב המימון בעסקת המכר. בהתמלא שתי דרישות אלו, אזי יופחת מרכיב המימון הארוג בעסקת המכר.

השאלה האם הסכם המכר טומן בחובו עסקה משולבת של מימון ומכר תתבצע על פי אומד דעת הצדדים להסכם. בלשון אחרת, ככל שגילו הצדדים דעתם בהסכם המכר גופו, בין במפורש ובין במשתמע, כי התמורה העתידית מכילה גם מרכיב מימוני ונקטו צעדים בעולם המעשה כנגזר מכך, ובאופן זה הרי שציפיותיהם לדחיית התמורה השתקפו באותו הסכם – הרי שיש להוון את התמורה העתידית ולהפריד בתוך כך בין מרכיב המימון למרכיב תמורת המכר."

(סעיפים 21 ו-22 לפסק הדין)

והנה בעניין מידטאון (ע"א 914/14 מידטאון בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, ניתן ביום 31.5.2015) כבוד השופט דנציגר מרחיב בעניין אומד דעת הצדדים:

"... מפסקי הדין ניתן להסיק כי לצורך סיווג עסקה כעסקת אשראי אין די בכך שהעסקה, מבחינת צורתה, תכלול תשלומים דחויים – אלא יש לייחס חשיבות לסוג העסקה ולהקשר בו נכרתה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו'ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

...

... מסתמנת נטייתו של בית המשפט להימנע מסיווג גורף של עסקאות, ולבכר על פניו בחינה פרטנית של כל מקרה, בשים לב לנסיבותיו, למאפייני העסקה ולהקשר המשפטי שבו נדרש הסיווג. ... ובכל מקרה אין לאמץ ברירת מחדל גורפת לפיה כל עסקה הכוללת תמורה דחויה הינה עסקת אשראי במהותה.

...

אשר על כן, כדי לסווג עסקת מקרקעין ככזו הכוללת מרכיב מימוני לצורך שאלת ההיוון במסגרת שומת מס רכישה, עלינו להידרש תחילה לאומד דעת הצדדים כפי שזה בא לידי ביטוי בחוזה. ככל שהחוזה מלמד על כך שהקדמה או איחור בתשלום כרוכים בהזלה או ייקור של התמורה – כפי שארע בעניין המכון הגיאופיסי – הרי שלפנינו מרכיב מימוני. בהיעדר ביטוי מפורש לכך בחוזה, ברירת המחדל תהיה כי אין מדובר בעסקת אשראי, ושומת מס הרכישה תתבצע על בסיס נומינאלי. ברם, ברירת מחדל זו איננה בגדר 'סוף פסוק', שכן הצדדים יוכלו לטעון כי נסיבות העסקה מלמדות על כך שכן קיים מרכיב מימוני.

(סעיפים 11, 13 ו-16 לפסק הדין)

34. כבוד השופט דנציגר הדגיש כי בעניין המכון הגיאופיסי ההסכם הנדון איפשר באופן מפורש לרוכש להקדים את התשלומים הדחויים ובמצב זה יופחתו הסכומים בהם הוא חייב בהתאם לשיעור ריבית מוסכם.

גם בעניין מידטאון עצמו, בו ערעורה של הרוכשת נדחה, היה תנאי חוזי המאפשר הקדמת תשלומים, אך לא הוסכם על מתן כל הנחה בשל כך.

35. בפסק דין אהרוני, לצד הגישה הכלכלית המובהקת המשתקפת בו, שב וציין כבוד השופט עמית את הסייגים אשר פורטו בפסק דין מידטאון (וראו, בין היתר, בסעיפים 17, 36 ו-42 לפסק דין אהרוני).

36. לטעמי, התוצאה אליה הגיעה ועדת הערר בעניין המכון הגיאופיסי הייתה סבירה גם אילו סעיף הקדמת הפרעון שנדון באותו מקרה (ואכן ועדת הערר שם לא הציגה היבט זה כנימוק היחיד או אפילו העיקרי למסקנתה). הרי שם התשלום האחרון (אשר היווה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

לא פחות מ-75% מסך התמורה הנומינלית) נדחה לפרק זמן של שנה וחצי עד למסירת הנכס לידי הרוכש. במקרה כגון זה סביר לומר כי מרכיב המימון הוא אכן אינהרנטי (כלשון ועדת הערר שם), כלומר **מובנה במהות העסקה**.

37. כך גם לגבי הדוגמה המובאת בסעיף 15 לפסק דינו של כבוד השופט עמית בעניין **אהרוני** :

**"נדגים: ראובן הוא בעלים של נכס ששווי 1,000 ש"ח. שמעון מבקש לרכוש את הנכס, אולם אינו יכול לשלם 1,000 ש"ח במועד המכירה. ראובן ניאות לפרוס לשמעון את תשלום התמורה לעשרה תשלומים חודשיים בסך 105 ש"ח כל אחד. בסיכומו של דבר, שמעון ישלם לראובן 1,050 ש"ח. על עסקה כזו נהוג להשקיף בתור עסקה כפולה: עסקת מכר בסך 1,000 ש"ח ולצדה עסקת אשראי הנושאת ריבית בסך 50 ש"ח. ... בדוגמה לעיל, אילו היה שמעון משלם לראובן את מלוא התמורה בסך 1,000 ש"ח במועד המכירה ראובן יכול היה להשקיע את הסכום וליהנות מפירותיו (ריבית)".**

הדוגמה עצמה איננה מציינת קיום אפשרות הקדמה, או כל הוראה חוזית מסויימת אחרת, כתנאי הכרחי לשימוש בתחשיב היוון **על מנת לקבוע את השווי האמיתי של התמורה**. וכפי שמבאר כבוד השופט עמית מיד בהמשך :

**"... אם הסכים ראובן להמיר את הזכות לקבל תשלום במועד המכירה בזכות לקבל כסף בעתיד, ההנחה היא שהוא יקבל על כך פיצוי בדמות ריבית...".**  
(קו ההדגשה איננו במקור)

ובכן הניחו כי הצדדים בדוגמה הנ"ל היו כותבים בהסכם ביניהם מילים מפורשות כגון: **"מחיר הנכס הוא 1,000 ש"ח. על אף האמור, שמעון רשאי לרכוש את הנכס באשראי וכנגד תמורה בסך 1,050 ש"ח, שתשולם בעשרה תשלומים חודשיים בסך 105 ש"ח כל אחד"**. דומני כי הביטוי הלשוני המפורש למרכיב המימון איננו משנה, לפחות בדוגמה זו, את המהות הכלכלית של המקרה, וממילא לפי מהות זו שווי התמורה בגין הנכס (הנמכר היום) הוא 1,000 ש"ח ולא 1,050 ש"ח.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

38. כאמור, הוראות החוק מחייבות אותנו לקבוע את שווי התמורה המשולמת בעד הזכות במקרקעין, ואפיון היחסים החוזיים בין הצדדים הוא אך אמצעי המסייע בקביעה זו.

### ז. המקום להיוון בעניין הנדון

39. ובחזרה לענייננו: עיון בתחשיב השומה מגלה כי שווי ביצוע המטלות - כ-2.2 מיליון ש"ח - נקבע על ידי השמאי על פי פעולה חשבונאית פשוטה של הכפלת היקף השטחים הנדרשים בסכום עלות הבנייה המשוערת למטר רבוע נכון לעת כתיבת השמאות. למשל, לגבי הדירות להשכרה, העלות חושבה כאמור לפי 8,000 ש"ח למטר רבוע. **לא הוכח כי בחישוב עלות המטלות (2.2 מיליון ש"ח) נלקח בחשבון מימד הזמן**, ואין בתחשיב כל התייחסות למועד מסירת המטלות או להוצאות מימון, ועל פני התחשיב לא נערכה כל פעולת היוון<sup>2</sup> (ואף ייתכן שמשך בניית הפרויקט הובא בחשבון על ידי השמאי, יחד עם גורמים נוספים, כבר בקביעת מרכיב היזמות (20%), כך שהסכום של 2.2 מיליון ש"ח הוא בהכרח "נומינלי"). באותו אופן אין אינדיקציה לכך שנתוני העלות למטר רבוע (למשל, 8,000 ש"ח בגין מגורים) נקבעו על ידי השמאי בהתחשב בגורם הזמן.

40. ברי כי העוררת תידרש לגייס את המקורות למימון ביצוע המטלות רק לפי קצב התקדמות העבודה והיא לא נדרשה לעשות זאת מראש, בעת הזכייה במכרז. על כן **הערך הנוכחי של התמורה הנוספת שהיא תידרש לשלם בשל רכישת זכויות החכירה (בנוסף לסכום המזומנים הגדול) הוא פחות מ-2.2 מיליון ש"ח.**

41. יתרה מזאת, יש מקום לשער כי פריסת עלויות בניית המטלות על פני תקופה ארוכה איפשרה לעוררת להציע סכום מזומנים **גבוה יותר** כמרכיב עיקרי בתמורה – ויוזכר כי ההתמודדות במכרז הייתה אך ורק על בסיס סכום המזומנים שיוצע לרמ"י עבור המגרש (הרי כל זוכה היה נדרש לבצע את המטלות, וההצעות לא נבדלו אחת מן השנייה בנושא זה).<sup>3</sup>

<sup>2</sup> משום כך, השימוש שעשה המשיב (פעמיים) בסעיף 14 לסיכומיו בביטוי "הערך הנוכחי" כדי לתאר את הערכת עלות המטלות כפי שחושבה בתחשיב השמאי איננו יכול ללמד כי נעשה חישוב present value, כי לכך אין בסיס, ולכל היותר ניתן להבין את מילות המשיב כמכוונות ל"שווי השוק העדכני" של שירותי הבנייה.

<sup>3</sup> מאחר והצדדים הגיעו לרשימת עובדות מוסכמות, אין בפנינו ראיות בנוגע לשיקולים אשר הובאו בחשבון **בפועל** על ידי העוררת בתמחור הצעתה. ובאשר לרמ"י כמזמינת העבודה, ניתן להבין מהדברים הכתובים בשמאות כי לפי נקודת מבטה של רמ"י המטלות יימסרו לה "ללא כל תמורה" (ראו הערות שוליים 1 ו-3 בעמוד 10 לשמאות).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

42. ודוקו: שיטת המכרז אשר יושמה במקרה הנוכחי הותירה לכל מציע לתמחר לעצמו את המשקל הכספי אשר הוא מייחס למרכיב המטלות, וזאת אגב קבלת ההחלטה איזה סכום מזומנים להציע לרמ"י (ויוזכר כי תחשיב השומה הנ"ל לא היה בידי המתמודדים במכרז לפני סגירתו).

בנסיבות אלו, בהן שקלול אלמנט הדחייה (מימד הזמן) בביצוע המטלות נעשה על ידי המציע **בינו לבין עצמו**, ממילא לא תימצא "עסקת מימון" מפורשת בין רמ"י לבין הזוכה במכרז. רכיב המימון מובנה, כך נדמה, **בהצעה עצמה**.

43. בהקשר זה נזכיר את הערתו של כבוד השופט עמית בסעיף 36 לפסק דין **אהרוני**, שם ציין כי:

**"... איני סבור כי יש להסיק מכך כי כל אימת שעסקה אינה כוללת רכיב של אשראי, אין לבצע היוון כלל. כפי שהובהר, יש לשום את המס לפי ערך המחיר החוזי כערכו ביום חתימת החוזה, וככלל, כאשר מדובר בתמורה עתידית, יש לבצע היוון לשם כך."**

יש מקום אפוא לשוב ולהדגיש כי השאלה הניצבת לפנינו באמת, איננה עניין של סיווג עסקה (מכר, מימון וכו') אלא **קביעת שווי של תמורה**, ואין חולק כי קביעה זו עשויה להיות מושפעת, במימד הזמן, מדחייה מהותית בחובת התשלום.

44. המקרה דנן דומה **במובן מסויים** לעסקת קומבינציה – מרכיב תמורה אחד הוא אספקת שירותי בנייה. כידוע, לגבי עסקאות קומבינציה רשות המסים הכירה בהשלכת היבט הדחייה וקבעה בהוראת ביצוע מס שבח 23/98 מיום 1.11.1998 כי:

**"הוראת הביצוע מתייחסת לקביעת שווי הבניה בערכי מזומן למועד ההתקשרות, זאת כדי למנוע מחלוקות לגבי היוונים ובכדי לחסוך את חיובי הריבית במסגרת שומת מס הכנסה."**

כאשר קבלת שירותי הבניה תיעשה בטווחים של למעלה מ-3 שנים והמוכר מבקש היוון יש להפנות הענין למחלקת שומת מקרקעין **בנציבות"**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

(סעיפים 8 ו-9 להוראת הביצוע)

הוראה זו הייתה בתוקף בזמן עריכת המכרז במקרה דנן והיא עומדת בתוקף אף היום.

45. והנה בעניין חכים הנ"ל ועדת הערר פסקה כי :

"בקביעת שווי המכירה בעסקאות קומבינציה יש להביא בחשבון לעניין 'היוון התמורה' (או הפחתה בגין דחייה) את ציפיות הצדדים בעת חתימת ההסכם כפי שאלו באים לידי ביטוי בהסכם שחתמו. במקרה דנן, כך נראה מגוף ההסכם, לא ציפו הצדדים לדחייה מעבר לתקופה המקובלת של ביצוע עסקת קומבינציה אשר מעצם טבעה מגלמת אלמנט של דחייה מסוימת בקבלת התמורה המובאת בחשבון ביום חתימת ההסכם. לפיכך, אין מקום להוון את התמורה במקרה דנן, שכן בחינת קיומה של עסקת מימון לצד עסקה במקרקעין תלויה בכוונת הצדדים, בין במפורש ובין במשתמע, למרכיב המימון הגלום בעסקה ובציפיותיהם ל'תקופת האשראי'".

(סעיף 3 לחלק ז' לפסק הדין)

בנסיבות שנדונו בפסק דין חכים :

"... צפו הצדדים, כך נראה מגוף ההסכם, כי תוך תקופת של 24 – 36 חודשים תימסרנה הדירות למוכר. זוהי תקופה מקובלת בעסקאות קומבינציה ומעצם טבען מגולם אלמנט של דחייה מסוימת בקבלת התמורה המובא בחשבון ביום חתימת ההסכם, שכן יש לזכור שהתמורה כאן איננה במזומן אלא בשווי נכסי – קבלת שירותי בניה."

(סעיף 28 לחלק ו' לפסק הדין)

אולם בניגוד לציפיות הצדדים שם, תחילת הבניין התעכבה שנים בשל העדר הסכמה מצד חלק מבעלי החלקה. ועדת הערר מדגישה כי יש להתחשב רק במשך הבנייה הצפוי במועד חתימת ההסכם (ראו, בין השאר, בסעיף 27 לחלק ו' לפסק הדין).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

46. באותו אופן בפסקי הדין זקס ו-שוורץ (ו"ע 1167/00 זקס רחל ואח' נ' מנהל מס שבח רחובות) (ניתן ביום 23.9.2004); ו"ע 16-01-24859-01 מנחם שוורץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (ניתן ביום 30.11.2017)), נדונו נסיבות של עיכוב בביצוע הבנייה המוזמנת כאשר העיכוב נוצר לאחר כריתת ההסכם ובאופן בלתי צפוי מראש. הדגש בפסיקה זו הוא על כך שיש למסות את העסקאות לפי הנתונים הצפויים (לרבות משך הבנייה) בעת כריתת ההסכם (וראו גם ו"ע 1287/07 תרצה זיידנבייבר נ' מנהל מס שבח רחובות, ניתן ביום 30.8.2010, בו נדון עיכוב בהשלמת העסקה עד להסרת הקפאת המכירות, אמנם בקשר לעסקת מזומנים).

47. לטעמי המקרה הנוכחי ראוי להתייחסות הדומה לזו המעוגנת בהוראת ביצוע 23/98 הנ"ל, וזאת אף בבחינת קל וחומר: משך הזמן הנדרש והצפוי מראש להשלמת בניית המטלות היה ארוך – חמש שנים לגרסת המשיב (המבוססת על לשון המכרז) ושבע שנים לפחות, לגרסת העוררת (המבוססת על הנסיון הרווח בענף).

מרכיב תמורה זה "משולם" אך על פני התקופה כולה. נזכיר כי המטלות עצמן שלובות בפרויקט הכולל, ולא הייתה אפשרות, כך יש להבין, לבצען במנותק מהקמת יתר חלקי הפרויקט. דהיינו הזוכה במכרז איננו יכול להקדים ולהזדרז במילוי חובת בניית המטלות דווקא.<sup>4</sup>

48. אכן, בעסקת קומבינציה במתכונת הנפוצה הדחיייה בקבלת שירותי הבנייה עשויה להילקח בחשבון מלכתחילה בקביעת אחוזי הקומבינציה בין בעל הקרקע ובין היזם: אילולי הדחיייה, בעל הקרקע עשוי להסכים להקנות אחוזים גבוהים יותר ליזם. מכיוון שכך, אין מקום לכאורה לערוך פעולת היוון נוספת במצב זה. לעומת זאת, במקרה הנדון רמ"י הגדירה בעצמה את היקף המטלות הציבוריות הדרושות ולא נוהל כל משא ומתן בנושא זה. היקף זה היה נתון במכרז. המתמודדים במכרז הציעו סכומי מזומנים על מנת להתחרות על הזכייה (מעבר להתחייבות לבצע את המטלות). כאן אלמנט הדחיייה עשוי היה להילקח בחשבון על ידי היזם/המציע בהחלטתו איזה סכום מזומנים להציע (ראו סעיפים 41 ו-42 לעיל). הדבר נכון אף אם ניתן לשער, למשל, כי רמ"י הייתה מסתפקת ב-30 דירות להשכרה במקום 40 אילו הייתה מקבלת אותן באופן מיידי.

<sup>4</sup> יצויין כי סעיף 19.32 (ד) לתנאים למכרז מורה כי על כל יום של פיגור בהשלמת בנייתה של כל דירה להשכרה ישלם היזם לרמ"י סך של 6,000 ש"ח ("בנוסף ומבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים"), אולם הצדדים לערר כלל לא התייחסו להוראה זו ולנפקותה (והשוו בעניין מידטאון (סעיף 16): "ככל שהחווה מלמד על כך שהקדמה או איחור בתשלום כרוכים בהוצלה או ייקור התמורה... הרי שלפנינו מרכיב מימוני").



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

דהיינו, משנבחרה הצעתה של העוררת, הסכום המשולם על ידיה עבור המגרש הוא צירוף של סך המזומנים והערך הנוכחי של עלויות הבנייה הדרושות לביצוע המטלות. הטלת מס רכישה על העוררת על בסיס עלויות הבנייה הנומינליות (והבלתי מהוונת) לא תשקף בצורה נכונה את היקף התמורה המשולמת מבחינתה, לאחר שהיא הציעה סכום מזומנים מסויים, עליו מוטל מס רכישה שאיננו שנוי במחלוקת, בהתחשב במועד האספקה הדחוי של שירותי הבנייה.

49. באשר לדרישת המהותיות כתנאי ליישום שיטת ההיוון (ראו, בין היתר, סעיף 21 לפסק דין חכים), אינני סבור כי המסקנה אליה הגעתי, לפיה קביעה נכונה של שווי מרכיב המטלות בתמורה צריכה להביא בחשבון את מימד הזמן, אמורה להשתנות לנוכח היקפו הגדול של מרכיב המזומנים. אמנם רכיב המזומן הוא כמעט פי עשרים ממרכיב המטלות (בערכו הבלתי מהוון), אך מרכיב המטלות הוא בכל זאת מהותי כשלעצמו (עשרות מיליוני שקלים חדשים). אם הפסיקה מצביה רף של "מהותיות", אותו יש לעבור לפני שתהיה הצדקה לערוך היוון תמורה, הרי הדבר נועד למנוע סרבול וטרחה מיותרים במקרים בהם הסכומים המדוברים אינם גבוהים ומשך הדחייה איננו רב - וראו דבריה של כבוד השופטת ברק ארז בעניין מיזטאון אשר הזכירה כי:

**"... המקרה הטיפוסי של רכישת דירה או בית כולל יסוד של רכישה בתשלומים, ובהעדר נסיבות מיוחדות המעידות על עסקת אשראי – מס הרכישה משולם כעניין שבשגרה בהתאם למחיר החוזי כערכו ביום חתימת החוזה."**

לדידי לא ניתן להשוות בין "המקרה הטיפוסי של רכישת דירה" לבין הנסיבות הנדונות כאן ולא ניתן לומר כי ההפרש בשווי בין שיטת העוררת ובין שיטת המשיב הוא דבר שאיננו מהותי מספיק על מנת להצדיק פעולת היוון.

50. עם זאת, יש מקום להתייחס להיבט אחר הכרוך באספקת שירותים בעתיד כאחד ממרכיבי התמורה המשולמת עבור רכישת זכויות במקרקעין. כוונתי להיבט קיבוע עלויות הבנייה מבחינת בעל המקרקעין המקורי (המוכר).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

אם נפנה שוב בהיקש למודל עסקת הקומבינציה (בייחוד מן הסוג הנפוץ של "מכר חלקי"), נכון הוא שבעל המגרש יקבל את שירותי הבנייה על החלק הנותר בידיו רק על פני תקופה ממושכת וסיום הבנייה עלול להיות בחלוף מספר שנים. אולם לצד תוצאה זו (ובכפוף כמובן לתנאי ההסכם שנכרת בינו לבין היזם), משיג בעל המגרש הטבה כלכלית בלתי מבוטלת: ככל שקיים סיכון שעלויות הבנייה יתייקרו במהלך תקופת הבנייה, אזי סיכון זה עובר ממנו לכתפי היזם. אילו בעל המגרש היה מוכר חלק מן המגרש תמורת מזומנים בלבד ומשתמש בכסף זה כדי להזמין שירותי בנייה על החלק הנותר, החשיפה להתייקרות הבנייה הייתה נשארת אצלו.

אמנם במקרה הנדון בערר זה העוררת חכרה את כל המגרש (בכפוף לכך כי שטחי המטלות יירשמו על שם הרשויות) אבל אותו ניתוח כלכלי תקף גם כאן: שווי מרכיב התמורה המתבטא בשירותי ביצוע המטלות ראוי להיוון בשל היבט הדחייה (מימד הזמן) כמוסבר לעיל, אך אותו הסדר מקנה לרשויות הטבה כלכלית בדמות קיבוע יוקר הבנייה. משנחתם הסכם החכירה בעקבות עריכת המכרז, הרשויות אדישות לכל עלייה עתידית בתשומות הבנייה.

לא כך היה, למשל, אם רמ"י הייתה מוכרת את המגרש תמורת מזומנים בלבד ומשתמשת בחלק מן הכסף כדי לבנות **באתר אחר** דירות להשכרה ושטחים לשימוש העירייה.

51. ויושם אל לב: ככל שמשך הבנייה הצפוי **ארוך יותר**, ההצדקה הכלכלית והפיסקלית לעריכת היוון בקביעת שווי התמורה מתחזקת, אולם במקביל שוויו של **קיבוע עלות הבניה** אף הוא עשוי לגדול. כלומר, לפנינו שני "וקטורים" הכרוכים במימד הזמן – אחד השוחק את שווי השירותים בשל הדחייה בקבלתם והשני המגדיל את שווים בשל מרכיב ה"ביטוח", הנוטל את סיכון התייקרות הבנייה.

דומה כי רמז להיבט זה ניתן למצוא בדברי רו"ח פרידמן בעניין **חכים** (סעיף 24):

**"... מעצם טיבה של עסקת קומבינציה בתנאים רגילים ומקובלים לא גלום**

**מרכיב מימון, כמו שלא כלול בה מרכיב של התייקרויות עתידיות**

**בתשומות הבניה וכיוצ"ב."**

(ההדגשה איננה במקור)



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

52. דא עקא, נושא זה לא זכה להתייחסות של ממש בידי הצדדים לערר דנן ולא היה כל נסיון לכמת את השפעת הקיבוע האמור על שוויה של ההתחייבות לבצע את המטלות.

במצב דברים זה, וללא תשתית עובדתית או אמפירית מתאימה, לא ניתן להביא שיקול זה בחשבון, הלכה למעשה, במקרה דנן. אסתפק אפוא באמירה כי לשיטתי היוון שווי שירותי הבנייה במקרה דנן אמנם מוצדק, אך ככל הנראה איננו ממצה את כל ההיבטים הכלכליים של העסקה, כאשר קיבוע עלות הבנייה הוא אחד מהם.

### ח. סוף דבר

53. משנותרתי במיעוט, אין טעם להידרש כאן לסוגיות נוספות שהיו מחייבות הכרעה אילו ועדת הערר הייתה פוסקת כי יש מקום לערוך היוון. כוונתי היא לשיעור ההיוון שנבחר (6% לשנה) ואופן עריכת ההיוון על פני ציר הזמן (תוך דחייה של שנתיים ממועד הזכייה במכרז, לפי שיטת העוררת). לבסוף אני מדגיש כי התייחסותי כאן היא לשיטת המכרז שנערך במקרה דנן, לפי נסיבותיו, ולא לעסקת קומבינציה מצוייה, לגביה הניתוח לא יהיה בהכרח זהה.

רו"ח צבי פרידמן, חבר ועדת הערר :

### א. פתח דבר

1. קראתי בעיון רב את חוות דעתו המלומדת של חברי כב' יו"ר הוועדה, השופט הרי קירש ואין אני תמים דעה עם התוצאה אליה הגיע.

לדעתי, צודק המשיב בעמדתו לפיה אין מקום להוון את עבודות הבנייה הקשורות לביצוע המטלות הציבוריות בשיעור ריבית של 6% לשנה בשל כך שהעבודות יתבצעו בעתיד בתקופה של כ-5-7 שנים מיום הזכייה במכרז, ואנמק:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

### ב. מס רכישה מוטל על השווי ההוגן של הנכס ליום הרכישה

2. מס רכישה מוטל כאחוז מסויים מ"שווי המכירה", כאשר "שווי המכירה" מוגדר בחוק "שווי ביום המכירה של זכות במקרקעין" (סעיפים 9 ו-17 לחוק מיסוי מקרקעין). דהיינו, שווי המכירה לעניין חישוב מס הרכישה מחושב, נכון ליום מכירת המקרקעין (קרי - נכון ליום הסכם המכירה).

קביעת שיעור החבות במס צריכה להיעשות על פי היום בו התגבש החיוב (ע"א 7759/07 רות כספי נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה (ניתן ביום 12.4.2010)), וה"שווי" - השווי ההוגן של התמורה ליום המכירה.

השאלה המתעוררת היא מה הוא השווי ההוגן של התמורה ליום המכירה במקרה של תמורה עתידית המשתלמת לשיעורין והכוללת מרכיב מימוני בהתאם לאומד דעתם של הצדדים.

### ג. פסקי הדין בענין המכון הגיאופיסי, מידטאון ואברהם חכים

3. נושא זה של הפחתת התמורה הנקובה בחוזה המכר בשל מרכיב הריבית הגלום בגין תשלומים עתידיים, נדון בהרחבה בו"ע 1289/01 המכון הגיאופיסי לישראל נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז (ניתן ביום 3.4.2006) ושם קבעה ועדת הערר (ולי הייתה הזכות לכתוב את פסק הדין) שחישוב התמורה ליום המכירה, מבלי לחלץ את הערך הנוכחי של התמורה המשקף את עסקת האשראי, מעוות את המהות הכלכלית של העסקה, ולכן יש לאמץ את שיטת ההיוון לקביעת שווייה ההוגן של העסקה "ביום המכירה", תוך הפרדה בין מרכיב התמורה למרכיב האשראי כאשר אומד דעתם של הצדדים לעסקה כללה עסקת המכר גם עסקת אשראי (מימון). פסק דינה של הוועדה בענין המכון הגיאופיסי הסתמכה, בין היתר, על תקן חשבונאות ישראלי מס' 25 (ראו גם בהמשך).

4. פסיקתה זו של ועדת הערר אומצה למעשה ע"י בית המשפט העליון בעניין מידטאון (ע"א 914/14 מידטאון בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל-אביב (ניתן ביום 31.5.2015)) ושם נקבעו העקרונות האמורים לעיל גם על ידי בית המשפט העליון.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

כל זאת כאשר מדובר בתשלום עתידי במזומנים או בשווי מזומן (נכסים פיננסיים), בגין שירותים או נכסים שסופקו לפני קבלת התמורה בגינם, כאשר לפי אומד דעת הצדדים התשלומים העתידיים כוללים עסקת מימון.

5. שונה הדבר כאשר התמורה עבור שירותי בנייה שיינתנו בעתיד היא קרקע שניתנה כיום ויש צורך לקבוע את שוויים ההוגן של שירותי הבניה כדי לקבוע את שווי הקרקע הנרכשת ל"יום המכירה". גם נושא זה הגיע לפתחה של ועדת ערר ובו"ע 1305/04 **אברהם חכים נ' מנהל מיסוי מקרקעין מחוז מרכז** (ניתן ביום 3.10.2006; וגם שם היתה לי הזכות לכתוב את פסק הדין).

שם הועלתה, בין היתר, השאלה - האם יש להוון את עלות שירותי הבניה ל"יום המכירה" בעסקת קומבינציה, בהתחשב בכך שמשך תקופה ארוכה לא ניתן היה לממש את הסכם הקומבינציה.

6. בפרשת **אברהם חכים** קבעה הועדה כי אין מקום להוון את שירותי הבניה היות ועסקת קומבינציה מעצם טבעה מגלמת אלמנט של דחייה מסוימת בקבלת התמורה המובאת בחשבון ביום חתימת ההסכם, ובשל כך אין מקום להוון את התמורה במקרה של דחייה במתן שירותי בניה, שכן בחינת קיומה של עסקת מימון לצד עסקה במקרקעין תלויה בכוונת הצדדים במועד חתימת ההסכם ביניהם.

### ד. כללי חשבונאות מקובלים המתחקים אחר המהות הכלכלית של העסקה

7. כידוע, כללי החשבונאות המקובלים מסמנים ציון דרך לדיני המס, כיוון שהם מתחקים אחרי המהות הכלכלית של העסקה (כל עוד לא נקבע במפורש אחרת בדיני המס) (ראו ע"א 494/87 **חברת קבוצת השומרים שמירה ובטחון בע"מ נ' פקיד השומה למפעלים גדולים**, מו(4) 795 (1992) ועוד) וכדברי בית המשפט בעמ"ה 181/84 **ברנשטיין ואח' נ' פקיד שומה ת"א 1 מיסים ב/1** (ינואר 1988):

"כללי חשבונאות נאותים מטרתם להציג את המצב האמיתי של העסק ולתת תמונה נכונה של תוצאות הפעילות של העסק ואיתנותו. לצורך זה הכלל החשבונאי בהכרח יונק הן מן העובדות הכלכליות הסובבות עסקה ולא פחות מן התוצאות המשפטיות של פעולה כלשהי... כאשר שומה על



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

בית המשפט להתעלם מן הצורה ולחפש את התוכן האמיתי, הרי שהחוק וכללי החשבונאות יוצאים לאותה דרך ומחפשים אותה מטרה, וכמובן שבמקרה זה כללי החשבונאות מסייעים אכן להשגת התוצאה המשפטית הנכונה."

8. הבה ונראה כיצד כללי החשבונאות המקובלים מתייחסים להיוון תקבולים עתידיים ולהיוון שירותי בניה שניתנו כתמורה לרכישת הקרקע.

נכון למועד כתיבת שורות אלו ישנם שני תקנים ישראליים העוסקים בנושא זה (כאשר בשנת 2018 פורסם תקן בינלאומי IFRS מס' 15 שטרם אומץ ע"י התקינה הישראלית). הכוונה לתקן חשבונאות מס' 25 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ותקן מס' 2 של אותו מוסד.

**תקן חשבונאי מס' 25** דן במקרה בו מתקבלת תמורה עתידית במזומן בגין מכירת נכס או מתן שירות והוא קובע כדלקמן:

"התמורה מתקבלת במזומנים או שווי מזומנים... כאשר ההסדר כולל למעשה עסקת מימון, השווי ההוגן של התמורה ייקבע על ידי היוון כל התקבולים העתידיים בשיעור הריבית הניתן לקביעה באופן הברור ביותר... ההפרש בין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה מוכר כהכנסת ריבית..."

ואילו **תקן חשבונאי מס' 2** המתיחס לרכישת קרקע תמורת שירותי בניה קובע כי:

"בפרויקט בו הקרקע נרכשה בעסקת קומבינציה, שווה עלות הקרקע לעלות החזויה של שירותי הבנייה. לאחר שנקבעה עלות הקרקע באופן זה, שוב אינה מעודכנת בתקופות מאוחרות יותר, גם אם עלות שירותי הבניה בפועל שונה מזו שהייתה..."

... העקרונות שנקבעו בתקן זה לפיהם על עסקת קומבינציה להיות מוצגת עם התגבשותה כנכס וכהתחייבות במאזן, ללא יצירת רווח כלשהו, ינחו גם את אופן הטיפול בעסקאות קומבינציה מסוגים אחרים..."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

9. עיינו הרואות כי בתקן חשבונאי מס' 2, שהותקן בשנת 1999, אין כל הוראה והנחיה לגבי חישוב היוון שירותי הבניה ליום התגבשותם כהתחייבות וכנס בשל הדחייה במתן שירותי הבניה.

למיטב ידיעתי זו גם הפרקטיקה הנוהגת בנושא זה. יתירה מזו, תקן חשבונאי מס' 25, שהותקן בשנת 2006, שקבע לראשונה את גישת שתי העסקאות כאשר מדובר בתמורה עתידית בעלת מרכיב מימון, הוציא מתחולתו את תקן מס' 2 ואת ההוראות החלות על קבלן בונה. רוצה לומר, גישת שתי העסקאות לא חלה כאשר המדובר במקדמה שנתקבלה מהלקוח (קרקע).

למעלה מן הצורך, אתייחס גם לתקן הבינלאומי IFRS 15 שטרם אומץ ע"י התקינה הישראלית.

גם בתקן זה אין בשורה לעוררת. סעיף 60 לתקן קובע כי בקביעת מחיר עסקה יש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה מספק ללקוח או לישות הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלו, לפי התקן, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. במקרה דנן, היות והתמורה נתקבלה מראש מהלקוח (קרקע) הרי שעל נותן שירותי הבניה לזקוף הוצאות מימון בשל התארכות משך הבניה. זקיפת הוצאות מימון כאמור רק תגדלנה את שווי שירותי הבניה ולא תפחיתן. ספק אם לתוצאה כזו מעוניינת העוררת. באמרת אגב יצוין כי יתכן ואין תחולה לתקן בינלאומי זה במקרה דנן שכן התמורה שנתקבלה מראש אינו בנספ פיננסי אלא בקרקע.

10. הנה כי כן עיינו הרואות כי גם כללי החשבונאות המקובלים (תקן חשבונאי מס' 25 ותקן מס' 2) שאמורים לשקף את התוכן האמיתי, ההוגן והכלכלי של העסקה עושים הבחנה בין היוון תקבולים עתידיים **במזומן** להיוון **שירותי בניה** שגם הם יינתנו בעתיד תמורת קרקע.

הרחבתי את הדיבור בעניין הכללים החשבונאיים גם משום שהעוררת קובעת בסעיף 5 לסיכומיה כי ההיוון שביצעה הינו בהתאם לכללי החשבונאות. יודגש פעם נוספת, תקן חשבונאי מס' 25 דן על גישת שתי העסקאות (הפרדת עסקת המימון מעסקת המכר) רק במקרה בו הישות מכרה נכס (או נתנה שירות) והתמורה משולמת במזומן בעתיד. במקרה דנן הישות אמורה לתת שירותים בעתיד (שירותי בניה) כאשר קיבלה את התמורה מראש (קרקע).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

מן הכלל אל הפרט:

### ה. שווי שירותי הבניה ביום המכירה הינו כ-42.2 מיליון שקל

11. בענייננו, השווי ההוגן של שירותי הבניה ב"יום המכירה" הינו כ-42.2 מיליון ש"ח. "שווי זה" אמור להביא בחשבון את אפשרות הדחייה במסירת שירותי הבניה, דחיית תשלומים, הסיכונים שבדחייה, תנודות מחירים אפשריות, התייקרויות בחומרי הגלם ובשכר העבודה, הוצאות מימון בגין הבנייה, הוזלה או ייקור של התמורה בעסקה וכיוצ"ב.

12. בפרויקט מורכב, גדול ומסובך כמו במקרה דנן, השלמת העבודות והימשכותן לתקופה של כ-5-7 שנים, לרבות אפשרות דחייה מסוימת במתן היתר הבניה. זה חלק מה"סיכונים" של העסקה והמחיר שהוערך כשווי שירותי הבניה ל"יום המכירה" סכום של כ-42.2 מיליון ש"ח (שהעוררת הסכימה לקבל שווי זה), הינו לדעתי, השווי ההוגן של שירותי הבניה נכון ל"יום המכירה" והוא משקף את מכלול היתרונות והחסרונות של גורם מימד הזמן שבדחייה, התייקרויות צפויות וסיכונים אחרים.

### ו. שומת הערכת שווי הקרקע

13. חיזוק לאמור לעיל ניתן ללמוד מהשומה שערך השמאי עבור רמ"י להערכת שווי המקרקעין מחודש דצמבר 2015. השמאי שנקט בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ פעל בהתאם לתקן 3 של הוועדה לתקינה שמאית כדלקמן: בתחילה חושב סה"כ שווי בנוי של 330 יח"ד האמורים להיבנות על הקרקע וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה שערך השמאי. שווי השטח הבנוי, לאחר הפחתה של 20% יזמות, נקבע לסכום של כ-1.459 מיליארד שקלים. מהסכום הנ"ל הפחית השמאי סך של כ-0.5837 מיליארד שקלים עלויות בניה לפי 8,000 שקל למ"ר מגורים וכן 6,500 שקל למ"ר למסחר ומשרדים. והתוצאה אליה הגיע בסך של 0.8755 מיליארד שקלים הינה שווי הקרקע עבור שטחי המגורים, המסחר והמשרדים. לשווי זה הוסיף השמאי מרכיב חניות בסכום של כ-8.492 מיליון שקל והפחית כ-5.35 מיליון שקל עלויות פיתוח והעתקת עצים וכן הפחית סך של כ-42.2 מיליון שקל עלויות בגין מטלות שהיזם ייקח על עצמו (במקרה דנן העוררת) והגיע לשווי קרקע של 0.8365 מיליארד שקל. מסכום זה הפחית השמאי כ-10% הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט והגיע לסכום של כ-753 מיליון שקל שווי הקרקע נכון לחודש דצמבר 2015 (מועד המכרז).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

14. הארכת בתיאור הערכת שווי הקרקע שקבע השמאי מטעם רמ"י כדי להוכיח ששווי שירותי הבניה בסכום של 8,000 שקלים למ"ר מגורים וכן 6,500 שקלים למ"ר מסחר ומשרדים הינם בשוויים ההוגן נכון למועד הערכת השווי (קרי, דצמבר 2015) שכן, אין ספק ששווי הבנוי של יחידות הבינוי (מגורים, מסחר ומשרדים) שנקבע בהתבסס על עסקאות השוואה הוא השווי לחודש דצמבר 2015. גם לא יעלה על הדעת ששווי הבנוי הינו במונחי סוף התקופה היות והוא מבוסס על עסקאות השוואה שנעשו בסמוך לשנת 2015 וכבר נאמר "מיום שחרב בית המקדש ניטלה הנבואה מן הנביאים וניתנה לשוטים ולתינוקות" (בבא בתרא יב, ב).

משכך הם פני הדברים אין גם ספק ששווי שירותי הבניה (8,000 ש"ח למגורים וכן 6,500 ש"ח למסחר ומשרדים), מבוסס על השווי ההוגן שלהם לאותו תאריך (קרי, דצמבר 2015) כאשר שווי זה משקלל את כל ההיבטים הכלכליים והעסקיים של מימד הזמן, הוצאות מימון, התייקרויות עתידיות ועיכובי בניה בלתי צפויים, שכן אחרת יש לנו ערבוב של מין שאינו במינו.

יצוין, שונה המצב לו שירותי הבניה היו מוערכים לפי שוויים לסוף תקופת הבניה. או אז היה מקום לבצע הפחתה בגין מימד הזמן ולהוון את התמורה ל"יום המכירה". אך לא כך המצב בענייננו שבו שווי שירותי הבנייה הוערכו לתחילת התקופה.

### ז. פס"ד בענין מנחם שורץ

15. תימוכין לעמדתי זו ניתן למצוא גם בו"ע 16-01-24859 מנחם שורץ נ' מיסוי מקרקעין חיפה (ניתן ביום 30.11.2017), שם נדונה סוגיה הדומה לסוגיה דנן וכך קובעת הוועדה מפי כב' היו"ר השופט ר. סוקול:

"הערכת שווי הזכויות הנמכרות בעסקת הקומבינציה על פי שוויים של שירותי הבנייה, מעבירה את מרכז הכובד של הדיון לסוגיית הערכת שוויים של שירותי בניה... למעשה, יש לשום את שוויים של שירותי הבנייה הצפויים ביום העסקה, אף כי בפועל עשויה עלות שירותי הבנייה שיינתנו להיות שונה... עמדתי היא כי כל עוד לא ניתן ללמוד אחרת מההסכם שבין הצדדים, אין להוון את התמורה הניתנת בשירותי בנייה. כאמור, התמורה מחושבת ליום העסקה ושוויה נקבע לפי השווי שצפו הצדדים במועד העסקה. הערכת השווי מבוססת על עלות שירותי הבנייה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

הצפויה ביום ההסכם ולא על פי עלותה בפועל. בע"א 7759/07 כספי נ' מנהל מס שבח מקרקעין... אומר בית המשפט... משמע, שווי שירותי הבנייה המהווים תמורה הוא השווי הצפוי על ידי הצדדים ביום העסקה. שווי זה מגלם בתוכו גם שינויים עתידיים צפויים, לרבות מועד צפוי להשלמת הבנייה... על כן החישוב נעשה ליום העסקה ולא למועד מאוחר יותר. הוספת מקדם דחייה בנסיבות כאלו מעוותת את חישוב השווי ליום העסקה ומביאה בחשבון שינויים עתידיים. הוספת מקדם דחייה משנה את ציפיות הצדדים ואת התמורה עליה הסכימו על בסיס צפייה זו. ... כמובן שאם שווי התמורה ייקבע על פי עלות הבנייה במועד סיום הבנייה יהיה נכון לחשב את שווי התמורה, ליום העסקה, תוך התחשבות במקדמי דחייה. זה לא המצב בענייננו, כאשר הבנייה לא החלה והחישוב מבוסס על העלויות כפי שהיו צפויות ביום העסקה..."

### ח. יעילות, ודאות ויציבות בדיני המס

16. כב' יו"ר הועדה קובע ואומר בחוות דעתו (בסעיף 52) כי לשיטתו אכן מוצדק היוון שווי שירותי הבנייה, אך מוסיף ואומר "אך, ככל נראה, איננו ממצה את כל ההיבטים הכלכליים של העסקה, כאשר קיבוע עלות הבנייה הוא אחד מהם". לדעתי, גם אם מוצדק להוון את שווי שירותי הבנייה (מה שלדעתי אין כך) הרי שצודק ב"כ המשיב בטענתו שמס שגבייתו כרוכה במחלוקות וחיכוכים לרוב בענין אופן חישוב ההיוון ושיקלול היבטים כלכליים ועסקיים הקשורים בעסקה אינו בגדר "מס טוב". ועל כך אומר בית המשפט העליון בע"א 8569/06 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' אלברט אברהם פוליטי, סב(4) 280 (2008):

"בבואנו לפרש הוראת מס אין להקל ראש בתכליות אלו של יעילות, ודאות ויציבות... מידות אלה תואמות את 'אחת התכליות החשובות שביסוד דיני המס לפיה חותרים דינים אלה ככל הניתן להגברת הוודאות באשר לנורמות הפיסקאליות ולהגדרתן באופן בהיר ופשוט שיקל על הגביה וייעל אותה'..."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

### ט. סוף דבר

17. אשר על כן הייתי מציע לחברי לדחות את הערר ולהשית על העוררת הוצאות משפטיות בסכום של 15,000 ש"ח שיישאו ריבית והצמדה כדין החל מתום 14 ימים מיום מתן פסק הדין.

### רו"ח יהושע ביליצקי, חבר ועדת הערר :

קראתי בעיון את חוות דעתם של יושב ראש הוועדה ושל רו"ח צבי פרידמן, ומצטרף אני לתוצאה אליה הגיע חברי רו"ח צבי פרידמן.

לדעתי אין מדובר בחילוקי דעות משפטיות אלא בנושא הערכת שוי מקרקעין ושווי שירותי הבניה ליום הרכישה.

מעיון מדוקדק בהערכת שווי השמאי עולה כי המקרקעין ושווי שירותי הבניה מוצגים בשוויים ההוגן לערכם ליום המכרז. השומה נערכה בשיטת העלות בהתאם לסעיף 5.2 לתקן 3 של מועצת שמאי המקרקעין ובהערכת שווי זו נלקחו בחשבון כל הסיכונים והעלויות הצפויות (כולל עלויות מימון).

שיטת הערך הנוכחי בה נקטה העוררת איננה על בסיס שמאות ואיננה מבוססת על מודל כלכלי שלם שבה יחושב שווי כל המקרקעין ושירותי הבניה על בסיס תזרימי מזומנים בערך נוכחי. העוררת לקחה עלויות בניה מתוך שומה, שעלויות המימון נלקחו בחשבון בהערכת שווי הקרקעין ומבקשת לקבל הפחתת מימון נוספת. העוררת לא הציגה מודל כלכלי, לא נבחנו עקרונותיו ולא הובאה לפנינו חוות דעת מומחה לתיקוף גישה. ועל כן אינני יכול לקבל את גישה.

אשר על כן אני מצטרף לתוצאה אליה הגיע רו"ח פרידמן. אני מסכים עם חברי שיש להשית על העוררת הוצאות משפטיות בסכום אותו נקב (15,000 ש"ח) בהתחשב בדעתו של כבוד היושב ראש ובהתחשב בכך שלא התנהל הליך ממושך בין הצדדים.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 ינואר 2019

ו"ע 17-06-29956 א.ק.מ דה וינצ'י שותפות מוגבלת בע"מ נ' מדינת ישראל

הוחלט כאמור בחוות דעתו של רו"ח פרידמן, אליו הצטרף רו"ח ביליצקי.

מזכירות ועדת הערר תמציא פסק הדין לידי ב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ה שבט תשע"ט, 31 ינואר 2019, בהעדר הצדדים.

יהושע ביליצקי, רו"ח  
חבר

צבי פרידמן, רו"ח  
חבר

הרי קירש, שופט  
יו"ר