



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

**בפני כבוד השופט בנימין ארנון, יו"ר
עו"ד דן מרגליות, חבר
עו"ד דב שמואלביץ, חבר**

העוררים
1. מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אהוד ברזילי וקארין צוקרמן
2. אברהם נניקאשוילי (נמחק)
3. יעקב בן-זקן (נמחק)
4. מיכאל חיים רביבו (נמחק)

נגד

המשיב
משרד מס שבח מקרקעין רחובות
ע"י ב"כ עו"ד שגית כחלון
מפרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)

פסק דין

חבר הוועדה דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין:

1
2 **1. פתח דבר**
3 עניינו העיקרי של ערר זה בשאלה האם חברת סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ, המחזיקה במרכז
4 המסחרי באשדוד הידוע בשם "סטאר סנטר", מהווה "איגוד מקרקעין" כהגדרתו בחוק מיסוי
5 מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, או שמא קיימים בחברת זו נכסים נוספים המוציאים אותה
6 מהגדרה זו. כפועל יוצא מכך נשאלת השאלה האם יש מקום להשית מס רכישה בגין שינוי מבנה דו-
7 שלבי שבוצע בחברות המחזיקות במרכז המסחרי הזה.
8 כן עוסק ערר זה בשאלה האם החלטת המשיב לחייב את שינוי המבנה הדו-שלבי במס רכישה בגין כל
9 אחד מהשלבים נעשתה כדין, או שמא המדובר ב"כפל מס" – שכן יש לראות את שני שלבי הרכישה
10 כרכישה אחת, אותה יש למסות במס רכישה פעם אחת בלבד [סעיף 55 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח
11 ורכישה), התשכ"ג – 1963].

12
13 **11. תמצית העובדות הנוגעות בעניין**
14 1. עניינו של ערר זה באחד המרכזים הגדולים למסחר ובילוי באשדוד, הידוע בשם "סטאר סנטר"
15 (להלן: "המרכז המסחרי"). המרכז המסחרי הוקם בשנת 2004, שטחו כ-100 דונם, והוא כולל כ-



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו"ע 12-10-35298-10 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 50,000 מ"ר של שטחי מסחר, אשר רובם ככולם מושכרים. המרכז המסחרי הוא מרכז קניות
- 2 וביולי גדול ומתחם "לייף סטייל" פתוח וייחודי המשתרע על שטח נרחב, ומכיל תמהיל רחב של
- 3 חנויות מותגים, בתי קפה ומסעדות.
- 4 2. עד לחודש מרס 2008, הוחזקו הזכויות במרכז המסחרי במלואן על ידי שלוש חברות פרטיות –
- 5 חברת פילגר בע"מ, חברת בילבאו ג.ל. השקעות בע"מ וחברת סטורס. בי. ספורט אנד אינבסטמנטס
- 6 לתד בע"מ (להלן: "חברות הנכס"). חברות הנכס הוחזקו על ידי העוררים 4-2: אברהם ננקשוילי,
- 7 יעקב בן זקן ומיכאל חיים רביבו.
- 8 3. במרס 2008 מכרו חברות הנכס 25% מהמרכז המסחרי לחברת הפניקס אחזקות בע"מ תמורת
- 9 134.6 מיליון ₪.
- 10 4. באוגוסט 2008 הקימו העוררים 4-2 חברה נוספת בשם סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ (להלן:
- 11 "חברת סטאר סנטר"), ובסמוך לאחר מכן העבירו אליה את מלוא זכויותיהם בחברות הנכס
- 12 בתמורה להקצאת מניות – בהתאם להוראת סעיף 104ב לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש),
- 13 התשכ"א – 1961 (להלן: "שינוי המבנה הראשון" ו- "פקודת מס הכנסה" בהתאמה).
- 14 5. בספטמבר 2009 העבירו העוררים 4-2 את מניותיה של חברת סטאר סנטר לעוררת, חברת מנופים
- 15 פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ (להלן: "מנופים"), בתמורה להקצאת מניות בעוררת – בהתאם
- 16 להוראת סעיף 103ב לפקודת מס הכנסה (להלן: "שינוי המבנה השני").
- 17 6. באוקטובר 2009 החליטו רשויות המס לפטור ממס את שינויי המבנה הנזכרים לעיל – בכפוף
- 18 לתנאים אשר פורטו בהחלטה (החלטת רשויות המס צורפה כנספח א' לכתב הערר). במסגרת
- 19 ההחלטה נקבע, בין היתר, כי חברת סטאר סנטר והעוררת תשלמנה (כל אחת בנפרד) "מקדמה על
- 20 חשבון מס רכישה בשיעור של 0.5%" (סעיפים 3.9 ו-3.26 בהחלטה) – סטאר סנטר בגין שינוי
- 21 המבנה הראשון, והעוררת בגין שינוי המבנה השני. כן נקבע כי במידה וייקבע על ידי מנהל מיסוי
- 22 מקרקעין במסגרת הליכי שומה כי חברות הנכס אינן "איגודי מקרקעין" – תוחזר לסטאר סנטר
- 23 המקדמה על חשבון מס הרכישה ששולמה על ידה, וכי במידה וייקבע על ידי מנהל מיסוי מקרקעין
- 24 במסגרת הליכי שומה כי חברת סטאר סנטר אינה "איגוד מקרקעין" – תוחזר לעוררת המקדמה
- 25 על חשבון מס הרכישה ששולמה על ידה.
- 26 7. בשנת 2011 מכר העורר 3 (מר יעקב בן זקן) את מניותיו בעוררת ובשנת 2012 מכר העורר 4 (מר
- 27 מיכאל חיים רביבו) את מניותיו בעוררת. במסגרת דיווחיהם על מכירות אלה טענו העוררים 3 ו-4
- 28 (כל אחד מהם בנפרד) כי חברת הסטאר סנטר וחברות הנכס הינם איגודי מקרקעין. המשיב
- 29 מציע כי טענה זו הועלתה על ידם "מתוך מטרה שבחישוב רווח ההון שנצמח להם יזכו לשיעור
- 30 מס ולחישוב ליניאריות על פי חוק מיסוי מקרקעין, לגבי אותו חלק במניות שהוקצה להם במסגרת
- 31 שינויי המבנה" (סעיף 5 בסיכומי המשיב). כתוצאה מטענה זו הופחת המס ששולם על ידי העורר
- 32 3 בסכום של 1.5 מיליון ₪, והמס ששולם על ידי העורר 4 הופחת בכ-600,000 ₪.
- 33 8. בהמשך נקבע על ידי המשיב כי חברת סטאר סנטר וחברות הנכס הינן "איגודי מקרקעין", כך
- 34 שחיובן של חברת סטאר סנטר והעוררת במס רכישה נותר בעינו.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 על קביעת המשיב בקשר לשינוי המבנה הראשון לא הוגש ערר על ידי חברת סטאר סנטר, אולם
2 הצדדים הסכימו ביניהם כי כל קביעה בהליך דנן בקשר למס הרכישה בו חויבה העוררת בגין שינוי
3 המבנה השני – תחול גם על מס הרכישה בו חויבה חברת סטאר סנטר בגין שינוי המבנה הראשון.
4 10. על פי הסכמת הצדדים מיום 6.11.14 נמחק הערר ביחס לעוררים 2-4, כך שהערר כיום הינו מטעם
5 העוררת 1 בלבד.
6

III. עיקר טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

- 7
8
9 11. עסקינן בקבוצת יחידים אשר נמנו על גרעין השליטה בחברה הציבורית **מנופים** אשר ביקשו למזג
10 את אחזקותיהם העקיפות במרכז הקניות "סטאר סנטר" באשדוד אל מנופים.
11 12. המיזוג בוצע בתיאום עם רשויות המס בשני שלבים כפי שצוין לעיל.
12 13. מנופים פועלת במישרין ובאמצעות החברות הבנות שלה (להלן: "**קבוצת מנופים**").
13 14. פעילות קבוצת מנופים הינה, בין היתר, הפעלת קניונים ומרכזים מסחריים בארץ.
14 15. הפעילות העסקית כוללת השבחה והשכרה של שטחים במרכזים מסחריים, ובכלל זה ייזום
15 והעלאת ערכם לצורך הפעלתם כמרכזי קניות מובילים. במסגרת פעילות זו פועלת קבוצת מנופים
16 ליצירת תמהיל שוכרים איכותי, הגדלת התפוסה במרכזים המסחריים שבניהולה ולהגדלת היקף
17 הפדיונות, והכל תוך ניצול המוניטין של המרכז המסחרי כמרכז מסחרי מוביל באזור בו הוא
18 ממוקם.
19 16. התפיסה העסקית של קבוצת מנופים מושפעת מהפופולריות של מרכזי קניות כמוקד אידאלי
20 למסחר ולבילויים משפחתיים בישראל.
21 17. כתפיסה עסקית, רואה קבוצת מנופים עצמה כמעין "שותפה" של כל שוכר ושוכר. לפיכך, פועלת
22 קבוצת מנופים להכנסת סעיף שותפות בהסכמי השכירות שלה עם השוכרים, לפיו בנוסף על דמי
23 השכירות היא תהיה זכאית לאחוז מסוים ממחזור המכירות של השוכר (להלן: "**סעיף**
24 **השותפות**"). נוכח סעיף השותפות רואה עצמה קבוצת מנופים כמעין שותפה של העסקים
25 הפועלים במרכזים אלה, והיא ומעורבת בחיי המסחר שלהם, ופועלת ככל יכולתה להגדלת מחזורי
26 המכירות שלהם.
27 18. הפעלת המרכזים המסחריים נעשית באמצעות מנגנון ניהולי ועסקי מובהק, ובתוך כך נעשה פיתוח
28 הנכסים לרבות יצירת תמהיל שוכרים איכותי, התנהלות מול רשויות, וביצוע שיפורים במושכרים
29 השונים לרבות טיפול במגוון נושאים כגון: תחבורה, הסדרי חניה, פעילות מול גופי התכנון, וטיפול
30 יסודי בנושאים כמו שילוט, פרסום, שיווק, ניקיון וכיו"ב.
31 19. לצורך פעילות זו מתקשרת קבוצת מנופים עם בעלי מקצועות שונים כגון: יועצים משפטיים, רואי
32 חשבון, מהנדסים, אנשי שיווק וכיו"ב. בעלי התפקידים הבכירים בקבוצת מנופים הם בעלי ידע,
33 בקיאות, מומחיות וניסיון בתחום הנדל"ן המניב.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

20. המימון להקמת המרכזים לרבות הסטאר סנטר נעשה באמצעות הון זר, מינוף בנקאי ואחר, ובאמצעות הלוואות בעלים. כל אלה נפרעים באמצעות כספי קבוצת מנופים.
21. הסטאר סנטר מהווה את מרכז הדגל של קבוצת מנופים, ומשכך - מושקעים בו משאבים רבים.
22. בדוחות הכספיים של מנופים, בנוסף לשם המסחרי מופיעים נכסים נוספים כגון: לקוחות, חייבים, פיקדונות נושאי ריבית, אשראים, המחאות וערבויות בנקאיות של סוכנים.
23. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") צמצם את הגדרת "איגוד מקרקעין" ל"איגוד שכל נכסיו הם זכויות במקרקעין", וזאת מתוך מטרה להחיל את הוראותיו על איגודי מקרקעין מובהקים.
24. ההגדרה שבחוק מיסוי מקרקעין בחרה בהדגשת נכסיו של תאגיד כקנה המידה לשאלה האם עסקינן ב"איגוד מקרקעין" אם לאו. לפיכך, הימצאותם של נכסים נוספים בין נכסי התאגיד, היא זו המאפשרת, לכאורה, לטעון כי האיגוד איננו בגדר "איגוד מקרקעין".
25. המחוקק כלל בחוק מיסוי מקרקעין הוראה הקובעת כי נכסים מסוימים לא ייחשבו כנכסי האיגוד לעניין הקביעה אם מדובר באיגוד מקרקעין אם לאו. יחד עם זאת, בבואנו לפרש את ההגדרה של "איגוד מקרקעין" הקבועה בחוק אין לשכוח כי הכלל הבסיסי הינו שמבחינה עקרונית, כל נכסי האיגוד צריכים להיות זכויות במקרקעין.
26. בהמשך ההגדרה נקבע כי מדובר בנכסים "שאינם משמשים לאיגוד ליצור הכנסתו, ואם כן - האם הם טפלים למטרות העיקריות". בהתאם לכך יש לבדוק האם ישנם נכסים נוספים שאינם בבחינת זכויות במקרקעין, וככל שישנם נכסים כאמור – האם להתעלם מהם, אם לאו. בהקשר זה יש לבחון:
 - (א) האם הנכסים אינם משמשים לאיגוד ליצור הכנסה.
 - (ב) האם הנכסים משמשים לייצור הכנסה אולם הם טפלים למטרה העיקרית של האיגוד.
27. עיון בדו"חות הכספיים של מנופים מעלה קיומם של נכסים נוספים שאינם זכויות במקרקעין: יתרות חייבים, פיקדונות, סימן מסחר. כל אחד מנכסים אלה, וודאי שכולם ביחד, הינם נכסים אשר מניבים הכנסה ואינם טפלים למטרות מנופים. לפיכך, אין לקבוע כי מנופים מהווה איגוד מקרקעין. כל זאת מבלי להביא בחשבון נכסים לא מוחשיים כגון: מוניטין, אשר לעמדת העוררת, שולל כשלעצמו את הגדרת חברת סטאר סנטר כאיגוד מקרקעין.
28. בית מלון, למשל, לא ייחשב כאיגוד מקרקעין כיוון שהוא מחזיק נכסים נוספים כגון: רהיטים וציוד, על אף ששוים של אלה זניח ביחד לשווי המקרקעין.
29. האם "טפל למטרות" או "טפל לשווי". רשויות המס קבעו מבחן שאינו מעוגן בחוק והוא שיעור הכנסה של 10% (החלטת מיסוי 4253/11). הגדרת איגוד מקרקעין בחוק מיסוי מקרקעין אינה מכמתת את שיעור ההכנסה. רשויות המס קבעו מבחן גודל של 10% שהינו מבחן שרירותי וחסר בסיס.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 30. לדעת העוררת ניתן ללמוד מעדותו של נציג המשיב, מר אהוד קפלן, כי הסכום הכולל של הנכסים
- 2 הטפלים למטרה העיקרית של התאגיד, הטפלה להכנסות המתקבלות מהמטרות העיקריות של
- 3 התאגיד, הינו 7.5% מכלל שווי הנכסים.
- 4 31. אם מוסיפים לכך את שווי המוניטין ו/או את שווי סימן המסחר שאין מחלוקת באשר לקיומם,
- 5 אזי הנכסים הללו עולים על 10% משווי כלל נכסי התאגיד ומוציאים את חברת סטאר סנטר
- 6 מהגדרת "איגוד מקרקעין".
- 7 32. לחברת סטאר סנטר יש נכסים רבים המניבים לה הכנסות נפרדות מההכנסות במקרקעין כגון:
- 8 זכויות ניהול, זכויות מכח הסכמי שכירות, מכירת חשמל וכיו"ב.
- 9 33. פעילות החברה והיקפה רלוונטיים לסוגיית המוניטין.
- 10 34. בהתאם להחלטת מיסוי 38/07 אין לראות בחברת סטאר סנטר כעונה על הגדרת "איגוד
- 11 מקרקעין". בהתקינה את הוראת ביצוע 8/2003 אימצה רשות המיסים גישה דומה לפיה איגוד
- 12 שבעלותו מלאי עסקי איננו מהווה איגוד במקרקעין.
- 13 35. המחוקק לא קבע את מבחן ניהול האיגוד ובוודאי לא קבע בידי מי הניהול. אין ספק כי ניתן לפעול
- 14 באמצעות גורם אחר. ניהול אקטיבי על ידי התאגיד איננו מבחן עצמאי לשם הכרעה בשאלה האם
- 15 מדובר באיגוד מקרקעין אלא מהווה סממן לערך מוסף בתאגיד, בדמות נכס בלתי מוחשי. כך,
- 16 ניהול עובדים, שיווק, תחזוקה ועוד יוצרים למעשה נכס בלתי מוחשי אשר בוודאי מוציא את
- 17 התאגיד מכלל הגדרת "איגוד מקרקעין". אין דרישה בחוק לניהול אקטיבי בחברה כדי שיוציא
- 18 אותה מהגדרת "איגוד מקרקעין". ודי בכך שצד ג' הקשור בחברת סטאר סנטר מבצע פעולות
- 19 אלה.
- 20 36. השם המסחרי והמוניטין מוציאים את האיגוד מהגדרת "איגוד מקרקעין". לחברת הניהול
- 21 הקודמת היה מוניטין שנמכר לחברת הניהול החדשה, וזה מעיד שגם למרכז המסחרי יש מוניטין
- 22 אשר מהווה ערך מוסף, בנוסף לערך הנדל"ני.
- 23 37. חברת הסטאר סנטר מנהלת פעילות עסקית רבה ושוטפת ומהווה עסק חי ונושם. החברה מהווה
- 24 גוף שמטפל בכל בעיה במרכז המסחרי.
- 25 38. שומת העוררת מהווה אפליה בלתי נסבלת לעומת היחס שניתן לאיגוד קבלני או מלונאי שבשניהם
- 26 הקביעה היא כי אינם איגודי מקרקעין.
- 27 39. בדוחות הכספיים של הסטאר סנטר, בנוסף לשם המסחרי מופיעים נכסים נוספים שגם אותם לא
- 28 הזכיר המשיב כנכסי החברה, כגון: חייבים, לקוחות, פיקדונות נושאי ריבית, אשראי ועוד. אלה
- 29 בוודאי אינם טפלים למטרות האיגוד ומוציאים את חברת סטאר סנטר מהגדרת איגוד מקרקעין.
- 30 40. המוניטין הינו נכס בלתי מוחשי אשר מגלם את טובת ההנאה ואת היתרון הגלום בשם הטוב,
- 31 ובקשריו של העסק. העוררת טוענת כי ערכו של המוניטין במקרה דנן רב מאד.
- 32 41. לחילופין טוענת העוררת כי לפי סעיף 55 בחוק מיסוי מקרקעין, לא היה מקום לפצל את הרכישה
- 33 לשני שלבים כפי שהדבר נעשה על ידי המשיב, שכן יש לשלם מס רכישה פעם אחת בלבד.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 42. לעניין ההשתק השיפוטי טוענת העוררת כי מכירת המניות נבעה מסכסוך שליטה, ובעקבות
2 מריבה זו, פרשו שלושת העוררים 2-4 מהחברה. בזמנו פעלו לפי טובתם האישית, ובהתאם
3 לאינטרס אישי שלהם, ולכן טענו טענות שעשויות להיחשב כסותרות את טענת העוררת.

4

5

עיקר טענות המשיב

6 43. דין הערר להיות מסולק על הסף מאחר שקיים כלפי העוררת השתק שיפוטי. העוררת מנועה
7 מלטעון כי סטאר סנטר אינה "איגוד מקרקעין" שעה שבעלי מניותיה טענו, בעת מכירת מניותיהם
8 בעוררת, כי חברת סטאר סנטר הינה "איגוד מקרקעין", ואף הפיקו מכך טובת הנאה בשווי מאות
9 אלפי שקלים.

10 44. דוקטרינת ההשתק השיפוטי אינה מוגבלת לטענות שהועלו בפני ערכאות השיפוט בלבד, והיא חלה
11 גם על טענות עובדתיות סותרות שהועלו בפני הרשויות, ובכלל זה גם לגבי טענות שהעלה נישום
12 בפני רשות המיסים. בין העוררת לבעלי מניותיה קיימת קירבה משפטית ואף זהות אינטרסים,
13 לפחות ביחס לתקופה הרלוונטית לשומה. טיעון זה הניב לבעלי המניות הנ"ל טובת הנאה כספיות
14 נכבדות.

15 45. גם לגופם של דברים דין הערר להידחות. המבחן אותו קבע המחוקק בחוק מיסוי מקרקעין
16 להגדרת "איגוד מקרקעין" הוא מבחן נכסי בלבד. חברת סטאר סנטר הינה "איגוד מקרקעין"
17 מובהק. אין במאזניה נכסים נוספים למעט מזומנים, פיקדונות, לקוחות חייבים. נכסים אלה
18 הינם ניטרליים ו/או טפלים למטרות האיגוד, בין אם מאמצים לעניין זה את המבחן הכמותי של
19 10%, ובין אם מאמצים מבחן מהותי על פי מטרות האיגוד.

20 46. קיומו של מוניטין ושוויו טעונים הוכחה. לא הובא על ידי העוררת בדל ראיה כי קיימים בה נכסים
21 אחרים העשויים להוציאה מההגדרה של "איגוד מקרקעין".

22 47. מכל מקום, הניהול של המרכז המסחרי לא בוצע על ידי חברת הסטאר סנטר אלא על ידי חברה
23 נפרדת.

24 48. אין להשוות בין הסטאר סנטר לבין בתי מלון או חברה קבלנית.

25 49. מעדותה של הגב' מירי שביט, עולה כי שניים מתוך שלושה בעלי מניות של העוררת, טענו בפני
26 רשויות המס, כי סטאר סנטר הינה "איגוד מקרקעין".

27 50. באשר להגדרת "איגוד מקרקעין": המשיב אינו מתנגד לפרשנות המוצעת על ידי מלומדים לפיה
28 אין עסקינן ברשימה סגורה של נכסים. אולם, לטענתו, קיומם של נכסים בלתי מוחשיים אשר
29 אינם משמשים את האיגוד לייצור הכנסתו ו/או טפלים למטרותיו לא יוציאו את האיגוד מהגדרתו
30 כ"איגוד מקרקעין".

31 51. לטענת המשיב תאגיד לא יחשב כ"איגוד מקרקעין" רק בהתקיים שני אלה:

32 א. קיימים לאיגוד נכסים שאינם מקרקעין המשמשים אותו בייצור הכנסתו.

33 ב. הנכסים האמורים אינם טפלים למטרות האיגוד.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 52. בלשון החוק אין כל עיגון אלא למבחן הנכסי בלבד, ואין רלוונטיות לפעילות העסקית, אלא אם
- 2 פעילות זו מצמיחה לאיגוד נכסים שאינם נכסי מקרקעין.
- 3 53. עיון במאזנה של חברת הסטאר סנטר (נספח 7 לתצהיר מר קפלן) מראה שווי נדל"ן להשקעה
- 4 בסכום של 410 מיליון ₪ וכן מזומנים, פיקדונות, לקוחות וחייבים בסכום נוסף של כ-29.5 מיליון
- 5 ₪. נכסים נוספים אלה טפלים למטרות האיגוד גם לפי המבחן הכמותי של 10%, וגם לפי מטרות
- 6 האיגוד.
- 7 54. את מטרות האיגוד אין לחפש רק במסמכי היסוד של סטאר סנטר, אלא בפעילותו בפועל, שכן
- 8 המבחן הינו המטרות העיקריות למעשה. לדעת המשיב, המטרה העיקרית של חברת הסטאר סנטר
- 9 היא השאת דמי שכירות מהחנויות. כל הכנסותיו הנוספות נובעות מהפעילות במקרקעין.
- 10 55. המשיב כופר בקיומו של מוניטין לחברת הסטאר סנטר. לטענתו, ממילא העוררת לא הוכיחה את
- 11 קיומו ושוויו של המוניטין הנטען.
- 12 56. גם מחוות הדעת של השמאי של הסטאר סנטר שביצע שמאות עבור החברות **פילגר, סטורם**
- 13 **ובילבאו** עולה כי אין הוא סבור שיש למתחם ערך נוסף הנובע ממוניטין ו/או מנכס אחר, לא לפני
- 14 העסקה ולא לאחריה.
- 15 57. לדעת המשיב המוניטין של לקוחות חוזרים שייך לשוכרים ולא לסטאר סנטר.
- 16 58. בנוסף חברת הניהול אינה הסטאר סנטר עצמה, אלא חברה נפרדת.
- 17 59. גם אם היה מוכח מוניטין לא היה בכך בהכרח כדי להוציא את חברת סטאר סנטר מהגדרת "איגוד
- 18 מקרקעין" וזאת לפי דברי כב' השופט רובינשטיין בפרשת אספן.
- 19 60. בחברת סטאר סנטר לא קיימת פעילות עסקית משמעותית. מפנה לעדותו של מר קפלן.
- 20 61. ההוצאות לשם קיום פעילות סטאר סנטר היא כ-405,000 ₪ לשנה בעוד שחברות הניהול גובות
- 21 בין 2.5 ל-5 מיליון ₪ לשנה.
- 22 62. עדויותיהם של העדים מטעם העוררת לא גובו במסמכים. חלקם העידו על פעילות קבוצת מנופים
- 23 ולא על פעילות חברת סטאר סנטר.
- 24 63. הוראות ביצוע הנוגעות לחברות קבלניות לבניין או לבתי מלון אינן רלוונטיות לענייננו שכן להן
- 25 יש נכסים שאינם מקרקעין במידה רבה.
- 26 64. המתחם המסחרי באשדוד מופיע בדוחות הכספיים של העוררת ושל חברת סטאר סנטר כנדל"ן
- 27 להשקעה. ראו נספחים לתצהירו של מר קפלן.
- 28 65. בהתאם לעמדת רשות המיסים, עצם הבחירה של העוררת להציג את המרכז המסחרי באשדוד
- 29 כנדל"ן להשקעה/ נדל"ן מניב, ולאור התקנים החשבונאיים, מעידה על כך שעסקינן בנדל"ן
- 30 להשקעה ולא בעסק כפי שמנסה העוררת לטעון.
- 31 66. לעניין כפל המס יש לדחות טענתה של העוררת ממספר טעמים:



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו"ע 10-12-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 א. מי שחויבה במס רכישה בגין שינוי המבנה הראשון, זו חברת הסטאר סנטר. מי שחויבה במס
2 בגין שינוי המבנה השני זו העוררת. כאשר מדובר בשתי ישויות שונות, אין מקום לדבר על
3 מיסוי כפול.
4 ב. מס הרכישה נקבע בהתאם לאופן שבו בוצעו הפעולות על ידי העוררת. העוררת בחרה לנקוט
5 בקו פעולה מסוים המוכתב על ידי פקודת מס הכנסה, מאחר שהיא ביקשה ליהנות מהפטורים
6 שהפקודה מעניקה. כל שלב בוצע לפי סעיף אחר בפקודה.
7 67. החלטת המיסוי ניתנה בהסכמתן של העוררת ושל חברת הסטאר סנטר. לפיכך, מושתקת העוררת
8 מלטעון שמדובר במיסוי כפול.
9

10 **IV. רקע נורמטיבי**

11 אני מסתמך על דרך הציטוט וההשאלה מפסק הדין שניתן בו"ע 11-16-54436 בעניין מליסרון
12 (ניתן ביום 23.10.14) ע"י הוועדה בראשות כב' השופט רון סוקול, שסקר בהרחבה את הסוגיות
13 שבנדון.

14 חוק מיסוי מקרקעין כולל בחובו שני רכיבים עיקריים; האחד, המרכזי, הינו הטלת חיוב במס על
15 רווח הון המופק לבעל זכות במקרקעין בעקבות ביצוע עסקה בהם (ראו א' נמדר **מס שבח**
16 **מקרקעין - בסיס המס** 70 (2012); י' הדרי **מיסוי מקרקעין** כרך א' 31 (2012)). זהו החיוב במס
17 שבח; השני, מס עקיף - מס המוטל על רוכש זכות במקרקעין. זהו מס הרכישה המעוגן בסעיף 9
18 בחוק מיסוי מקרקעין [ראו על תכלית מס הרכישה י' אדרעי **מבוא לתורת המסים** 82 (2008); י'
19 הדרי הנ"ל כרך ד' 23 (2008)].

20 החוק מטיל חובת תשלום מס על פעולה ב"איגוד מקרקעין". סעיף 7 בחוק מיסוי מקרקעין קובע-
21 "**המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין**". הדיון בערר זה עוסק רק בסוג זה של אירוע מס, דהיינו
22 בהטלת מס בענין ביצוע פעולה באיגוד מקרקעין.

23 לכאורה, פעולה באיגוד מקרקעין, כמו עסקה למכירת זכויות בתאגיד, אינה אמורה להיכלל בגדרו
24 של חוק מיסוי מקרקעין. ככל שמכירת מניות מניבה למוכר רווח הון, ימוסה רווח זה בגדרו של
25 פרק ה' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. למרות זאת נקבעו הוראות מיוחדות לגבי הטלת מס על
26 מכירת זכויות באיגוד מקרקעין. על מנת להבין את תכלית הטלת המס על פעולה באיגוד, יש לפנות
27 להיסטוריה החקיקתית.

28 חוק מס שבח מקרקעים, התש"ט - 1949 (להלן - "**חוק מס שבח מקרקעים**") נחקק כחוק
29 ישראלי מקורי, שהטיל לראשונה מס על רווח הון ממכירת מקרקעין. בחקיקה המנדטורית
30 שקדמה לו לא הוטל כלל מס על רווח הון (ראו י' הדרי הנ"ל כרך א' 34). החוק חייב במס רווח הון
31 שנוצר למוכר מקרקעין. בחוק מס שבח מקרקעים לא נכללו הוראות בדבר חובת תשלום מס
32 רכישה, שמקורו נפרד. בחוק מס שבח מקרקעים נתגלו פרצות, כשהעיקרי בהם היה הפרצה
33 שאפשרה התחמקות מתשלום מס כתוצאה מהעברת הזכויות במקרקעין לתאגידיים. תכנון המס
34 שהתפתח היה העברת הזכויות במקרקעין לחברות (חברות שכוננו "חברות גוש חלקה"), שכל



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298-10 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 מטרתן הייתה התחמקות מתשלום מס השבח. בדרך כלל נהגו בעלי מקרקעין להעביר את הזכויות
2 במקרקעין ללא תמורה לחברה שבעלותם. בשלב השני הקצה בעל המקרקעין מניות בחברה
3 שהקים לרוכש, והדיח את מניותיו שלו עד כי מניות אלו הפכו חסרות ערך. הקצאת מניות בחברה
4 הייתה פטורה ממס שבח. באופן כזה הייתה מושלמת העסקה ללא תשלום מס על רווח ההון
5 שנצבר לבעל המקרקעין.

6 חוק מיסוי מקרקעין כולל הוראות אשר נועדו לסגור פרצת מס זו. בגדרו, הוטל מס גם על פעולה
7 באיגוד מקרקעין, כאשר הגדרת המונח "פעולה" הייתה רחבה ביותר. כמעט כל עסקה במניותיו
8 של איגוד המקרקעין הוגדרה כאירוע המטיל חובת תשלום מס. לכן, חקיקת חוק מיסוי מקרקעין
9 בשנת 1963 צמצמה את הכדאיות הכלכלית לביצוע עסקאות בדרך של העברת הזכויות לאיגוד.
10 עוד קודם לכן תוקנה גם פקודת מס הכנסה והוסף לה פרק הדין במיסוי רווח הון. תחולת מיסוי
11 רווח ההון על פי פקודת מס הכנסה נמצאת בתיקון הפקודה שנעשה בשנת 1952. בסופו של יום
12 נקבעו הוראות המיסוי על רווח ההון בפרק ה' לפקודה כפי שנחקק בנוסח החדש משנת 1961 (ראו
13 א' רפאל מס הכנסה כרך א' 6 (2009)).

14 שינויים אלו הביאו להטלת מס רווחי הון על תאגידים, בין מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין
15 (על תאגיד המהווה איגוד מקרקעין), ובין מכוח הוראות הפקודה (על כל תאגיד אחר). כפועל יוצא
16 מכך צומצמו גם המחלוקות בין מוכרי נכסי מקרקעין לשלטונות המס ואלה נותרו במקרים
17 מיוחדים, כאשר יש למוכר מקרקעין אינטרס להתייך דווקא עם שלטונות המס לגבי מקור
18 החיוב, האם הינו בחוק מיסוי מקרקעין או בפקודת מס הכנסה.

19 מרבית המחלוקות בעניין החבות במס בפעולה באיגוד מקרקעין מתעוררות בין הרוכשים למשיב
20 בעקבות דרישת המשיב מהרוכש לתשלום מס רכישה. מס הרכישה הינו מס עקיף. מקורו אינו
21 בדיני המס. בעבר נדרש כל רוכש מקרקעין לשאת בתשלום אגרות לצורך רישום הזכויות על שמו.
22 חלק מהאגרות נועדו למשרד האוצר וחלקן לרשויות המקומיות. החובה לשלם אגרה הייתה
23 מצויה במספר חיקוקים, כמו תקנות העברת מקרקעין (אגרות), התשט"ז-1956.

24 בחוק המיסוי משנת 1963 אוחדו כל האגרות לתשלום אחד שכונה "תוספת מס". תוספת המס
25 נגבתה על ידי רשויות המס כשחלקה היה מועבר לרשות המקומית. הדרישה לתשלום תוספת המס
26 מיד עם ביצוע העסקה נועדה לעודד רוכשים לרשום את הנכס שרכשו על שמם במשרד הרישום
27 ואצל הרשות המקומית, ולמנוע מצב שבו הרוכשים ידחו את הרישום על מנת להתחמק מתשלום
28 האגרות שנדרשו. רק בשנת 1974 תוקן חוק מיסוי מקרקעין פעם נוספת, ו"תוספת המס"
29 השתנתה והפכה ל"מס רכישה", כלומר מס שהינו מס עקיף המוטל על הרוכש. מס הרכישה הינו
30 למעשה מס על צריכה (ראו א' נמדר עמ' 91; י' הדרי לעיל כרך ד' 30 (2008)).

31 עיקרון קביעת שווי הפעולה באיגוד על פי שווי המקרקעין נשמר לגבי מס הרכישה בסעיף 9(ב)
32 בחוק מיסוי מקרקעין. הקובע כי:

33 "1) בפעולה באיגוד מקרקעין היא הרוכש חייב במס רכישה שהייתה

34 חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי - כאמור

35 בפסקה (א1) - משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד; לענין



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 סעיף קטן זה, "פעולה באיגוד" - העקת זכות באיגוד, לרבות הקצאתה,
2 הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד,
3 והכול בין בתמורה ובין שלא בתמורה; לעניין זה, "הקצאה" - כל הנפקה
4 של זכויות באיגוד;

5 (א) החלק היחסי האמור בפסקה (1) הוא כיחס החלק של הזכויות
6 הנמכרות באיגוד המקרקעין לכלל הזכויות באותו איגוד, ואם הזכויות
7 הנמכרות, כולן או חלקן, מעניקות רק זכות לנכסי האיגוד בעת פירוקו
8 (בסעיף זה - זכויות בפירוק) - כיחס האמור או כיחס שבין הזכויות בפירוק
9 הנמכרות כאמור, לכלל הזכויות בפירוק, לפי הגבוה מביניהם;

10 (2) "...".

11 ראוי לשים לב כי מיום כניסתו לתוקף של תיקון 50 בחוק מיסוי מקרקעין נפרדו דרכי חישוב מס
12 השבח ומס הרכישה זה מזה. הדבר מעיד על ההבחנה בין התכליות השונות של כל אחד מבין מסים
13 אלה. בעוד שמס שבח מוטל על רווח ההון שנצבר למוכר, ועל כן מחייב התחשבות בכל נתוני הרווח
14 וההפסד, הרי שמס הרכישה שהינו מס צריכה, מוטל על צריכתם (רכישתם) של נכסי המקרקעין
15 והוא אינו מתחשב בהתחייבויות ובזכויות הנוספות שיש לאיגוד. יוצא כי לצורך חישוב מס השבח
16 עלינו לאתר את רווח ההון שנוצר למוכר, רווח המושפע משווי זכויותיו באיגוד, ואילו לצורך
17 חישוב מס הרכישה עלינו לאתר את שווי הנכס שנצרך, כלומר שווי המקרקעין של הנכס הנרכש,
18 ולבודד שווי זה משווי יתרת הזכויות של האיגוד.

19

20 **הגדרת "איגוד מקרקעין"**

21 לאחר סקירת ההיסטוריה החקיקתית והתכליות של מס השבח ומס הרכישה המוטלים בגין
22 ביצוע פעולה באיגוד, יש לבחון מחדש את הגדרת האיגוד עליו יחולו ההוראות השונות הקבועות
23 **בחוק מיסוי מקרקעין**. הגדרה זו תיבחן לאורה של תכלית החקיקה ולאור ההיסטוריה
24 החקיקתית כפי שפורטה לעיל. **סעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין** מגדיר "איגוד מקרקעין" כדלקמן:

25 "איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין למעט
26 איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה; ולעניין
27 זה לא יראו כנכסיו של האיגוד - מזומנים, מניות, איגרות-חוב, ניירות-ערך
28 אחרים, ומיטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם
29 משמשים לייצור הכנסתו אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות
30 העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית".

31 הגדרה זו מורכבת למעשה משני חלקים; חלקה הראשון כולל את ההגדרה הבסיסית "איגוד שכל
32 נכסיו" הם זכויות במקרקעין. זוהי הגדרה המבוססת על בדיקה מצבית של נכסי האיגוד. כל נכס



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 שיש לאיגוד, במישרין או בעקיפין, צריך לעמוד בהגדרה של "זכות במקרקעין" על מנת שהאיגוד
2 ייכלל בהגדרה זו.
3 חלקה השני מרחיב את היקף האיגודים הנכללים בהגדרת "איגוד מקרקעין" ויכונה להלן:
4 "ההגדרה המרחיבה". ההגדרה המרחיבה כוללת איגודים בהם לצד נכסי מקרקעין קיימים
5 לאיגוד נכסים נוספים, אך זאת בתנאי שהנכסים הנוספים יעמדו באחד משני התנאים הבאים:
6 (א) הנכסים הנוספים אינם משמשים לאיגוד ליצור הכנסה ("נכסים ניטרליים"), או -
7 (ב) הנכסים הנוספים משמשים לייצור הכנסה אולם הם טפלים למטרתו העיקרית של
8 האיגוד ("נכסים טפלים").
9 מכאן נובע כי כדי לקבוע האם מדובר ב"איגוד מקרקעין" יש צורך בבדיקה המורכבת ממספר
10 שלבים:
11 שלב ראשון, איתור כל נכסיו של האיגוד.
12 שלב שני, מיון כל הנכסים שנמצאו והבחנה בין אותם נכסים הכלולים בהגדרת זכויות במקרקעין
13 לנכסים אחרים. הגדרת זכויות במקרקעין עשויה להיות רחבה ולכלול נכסים רבים פרט לזכויות
14 קניין.
15 שלב שלישי, מיון הנכסים האחרים, בין נכסים שאינם משמשים לייצור הכנסה לנכסים
16 המשמשים לייצור הכנסה. נכסים שאינם משמשים לייצור הכנסה - נכסים ניטרליים - אינם
17 רלבנטיים כלל להגדרה וניתן להתעלם מקיומם.
18 שלב רביעי, בו יש לברר האם נכסים שמשמשים לייצור הכנסה הינם נכסים טפלים, כלומר נכסים
19 הזרים למטרתו העיקרית של האיגוד, או שהינם נכסים הקשורים למטרת האיגוד. רק אם מתברר
20 כי לאיגוד יש בנוסף לנכסי המקרקעין נכסים נוספים שאינם ניטרליים ואינם טפלים, כלומר
21 נכסים המשמשים לייצור הכנסה והם מיועדים למטרתו העיקרית של האיגוד, ניתן יהיה לומר כי
22 האיגוד אינו "איגוד מקרקעין".
23 אף אני (בדומה לגישתו של כב' השופט סוקול בפסק דין מליסרון) סבור כי רשימת הנכסים
24 המוזכרת בהגדרת איגוד מקרקעין אינה ממצה וכוללת רק דוגמאות לנכסים ניטרליים או לנכסים
25 טפלים שאינם שוללים את סיווג האיגוד כאיגוד מקרקעין. בעניין זה יש להזכיר את דעתו של כב'
26 השופט רוזינשטיין (OBITER DICTUM) בע"א 924/12 מנהל מס שבח חיפה נגד אספן (פורסם
27 בנבו 13/1/2014). המחזיק בדעה כי יש להעדיף הגדרה רחבה, לפיה רשימת הנכסים שאיגוד יכול
28 להחזיק בהם מבלי שיוחרג מהיותו איגוד מקרקעין, אינה מתמצית באלה המנויים בהגדרת
29 "איגוד מקרקעין" שבחוק מיסוי מקרקעין.
30 במקרה דנן, לאחר הברור האם לחברת סטאר סנטר ישנם נכסים אחרים שאינם מקרקעין, יש
31 לברר האם נכסים אלה משמשים לייצור הכנסה או שהם נכסים ניטרליים; וכן יש לברר גם כאשר
32 מדובר בנכסים המשמשים לייצור הכנסה – האם הם טפלים למטרת האיגוד או תורמים לקידום
33 מטרותיו.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 בהקשר זה מתעוררת השאלה כיצד יש לנסח את מבחן הטפלות. האם מדובר במבחן כמותי
2 (מגישת המשיב עולה כי רשות המיסים קבעה בקווי פעולתה סדר גודל של 10% כאמת מידה לעניין
3 זה) או במבחן מסוג אחר? מן הראוי לציין כי לפי הפרשנות שניתנה בפסק דין מליסרון יש לבחון
4 מהן המטרות העיקריות של האיגוד לא רק במסמכי האיגוד, אלא בפעילותו בפועל.
5 העוררת טוענת כי חברת הסטאר סנטר הינה חברה עסקית חיה ונושמת, כי הינה בעלת נכסים
6 רבים המניבים לה הכנסות נפרדות מן ההכנסות במקרקעין, ולכן אינה מהווה "איגוד מקרקעין".
7 לטענתה, נכסים אלה מורכבים משירותי ניהול ושיווק, מכירת חשמל, זכויות מכח הסכמי
8 שכירות, ידע בניהול מרכזי קניות, מוניטין של המותג "סטאר סנטר" ועוד.
9 כאן, בשונה מעניין מליסרון, לא נטען כי בבעלות הסטאר סנטר יש מיטלטלין רבים נוספים כגון:
10 מיזוג אויר, דרגנועים, מעליות וכיו"ב.
11 המשיב, לעומת זאת, טוען בתמצית כי נכסי ה"סטאר סנטר" הינם נדל"ן מניב, משמע כל
12 הכנסותיה נובעות מהפעילות בנכסי המקרקעין. המשיב הדגיש כי עיון בדו"חות הכספיים שהוגשו
13 ע"י העוררת מעלה כי נעשתה הפרדה חלקית בסכומים שאינם עולים על 7.5% משווי נכסי החברה.
14 מכל מקום, לא הוכח שווים של המוניטין ושל השם המסחרי של "סטאר סנטר", ואין להביא זאת
15 בחשבון לשם הוצאתה של העוררת מהגדרת "איגוד מקרקעין".
16

V. דיון והכרעה

17 אני סבור כי דין הערר להידחות וכי חברת ה"סטאר סנטר" הינה "איגוד מקרקעין" כמובנו על פי
18 חוק מיסוי מקרקעין.
19 הוראות חוק מיסוי מקרקעין וההגדרה של איגוד כ"איגוד מקרקעין" אינן מבוססות על טיב
20 פעילותו וטיב ההחזקה של האיגוד. ההבחנה היא נכסית. איגוד שכל נכסיו הינם בגדר נדל"ן מניב
21 והכנסותיו נובעות מאותה תשואה אותה הוא מקבל מהשכרת הנכסים, הינו בגדר "איגוד
22 מקרקעין" אף אם הכנסותיו ימוסו לפי פקודת מס הכנסה. גם בעניין אספן הנ"ל, בחר בית
23 המשפט העליון לבחון את מהות הנכסים של האיגוד ולא את טיב פעילותו. אני סבור כי יש לאמץ
24 ולהעדיף את המבחן הנכסי על פני מבחן הפעילות במקרקעין, מאחר שמבחן זה מבוסס על לשון
25 החוק ועל תכליתו החקיקתית.
26 במקרה שלפנינו ראינו כי לפי הדו"חות הכספיים שהוגשו לוועדה מקורן של ההכנסות הנפרדות
27 משווי הנדל"ן המניב קשור אף הוא בהשכרת הנכסים ועליית שווים, ובכל מקרה - ההכנסות
28 הנפרדות טפלות להכנסות העיקריות של האיגוד.
29 כאמור, לא הוכחו שווים של המוניטין ושל השם המסחרי של חברת סטאר סנטר, וגם אם היה
30 שווים מוכח – ניתן לטעון שהם נובעים מן המקרקעין ולכן הם חלק מהם.
31 בעניין טענת ה"השתק השיפוטי" – לכאורה לא מדובר באותם צדדים, שכן אנו יודעים כיום שפרץ
32 סכסוך בין השותפים השונים, דבר שהביא למכירת המניות, וכל אחד מהשותפים הגיש דו"ח
33 לפקיד השומה וטען מה שטען כדי לזכות בהטבות מס. לעניות דעתי, טיעונים אישיים של בעלי



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 מניות במסגרת אחת אינן מחייבות את האיגוד עצמו באי העלאת טענה סותרת. פסקי הדין
2 המצוטטים בסיכומי המשיב אינם משנים דבר לעניין זה. לפיכך, יש לדחות את טענת ה"השתק
3 השיפוטי" שהעלה המשיב.
4

מיון עקרוני של הנכסים

5
6 במקרה הנוכחי לא נטען על ידי העוררת כי יש לבצע הפרדה בין נכסי המקרקעין לבין נכסי
7 מיטלטלין. אכן, ההלכה שנקבעה בעניין זה בע"א 2587/12 ובעניין "מלונות צרפת" קובעת כי רק
8 נכסים נפרדים ועצמאיים עשויים להוציא את האיגוד מהגדרת "איגוד מקרקעין" ומגדר היותם
9 בבחינת נכסים השלובים במקרקעין. נכסים הנובעים מהזכות במקרקעין, ייחשבו כחלק מנכסי
10 איגוד המקרקעין. במאמר מוסגר ניתן לציין את עניין זכויות הבנייה והשאלה הינה האם הן
11 נחשבות בגדר זכויות במקרקעין. בענין זה נקבע מבחן לפיו כאשר מדובר בזכויות שמיושן קשור
12 במקרקעין הרי שהן שייכות למקרקעין (ראה עניין נכסי ר.א.ר.ד ע"א
13 7394/03+6670/04+8299/04+9197/04 פורסם במיסים כא/1 פברואר 2007 ה-1).
14

מיון בפועל של הנכסים שבמחלוקת

15
16 הנדלי"ן להשקעה כפי שמוצג במאזנה של ה"סטאר סנטר" הינו בשווי סך של 410,000,000 ₪.
17 הנכסים הנוספים הם:
18 מזומנים ושווי מזומנים 4,800,000 ₪
19 פיקדונות 19,700,000 ₪
20 לקוחות 1,400,000 ₪
21 חייבים ויתרות חובה 3,600,000 ₪
22 יצוין כי לא מופיעים במאזן החברה נכסים לא מוגדרים, ואף לא נכסים מסוג "שם מותג"
23 ו"מוניטין". אין כל ספק כי גם לא הוכח שווים (ראה תצהירו של מר אהוד קפלן מטעם המשיב).
24 המשיב פיתח את התיאוריה של "המבחן הכמותי" אשר לפיה אם שווים של הנכסים הנפרדים
25 אינו עולה על 10% - אזי אין בהם כדי להוציא את האיגוד מהגדרת "איגוד מקרקעין". אף אני
26 סבור, כי אין להסתפק במבחן הכמותי בלבד. אלא שאני סבור כי המחוקק ביסס את מבחן
27 הטפלות על מבחן הזיקה למטרות האיגוד, ולא על מבחן כמותי בלבד. החלטות המיסוי להן מפנה
28 העוררת עוסקות בנתונים מיוחדים של חברות מיוחדות. בכל אחת מההחלטות האלה פורטו
29 הנכסים השונים של החברה, לרבות כל הנכסים המוחשיים שאינם מקרקעין, והנכסים הבלתי
30 מוחשיים של החברות, ועל כן אין להסיק מהן שדי במבחן הכמותי כדי לקבוע את סיווגו של
31 האיגוד כ"איגוד מקרקעין" אם לאו.
32 הנכסים שפורטו לעיל הינם חלק מפעולת השכרת הנכסים והתשלום מהווה חלק מדמי השכירות.
33 אין לשכוח כי חברת הניהול של המרכז המסחרי נפרדת מחברת ה"סטאר סנטר", ולפיכך אינה



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 מופיעה בדו"חות חברת ה"סטאר סנטר". מכל מקום בדיון שבפנינו, לא הוצגו הסכמי הניהול
2 שנחתמו עם השוכרים השונים, ואין בפנינו פירוט של כל השירותים המוענקים על ידי חברת
3 הניהול לשוכרים.
- 4 יתרה מזו: אפילו אם מאמצים את המבחן הכמותי וקובעים כי אין מניעה ששיעור מסוים מכלל
5 הכנסותיה מיוצר על ידי החברה בנפרד מהכנסותיה מהמקרקעין השייכים לה – הרי שאין פירוט
6 מהו השיעור הנדרש של הכנסות האלה, והדבר אף לא נקבע בחוק מיסוי מקרקעין.
- 7 מבחינת מבנה האחזקות של אשכול החברות הרלוונטיות ניתן לאמץ את התרשימים שצורפו
8 לעמודים 2 ו-3 לתצהירו של מר אהוד קפלן. התרשים הראשון מראה את מבנה האחזקות עובר
9 לשינויים, ואילו התרשים השני מראה את מבנה האחזקות לאחר השינויים. העדים מטעם
10 העוררת הסכימו לתרשימים אלה.
- 11 העוררת טוענת כי יש מספר נכסים נוספים המוכיחים כי יש לחברת סטאר סנטר נכסים נוספים
12 המוציאים אותה מהגדרת איגוד מקרקעין:
- 13 (א) **מכירת חשמל**: מדובר ברכישת חשמל מחברת החשמל במתח גבוה ומכירתו לדיירים במתחם
14 כחשמל במתח נמוך. זכות מכח הסכם לאספקת חשמל עשויה להיחשב כנכס נפרד ועצמאי,
15 אלא שגם כאן, בדומה לעניין מליסרון, לא הוכחה טענה זו במסמכים וניתן לומר גם כי
16 אספקת חשמל לשוכרים הינה טפלה למטרות החברה, שהרי גם האפשרות למכירת חשמל
17 כזו לשוכרים אינה אלא פרי של ההחזקה במקרקעין. לכן, גם במקרה כזה ההכנסות של בעל
18 המקרקעין מניהול המקרקעין, בין אם מדובר בניהול המקרקעין או באספקת חשמל, נובעות
19 מהמקרקעין.
- 20 (ב) **צבר לקוחות**: בעל המקרקעין יודע שיש לו הסכמי שכירות ורמת הוודאות בקבלת הכנסות
21 גוברת. לכאורה יש כאן נכס עצמאי. אלא שכפי שנקבע בעניין מליסרון הפרדה זו הינה
22 מלאכותית, וגם היא נובעת מן המקרקעין.
- 23 (ג) **ידע בניהול קניונים**: האם יש לידע זה השפעה על ערך המתחם? הדבר לא הוכח מפורשות.
24 והידע לכך צבור בחברת הניהול של המתחם ולא בחברת הסטאר סנטר עצמה. לא הוכח כי
25 הידע הנטען הניב לסטאר סנטר הכנסות כלשהן.
- 26 (ד) **שם המותג**: העוררת טוענת כי לסטאר סנטר יש מותג בעל קיום וערך עצמאיים, דהיינו –
27 בשם המסחרי "סטאר סנטר". במקרה דנן לא הוכח שוויו בראיות.
- 28 (ה) **הסכמי השכירות**: העוררת סבורה כי הזכות הנובעת מכוחם של הסכמי השכירות אינה בגדר
29 נכס מקרקעין וכי ניתן להפריד נכס זה מהזכויות במקרקעין. גם טענה זו דינה להידחות.
30 הדבר נקבע בעניין אספן הנ"ל וניתן גם לקבוע כי גם במקרה הנוכחי הזכות להשכרת נכסים
31 מהווה חלק מחבילת הזכויות הכרוכה בבעלות המקרקעין.
- 32 (ו) **יתרות חייבים**: לטענת העוררת, זהו "נכס" הנפרד מהמקרקעין. לעניין זה ניתן לומר כי
33 מדובר בסכום שולי ביחס לכלל נכסי חברת הסטאר סנטר.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1

2

הטענה בדבר חיוב כפול במס לפי סעיף 55 לחוק מיסוי מקרקעין

3

סעיף 55 בחוק מיסוי מקרקעין קובע כדלקמן:

4

"מניעת מס כפל"

5

"55. מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד תהיה פטורה ממס אם בעד מכירת

6

אותה זכות לאותו קונה או בעד עשיית אותה פעולה שולם בעבר מס, והמוכר או עושה

7

הפעולה לא הפך להיות שוב בעל הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד בה נעשתה הפעולה

8

לאחר המכירה או הפעולה הראשונה".

9

העוררת טוענת כי כוונת שינוי המבנה שבוצע הייתה למזג את חברות הנכס לעוררת. עקב תנאי

10

המיזוג נאלצו הצדדים לעשות זאת בשני שלבים, אך היה ברור מלכתחילה כי זוהי המטרה.

11

העוררת סבורה כי המטרה הגלומה בסעיף 55 בחיוב מיסוי מקרקעין נועדה למנוע חיוב כפול מס

12

במקרה מסוג זה. העוררת סבורה כי פרשנות טכנית בלבד תביא למסקנה כי מדובר בשתי פעולות

13

שונות. האחת, בשל העברה לחברת הסטאר סנטר, והשנייה – בשל העברת הזכויות לעוררת.

14

כאמור העוררת סבורה כי אופן ההעברה נכפה עליה בשל תנאי המיזוג הקבועים בפקודת מס

15

הכנסה לשם קבלת פטור.

16

לעומתה סבור המשיב כי בגין שינוי המבנה הראשון החייבת במס רכישה היא סטאר סנטר, ואילו

17

בגין שינוי המבנה השני – החייבת במס רכישה היא העוררת. מס הרכישה נקבע על פי האופן שבו

18

בוצעו הפעולות ע"י העוררת. העוררת בחרה בקו זה מכיוון שרצתה ליהנות מפטורים הקיימים

19

בפקודת מס הכנסה. האחד מכח סעיף 104 ב לפקודה; האחר מכח סעיף 103 ב לפקודה. כאשר

20

בשני הסעיפים ניתן פטור ממס שבח, אך יש חיוב במס רכישה מוקטן בשיעור של 0.5%.

21

החלטות המיסוי ניתנו בהסכמתן של העוררת ושל חברת הסטאר סנטר, ולכן מנועה העוררת

22

מלטעון שיש כאן חיוב מס כפול.

23

אף כי סברתי כי בעניין החיוב הכפול היה מקום, לפני משורת הדין, לבטל אחד החיובים, שני

24

הצדדים לא הסכימו להתפשר בענין זה.

25

לפיכך, אני קובע כי יש לדחות גם טענה זו של העוררת.

26

27

סיכום ומסקנות

28

אשר על כן ומהנימוקים שפורטו לעיל, הייתי ממליץ לחברי לדחות את הערר על כל חלקיו, ולקבוע

29

כי חברת הסטאר סנטר הייתה במועדים הרלוונטיים בגדר "איגוד מקרקעין" כמשמעותו של מונח

30

זה בחוק מיסוי מקרקעין. העוררת תשלם למשיב הוצאות משפט ושכר טרחה בסכום כולל בסך

31

25,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל.



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

עו"ד דן מרגליות, עו"ד
ושמאי מקרקעין
חבר הוועדה

1

2

יו"ר הוועדה, כב' השופט בנימין ארנון:

3

אקדים ואומר כי ההנמקה אותה פרט חבר הוועדה, עו"ד דן מרגליות, בחוות דעתו, כמו גם התוצאה

4

אליה הוא הגיע בדבר דחיית הערר, מקובלות עליי. עם זאת, מצאתי לנכון לפרט ולהרחיב הן לגבי

5

טענות הצדדים, והן באשר לנימוקים שהובילוני לתוצאה זו.

6

7

א. עיקר טענות הצדדים

8

טענות העוררת

9

א. הטענה בדבר השתק שיפוטי

10

1. לטענת העוררת, בעלי מניות לשעבר של העוררת – העוררים 3-4, פרשו מהעוררת בעקבות סכסוך

11

עסקי. לאחר מכירת מניותיהם הם טענו כי חברת סטאר סנטר היא "איגוד מקרקעין". טענתם זו

12

נועדה להפחית את נטל המס החל עליהם בגין מכירת מניותיהם. בכך פעלו העוררים 3-4 על פי

13

האינטרס האישי שלהם, ולא לטובת סטאר סנטר. בנסיבות אלה ברור כי בין העוררים 3-4 לבין

14

סטאר סנטר היה ניגוד אינטרסים מובהק, כך שאין לקבל טענת המשיב בדבר זהות אינטרסים בין

15

העוררים 3-4 לבין סטאר סנטר, באופן המבסס "השתק שיפוטי" כלפי סטאר סנטר. לפיכך טוענת

16

העוררת כי אין כל רלבנטיות לטענות הנ"ל של העוררים 3-4 – והן אינן משליכות על הערר דנן.

17

18

ב. האם לחברת סטאר סנטר יש נכסים מוחשיים המוציאים אותה מהגדרת "איגוד מקרקעין"?

19

2. לטענת העוררת, על פי הגדרת "איגוד מקרקעין" שבסעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),

20

התשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), איגוד המחזיק נכסים אחרים, שאינם נכסי

21

מקרקעין, המניבים הכנסה, ואינם טפלים למטרות האיגוד, לא ייחשב ל"איגוד מקרקעין", וזאת

22

– גם אם שווים זניח ביחס לשווי המקרקעין שבבעלות האיגוד. מטעם זה נקבע כי בית מלוו וחברה

23

קבלנית אינן בגדר "איגוד מקרקעין". עיון בדו"חות הכספיים של חברת סטאר סנטר מעלה כי

24

הינה בעלת זכויות בנכסים נוספים שאינם נכסי מקרקעין – יתרות חייבים, פיקדונות וסימן

25

מסחר, המוציאים אותה מהגדרת "איגוד מקרקעין".



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

3. העוררת מציינת כי רשימת הנכסים המפורטת בסעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין בהגדרת "איגוד מקרקעין" כוללת רשימה מוגדרת של נכסים (מזומנים, מניות, אגרות חוב, ניירות ערך אחרים ומיטלטלין). לטענת העוררת, אין זה משנה אם רשימה זו הינה פתוחה או סגורה, שכן כל הנכסים האחרים השייכים לחברת סטאר סנטר משמשים בייצור הכנסתה ואינם טפלים למטרותיה.
4. באשר לתנאי לפיו על מנת להוציא איגוד מהגדרת "איגוד מקרקעין" על הנכסים האחרים להיות כאלה שאינם טפלים למטרות האיגוד – טוענת העוררת כי אין לקבל פרשנותו של המשיב לסעיף זה בדבר "מבחן שוויו" לפיו על הנכסים האחרים להיות בשווי של למעלה מ- 10% מכלל נכסי החברה. העוררת מדגישה כי היא חולקת הן על מבחן השווי כשלעצמו, והן על הקביעה השרירותית בדבר 10%.
5. באשר לטענת המשיב לפיה המרכז המסחרי מסווג בדו"חות הכספיים של חברת סטאר סנטר ושל העוררת כ"נדל"ן להשקעה" – משיבה העוררת כי לסיווג הנ"ל אין משמעות, והוא אינו עומד בסתירה לכך שלחברת סטאר סנטר יש פעילות עסקית.

ג. האם לחברת סטאר סנטר יש נכסים בלתי מוחשיים המוציאים אותם מהגדרת "איגוד מקרקעין"?

6. לטענת העוררת, יש בנכסים בלתי מוחשיים כדי להוציא איגוד מהגדרת "איגוד מקרקעין" [אהוד אליאב "מיסוי איגודי מקרקעין – היסטוריה, תכלית, סוגיות והשוואה בינלאומית", מיסים כו/2 (אפריל 2012) א-96].
7. לטענת העוררת, המרכז המסחרי הינו מרכז פעיל, וכנגזרת מכך יש לקבוע כי יש לו מוניטין.
8. העוררת מציינת כי מר א' קפלן (אשר העיד מטעם המשיב) העיד ביום 3.2.15 כי לחברת סטאר סנטר יש נכסים אחרים, שאינם נכסי נדל"ן, בשווי של 7.5% מכלל נכסי החברה. לטענת העוררת, לכך יש להוסיף נכסים בלתי מוחשיים כדוגמת סימן מסחר ומוניטין, אשר ביחד עמם יש בידי חברת סטאר סנטר נכסים אחרים, שאינם נכסי נדל"ן, בשווי של למעלה מ- 10% מכלל נכסיה.
9. לטענת העוררת, אין בעובדה שהמרכז המסחרי מנוהל על ידי גורם אחר כדי למנוע היווצרות מוניטין לחברת סטאר סנטר המאפשר הוצאתה מהגדרת "איגוד מקרקעין". בהקשר זה מציינת העוררת כי בהחלטת מיסוי 38/07 (ת/1) נקבע כי חברה אשר בבעלותה בית מלון איננה מהווה "איגוד מקרקעין" גם אם הפעלת בית המלון נעשית באמצעות גורם אחר (פרוטוקול דיון מיום 5.11.15, ע' 58); כי גם בקשר לחברה קבלנית נקבע שאינה בגדר "איגוד מקרקעין" כל עוד קיימת בה פעילות עסקית מינימלית אף אם פעילות זו מבוצעת באמצעות גורם אחר (הוראת ביצוע 8/2003). לטענת העוררת קביעות אלה נכונות גם בנסיבות הערר דנן.

ד. האם יש להחיל את הוראות הביצוע והחלטות המיסוי בסוגיית אי הגדרתם של בתי מלון וחברות קבלניות לבניין כ"איגודי מקרקעין" – גם על מרכזים מסחריים וקניונים?



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

10. לטענת העוררת, אין מקום להבחין בין מרכז מסחרי כדוגמת סטאר סנטר לבין בתי מלון וחברות קבלניות לבניין – לעניין הוצאתם מהגדרת "איגוד מקרקעין". לא ניתן ליישב את הוראות הביצוע והחלטות המיסוי שניתנו בעניין זה אלא עם הכרה משתמעת של המשיב במוניטין של בתי מלון וחברות קבלניות לבניין. דא עקא, מוניטין כאמור קיים גם לחברת סטאר סנטר.

ה. האם חיובי המס בגין שני שלבי שינוי המבנה שבוצעו בקבוצת החברות המחזיקות במרכז המסחרי הינם בגדר "כפל מס"?

11. לטענת העוררת, שינוי המבנה נעשה בצורה דו-שלבית מטעמים טכניים בלבד. מהותית, המדובר בעסקה אחת ולפיכך אין מקום למסותה פעמיים במס רכישה (סעיף 55 בחוק מיסוי מקרקעין).

טענות המשיב

א. הטענה בדבר השתק שיפוטי

12. המשיב מצוין כי בעל דין שטען טענה משפטית או עובדתית מושתק מלטעון באותו הליך, או בהליך אחר, טענה סותרת. עיקרון זה אינו מוגבל לטענות שהועלו בפני ערכאות השיפוט, אלא חל גם על טענות עובדתיות סותרות שהועלו בפני הרשויות, לרבות בפני רשות המיסים.

13. לטענת המשיב, ההשתק השיפוטי נועד לא לבעל דין המעלה טענות עובדתיות סותרות – אלא גם לחליפו. לצורך הגדרת "חליף" יש ליישם את מבחן זהות האינטרסים, לפיו יתקיים השתק שיפוטי גם במקרה בו אין זהות בין בעלי הדין, אך קיימת ביניהם זהות אינטרסים, קרי – קרבה משפטית.

14. לטענת המשיב, שניים מתוך שלושת בעלי המניות של העוררת בתקופה הרלבנטית לערר זה (העוררים 3 ו-4), טענו בפני רשויות המס כי סטאר סנטר היא "איגוד מקרקעין", מאחר שטענה זו הניבה להם טובת הנאה בשיעור המס שהוטל עליהם בגין מכירת מניותיה של העוררת שהיו בבעלותם. בין העוררים 3 ו-4 לבין העוררת קיימת קרבה משפטית ואף זהות אינטרסים, ולפיכך יש להחיל על העוררת השתק שיפוטי ולמנוע אותה מלטעון טענה הפוכה מזו שטענו העוררים 3 ו-4 בפני רשויות המס.

ב. האם לחברת סטאר סנטר יש נכסים המוציאים אותה מהגדרת "איגוד מקרקעין"?

15. לטענת המשיב, המבחן הבלעדי שנקבע בסעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין לשם הכרעה בשאלה האם איגוד הינו "איגוד מקרקעין" הוא **המבחן הנכסי**. לפיכך, אין רלבנטיות לפעילות העסקית של האיגוד – אלא אם היא מצמיחה לו נכסים שאינם נכסי מקרקעין [ו'ע 10-11-54436 מליסרון בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (פורסם בנבו, 23.10.2014) (להלן: "פסק דין מליסרון")].



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו"ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

16. המשיב מציין כי הוא אינו מתנגד לפרשנותם של המלומדים לפיה רשימת הנכסים המפורטת בסעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין בהגדרת "איגוד מקרקעין" אינה רשימה סגורה, וכי היא כוללת אף נכסים בלתי מוחשיים.

17. לטעת המשיב, העוררת לא הוכיחה שבחברת סטאר סנטר קיימים נכסים המוציאים אותה מהגדרת "איגוד מקרקעין". כל הכנסות העוררת נבעו מניצול מיטבי של המקרקעין שבבעלותה כנדל"ן להשקעה – לשם הפקת שכירות ולשם עליית ערך הוני. במאזנה של חברת סטאר סנטר ליום 31.12.09 מוצג כנכס בלתי שוטף נדל"ן להשקעה בשווי של כ- 410 מיליוני ₪. יתר הנכסים המפורטים במאזן (מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים ויתרות חובה) טפלים למטרות האיגוד – הן על פי המבחן הכמותי והן על פי המבחן המהותי (שני מבחני המשנה למבחן הטפלות).

11

ג. האם לחברת סטאר סנטר יש נכסים בלתי מוחשיים המוציאים אותם מהגדרת "איגוד מקרקעין"?

18. לטענת המשיב, כדי להוכיח טענתה בדבר קיומו של מוניטין לחברת סטאר סנטר, מוטל היה על העוררת להוכיח שלסטאר סנטר קיים ערך נוסף, מעבר לשווי השוק של הנדל"ן שלה, אך היא לא עשתה כן. מעבר לכך, ככל שקיים מוניטין למרכז המסחרי – המדובר במוניטין של השוכרים (בעל החנויות) או של חברות הניהול – ולא של חברת סטאר סנטר.

19. כן טוען המשיב כי לא הוכחה טענת העוררת בדבר פעילות עסקית משמעותית של חברת סטאר סנטר.

20

ד. האם יש להחיל את הוראות הביצוע והחלטות המיסוי בקשר לשאלת הגדרתם של בתי מלון וחברות קבלניות לבניין כ"איגוד מקרקעין" – גם על מרכזים מסחריים וקניונים?

20. לטענת המשיב, אין מקום להחיל את הוראות הביצוע והחלטות המשיב בקשר לשאלת הגדרתן של חברות קבלניות לבניין ובתי מלון כ"איגודי מקרקעין" גם על מרכזים מסחריים וקניונים וזאת בשל השוני המהותי בין מקרים אלה: בתי מלון מוחרגים מהגדרת "איגוד מקרקעין" בהתבסס על "מבחן הטפלות האיכותי", ואילו חברות קבלניות לבניין מוחרגות מהגדרה זו ככל שמוכח כי פעילותן העסקית הניבה להן נכסים אחרים, במובחן מהנדל"ן המשמש בהן כמלאי עסקי. לעומת זאת, הכנסותיהם של מרכזים מסחריים וקניונים נובעים מניצול מיטבי של הנדל"ן שלהם כנדל"ן להשקעה (לצורך הפקת דמי שכירות או עליית ערך הונית), ולפיכך ככל שלא הוכיחו קיומם של נכסים אחרים (שאינם נדל"ן) – אין הם יוצאים מהגדרת "איגוד מקרקעין".

31

ה. האם חיובי המס בגין שני שלבי שינוי המבנה שבוצעו בקבוצת החברות המחזיקות במרכז המסחרי הינם בגדר "כפל מס"?

33



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

21. לטענת המשיב, החיובים של שני שלבי שינוי המבנה במס רכישה אינם בגדר "כפל מס", שכן חיובים אלו נעשו לשתי חברות נפרדות; משום שהעוררת היא שבחרה לנקוט בדרך של שינוי מבנה דו-שלבי, בהתבסס על סעיפים 103כ' ו-104ב' בפקודת מס הכנסה, מתוך רצון ליהנות מהפטורים הקבועים בסעיפים אלה, ועל כן עליה גם לשאת בחיובי המס הנובעים מכך; ומשום שהעוררת וחברת סטאר סנטר הביעו הסכמתם להחלטת המיסוי הקובעת כי יחויבו במס רכישה בשיעור של 0.5% בגין כל אחד משני השלבים של שינוי המבנה.

7

8

ii. עיקר השאלות שבמחלוקת

9

22. עיקר השאלות שבמחלוקת בערר שלפניי הינן כדלקמן:

- 10 (1) האם העמדה שהציגו בעלי המניות לשעבר בעוררת (ה"ה בן-זקן ורביבו) בפני רשויות המס
11 בעת שמכרו את מניות העוררת, לפיה חברת סטאר סנטר היא "איגוד מקרקעין", יוצרת
12 השתק המונע מהעוררת לטעון טענה סותרת במסגרת הערר דנן ;
13 (2) האם לחברת סטאר סנטר ישנם נכסים מוחשיים, או בלתי מוחשיים, המוציאים אותה
14 מהגדרת "איגוד מקרקעין"?
15 (3) האם החיוב במס רכישה בשל שני שלבי שינוי המבנה שבוצעו בחברות המחזיקות במרכז
16 המסחרי הינו בגדר חיוב ב- "כפל מס"?

17

18

iii. דיון והכרעה

19

א. הטענה בדבר השתק שיפוטי

20 23. המשיב מציין כי העוררים 3 ו-4 (ה"ה בן זקן ורביבו), שהחזיקו בעבר במניותיה של העוררת (להלן: "בעלי המניות לשעבר"), טענו בפני רשויות המס כי סטאר סנטר הינה "איגוד מקרקעין", וכתוצאה מכך – הם אף זכו בהקלה במס שהוטל עליהם בעת שמכרו את מניות העוררת שהוחזקו על ידם. המשיב סבור כי קיימת זהות אינטרסים בין העוררת לבין בעלי המניות לשעבר, באופן היוצר השתק שיפוטי כלפי העוררת, המונע אותה מלטעון בערר זה טענה סותרת לפיה חברת סטאר סנטר אינה מהווה "איגוד מקרקעין".

24. אין בידי לקבל טענה זו. המדובר בטענה המבוססת, כאמור, על הנחת יסוד בדבר "זהות אינטרסים" בין בעלי המניות לשעבר לבין העוררת. דא עקא, אין מחלוקת כי בעלי המניות לשעבר מכרו את מניותיהם בעוררת על רקע סכסוך עסקי, וכי עסקת מכירת מניותיהם בעוררת (ולמעשה – התנתקותם מהעוררת) היא-היא העסקה שבעקבותיה טענו בפני רשויות המס את הטענה לפיה העוררת אינה מהווה "איגוד מקרקעין".

30



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 לא זו אף זו: אין מחלוקת כי בעלי המניות לשעבר העלו טענה זו לצורך קבלת הקלה מנטל המס
2 שהוטל עליהם באופן אישי, וכי הם שזכו בהקלה זו ונהנו ממנה – להבדיל מהעוררת שהקלה זו
3 לא הניבה לה שום טובת הנאה.
4 25. בנסיבות אלה, דין הטענה לפיה עמדתם של בעלי המניות לשעבר מבססת קיומו של השתק המונע
5 מהעוררת לטעון טענה סותרת – להידחות.
6

7 **ב. האם לחברת סטאר סנטר יש נכסים, מוחשיים או בלתי מוחשיים, המחריגים אותה מהגדרת**
8 **"איגוד מקרקעין"?**
9 **ב (1) רקע נורמטיבי**

10 **חיוב במס רכישה בגין העברת או הקצאת מניות באיגוד מקרקעין**

11 26. חוק מיסוי מקרקעין קובע כי רכישה של זכויות במקרקעין מחייבת את הקונה בתשלום מס
12 רכישה. באשר להיסטוריה החקיקתית של החיוב במס זה – ראו פסק דינו של כבי' השופט י' סוקול
13 בו"ע 14-03-44860 אחזקות ליגת בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (פורסם בנבו, 29.9.2016)
14 (להלן: "פסק דין אחזקות"):

15 "קודם לחקיקתו של חוק מיסוי מקרקעין נדרשו מוכרי זכות במקרקעין לשלם מס על רווח
16 ההון שנצבר להם, בהתאם להוראות חוק מס שבח מקרקעים, התש"ט – 1949. חוק זה היה
17 המקור הראשון להטלת חיובי מס על רווחי הון. במשך השנים התברר כי בחוק מס שבח
18 מקרקעים מצויים בקיעים שונים המאפשרים התחמקות מתשלום מס השבח. בין היתר,
19 התברר כי על מנת להתחמק מתשלום מס בעת מכירת הזכויות, העבירו בעלי זכויות
20 במקרקעין את זכויותיהם לחברות שבשליטתם ובמקום לבצע עסקה למכירת זכויות
21 במקרקעין פעלו להקצאת או העברת המניות בחברה... בחוק מיסוי מקרקעין ניסה המחוקק
22 לסגור את הפרצה. הדרך שבה בחר המחוקק הייתה התעלמות ממסד ההתאגדות של
23 התאגידים, כך שכל פעולה של מכירת או רכישת זכויות בתאגיד תיחס למקרקעין שבבעלותו.
24 המחוקק בחר בעקרון "הרמת המסד" שמשמעו זיהוי עסקת מכירת המניות עם עסקה
25 למכירת המקרקעין שבבעלות האיגוד (יש מי שקרא לכך "עקרון השיקוף")... משמעות
26 עיקרון "הרמת המסד" הייתה כי בעת חישוב שווי המכירה בפעולה באיגוד מקרקעין, נקבע
27 השווי על פי שוויים של המקרקעין מבלי להתחשב בזכויות או בהתחייבויות של האיגוד עצמו
28 ... בשנת 2002, במסגרת הרפורמה בחוק מיסוי מקרקעין, התקבל תיקון מס' 50, שכלל בין
29 היתר את ביטול עיקרון הרמת המסד בחישוב שווי הזכויות לצורך החיוב במס שבח בפעולה
30 באיגוד מקרקעין... עקרון הרמת המסד, דהיינו קביעת שווי הפעולה באיגוד על פי שווי
31 המקרקעין, נשמר לגבי מס הרכישה (סעיף 7א(ב)) (סעיפים 14-17; ההדגשות אינן במקור –
32 ב' א').



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

27. ניתן אפוא לקבוע כי החיוב במס רכישה בגין העברה או הקצאה של מניות ב"איגוד מקרקעין" נקבע בהתאם לשווים של המקרקעין מבלי להתחשב בזכויות או בהתחייבויות של האיגוד עצמו. עיקרון זה קבוע בסעיף 9(ב) בחוק מיסוי מקרקעין הקובע כדלקמן:

"(1) בפעולה באיגוד מקרקעין היא הרוכש חייב במס רכישה שהיתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי - כאמור בפסקה (א1) - משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד; לענין סעיף קטן זה, "פעולה באיגוד" - הענקת זכות באיגוד, לרבות הקצאתה, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד, והכול בין בתמורה ובין שלא בתמורה; לענין זה, "הקצאה" - כל הנפקה של זכויות באיגוד;

(א1) החלק היחסי האמור בפסקה (1) הוא כיחס החלק של הזכויות הנמכרות באיגוד המקרקעין לכלל הזכויות באותו איגוד, ואם הזכויות הנמכרות, כולן או חלקן, מעניקות רק זכות לנכסי האיגוד בעת פירוקו (בסעיף זה - זכויות בפירוק) - כיחס האמור או כיחס שבין הזכויות בפירוק הנמכרות כאמור, לכלל הזכויות בפירוק, לפי הגבוה מביניהם;

(2) "...".

הקלה במס רכישה בעסקת "מיזוג", והסייג במקרה בו "איגוד מקרקעין" הוא צד ל"מיזוג"

28. "מיזוג" של חברות עשוי להתבצע הן ב"מיזוג אופקי" והן ב"מיזוג אנכי":

"מיזוג בין חברות עשוי להתבצע בדרכים שונות. המיזוג הקלאסי מתרחש כאשר חברה מעבירה את מלוא נכסיה, זכויותיה וחובותיה, לחברה קולטת, כאשר בסופו של ההליך החברה המעבירה מתחסלת. מיזוג כזה מוכר כמיזוג אופקי. בשנת 2000 תוקנה הגדרת המונח "מיזוג" והמחוקק הכיר בהטבות המס גם במצבים נוספים של "מיזוג אנכי", דהיינו מיזוג שבסופו של יום החברה הנעברת נותרת על כנה. במיזוג שכזה, הנעשה דרך החלפת מניות, מעבירה החברה המתמוגת ("החברה המעבירה") את מלוא מניותיה בחברה אחרת (החברה הנעברת) לחברה הקולטת, כך שבסופו של יום הופכת החברה הנעברת לחברת בת של החברה הקולטת. בתמורה מקבלים החברה המעבירה או בעלי מניותיה, מניות בחברה הקולטת, כך שבעלי המניות של שתי החברות (קולטת ומעבירה) הופכים לבעלי המניות של חברת האם בלבד (החברה הקולטת). גם פעולה כזו של החלפת מניות מוגדרת בחוק כמיזוג, שכן בסופו של ההליך משתלבים יחדיו הן השליטה והן הפעילות העסקית" [כבי' השופט סוקול בפסק דין ו"ע (חיפה) 46205-08-11 בריטיש ישראל השקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (פורסם בנבו, 1.12.2015) (להלן: "פסק דין בריטיש") (ההדגשות אינן במקור – ב' א')].

29. סעיף 103ב'1 בפקודת מס הכנסה קובע פטור גורף ממס בגין עסקת "מיזוג", למעט בגין חיוב מס רכישה אשר לגביו נקבעה הקלה בלבד (שיעור מס של 0.5%):



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 (א) מכירת זכויות בחברה מעבירה אגב מיזוג, והעברת נכסי חברה מעבירה או
2 התחייבויותיה לחברה קולטת אגב מיזוג, לא יחויבו במס לפי פקודה זו, לפי חוק התיאומים
3 בשל אינפלציה או לפי חוק מס שבח מקרקעין.
- 4 (ב) בכל מקום שבו לא מתחייבת מכירה במס על שבח מחמת האמור בסעיף קטן (א), תתחייב
5 המכירה במס רכישה בשיעור של 0.5% משווייה.
- 6 30. במסגרת **סעיף 103יג'** בפקודת מס הכנסה סייג המחוקק את הכלל הקבוע בסעיף 103ב' בקובעו
7 כי ההטבות נושא סעיף זה לא יחולו במקרה בו "איגוד מקרקעין" הינו צד לעסקת ה"מיזוג", אלא
8 אם כן יתקבל לכך אישור המנהל:
9 "ההטבות הקבועות בחלק זה לא יחולו לגבי מיזוג שאיגוד מקרקעין צד לו; ואולם רשאי
10 המנהל לאשר תחולת חלק זה על מיזוג שבין חברה אם לחברה הבת שלה או שבין חברות
11 אחיות, כשכולן או חלקן, והכל בתיאומים שיוורה; ..."
- 12 31. התכליות העומדות בבסיס הטבות המס במקרה של "מיזוג" ובבסיס הסייג לגבי מקרה שבו
13 "איגוד מקרקעין" הוא צד ל"מיזוג" – פורטו **בפסק דין בריטיש** באופן הבא:
14 "תכלית הוראת הפטור ממס למיזוג והתנאים להענקת הפטור, הינה כפולה; מחד למנוע מצב
15 בו סוגיית המס תהייה שיקול המונע מיזוג בעל תכלית כלכלית עסקית, דהיינו שמירה על
16 ניטרליות דיני המס בכל הנוגע לשיקולים בדבר מיזוג חברות; מאידך, המחוקק מעונין שלא
17 לעודד ושלא להעניק הטבות לעסקאות מיזוג נטולות שיקול עסקי כללי ואשר כל תכליתן הינו
18 הימנעות מתשלום מס ... התכלית הראשונה, עידוד מיזוגים שנועדו לניהול פעילות מאוחדת
19 של עסקים, מחייבת את המסקנה כי מיזוג יזכה להטבה רק כאשר לשתי החברות המתמזגות
20 פעילות עסקית. כאשר באחת החברות אין פעילות עסקית והיא משמשת אך ורק ככלי
21 להחזקה בנכסים המניבים הכנסות פסיביות בלבד, אין מקום להכיר במיזוג. על כן, סייג
22 המחוקק בסעיף 103יג' את תחולת הטבות המס וקבע כי השתתפות של איגוד מקרקעין
23 במיזוג תוכר ותקנה הטבת מס רק אם יתקבל לכך אישור המנהל ... מטרת דרישת האישור
24 הינה ככל הנראה להבטיח כי הטבת המס תוענק רק כאשר תכלית המיזוג הינה שיתוף פעולה
25 עסקי אמיתי ולא רק מכירת נכסי המקרקעין לחברה הקולטת" (סעיפים 22-23; ההדגשות
26 אינן במקור – ב' א').
- 27 32. ניתוח הדברים שפורטו לעיל מוליך למסקנה כי במקרה של עסקת "מיזוג" קיימות 3 אפשרויות
28 עקרוניות באשר לשאלת חיובה של החברה הרוכשת בתשלום מס רכישה בגין עסקת המיזוג:
29 א. ככל שהחברה הרוכשת אינה "איגוד מקרקעין" – היא תהיה פטורה מתשלום מס רכישה, שכן
30 העסקה שבוצעה לא תחשב כעסקה לרכישת זכויות במקרקעין;
31 ב. ככל שהחברה הרוכשת היא "איגוד מקרקעין" וניתן אישור הממונה להטבות הקבועות בסעיף
32 103יג' בפקודת מס הכנסה – היא תהיה חייבת בתשלום מס רכישה בשיעור 0.5% על פי סעיף
33 103ב'(ב) בפקודת מס הכנסה;



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 ג. ככל שהחברה הרוכשת היא "איגוד מקרקעין" ולא ניתן אישור הממונה להטבות הקבועות
2 בסעיף 103יג' בפקודת המס הכנסה – היא תהיה חייבת בתשלום מס רכישה בשיעורים
3 הרגילים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין.
4 33. במקרה הנוכחי, מאחר שאין מחלוקת כי שינוי המבנה הדו-שלבי שבוצע על ידי העוררת הינו בגדר
5 עסקת "מיזוג" – נשאלת השאלה האם חברת סטאר סנטר מהווה "איגוד מקרקעין", אם לאו.
6 ככל שייקבע כי חברת סטאר סנטר היא "איגוד מקרקעין", ובהתחשב גם בהחלטת המיסוי
7 שניתנה ע"י הממונה לבקשת העוררת, ייוותר על כנו החיוב במס רכישה בשיעור 0.5% שהושת על
8 העוררת בגין שינוי המבנה השני. מאידך, ככל שייקבע כי חברת סטאר סנטר איננה מהווה "איגוד
9 מקרקעין" כהגדרתו ובחוק מיסוי מקרקעין – תהיה העוררת פטורה מתשלום ממס רכישה בגין
10 השלב השני של שינוי המבנה (וכאמור לעיל, על פי הסכמת הצדדים, תחול הכרעה זו גם על החיוב
11 במס רכישה שהושת על חברת סטאר סנטר בגין שינוי המבנה הראשון).
12

המבחנים לכך ש"איגוד" המחזיק במקרקעין לא יוגדר כ"איגוד מקרקעין"

14 34. כאמור, "איגוד מקרקעין" מוגדר בסעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין כדלקמן:
15 "איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין, למעט איגוד שהזכויות בו
16 רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה; ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד מזומנים,
17 מניות, ניירות ערך אחרים ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם
18 משמשים לייצור הכנסות אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות העיקריות של תאגיד
19 המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית." (ההדגשות - אינן במקור).

20 35. כבר צוין בפסיקה כי הגדרה זו הינה מסובכת ובעייתית:
21 "על הגדרת "איגוד מקרקעין" בחוק נמתחה ביקורת; נאמר עליה, כי היא "מסובכת, בלתי
22 ממצה, ויוצרת ספיקות פרשניים לא מועטים" (נמדר, בעמ' 593), וכי "אינה מתאימה לעולם
23 העסקים בימינו" (הדרי, בעמ' 318). הדעה הרווחת בספרות היא כי המחוקק התכוון להחיל
24 את הגדרת איגוד מקרקעין על איגודים "שנכסיהם היחידים או הכמעט יחידים הם
25 מקרקעין" (הדרי, בעמ' 317), וכי "הכלל הבסיסי הינו שכל נכסי האיגוד, מבחינה עקרונית,
26 צריכים להיות זכויות במקרקעין" (נמדר, בעמ' 595). אכן, הגדרת איגוד מקרקעין היא
27 מעורפלת במידה מסוימת ועלולה לעתים לעורר קשיים פרשניים, שתוצאתם האפשרית היא
28 התחמקות מתשלום מס תוך ניצול מבנה תאגידי כזה או אחר מחד, והרחבת רשת המס
29 מאידך. מכל מקום, המגמה לאורה יש לילך היא רצון המחוקק "להגיע לזהות בין הזכות
30 במקרקעין לבין המניה המתייחסת אליה, בעקיפין" (עניין סובול, שם) [כבי' השופט א'
31 רובינשטיין בע"א 924/12 מדינת ישראל מנהל מס שבח חיפה נ' אספן בניה ופיתוח בע"מ
32 (פורסם בנבו, 13.1.2014) (להלן: "פסק דין אספן"), סעיף טז'].



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 36. על פי ההגדרה שהובאה לעיל, איגוד אשר בבעלותו מקרקעין לא ייחשב כ"איגוד מקרקעין"
2 בהתקיים שני מבחנים מצטברים:
3 א. לאיגוד יש נכסים אחרים, שאינם נכסי מקרקעין, המשמשים אותו בייצור הכנסה (להלן:
4 "מבחן הנכסים הניטרליים");
5 ב. הנכסים האחרים הני"ל אינם טפלים למטרות האיגוד (להלן: "מבחן הטפלות").
6 37. בהתייחס למבחן הנכסים הניטרליים פירט המחוקק, במסגרת הגדרת "איגוד מקרקעין" שבסעיף
7 1 בחוק מיסוי מקרקעין, רשימת נכסים הכוללת "מזומנים, מניות, ניירות ערך אחרים
8 ומיטלטלין", אשר הימצאותם באיגוד עשויה להוציאו מכלל "איגוד מקרקעין". פרופ' א' נמדר
9 בספרו "מס שבח מקרקעין – בסיס המס" (תשע"ב – 2012) (להלן: "נמדר") טוען כי רשימה זו
10 איננה רשימה סגורה, וכי יש לכלול בה אף נכסים בלתי מוחשיים:
11 "המחוקק התכוון לכלול ברשימת הנכסים האמורה בהגדרה את כל הנכסים שאינם נכסי
12 מקרקעין, והרשימה אינה משמשת אלא לדוגמא בלבד, או שיש לפרשה כך שהיא כוללת את
13 כלל הנכסים במשפט. אנו סבורים כי גם נכסי קנין רוחני ומוניטין יש לכלול אותן בגדר
14 'מיטלטלין', ואילו התחייבויות של לקוחות יש לסווגם כמזומנים לפי ההגדרה" (עמ' 604).
15 בפסק דין אספן ציין כב' השופט א' רובינשטיין (באמרת אגב) כי הוא תומך בעמדתו של פרופ'
16 נמדר בסוגיה זו:
17 "בערעור דנא לא עלתה שאלת מקומם של נכסים ערטילאיים כמו מוניטין (או קניין
18 רוחני) בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין; ... עם זאת, ובלא לטעת מסמרות, נראית לי
19 כשלעצמי עמדתו של המלומד נמדר (עמ' 603-604), כי יש לכלול גם נכסים כאלה בהגדרה
20 השירית הרחבה של נכסי האיגוד; אין לדעתי טעם מבורר לומר, שדווקא נכסים כאלה,
21 שבעולם דהאידידא דומה כי חלקם עולה ובוטל, יוחרגו. יצוין כי אף המלומד הדרי שדעתו
22 שונה (עמ' 323), בשל פירוש דווקני יותר של לשון החוק, מציין כי אם ירכוש נישום נכס
23 ערטילאי מעוט ערך רק כדי לחרוג מן התחולה של איגוד מקרקעין, מכל מקום אם לא
24 נרכש זמן סביר לפני מכירתו, בידי המנהל לחרוג מכך, בגדרי סעיף 84 לחוק המסמיכו
25 להתעלם מעסקות מסוימות. כאמור, כשלעצמי נוטה אני להגדרה הרחבה יותר" (פסקה
26 לד' בפסק הדין; ההדגשות אינן במקור – ב' א').
27 עמדתם זו של פרופ' נמדר וכב' השופט רובינשטיין מקובלת, בכל הכבוד הראוי, גם עליי, וראוי
28 לציין כי גם הצדדים להליך זה הביעו הסכמתם לפרשנות זו.
29 38. באשר למבחן הטפלות, הביע המשיב עמדתו כי מבחן זה מורכב משני מבחני משנה:
30 א. מבחן כמותי, קרי – האם לאיגוד נכסים נוספים שאינם נדל"ן, אשר שווים עולה על 10%
31 משווי כלל נכסי החברה;
32 ב. מבחן מהותי, קרי – האם הנכסים הנוספים שאינם נדל"ן משרתים בפועל את מטרותיו
33 העיקריות של האיגוד, או נובעים מהם.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 מאידך, טוענת העוררת כי היא חולקת הן על המבחן הכמותי כשלעצמו, והן על קביעתו
2 השרירותית של המשיב בדבר שיעור של שווי העולה על 10% משווי הכולל של התאגיד.
3 במחלוקת זו, מקובלת עליי עמדתו של המשיב. אני סבור כי המבחן הכמותי והמבחן המהותי הם
4 שני מבחני משנה מצטברים אשר צריכים להתקיים על מנת שנכסי האיגוד שאינם נדל"ן לא
5 ייחשבו כטפלים למטרותיו העיקריות של האיגוד. לא ניתן להסתפק במבחן מהותי בלבד, שכן
6 הדבר יוביל למצב בו איגוד יהא מסוגל לצאת מהגדרת "איגוד מקרקעין" אם ירכוש נכס שאינו
7 נדל"ן בעל שווי שולי וזנית, אך כזה המקיים את המבחן המהותי מבחינה זו שהנכס הנוסף משרת
8 את המטרות העיקריות של האיגוד על אף שוויו הזניח. ברי כי מצב מסוג זה אינו עולה בקנה אחד
9 עם המדיניות הרצויה. עמדתי זו, בדבר הצורך לקיים את שני מבחני המשנה הנ"ל גם יחד עולה
10 בקנה אחד עם עמדתו של פרופ' נמדר, אשר בהקשר למבחן הטפלות מציין מחד את הצורך
11 ב"מבחן מהותי" ו"לעניין זה המחוקק מניח כי לכל איגוד יש מטרות, ולכן הוא מציב את מבחן
12 'אי הטפלות' של הנכסים ביחס אליהן" – נמדר, עמ' 600) ומאידך הוא גם מדגיש כי בהקשר זה
13 יש להוסיף ולאמץ גם "מבחן כמותי":

14 "הגדרת 'איגוד מקרקעין' אינה קובעת מבחן שיעזור לנו להכריע בשאלה האם הנכסים
15 המשמשים לאיגוד להכנסתו נחשבים לטפלים... לעניין זה ניתן לאמץ מבחנים שונים:

16 א) מבחן כמותי שיתבסס על היחס שבין נכסי המקרקעין לבין הנכסים האחרים המשמשים
17 לאיגוד לצרכי הכנסתו.

18 ב) מבחן ההכנסה שיתבסס על היחס שבין ההכנסה הנובעת מנכסי המקרקעין לעומת
19 ההכנסה הנובעת מנכסים אחרים.

20 עד כמה שניתן להבין מהגדרת 'זכות במקרקעין', ניתן לקבוע שהיא מאמצת יותר את מבחן
21 הנכסים ולא את מבחן ההכנסה האמור לעיל... היוצא הוא שבין כל המבחנים, המבחן
22 הכמותי הוא העונה בצורה הולמת יותר את כוונת המחוקק" (נמדר, עמ' 601-603)

23 מדבריו של פרופ' הדרי עולה כי גם הוא סבור כי "מבחן הטפלות" כולל הן רכיב כמותי והן רכיב
24 מהותי:

25 " כאשר תרומתו של הנכס אינה סמלית והנכס חיוני לביצוע מטרות האיגוד, אין הנכס טפל,
26 ולפיכך אין האיגוד בעל הנכסים איגוד מקרקעין" (עמ' 325, ההדגשות אינן במקור – ב' א').

27 39. באשר לטענת העוררת לפיה הקביעה בדבר מבחן כמותי של 10% הינה שרירותית, שכן המחוקק
28 לא קבע שיעור זה – אציין כי אכן, "עדיף אם המחוקק היה קובע מבחן מוגדר יותר, כגון שאחזקת
29 נכסים אחרים שאינם נכסי מקרקעין עד לשווי של 5% או 10% משווי נכסי האיגוד יוציא את
30 האיגוד מכלל 'איגוד מקרקעין' (נמדר, עמ' 602-603). מכל מקום, נוכח הלקונה בחוק מיסוי
31 מקרקעין בעניין זה – טוב עשה המשיב כאשר קבע (במסגרת החלטות מיסוי) שיעור מוגדר של
32 10% לצורך המבחן הכמותי. אני סבור כי השיעור שנקבע בהקשר זה על ידי המשיב (10% כאמור)
33 הינו סביר בנסיבות העניין, ולפיכך איני סבור כי יש עילה לשנותו.



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1

2 **ב (2) האם לחברת סטאר סנטר יש נכסים מוחשיים המוציאים אותה מהגדרת "איגוד מקרקעין"?**

3 40. נכסיה של חברת סטאר סנטר מפורטים בדו"חותיה הכספיים מיום 31.12.09 באופן הבא:

4

נכסים שוטפים:

5

א. מזומנים ושווי מזומנים – 4,783 אלפי ₪;

6

ב. פיקדונות – 19,683 אלפי ₪;

7

ג. לקוחות – 1,435 אלפי ₪;

8

ד. חייבים ויתרות חובה – 3,562 אלפי ₪;

9

ה. נכס מס שוטף – 610 אלפי ₪.

10

סה"כ: 30,073 אלפי ₪.

11

נכסים בלתי שוטפים:

12

א. נדל"ן להשקעה – 410,004 אלפי ₪;

13

ב. רכוש קבוע, נטו – 104 אלפי ₪.

14

סה"כ: 410,108 אלפי ₪.

15 41. אני סבור כי אין בנכסים אלה כדי להוציא את חברת סטאר סנטר מהגדרת "איגוד מקרקעין",

16

וזאת בשל אי העמידה במבחן הטפלות על שני רכיביו – הכמות והמהותי:

17

א. המבחן הכמותי – לחברת סטאר סנטר "נדל"ן להשקעה" (המרכז המסחרי) בשווי של כ- 410

18

מיליוני ₪, ואילו נכסיה המוחשיים שאינם נדל"ן עומדים על שווי מצטבר של כ- 30 מיליוני

19

₪, קרי – שווי נכסיה המוחשיים שאינם נדל"ן הינו כ- 7.5% משווי נכסי הנדל"ן שלה. מכאן

20

שסטאר סנטר אינה עומדת ב"מבחן הכמותי", המחייב כי שווי נכסיה האחרים של האיגוד

21

(שאינם נדל"ן) יעמדו על 10% משווי כלל נכסיו;

22

ב. המבחן המהותי – יש לבחון את מהותו של האיגוד, קרי – מהן מטרותיו העיקריות, המיושמות

23

בפועל, הלכה למעשה, והאם נכסי החברה שאינם נדל"ן נובעים ומשרתים מטרות אלה. בעניין

24

זה נקבע **בפסק דין מליסרון** כי:

25

"ההבחנה בין נכסים וזכויות במקרקעין לנכסים אחרים מחייבת לברר ולקבוע האם

26

אותם נכסים אחרים הינם עצמאיים ונפרדים מנכסי המקרקעין או שמא הם נכסים

27

שמהותם זכויות הנובעות המשולבות בזכויות במקרקעין ונצמחות מהו. רק נכסים

28

נפרדים ועצמאיים עשויים להוציא את האיגוד מהגדרת איגוד מקרקעין ונכסים

29

השולבים במקרקעין, זכויות הנובעות מהזכות במקרקעין, ייחשבו כחלק מנכסי

30

המקרקעין של האיגוד" (פסקה 40; ההדגשות אינן במקור – ב' א').

31

בעניין זה, מקובלת עליי עמדת המשיב כי המטרה העיקרית של חברת סטאר סנטר הינה

32

השאת דמי שכירות מהחנויות, וכי יתר נכסיה, שאינם נדל"ן (אשר פורטו לעיל), נובעים



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 מפעילות הנדל"ן של החברה, ומשרתים את מטרותיה של החברה. מכאן שחברת סטאר סנטר
2 אינה עומדת גם ב"מבחן המהותי".
- 3 לא למותר לציין כי מר קפלן בעדותו (ע' 61, ש' 16-17) ביטא עמדה מחמירה יותר, לפיה מתוך
4 נכסים אלה, העומדים על סך כולל של כ- 30 מיליוני ₪, כ- 25 מיליוני ₪ הם מזומנים
5 ופיקדונות, "משמע – כסף". אכן, הימצאותם של מזומנים ופיקדונות בבעלותו של האיגוד
6 יכולה להוציא את האיגוד מהגדרה של "איגוד מקרקעין", אך זאת – לא בכל מקרה. לפי
7 גישה זו, מרבית הנכסים הנ"ל של חברת סטאר סנטר כלל לא עומדים במבחן הנכסים
8 הניטרליים, שכן הם אינם נכסים המשמשים את החברה בייצור הכנסותיה. מכל מקום,
9 איני נדרש לסווגיה זו, שכן ממילא נכסים אלה אינם מקיימים את מבחן הטפלות (על שני
10 רכיביו), כמפורט לעיל.
- 11 ג. לפיכך, אני קובע כי בחברת סטאר סנטר אין נכסים מוחשיים (שאינם נדל"ן) המוציאים אותה
12 מתחולת הגדרת "איגוד מקרקעין".
- 13
- 14 **ב (3) האם לחברת סטאר סנטר ישנם נכסים בלתי מוחשיים, המוציאים אותה מהגדרת "איגוד**
15 **מקרקעין"?**
- 16 **סימן מסחר**
- 17 42. לטענת העוררת, לחברת סטאר סנטר יש סימן מסחר בבעלותה – השם המסחרי "סטאר סנטר",
18 אשר אף צוין בדו"חות הכספיים של החברה. לתצהיר המשיב צורף אומנם, כנספח ד(11), חלק
19 מתשקיף ("מתאר סטאר סנטר נופים אשדוד") בגדרו נכתב, בין היתר, כי:
20 "השם 'סטאר סנטר' – הינו כל זכויות הקניין הרוחני הקיימות בנוגע לפרויקט. כל זכויות
21 קניין רוחני עתידי בנוגע לפרויקט, ככל שיהיו, יהיו שייכות במלואן לסטאר. החברות
22 המאוחדות הינן בעלות כל הזכויות בשם סטאר סנטר, והן זכאיות ורשאיות לעשות שימוש
23 בשם 'סטאר סנטר' על פי שיקול דעתן הבלעדי ...".
- 24 43. איני סבור כי עצם האזכור של סימן מסחר בדו"חות הכספיים של חברת סטאר סנטר מהווה
25 הוכחה לעצם קיומו. מכל מקום, גם אצא מנקודת הנחה שאכן קיים בידי חברת סטאר סנטר סימן
26 מסחר – לא עלה בידי העוררת להוכיח כי נכס זה עומד במבחן הטפלות על שני רכיביו, הכמותי
27 והמהותי:
- 28 א. המבחן הכמותי – העוררת לא טענה, ולא הוכיחה, מה שוויו הכספי של סימן המסחר. מכאן
29 שלא עלה בידה להוכיח כי שוויו עולה על 10% משווי כלל נכסי החברה (לבד, או ביחד עם
30 נכסים נטענים אחרים), כך שסימן המסחר כשלעצמו אינו מקיים מבחן זה;
- 31 ב. המבחן המהותי – סימן המסחר אינו נכס עצמאי ונפרד מנכסי המקרקעין – אלא במהותו הוא
32 משולב וצומח מנכסי המקרקעין, אותם הוא נועד לתאר. לפיכך סימן המסחר אינו מקיים גם
33 מבחן זה.



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1 44. לפיכך, אני קובע כי לא הוכח קיומם של נכסים בלתי מוחשיים בבעלות חברת סטאר סנטר (שאינם
2 נדל"ן) המוציאים אותה מהגדרת "איגוד מקרקעין".

3 **מוניטין**

4 45. המונח מוניטין הוגדר בע"א 7493/98 שרון נ' פקיד שומה - יחידה ארצית לשומה (פורסם בנבו,
5 15.12.2003) (להלן: "פסק דין שרון") באופן הבא:

6 "הגרעין של המוניטין מצוי בקיומה של סבירות כי הלקוחות ישובו, מסיבה זו או אחרת,
7 למקום העסק. כפי שמסביר פרופ' י' ויסמן:

8 'במוניטין של עסק הכוונה לכוח המשיכה של עסק הגורם לבואם של לקוחות. הגורמים
9 למוניטין עשויים להיות מגוונים, כגון כוח המשיכה של הסימן המסחרי של המוצר או השירות
10 המוצע על ידי העסק; איכות המוצר או השירות; מחירי השירותים או המוצרים; יעילות
11 העסק, מיקומו וכדומה' (י' ויסמן דיני קניין – חלק כללי (תשנ"ג) 360).

12 המוניטין מבטאים, איפוא, את מכלול היתרונות שנצברו לעסק בשל תכונותיו - מיקומו, שמו
13 הטוב, דימויו, איכות השירותים שהוא מציע ואיכות המוצרים שהוא מספק. העסק בעל
14 המוניטין משמר את הרגלם של לקוחותיו לשוב ולפקוד אותו. בכך תיארו את תכונותיהם
15 של המוניטין, ומכאן – לאפשרות העברתם בתמורה" (פסקה 3; ההדגשות אינן במקור – ב'
16 א').

17 46. באשר לדרך בה יחושב ערכו של המוניטין, נקבע בפסק דין שרון כי יש לאמץ לעניין זה **נוסחת**
18 **חישוב שיווית** לפיה ממחיר התמורה ששולמה בגין העסק כולו מופחת ערך השוק של כל אחד
19 מהנכסים האחרים שקיימים שבו – מוחשיים ובלתי מוחשיים, והיתרה תיחשב כערכו של
20 המוניטין:

21 "דיני המס הפדרליים של ארצות הברית מורים כי מקום בו נרכש עסק, על המוכר ועל הקונה
22 לפרט את התמורה שנשתלמה בעד כל אחד ממרכיביו השונים. כל אחד מאלה משויך לקבוצת
23 נכסים מסוימת הזוכה להתייחסות שונה מטעם מערכת המס. הנכסים מחולקים לשבע
24 קבוצות (classes), הכוללות, בין היתר, מזומנים, הלוואות שהלווה העסק, מלאי, נכסים
25 אחרים, זכויות לא מוחשיות שאינן מוניטין ושאינן מבטאות את ערכו של העסק כ"עסק חיי"
26 - "going concern value" (קרי - זכויות קניין רוחני, תניות אי-תחרות, כוח עבודה פעיל),
27 ולבסוף גם - המוניטין וערכו של העסק כעסק חי (class VII). חישוב ערכם של הנכסים
28 שבקבוצה האחרונה נעשה באמצעות "השיטה השיווית" ... : ממחיר התמורה שנשתלמה בגין
29 העסק כולו מופחת ערך השוק של כל אחד מהנכסים האחרים, והיתרה, תיחשב כערכם של
30 המוניטין ושל העסק כעסק חיי" (פסקה 13).

31 47. העוררת טוענת כי לחברת סטאר סנטר ישנו מוניטין. עיקר טיעוניה בהקשר זה הינם כדלקמן:

32 א. חברת סטאר סנטר מנהלת פעילות עסקית רבה במרכז המסחרי – ניהול מו"מ מול שוכרים
33 פוטנציאליים, הכנת חוזים, ביצוע התאמות במושכר, התנהלות מול הרשויות השונות, טיפול



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 יומיומי בשוכרים, ביצוע תחזוקה שוטפת של המתחם, טיפול משפטי בכל היבטי השכירות,
2 הנהלת חשבונות, גביית דמי שכירות, פעילות שיווקית בשטחי המסחר, התנהלות מול מע"מ
3 ובנקים, ארגון פעילויות שונות במתחם הסטאר-סנטר, מכירת צובר חשמל, פינוי אשפה
4 ותחזוקה שוטפת וכו'. לטענת העוררת, פעילות עסקית זו מוכיחה קיומו של מוניטין. בהקשר
5 זה טוענת העוררת כי אין רבותא בשאלה האם הפעילות העסקית הנ"ל מבוצעת על ידי
6 העוררת או על ידי חברות הניהול של המרכז המסחרי;
- 7 ב. במרכז המסחרי ריכוז גדול של חנויות ועסקים בעלי מותגים ופוקדים אותו לקוחות רבים;
8 ג. לחברת הניהול הקודמת של המרכז המסחרי היה מוניטין שנמכר לחברת הניהול הנוכחית.
9 48. אינני סבור כי עלה בידי העוררת להוכיח קיומו של מוניטין לחברת סטאר סנטר, או כי יש במוניטין
10 הנטען כדי להוציא את חברת סטאר סנטר מהגדרת "איגוד מקרקעין":
- 11 א. כדי להוכיח טענתה בדבר קיומו של מוניטין לחברת סטאר סנטר – מוטל היה על העוררת
12 להוכיח קיומו ושיוון של המוניטין הנטען באמצעות נוסחת החישוב השיורית. משלא עשתה
13 כן – לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה, לא לגבי עצם קיומו של המוניטין, ולא לגבי שוויו,
14 ומכאן שלא הצליחה להוכיח קיומו של הרכיב הכמותי שבמבחן הטפלות;
- 15 ב. אין אני מקבל טענת העוררת לפיה הוכחה פעילות עסקית ענפה של חברת סטאר סנטר וכי
16 פעילות זו מצביעה על קיומו של מוניטין לחברת סטאר סנטר שכן העוררת לא הוכיחה פעילות
17 עסקית ענפה וממושכת. לא למותר לציין כי במשך מרבית תקופת הזמן הרלבנטית חברת
18 סטאר סנטר, אשר הוקמה בשנת 2008, כלל לא הייתה מעורבות בניהול המרכז המסחרי, ורק
19 בסמוך לעסקה נושא הערר נטלה על עצמה חלק שולי בלבד מפעילות הניהול שלו. מכל מקום,
20 גם הפעילות העסקית שבוצעה על ידי חברת סטאר סנטר אינה פעילות עצמאית ונפרדת מנכסי
21 המקרקעין – אלא במהותה משולבת בהם וצומחת מהם, כך שהמוניטין הנטען ממילא אינו
22 מקיים את הרכיב המהותי של מבחן הטפלות. בנוסף לכך, אינני סבור כי העדויות שהובאו
23 מטעם העוררת, המתייחסות בחלקן ל"קבוצת מנופים" ולפעילותן של חברות ניהול אחרות,
24 יש בהן כדי לסייע בהוכחת טענת המוניטין הנטענת ע"י העוררת.
- 25 ג. אפילו היה מוכח קיומו של מוניטין הנובע מכך שלקוחות חוזרים ומבקרים בקניון – המדובר
26 במוניטין של השוכרים (החנויות), ולא במוניטין של המרכז המסחרי;
- 27 ד. יתרה מזו: אפילו היה מוכח קיומו של מוניטין למרכז המסחרי עצמו (הנפרד מהמוניטין של
28 השוכרים) – המדובר במוניטין של חברות הניהול של המרכז המסחרי, ולא של חברת סטאר
29 סנטר, אשר במשך מרבית התקופה הרלבנטית לא הייתה מעורבות בניהול המרכז המסחרי,
30 ורק בסמוך לעסקה נושא הערר נטלה על עצמה חלק שולי בלבד מפעילות הניהול של המרכז
31 המסחרי. הדבר מוצא ביטוי, בין היתר, גם בכך שדמי הניהול השנתיים ששולמו לחברות
32 הניהול עמדו על סך של כ- 2.5-5 מיליוני ₪, בעוד שדמי הניהול השנתיים ששולמו לחברת
33 סטאר סנטר הסתכמו בסך של כ- 480,000 ₪ בלבד (סעיף 23 בתצהיר מר אהוד קפלן מטעם
34 המשיב, אשר לא נסתר על ידי העוררת).



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו"ע 12-10-35298-10 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 באשר לטענת העוררת לפיה פעילות הניהול איננה חייבת להיעשות בחברת סטאר סנטר עצמה
2 על מנת שהמוניטין של המרכז המסחרי (ככל שקיים) ייחשב כשלה – סבור אני כי טענה זו
3 אינה מתיישבת עם השכל הישר והגיונם של דברים :
- 4 "ככל שמאן שהוא צבר מוניטין בניהול מקבץ הדיור, דהיינו צבר "שם טוב" שיבוא
5 לביטוי בקשר עם לקוחות, שיכול ויביא לכך שלקוחות ישובו לפקוד את בעל המוניטין
6 ולהתקשר עמו בעסקאות, הרי שמוניטין זה ימצא אצל מי שמנהל את מקבץ הדיור
7 ולא אצל בעל המקבץ שכלל אינו פעיל בניהול" (פסק דין אחזקות, פסקה 82,
8 ההדגשה אינה במקור – ב' א').
- 9 בדומה לכך, נקבע כי :
- 10 "הטענה כי לקניון יש מוניטין הנובע מהידע שנצבר בניהול, מדרך הניהול, מתמהיל
11 לקוחות, מפעילויות שיווקיות וכדומה... מניחה כי מי שפעל לקידום הקניון היה בעל
12 הזכויות בקניון. אולם מתברר שלא כך. מי שיכלו לצבור מוניטין היו הגורמים שניהלו
13 את הפעילות בקניון, כלומר חברת הניהול ובריטיש בלבד" (ו"ע (חיי) 12-11-18397
14 סגל נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (פורסם בנו, 13.8.2015), פסקה 31 בפסק הדין ;
15 ההדגשה אינה במקור – ב' א').
- 16 ה. מהערכות השווי של שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור [נערכה עבור חברות הנכס במטרה
17 להעריך את שווי המרכז המסחרי; נספח 11(ד'3) לתצהיר מר קפלן] ושל חברת גיזה אבן זינגר
18 בע"מ [נערכה עבור העוררת וחברת סטאר סנטר; נספח 11(ה) לתצהיר מר קפלן] עולה כי אצן
19 למרכז המסחרי ערך נוסף הנובע ממוניטין (סעיפים 36-37 לתצהיר מר קפלן) ;
- 20 49. לא זו אף זו : עמדת רשות המיסים, כפי שהובאה בפניי על ידי מר קפלן, הינה כי יש להבחין בין
21 סוגי נדל"ן (בהתבסס על תקן 40 IAS) :
- 22 האחד – נדל"ן להשקעה (כדוגמת מבנה משרדים) המוחזק על ידי הבעלים (או על ידי חוכר
23 בחכירה מימונית) לשם יצור הכנסות מדמי שכירות או עליית ערך הונית ;
- 24 השני – נדל"ן בשימוש הבעלים (כדוגמת בית מלון), המפיק תזרימי מזומנים אשר ניתנים לייחוס
25 לא רק לנדל"ן אלא גם לנכסים אחרים אשר נעשה בהם שימוש בתהליך הייצור או בתהליך
26 אספקת סחורות או מתן השירותים או למטרות מנהלתיות. מכל מקום, ולמען שלמות הדברים,
27 אציין כי גם חברה שבבעלותה בית מלון, המשכירה אותו לצד ג' לצורך תפעול וניהול המלון, לא
28 תיחשב בהכרח כמי שעושה שימוש בנדל"ן על ידי בעליו, ובנסיבות מסוימות ניתן יהיה לקבוע כי
29 גם היא עונה על הגדרת "איגוד מקרקעין" (לעניין זה ראו עדות מר קפלן, ע' 46, ש' 6-8).
- 30 המרכז המסחרי מופיע בדו"חות הכספיים של חברת סטאר סנטר ושל העוררת כנדל"ן להשקעה
31 (פסקאות 20-23 בתצהיר מר קפלן, נספח 16 לתצהיר מר קפלן) והעוררת לא הסבירה מדוע דיווחה
32 באופן זה. אני סבור כי הדבר מהווה אינדיקציה לכך שהעוררת עצמה ראתה במרכז המסחרי



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ו"ע 12-10-35298-10 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 משום נדל"ן להשקעה ולא סברה כי לחברת סטאר סנטר יש נכסים אחרים (שאינם נדל"ן), כדוגמת
2 מוניטין, המוציאים אותה מהגדרת "איגוד מקרקעין".
- 3 50. בהקשר זה, ברצוני להתייחס לטענת העוררת כנגד ההבחנה שעורך המשיב בין בתי מלון וחברות
4 קבלניות לבניין לבין מרכזים מסחריים וקניונים, לפיה נכסים אחרים (שאינם נדל"ן) עשויים
5 להוציא מלון או חברה קבלנית מהגדרת "איגוד מקרקעין", אך אינם עשויים להוציא מרכז מסחרי
6 או קניון מהגדרת "איגוד מקרקעין". חלק מוועדות הערר תמכו בהבחנה זו [פסק דין מליסרון;
7 כב' השופט מ' אלטוביה (בדעת מיעוט) בפסק דין אלדר] וחלקן האחר התנגדו לה [ו"ע 1429/08
8 גזית גלוב ישראל פיתוח בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות, מיסים כח/6 (דצמבר 2014) ה-
9 35; ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 23.7.2015) (להלן: "פסק
10 דין אלדר")]. לטעמי, הבחנה זו הינה נכונה ומוצדקת. בבית מלון, על פי מהותו, קיימים נכסים
11 אחרים (שאינם מקרקעין) החורגים מתחום השכרת המקרקעין, העומדים ברכיב המהותי
12 שבמבחן הטפלות. לעומת זאת, בידי מרכז מסחרי או קניון לא קיימים, על פי רוב, נכסים אחרים
13 (שאינם נדל"ן) החורגים מתחום השכרת המקרקעין, אשר עשויים להוציאם מתחום הגדרת
14 "איגוד מקרקעין". את ההבחנה הנ"ל שבין בית מלון לבין מרכז מסחרי או קניון היטיב להסביר
15 כב' השופט אלטוביה בפסק דין אלדר:
- 16 "העוררת מלינה על שאין מתייחסים לקניון בת-ים, כבית מלון אשר על פי החלטת מיסוי
17 38/07 יש לראות בו "עסק" ולא איגוד מקרקעין. מבלי להיכנס ולהרחיב בעניין זה, ראיתי
18 לנכון לעמוד על סממן אחד המבחין באופן מהותי בין גוף המפעיל בית מלון לבין גוף המפעיל
19 קניון באופן שיבהיר במידת מה את הגדרת "איגוד מקרקעין" ככל שמדובר במקרים בהם
20 הבעלות במקרקעין שלובה בניהול המקרקעין, כבעניינו. כאשר מדובר בבית מלון, הלקוחות
21 הם האורחים באי המלון להם מספק מפעיל המלון מלבד שרותי ניהול, גם שירותי לינה, אוכל,
22 בילוי וכד' החורגים מתחום השכרת המקרקעין. כך גם התשואה, התמורה שמשלם האורח
23 במלון, אינה רק מן המקרקעין ועבורם אלא גם עבור שרותי הניקיון, ההסעדה ולעיתים גם
24 אפשרויות הבילוי. לעומת זאת, כאשר מדובר בקניון, הלקוחות הם בעלי העסקים השוכרים
25 את שטחי הקניון, להם מעניק מפעיל הקניון שירותי שכירות. אפשר שהסכמי ההשכרה
26 בקניון, יכללו גם התחייבות למתן שירותי ניהול וביצוע פעולות קידום לשיפור חווית הקניה
27 של הקונים באי הקניון, אולם העיקר מבחינת מפעיל הקניון הינו השכרה של שטחים בקניון
28 תמורת דמי שכירות מרביים, אשר אף אם נגזרים הם מהיקף המכירות של השוכרים עדיין
29 דמי שכירות הם. ויודגש, הקונים באי הקניון אינם הלקוחות של מפעיל הקניון אלא של
30 העסקים הפועלים בתחום הקניון" (פסק דין אלדר, פסקה 6 בחוות דעתו של כב' השופט
31 אלטוביה; ההדגשות אינן במקור – ב' א').
- 32 ברצוני להדגיש כי אינני פוסל לחלוטין את האפשרות העקרונית לכך שלקניון או מרכז מסחרי
33 ייווצר מוניטין העומד במבחן הטפלות על שני רכיביו. כך לדוג' – כאשר מבוצעות בקניון פעילויות
34 מופיעים מיוחדים ומושקעים במיוחד (גם מהבחינה הכספית) המאורגנים דרך קבע על ידי בעל



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 הקניון (ולא על ידי שוכרי החנויות או חברות הניהול), ואשר יש בהם, כשלעצמם, כדי למשוך את
2 קהל הלקוחות אל הקניון, ולהגדיל את הכנסותיו. אולם, בהמשך לכך, יש לזכור כי:
- 3 א. מוניטין כאמור צריך להיות מוכח בדרך כלל באמצעות נוסחת החישוב השיורית (כאמור
4 בפסק דין שרון), באופן המבסס שווי של רכיב זה מכלל שווי הנכס, וכי קיומו של מוניטין אינו
5 נגזר באופן אוטומטי מעצם העובדה שהקניון הינו "עסק חי" אף אם נערכים בו מעת לעת
6 מבצעי קידום מכירות, מופעים ופעילויות נוספות מטעם בעליו.
- 7 ב. ככל שלקניון חברת ניהול – המדובר במוניטין אשר, ככל הנראה, יהיה שייך לה – ולא לחברה
8 המחזיקה בבעלות בקניון.
- 9 51. באשר להוראת ביצוע 8/2003 בעניין "מעמדו של איגוד שבעלותו זכויות במקרקעין שהינן מלאי
10 עסקי" – הבהיר המשיב כי בבסיסה של הוראת ביצוע זו עומדת השאלה "האם הפעילות העסקית
11 של החברה הקבלנית יצרה נכסים אחרים בישות, במובחן ובנפרד מהנדל"ן המשמש בה כמלאי"
12 (סעיף 75 בסיכומי המשיב). המדובר בעיקרון החל הן על חברות קבלניות לבניין והן על מרכזים
13 מסחריים או בתי מלון, כך שאין לעוררת על מה להלין בעניין זה.
- 14 52. לאור כל האמור, הגעתי לכלל מסקנה כי לא הוכח בפניי כי לחברת סטאר סנטר יש נכסים אחרים,
15 מוחשיים או בלתי מוחשיים, אשר יש בהם כדי להוציאה מתחולת ההגדרה של "איגוד מקרקעין".
16
- 17 **ג. הטענה בדבר "מיסוי כפול"**
- 18 53. סעיף 55 בחוק מיסוי מקרקעין קובע כדלקמן:
- 19 "מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד תהיה פטורה ממס אם בעד מכירת אותה
20 זכות לאותו קונה או בעד עשיית אותה פעולה שולם בעבר מס, והמוכר או עושה הפעולה לא
21 הפך להיות שוב בעל הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד בה נעשתה הפעולה לאחר המכירה
22 או הפעולה הראשונה".
- 23 54. לטענת העוררת, שינוי המבנה בקבוצת החברות המחזיקה במרכז המסחרי נעשה בצורה דו-שלבית
24 מטעמים טכניים בלבד. מהותית, המדובר בעסקה אחת שנועדה למוג את חברות הנכס
25 (המחזיקות במרכז המסחרי) לתוך העוררת. בנסיבות אלה, לא היה מקום לראות מהלך עסקי
26 כאמור כשתי עסקות נפרדות אשר יש למסותן פעמיים במס רכישה, שכן זו גישה טכנית-דווקנית-
27 לא ראויה.
- 28 55. אין בידי לקבל טענתה זו של העוררת, וזאת בשל הנימוקים הבאים:
- 29 א. פטור ממס (בגין כפל מס) על פי סעיף 55 בחוק מיסוי מקרקעין הינו במקרה בו "אם בעד
30 מכירת אותה זכות לאותו קונה או בעד עשיית אותה פעולה שולם בעבר מס". במקרה דנן,
31 לעומת זאת, מדובר בפעולות שבוצעו על ידי חברות שונות, ולפיכך גם החיוב הושת על חברות
32 שונות (החיוב במס בגין שינוי המבנה הראשון הושת על חברת סטאר סנטר; ואילו החיוב



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298-10 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

- 1 במס בגין שינוי המבנה השני הושת על העוררת). לפיכך, אין תחולה בנסיבות העניין לסעיף 55
2 בחוק מיסוי מקרקעין.
- 3 ב. העוררת היא שבחרה לנקוט בשינוי מבנה דו-שלבי, בהתבסס על סעיפים 103כ"ו ו-104ב'
4 בפקודת מס הכנסה, מתוך רצון ליהנות מהפטורים הנובעים מכך. דא עקא, עסקינן ב"שטר
5 ושובר בצדו", שכן סעיפים אלה מחייבים במס רכישה בשיעור של 0.5%. אני סבור כי אין
6 לחרוג מלשונם של סעיפים אלה, ומתכליותיהם, ולכן אין גם לאפשר לעוררת ליהנות
7 מ"השטר" (הפטורים ממס) מבלי שתישא ב"שובר" הנובע מכך (חיוב במס רכישה בשיעור של
8 0.5% בגין כל אחת מהפעולות שבוצעו).
- 9 ג. החלטת המיסוי מיום 19.10.2009, שניתנה בהסכמתן של העוררת ושל חברת סטאר סנטר
10 קובעת במפורש כי שינוי המבנה יעשה באופן דו-שלבי, וכי כל אחד משני השלבים הרלבנטיים
11 יחויב במס רכישה בשיעור של 0.5% (סעיפים 3.26 ו-3.9 בהחלטת המיסוי). בבחינת למעלה
12 מן הצורך אציין כי במסגרת החלטת מיסוי זו, שמרה העוררת על זכותה לטעון כי חברת סטאר
13 סנטר אינה "איגוד מקרקעין" – אך לא שמרה על זכותה לטעון כי חיוב במס רכישה בשיעור
14 0.5% הן בגין שינוי המבנה הראשון והן בגין שינוי המבנה השני הינו חיוב ב"מס כפול". לפיכך,
15 יש בכך כדי לתמוך בדעה לפיה מנועה העוררת מלטעון זאת זו במסגרת הערר דנן.
16

IV. סוף - דבר

- 17 56. לאור כל האמור, הנני קובע כדלקמן:
- 18 א. מצטרף אני לעמדתו של חברי עו"ד מרגליות לפיה יש לדחות את הערר.
- 19 ב. בהתחשב בכך שערר זה דן במספר סוגיות מהותיות שטרם הוכרעו סופית – גם אני סבור כי
20 יש לחייב את העוררת לשלם למשיב שכ"ט עו"ד והוצאות משפט בסכום כולל של **25,000 ₪**.
21
22

ב. איטן

בנימין ארנון, שופט
יו"ר הוועדה

חבר הוועדה דב שמואלביץ', עו"ד:

- 23 הנני מצטרף לעמדת חבריי וכפי שהדברים באו לידי ביטוי בפסקי דין קודמים.
- 24 לעניין ההוצאות: עקב כך שטרם התקבלה הכרעה בבית המשפט העליון לעניין "איגוד מקרקעין" אני
25 מצטרף לעמדת יו"ר הוועדה, **כב' השופט בנימין ארנון**, ולעמדת חברי, **עו"ד דן מרגליות**, ואף אני
26 סבור כי ראוי להשית על העוררת תשלום הוצאות בסך כולל של **25,000 ₪**.
27

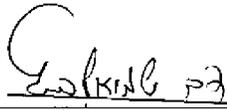


**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו'ע 12-10-35298 מנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין רחובות

1

2


 עו"ד דב שמולביץ
 חבר הוועדה

3

הוחלט כאמור בחוות דעתם של יו"ר הוועדה, כב' השופט בנימין ארנון ושל עו"ד דן מרגליות.

4

ניתן היום, טו' חשוון תשע"ז, 16 נובמבר 2016, בהעדר הצדדים.

5

המזכירות תודיע טלפונית לצדדים על תוצאות פסק הדין שניתן בערר זה, ותמציא להם את פסק הדין

6

בדואר רשום.

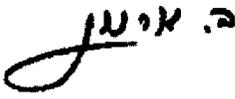
7



עו"ד דן מרגליות, עו"ד
 ושמאי מקרקעין
 חבר הוועדה



עו"ד דב שמולביץ
 חבר הוועדה



בנימין ארנון, שופט
 יו"ר הוועדה

8