



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים

ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים

ע"מ 12-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים

ע"מ 12-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים

1

לפני כב' השופט מגן אלטובייה

המעוררות:

1. רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ

2. רזובאדי נדל"ן בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אhood ברזילי (רו"ח) וירדן איבידני-עקריב

נגד

המשיב:

פקיד שומה למפעלים גدولים

ע"י ב"כ עוה"ד אריקليس פרקליטות מחוז תל אביב (azorach).

2

3

### פסק דין

4

לפני ערעורים על שומות שקבע המשיב בצוים לשנות המס 2005 – 2006 (ע"מ 11-09-7678), שומה  
שקבע המשיב בצו לשנת המס 2005 (ע"מ 11-09-7697), שומות שקבע המשיב בצוים לשנות המס  
2007 – 2008 (ע"מ 12-11983) וشומה שקבע המשיב בצו לשנת המס 2008 (ע"מ 12-12009).

5

6

רקע

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

מעירעת 2 (להלן: "רזובאדי") היא חברה ציבורית העומדת בראש קבוצת חברות המשקיעת בנכסים  
ndl'in מחוץ לישראל, ובין היתר, מחזיקה ב – 100% מהון המניות המונפק של מעירעת 1 (להלן:  
"רזובאדי נכסים").

רזובאדי נכסים מחזיקה ב – 88.5% מהון המניות המונפק של PEPP1 SA ו – 88.6% מהון המניות  
המונפק של SA PEPP2 PEPP2 SA חברות המאגדות בלוקסמבורג (להלן: "החברות הלוקסמבורגיות"),  
באמצאות Rose Real Estate B.V. שהתאגדה בהולנד (להלן: "רוז"). 100% מהון המניות המונפק  
של רוז מוחזק בידי רזובאדי נכסים.

PEPP1 SA רכשה בשנת 2004 נכסndl'in בצרפת. בתקופה הרלבנטית, החזיקה S PEPP2 PEPP2 S בחמש חברות  
זרות בעלות מלאה ואלה החזיקו ב – 7 נכסיםndl'in (להלן: "המחזיקות").

ביום 8.12.2006 נכרת חוזה לפיו מכרו SA PEPP1 PEPP1 SA והמחזיקות את כל נכסיםndl'in שהחזיקו תמורת  
134,000,000 יורו (להלן: "עסקת המכירה").



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

למעט אחת (שההכנסה שלה אינה כלולה בעורורים כאן) לא חוויבו המחויקות ו - SA PEPP1 במס  
במדינות מושben בגין הריווח שנוצרה להן עסקת המכירה.

במשך לאחר עסקת המכירה חילקו המוכרות דיבידנד בסך 34,000,000 יורו. את יתרת המזומנים  
שהתקבלו בעסקת המכירה הלו המוכרות לחבות קשורות בקבוצת רזובאדי.

בחודש אוגוסט 2006 רכשה רזו את מנויות Rosepark S.A אשר החזיקה בנין משרדים בציריך, שווייץ.  
בחודש ספטמבר 2008 מכירה רזו את המניות האמוראות תמורת 37,700,000 פרנקים שווייצרים (להלן:  
"עסקת רזופארק").

בדוח התאמת לצרכי מס דיווחה רזובאדי נכסים על הפסד שהיה לרזו בסך 5,984,592 ש"ח כמפורט  
מיuber מחברה נשלחת זהה.

ביחס לשנות המס שבערורים כאן התעورو המחלוקת שלහלן:

א. את ה进城ה שהיתה לרזו, לחבות הלוקסמבורגיות ולמוחזיקות עסקת המכירה ועסקת  
רוזופארק רואה המשיב "ה进城ה פסיבית" של חברה נשלחת זרה (PEPP1 SA, PEPP2 SA ורזו)  
אשר חייבות במס כאילו קיבלה רזובאדי נכסים דיבידנד מהחברות הלוקסמבורגיות ורזו, מכח  
הוראות סעיף 25(ב) לפקודת מס进城ה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה").

מנגד, טענות המערורות כי进城ה מעסקת המכירה ועסקת רזופארק אין进城ה  
פסיביות אלא进城ה מעסיק שאין באוט בגדיר הוראות סעיף 25 לפקודה (ע"מ 11-09-7678  
+ ע"מ 12-11983).

ב. בשומה לשנת המס 2005קבע המשיב כי נוכחות הסכומות שנקבעו בהסכם שומה לשנת 2004  
בקשר עם מכירת מנויות חברות אלון ארחה, רזובאדי אינה יכולה לדרש זיכוי מסי חז"נ  
进城ה חריגה. המערורות אין מסכימות עם קביעה זו של המשיב (ע"מ 11-09-7697).

ג. בשומה לשנת המס 2008קבע המשיב כי כתוצאה מרכישה עצמית של אג"ח נוצרה לרזובאדי  
进城ה חייבות במס. המערורות אין מסכימות עם קביעה זו של המשיב (ע"מ 12-12009).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-11 11983-03 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-12 12009-03 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

1

2

3

חברה נשלטת זרה (ע"מ 11-09-7678 + ע"מ 12-11 11983-03-03)

4

5

6 . סעיף 7ב (1) לפקודת, קובע:

7

8 "בעל שליטה בחברה נשלטת זרה שיש לה רווחים שלא שלומו, יראו אותו כאילו קיבל  
9 כדייבידנד את חלקו היחסני באותו רוחחים".

10

11 סעיף 7ב לפקודת, נחקק במסגרת החוק לתיקון פקודת מס הכנסת (תיקון מס' 132),  
12 התשס"ב – 2002 (להלן: "תיקון 132"), והוא מתייחס להכנסות פסיביות של תושב ישראל  
13 שהופקו בחו"ל בארץ באמצעות החברה זרה. ביחס לתיקון האמור, צוין בדברי ההסבר בתיקון  
14 (שם, ע' 788):

15

16 "המעבר למשמעותו על בסיס אישי נועד למסות את תושבי ישראל על הכנסותיהם בחו"ל.  
17 אך תושבי ישראל יכולים להימנע מתשלים המס באמצעות החזקת הפיקדיון הבנקאי או  
18 כס המקרקעין בחו"ל על ידי חברת תושבת בחו"ל בשילוטם; מוצע לכן לקבוע כללים  
19 לפיה הכנסה פסיבית של חברת זרה תיחס לבני המניות תושבי ישראל כאילו קיבלו  
20 דיבידנד".

21

22 מהאמור לעיל נראה כי מדובר בהוראה אנטיתכנונית שנועדה לכך בראש מס בישראל  
23 הכנסות מההשקעות פסיביות של תושבי ישראל הופעלים בחו"ל לארץ באמצעות חברות  
24 נשלטות זרות ואשר אין מזרימות אל המחזיקות בישראל.

25

26 "חברה נשלטת זרה" מוגדרת בסעיף 7ב (א) (1) לפקודת, ובהתחרש במחלוקת במסגרת  
27 החקיקתנן, אדרש להוראה לפיה חברת נשלטת זרה היא חבר בני אדם אשר "רובה הכנסתו בשנת  
28 המס היא הכנסה פסיבית או שרוב רווחיו נובעים מהכנסה פסיבית".

29

30 סעיף 7ב (א) (5) לפקודת, מגדר "הכנסה פסיבית":

31

32 "(א) כל אחת מהכנסות אלה, למעט הכנסה אשר אילו הופקה או נצמחה בישראל הייתה  
33 נחשבת לפי דיני המס בישראל כהכנסה מעסיק או ממולח יד:

34 (1) ...

35 ...



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ע"מ 11-09-7678 רוזבאך נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 11-09-7697 רוזבאך נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 12-03-11983 רוזבאך נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 12-03-12009 רוזבאך נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים

- (4) הכנסתה מודמי שכירותו;  
(5) תמורה מכירות נכס, כמשמעותה בסעיף 88, שאינה מכירת נכס ששימוש בידי  
החברה בעסק או במשלח יד";  
  
אם כן לצורך הקביעה האם יש לראות בחברות הלוקסմבורגיות או ברוזו "חברה נשלטת  
זרה", נדרש לבדוק האם הנסיבות האמורויות הן הנסיבות מעסיק בטענת המערערות או  
שما מדבר בהנסיבות פסיביות בטענת המשיב.  
  
טענת המערערות, החזקת נכסים בחו"ל באמצעות חברות בינלאומיים כשלעצמה אינה  
הופכת את החברות בה ל"חברה נשלטת זרה", שעה שהחזקה בזכויות בנכסים כל אלה  
החזקת פסיבית, כי אם החזקה אקטיבית הדורשת עיסוק שוטף בבחירה הנכסים ניהול  
ואחזוקתם.  
  
טענת המערערות, קבוצת רזבאד עוסקת בייזום, ניהול, השבחה, השכלה וIMPLEMENT של נכסים  
ndl'in בעלי פוטנציאל להשבחה. פעילות זו כוללת בדיקה ורכישה של בנייני משרדים, שטחי  
msehr, בנייני מגורים וקרקעות מחוץ לישראל. שימוש נכסיםndl'in אלה נעשה במכירת  
הנכסים או התאגידים הזרים המחזיקים בנכסים. טרם IMPLEMENT ומכירת הנכסים משבחה  
קבוצת רזבאד את הנכסים בדרך של הגדלת ההכנסות השוטפות והעלאת ערכם ובכלל זה  
השכרת שטחים פנויים, החלפה ושיפור איכות השוכרים, הארמת תקופות השכירות, העלאת  
דמי השכירות, שיפור תנאי השכירות, ניהול נכסיםndl'in, הפחתת הוצאות שוטפות,  
SHIPMENT הנכסים, הוספת שטחים ו שימושים תוך ניצול זכויות בניה ופעולות מימון. הפעולות  
האמורה מותבצעת במסגרת מערך חברות בינלאומיים הכלול מבנה אחזקות מקובל בתחום  
ובהתאים לצורך "העסקי והמסחרי" ובכלל זה מיקום הנכס, ייעוד הנכס והשימוש בו, תנאי  
הגורים הממן, דרישות השוטפים והתכנית העסיקית ביחס להשבחה וIMPLEMENT של נכסים  
ndl'in. פעולות האיתור וחירת נכסיםndl'in ה证实ו באופן שוטף על ידי גורמים בעלי ידע  
ומומחיות בתחוםndl'in ובמטרה עסקית להשיא רוחחים.  
  
מנגד, טוען המשיב, כי מכירת נכס אחד המוחזק בידי חברה מסוימת בפועל את הפעולות  
העסקית של אותה חברה ככל שהיא, ואיזי ההכנסה מכירה כזו מהוות "הכנסה פסיבית".  
בקשר זה, טוען המשיב כי אין להעתלם מעקרון האישיות הנפרדת ובהתאם אין לראות את  
עסקת המכירה ב"ראוי" קבוצת רזבאד מכלול אלא יש לבדוק כל מכירה ב"ראוי" התאגיד  
шибיע את המכירה. מוסף המשיב וטענו, כי המערערות הן שהחלה לפעול לריכישתndl'in  
באופן בו עשו זאת וכעת הן אין יכולות להתכחש לאופן בו פועלו ולטעון נגד המבנה התאגידית  
בנבחרו לפעול.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-03-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-03-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

1                          עוד טועה המשיב, כי בגין עסקת המכירה לא שילמו המערערות מס בחוץ לארץ וכן להשלים  
 2                          עם כך שהמעערערות יהיו מופטרות ממש גם בארץ.  
 3  
 4  
 5                          **סיוג ההכנסה מעסקת המכירה (ע"מ 11-09-7678)**  
 6

7                          3. בע"א 9187/06 רפאל מגיד נ' פקיד שומה פתח תקווה (פורסם במיסים) (להלן: "ענין מגיד"),  
 8                          דין בית המשפט בסיווג הכנסה כפירוטית או הונית וקבע מבחנים להבחנה בין הכנסה פירוטית  
 9                          להכנסה הונית, ובכלל זה מבחן טיב או אופי הנכס, תזרירות העסקאות, ההיוך הכספי,  
 10                         מקורות המימון, תקופת החזקה, ייעוד התמורה, ידועות ובקיאות הנישומים, קיומו של מנגנון  
 11                         או פעילות קבועה ונמשכת, פיתוח, טיפוח, השבה, יזמות ושיווק, מטרות החברה על פי  
 12                         תזכירה או תקונה, הרישום במאزن החברה והנסיבות האופפות את העסקה. עוד נקבע שם,  
 13                         פסקה 20 (ט):

14  
 15                         "...כל אחד מה מבחנים דלעיל, בשלהצמו, אינו מספיק ולאחריו הכרחי על מנת לד證ו את  
 16                         הכנסה כהונית או כפירוטית. בסופו של דבר, הקביעה האם פעלת כלכלית בלבד  
 17                         מהוותה פעולה עסקית או הונית נבחנת בכל מקרה ומרקחה על פי נסיבות הענין ועל פי  
 18                         מכלול המרכיבים של הפעולה....".

19  
 20                         כמו כן אין נוסחה מתמטית אשר מאפשרת לשקל את המבחנים השונים ולהציג  
 21                         לתוצאה מדוייקת לגבי כל מקרה ומרקחה. לאחר בחינת הכנסה בקריטריונים השונים יש  
 22                         לצייר את התמונה בכללותה, לשקל את מרחב המבחנים באופן מצטבר, ולדלות מתוכה  
 23                         את מהותה האמיתית".

24  
 25                         עוד נקבע בענין מגיד (שם, פסקה 20 (ט)):

26  
 27                         "...נקודות המוצה היא שנכסי שעוברים שינוי והשבה לקרוואת מכירותם, כגון שינויים  
 28                         שנעדו להפוך את הנכס לסהיר יותר ולהעלות את ערכו, או שמכירותם דורשת פעולות  
 29                         שיוק, הם נכסים הנמכרים במסגרות פעילות מסוימת – עסקית... מבנן זה רלוונטי  
 30                         בעיקר לנכסים מקרקעין ובאשר מדובר במקרים גדולים...".

31  
 32                         4. לתמיכה בערורי המערערות העיד מר רbid ספריר, מנכ"ל רזובאדי (להלן: "רbid") אשר  
 33                         התייחס לאופן בו פועל המערערות ברכישה ומכירה של נכס נדל"ן באירופה, וכך העיד (ש' 4  
 34                         ע' 60 לפרטוקול הדיון מיום 21.11.2013):



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ע"מ 11-09-7678 רוזבאך נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 11-09-7697 רוזבאך נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 12-03-11983 רוזבאך נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 12-03-12009 רוזבאך נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים

ש. ספר על תפkid השונים בחברה, ממתי אתה חברה.  
ת. הטרופטי לחברה באמצעות 2005 בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי. בחברות נדל"ן יש תפkid של סמנכ"ל השקעות, אך פה התפקיד היה סמנכ"ל פיתוח עסקי. היו לנו איתי גם בראיון בעודה, שאני הולך לעזוב, לאחר נכסים, להסבירם ולממשם. זה העבודה של הפיתוח העסקי. מלפני שנה וחצי אני מכון מנכ"ל החברה.  
ש. אכן כל הדבר הזה עבר מבחןיכם, מבחינות המקומיים ברוזוציה של היום יום.  
ת. בתקופה שכיהנתי כסמנכ"ל בחברה, עבדנו כצוות קומנדו של שני אנשים בחברה שהתרוץ בעולם, קרא חומר, ראה נכסים וחיפש השקעות לחברה. בששלב הראשוני זה באיזה מדיניות להשקיע. אחרי זה ביחיד עם מי להשקיע ואחרי באילו ערים להשקיע ובאיזה נכסים marshal את הנכסים, כבר נכנסו שותפים מקומיים ווועצים מקומיים שהיו מעורבים גם לאחר הרכישה בשלב ההשבחה והמיושן.  
ש. לא רואים עובדים בפאפ 1-2. למה אין עובדים?  
ת. מבחינתי, שאני שוקל אם להעסיק עובד או להעסיק משחו במיקור חוץ, השיקול שלי ענייני ועסקי. למשל, בפרט יש דיני עבודה מאוד נוקשים. אם אני מעסיק עובד ואני יודע שאני מצפה למכוור את הנכס ייחסית מהר אני לא יכול לפטר את העובד מהר. כך גם במקרים אחרות. אני שוקל את הנסיבות הכלכליות והשקלולים הם עסקיים כשאני מושך שעדיין מתקימות חברות הנאמנות של אותו עובד אועובד במיקור חוץ, אותם דרישות מڪesianות ואותה השקעה. אפיו בחברה שלי המנכ"ל שלפני היה במיקור חוץ ואני עובד תחת תלוש שכיר. אין הבדל במחייבות וגם לא בהשעה.  
ש. מי עובד בשותפות השווייצרית.  
ת. יש שותף מנהל. השותפים הם רוז שזה אנחנו: אני, אבי. אנחנו השותפים ואנחנו המנהלים. יש את השותף השני שהוא שותף קטן יותר מבחינת זכויות בעלות אבל הוא שותף מלא בניהול. הוא גם מקומי וגם הוא מופקד במנהל הנכסים, כשה אנחנו מועורבים בניהול היום יומי ווגם בהשבחה הימים יומי. מספר הדרכונים שהחלפת בתקופה שאני עובד בחברה, לא יכול לספר.  
ש. מי מממן את הפעולות שלכם?  
ת. החברה למלטה, רוזבאד נדל"ן. החברה מומנה מהון עצמי ומagation. אנחנו עובדים של חברה זו.  
ש. מי משלם טיסות ובתיה מלון?  
ת. חלק החברות המקומיות נושאות בעליות וחלק רוזבאד נושאת בעליות.  
ש. אמרת שרוז היא השותפה בשותפות השווייצרית.  
ת. כן.  
ש. מי זה רוז? עם מי מדובר?  
ת. רוז זו חברת נדל"ן אירופאית שהפניות שלא זה אנחנו. בתקופה הרלבנטית זה היה אבי ואני.  
ש. אתם פועלים בשווייצריה ובשם רוז הולנדית?  
ת. כן.  
ש. מה מעמדת של רוז בשותפות השווייצרית?  
ת. רוז היא שותף אקטיבי לחלוון. מבהינה פורמלית אנו שותפים ב-60 אחוז בשותף המוגבל. בזכויות השותפות המוגבלת (וננו שותפים 50 אחוז בזכויות השותף המוגבל).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 11-11-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 12-12-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים

מעבר לצד הפורמלי, אנחנו מעורבים ברמה יומית. המעורבות הchallenge לפני רכישת הנכסים, בהחלטה לרכישת הנכסים, במילוי מול הבנק הממן והשתתפות תנאי המימון המילוחדים שקיבלונו, בין היתר זה בזכות היכولات והקשרים שלנו ובניהול השוטף ובפעילות השבחה. זו פעילות יומית הכוללת ביקור בנכסים ולהכין תכניות מה אפשר לעשות עם הנכסים.  
 ...  
 7. פורמליות היו דירקטוריים ברוז. ספר.  
 8. יש דירקטורי הולנדי שהוא פורמלית הדירקטורי של רוז.  
 9. מי היה הרוח החיים ברוז?  
 10. אבי ואני.  
 11. הדירקטורי היה נדרש חתום עלஇזה שהוא מסמך, איך היה קורה התהילין?  
 12. כשהגיע מסמך לדירקטורי, זה היה מסמך שאחנו אותו והכנו ויצרנו עסקה,  
 13. אם זה עם הבנק או על הקמת חברה או על מכירת חברה. זה עסקה שאחנו הכננו, יצרנו  
 14. אותה, ניהלו את המווייט, היוו בקளאים בכל הפרטים כולל המסמכים שהובאו לחתימה.  
 15. בדי'כ לאחנו חתמנו למותות שלעיתים אנחנו חתמו על סמך יפיו כה מהנהל ההולנדי.  
 16. היו מקרים שאפילהו חתומות על סמך יפיו כה מהנהל ההולנדי?  
 17. כן.  
 18. דיברנו על עסקאות שהתרחשו. ספר על עסקאות שלא התרחשו.  
 19. היו בטוח עסקאות שנבחנו על ידי ברמתה הבנת תחשייבים, ביקור בנכס, משאים  
 20. ומתנים, לפחות כבר מוי"מ על מימון אותם נכסים, כמשמעותו עסקאות  
 21. לא הבשילו בשינוי עסקאות שallow בלבד שלא הבשילו, אך לא ענו לקריטריונים שלנו,  
 22. שאחד הקriterions העיקריים היה השבחה של הנכס. כלומר אם הוו לנו נכס בשאן  
 23. דה ליזה למשל, אבל זה נכס מוסדי שמאפיק תשואה ואין לו פוטנציאל השבחה, הוא לא  
 24. מעניין אותנו.  
 25. ניתן שיש לנו נכס שמניב דמי שכירות סבירים, בכל זאת תחליטו לא לרכוש אותו.  
 26. כאמור. המטריה שלנו זו הייתה מטרת החברה ולשם זה ה策טרופתי לחברה. המטריה  
 27. שלנו זה לא חבות נדל"ן מוסדיות שמשקיע בהנכסים מניבים לטוח ארכן. אנחנו לא  
 28. הרגשנו שאנו שחקנים בשוק הזה לא יכולים להתחזר בשוק הזה. אין לנו את היתרון  
 29. היחסי מבחינת עליות המימון שלנו והיקפי כסף. אנחנו לא יכולים להתחזר עם חברות  
 30. ביוטוח. היתרון שלנו שאחנו יודעים ויכולים לעשות מה המוסדים לא יכולים לעשות  
 31. זה בעיקר עבודות וגליים וידים וזה לעבור בנכסים ולהסבירם. אם אני רואה נכס  
 32. שחייב לבני, מבחינתי זו הזדמנות. מבחינתי משקיע מוסדי זה סיכון.  
 33. השלב בו אתה בוחן באופן רציני להכנס עסקה. תאר את של הייעצים שאתה מפעיל  
 34. לצורך כך.  
 35. אףלו המחשבה באילו מדיניות להשקייע. לא במקרה לא הרבה משקיעים בצרפת,  
 36. בכלל תקופות השכירות הקצרות יחסית שמקייע פסיבי זה סיכון, מבחינתי  
 37. משקיע אקטיבי שרוצה לשפר את השוכרים והשכרות זה יתרון.  
 38. של הייעצים?  
 39. הם בשלב הרובה יותר מוקדם ההשקעה עצמה. הם בשלב תחילת ההשקעה. בכלל  
 40. שני כי את הנדל"ן זה מתחילה לנדל"ן. לנדל"ן יש יועצים שיחוו את דעתם לגבי המיקום



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ע"מ 11-09-7678 רוזבאד נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומר למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רוזבאד נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומר למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-03-11983 רוזבאד נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומר למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-03-12009 רוזבאד נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומר למפעלים גדולים

1 מחייבת מקרו ומיקרו. בולמר מדינה, עיר, רחוב ואיזה צד של הרחוב. יש יועצים שייעזו  
2 על המחב הפיזי של הנכס וההשקעות הדורשות. יש יועצים שייעזו על המחב התכוננו של  
3 הנכס, אפשרויות ההשבחה, כך למשל בضرוף, בחקלאות הנכסים היה פוטנציאלי בזכויות  
4 בנייה קיימות. בחקלאות נכס שהיה בסביבת מגורים, בחנו הסבתו למגורים.  
5 מעבר לה יש את הייעוצים המשפטיים, חוותאים, מכל הסוגים ובכמה מדינות. אחרי  
6 הרכישה יש את ניהול וההשבחה. בכל מדינה זה שם אחר. מנהלי הנכסים, יש מי  
7 שעבוד על ניהולם יומי, גביית שכיר הדירה ותחזקה יום יומי, ויש מי שמשיך  
8 לעובוד על ההשבחה ויש מי שעבוד על המימוש.  
9 ש. הייתה בקשר עם הייעוצים החשובניים בכל מדינה ומדינה.  
10 כן. כשתחלמי לעבד בחברה לא היה סמג'ל בספרים אז הקשר שלו עם הייעוצים  
11 החשובניים היה יותר הדוק.  
12 ש. לפני העסקה, נשאלת האם אתם לוקחים בחשבון את המיסויים במדינות  
13 אחרות לפני שתמס נכסים לעסקה.  
14 ת. ודי. בעבוד רוזבאך, המטרה של הביא רוחחים אליה, שאני מניה יודע שהרווחים  
15 בה ימוסו במדינות ישראל לפי שיעור המס הקיים בישראל. שאני עשו תהציב ספרטיפי  
16 על נכס שמצתתי, אני לא צריך להכניס את שיעור המס, כי שיעור המס קבוע, אם באיה  
17 נכס בסין או בשוויץ. שיעור המס בישראל הוא שיעור המס בישראל וזה משווה שמקובל  
18 בתחריבי נדל"ן שהרווח הוא לפני מס במדינת התושבות שלנו. יחד עם זאת, כאשר אני  
19 בוחן להכנס למדינה חדשה, כמו צרפת, ברור שאסתכל אם אני אמור להיות ממוסה 80  
20 אחוז בضرוף, זה אומר שאפקטיבית המס שלי יהיה גבוה מהמס שאנו אמרו לשלם  
21 בישראל. ברור שזה צריך ונלקח בחשבון. אם אני לוקח בחשבון שהמס במדינות ההשכעה  
22 נמוך מהמס בישראל ואני יוציא שבישראל אני אצטרך להשלים לשיעור המס הישראלי,  
23 מהבחן הזאת אני אדים. כך אני יכול להשווות בין נכס במדינה אחת לנכס במדינה  
24 אחרת ולראות מ羕ה שהיא שומרה יותר יפה, הוא גם בסופו של דבר... יכול להיות ששיקול  
25 המס יגרום לי לא להכנס למדינה. אם שיעור המס במדינה אחרת יכולה לשיעור מס גבוה  
26 מישראל, יתכן שכן נכנס למדינה, אך אכן זאת בחשבון בתחריב.  
27 ש. צרפת, מה היו שיקולי המס בתחום שבאמת להכנס לעסקאות.  
28 ת. בחינת היבט המיסויי בضرוף הביא למסקנה שהמס לא יהיה יותר גבוה מהמס שצריך  
29 לשלם בישראל מכל מיני שיקולים, של פחות, של הון דק, אמונות וכו' אני לא צריך לקחת  
30 אותו בכלל בחשבון בחשבון.  
31 ש. כשקניהם את החברות הлокסמבורגיות ולא את הנכסים, האם היה שיקול מס  
32 כלשהו?  
33 ת. במקרה הזה היו אדים לרכישת הנכסים או החברות. מובן שזה לא המקרה  
34 תמיד. יכול להיות כמו במקרה הזה אם יcreativecommons או לקוחות חברות, או שאני אנתנד או  
35 שאוותר על העסקה. במקרה הזה זה לא יהיה שיקול מחייב לוותר על העסקה.  
36 ש. בכיוון ההפוך האם זה שינה לכם למכוון חברות או למכוון נכסים בפועל?  
37 ת. לא. מעבר לטרודה קטנה בלסגור חברות.  
ש. למה וטורבו ורשי לא חברות?



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ע"מ 11-09-7678 רוזבאך נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 11-09-7697 רוזבאך נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 12-03-11983 רוזבאך נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 12-03-12009 רוזבאך נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים

14 ש. פרט על הערכות ההדדיות ולמה פאפ הייתה צריכה להיות חותמה?  
15 מדבר על נכס אחד. אם בנין אחד מפסיק להניב שכירות, זה לא שהבנק לא מקבל את  
16 הריבית או הקורן על אותו בניין, אלא החברות האחרות צריכות לשלם עבור החברה שלא  
17 ממשלמת. אף החזיקה בכל החברות וניהלה את העסק הזה.

ש. פאף 2 עצמה הייתה חתומה על הסכם ההלוואה? ת. ב.

ש. מי היו החותמים פיזית שהחתמו על כל ההלואות?  
לגביהן צרפת, לגבי עסקות הרכישה, המכירה והמיון, לי עוד כוabitת היד מחותינה  
לפחות על סט אחד שחתמתי באמצעות ימוי כת. אבוי גם חתום על סט אחד. יכול להיות  
שאנו מחתם

ש. אתם גם חותמים גם בשם חברות הלוקסמבורגיות?  
ת. אני לא זכר בשם מי חתוםתי. אני ואבי חתמנו בשם חלק מהחברות במערך ולא בשם  
בニアード ובלו. חברותם ואנו שותפים בהם

א. בילויים חומריים ניידים?

ת. בחלק מהמרקטים כן. ברכישה ובמכירה זה ב'D'כ בעמד הנוטרליון. עם הבנק זה שונה  
28 גורם אחד בלבד. מוקדם הרבה יותר מאשר באלטנו. וגורם אחד בלבד את המהוותה (בזורה וטובה)

ראיתי לנכון להרחיב ביצירוף מידעו של רבוד כדי שnitן יהיה לעמוד על מהות הפעולות של המערערות הנוגעת לעניין.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדלי'ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 12-03-11983 רזובאדי נסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 12-03-12009 רזובאדי נדלי'ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים

עדות זו של רביד והנתוני שפורטו לעיל לגבייהם אין מחלוקת, מלבדים על פעילות השקעה  
 בנכסי נדלין בחו"ל ביחס לכפי גודל אשר בין היתר כללה: פעולות איתור של נכסים  
 מקרקעין, רכישת הנכסים במימון חלקו של רזובאדי גיוס הון בדרך של הנפקת אגרות חוב  
 ומימון זה מגופים פיננסיים נגד שיעבוד נכסים הנדלין הנרכשים, אחזקת הנכסים, השבחתם  
 ומכירתם. עוד עולה מידע של רביד שאף שמהבינה פורמללית נכסים הנדלין החזקו על ידי  
 חברות זרות, עיקר פעולות האיתור, מימון, רכישה, אחזקה ומכירת הנכסים נעשתה על ידי  
 מר רביד ומר אבי בן סירה (להלן: "בן סירה") אשר העיד אף הוא וחיזק את העדות של רביד  
 ביחס לאופיו ואופן פעילות השקעה של רזובאדי בנכסי נדלין בחו"ל הארץ עי' 9 לפרטוקול  
 הדיון מיום 18.11.2013). אפשר שפעולות איתור ומכירה של נכס מקרקעין תוך שימוש בידע  
 מקצועני (עצמי או אחר) יהיה גם ביצוע פעילות במישור ההונאי, אולם היקף גדול של פעילות  
 כאמור עבר את הסף ההונאי והופך לפעולות עסקית. במיוחד כך, כאשר נלוים לכך  
 איינדיకציות עסקיות נוספות, כמפורט לעיל.  
 13

14. CAN ה מקום להידרשו לעיקרונו המנחה בדיי המש, לפיו יש לבחון את הפעולות הכלכלית  
 15. המהוות ולא את הכספי הפורמלי בו השתמש הנישום, ראה ע"א 329/79, מנהל  
 16. מס שבחר מקרקעין נ' אהרון ומרגלית בן-עמי ואת' (פרסום במיסים) וראה גם עא 5118/13 -  
 17. משה בנימין נסים נ' פקיד שומה גוש דן (פרסום בתקדים) שם נקבע כי "עיקרונו יסוד בדיי המש  
 18. מורה כי עסקה יש למסות על פי תוכנה הכלכלית ועל פי מהותה האמיתית".  
 19

20. המשיב אינו משלים עם העיקרונו האמור ככל שהוא נשמע מפי המערערות. לטענתו, אין  
 21. להשווות בין טענה להחלט עיקרונו המהוות הכלכלית הנשמעת מפי פקיד השומה לבין טענה  
 22. להחלט העיקרונו האמור מפי הנישום. זאת, משום שבידי הנישום בזמן אמת לכלל את צעדיו  
 23. על פי צרכיו העסקים ובהתחשב בחבות המש והמבנה הפורמלי ואו המשפטי בו בחר  
 24. לפועל. עוד טוען המשיב, כי החלט העיקרונו האמור במקרה כאן, חותר תחת דין התאגידים  
 25. ועקרונות דיני המש בדבר וודאות, פשטות ויעילות. לתמיכת בטונות אלה, מצבע המשיב על  
 26. פסק הדיון בע"מ 12-26356-10-36620 גודלים (פרסום בתקדים) (להלן: "ענין כלל").  
 27

28. אכן, בדרך כלל ומטבע הדברים פקיד השומה אשר לא היה שותף לעיצוב העסקה או הכוורת  
 29. בה הכתירו אותה הצדדים, הוא הטוען להחלט עיקרונו המהוות הכלכלית, אלא שעיקרונו זה  
 30. נועד לשרת את התכליות של קביעת מס אמת ומשכך אינו בבחינת "קניינו הבלעדי" של מי  
 31. מבוטל הדין. אין לשול אפשרות שבנסיבות המתאיימות שהוכחו, יכול עיקרונו המהוות  
 32. הכלכלית גם לבקש התנישום. לענין זה, נכון לחזור על שנקבע בענין כלל (שם, פסקה 25):  
 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רוזבאד נכסים (איירופה) בע"מ נ' בקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רוזבאד נדל"ן בע"מ נ' בקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-03-11983 רוזבאד נכסים (איירופה) בע"מ נ' בקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-03-12009 רוזבאד נדל"ן בע"מ נ' בקיד שומה למפעלים גדולים

1 עקרון המהות הכלכליות האמיטיות מבוסיס לשומה הוא עקרון מנהה במשפט המՏ  
2 עקרון זה לא יכול להיות בסיס רק בכלי אנטי תכני של רשות המשפט. בדומה  
3 לדין האמריקאי יש לאפשר לנישום, במידת מופקתו וזרירתו, לטען למוחות כלכליות על  
4 פני צורה, תוך הטלת נטל שכונע מוגבר על הנישומים הטוענו לכך. ברגעיל, עת חבר נישום  
5 להתקשר בעסקה בדרך מסויימת או להציגה בדרך מסויימת הנטיה תהא שלא לאפשר  
6 לו לטען בכך זאת. אלומ לעיתונים אילו זרים كانوا ואחרים כגון אילוץ רגולטוריו או אף  
7 אילוץ עסקיו יכול לשמש בסיס לטען מצד הנישום כי על אף הצורה שבה עוצבה העסקה,  
8 הרי שמהותה לזרכי מסוימת היא שונה.

7. הגם שבאופן פורמלי הוחזקו נכסים הנדלין שנמכרו במסגרת עסקת המכירה על ידי החברות הלוקסמבורגיות והמחזיקות, בפועל המהוות הכלכליות היה כי מדובר במיזמי עסקים אחד של איתור, מימון, רכישה, אחזקה, השבחה ומכירה של נכסים נדלין בחו"ל, המנוהל על ידי המערערות באמצעות רביד ובין סירה ועובדים ומנהלים נוספים שהועסקו על פי הצורך בצוותה העסקה או התקשרות שונות.

על אלה יש להויסיף, כי אין חולק שהכspinים שנכנסו לkopft המחזיקות ו- PEPP1 SA מעסיקת המכירה שימושו חברות אחירות הקשורת לרובזאיד בדרך של העברת דיבידנד והלוואות (ראה סעיף 75 לסיוכמי המשיב). למזה שמדובר למעשה בקומפלקס עסקי אחד שהכנסותיו משמשות לרכישת נכסים נדלין בחוץ לארץ, השבחתם ומיכירתם.

לחזקוק תענותו לפיה פעילותן של המערערות הייתה פעילות בעלת אופי הונני, מציביע המשיב על כך שביום 29.12.2005 הצהירה רוזבאד בפני רשות המסים בישראל על "החזקקה בחבר בני אדם תושב חוץ" בשנת המס 2004 (ሞץ מש/2) וציינה כי רוזו - PEPP1 AS חן "חברה נשלחת זרה (CFC)" ולא חברת משלח יד זרה. בכך לטענת המשיב, יש כדי ללמד שבתקופה בה החזיקה PEPP1 AS בנכס ראתה בה רוזבאד עצמה כחברה נשלחת זרה אשר מותאמת בהנחות פסיביות.

29. צוין כי ביום 26.12.2007 הצהירה רוזבאד בפני רשות המיסים בישראל על "החזקת חבר בני"  
30. אדם תושב חוץ' בשנת המיס 2005 (ሞץג מוש/3) ובמסמך זה ציינה שרוז 1 - PEPP1 AS אין  
31. בוגדר "חברה נשלtot זרה". אכן, הצהרה זו באה לאחר עסקת המכירה ואפשר שההערכה  
32. שהוסיפה רוזבאד בתחרתית המשמך, לפיה ההצהרה עוזנה בהתאם לחוות דעתם משפטית לא  
33. הייתה מניחה את הדעת בנסיבות אחרות, אלא שהנסיבות כאן, מלמדות שההצהרה מיום  
34. 26.12.2007 מתייחסת עם הפעילות הכלכלית המהוותית של רוזבאד



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-11-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-12-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

10. מוסיף המשיב וטוען כי בדיווחיה לרשות המסים בלוקסמבורג דיווחה PEPP1 AS על הכנסה  
 11. ממכירות נכס הנדל"ן כחכשנה הונית, ובבדיקות החשבונאים של רזובאדי סוג נכס הנדל"ן  
 12. אותו החזקה PEPP1 AS תחת "זמן ארוך", בעוד שאליה היה הנכס משמש בעסק היה מוגדר  
 13. כ"מלאי". גם כאן אין רואה ליתן משקל רב לדיווחים לרשות המסים בלוקסמבורג מוקם  
 14. שלטungan המערורות מדויבר בטיעות והנסיבות תומכות בכך שכן מדובר בטיעות ובפועל  
 15. הנכסים נמכרו תוך זמן יחסית קצר (שנתיים עד מספר חודשים). יוער כי לו היה מדובר  
 16. בפעילויות דומה בישראל, בסיבות דומות, ספק אם המשיב היה מובל בדיווח שמדובר בפעולות  
 17. במשפט ההון. לעומת זאת הוא מסוגה כעסקת אקראי בעל אופי מסחרי ומכל מקום מתקבל  
 18. על הדעת כי המשיב היה רואה בהכנסות הימנה כהכנסות פירוטיות. יוער כי בחיקרתו העיד  
 19. רביד כי התיאור העובדתי של פעילות התאגידיים הקשורים ברזובאדי היה תיאור נכון ונודעה  
 20. בכל המדיניות בהן פועלו (שי 13 ו- 17 עי 66 לפרטוקול הדיון מיום 21.11.2013), אולם סיוג  
 21. הפעולות היה שונה ממדינה ממנה בהתאם לדין החל בה (שם, שי 14). עדות זו נתמכה  
 22. בעדותו של צחי אוצר, סמנכ"ל הכספי של רזובאדי אשר נחקר בדיון מיום 21.11.2013 ובין  
 23. היתר, העיד כי ברמת החברה היחידה דוחה עסקת המכירה מכירתי בנני אשר נטאפה  
 24. ברשות המיסים הזורה מכירה הונית (שי 4 עי 56 לפרטוקול הדיון). עניין הדיון החל  
 25. בלוקסמבורג וביצרת לא הוכה במסגרת ההליך כאן, אולם לא הוצאה לפניה ראייה לכך שבענין  
 26. העובדתי הציגו המערורות תמורה שונה מזו שהציגו במסגרת ההליך כאן, ועל כן, אין ראה  
 27. לייחס משקל מכריע לסיוג הפעולות של המערורות או החברות הקשורות בחוץ לארץ הגם  
 28. שאין הדעת נוכה מליליניות שיכול שמצוירת. עם זאת, התשתית הראיתית שבפני אינה  
 29. מספקת כדי לקבוע מפורשת כי אכן מדובר בלהטוטנות דיווחית וההסבר כי מדובר בטיעות  
 30. מניח את הדעת בנסיבות כאמור. כך גם לא ראייתי לקבל את טענת המשיב שנטענה בסיכון,  
 31. על דרך הסתם וambil להוכיח את הדיון הזה, לפיה "לו אכן היה מדובר בפעולות עסקית, היה  
 32. צריך לדוח על "מוסד קבוע" ולהתמסות בהתאם בחוייל".  
 33.
11. טענה אחרת זו מעוררת תהיה מכיוון אחר והוא מודיע לא מצא המשיב לטוען כי מדובר  
 12. בעסק הנשלט ומונח קומפלקס עסקי אחד בישראל. איןני מביע דעתם אם בדברים  
 13. שהסבירו עדי המערורות יש כדי להוות תשתיית מספקת לכך. כך גם איןני מוצא כי זה  
 14. המקורה שבו ראוי להסביר השומה למשיב לבחינה מחודשת של נושא זה מיוזמת בית המשפט  
 15. הגם שנטענה לו הטענות לעשותות כן על פי הפקודה, שהרי המידע היה בפני המשיב ומה שלא  
 16. היה בפניו יכול היה לדרוש לקבלו. אין זה ראוי בשלב זהה בעורורים שהוגשו בשנים 2011 ו-  
 17. 2012 בקשר לשומות לשנות מס 2005-2008, לאחר הליך שומתי והליך ערורי רב שנים, לפתח  
 18. את השומות מחדש בדיון בטענה שלא עלתה ואולי היה מקום להעלאת טענה חלופית.  
 19. השמירה על הקופה הציבורית במקרה כזה צריכה לגשת בפני סופיות הדיון, סופיות ההליך



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

השומתני. אין מקום להציב הניסום בניסיבות כאילו, בתחילת הדרך מבראשית. דאגה לקופה  
 1 הציבורית ובגיון מס אמת איין יכולם לבטל את הצורך בחשיבה מקיפה במהלך ההליך  
 2 השומתני הון מצד רשות המס והן מצד הניסום. בפרט בכך כאשר עומד לרשות שני הצדדים הлик'  
 3 פתיחת שומה. יכולות זו של פתיחת שומה מכוח סעיף 147 לפוקודה גם היא מוגבלת בזמן משמע  
 4 שגム בית משפט של מיסים צריך לחתה על עצמו סוד זמןibus בעת שהוא שוקל השבת שומה  
 5 להליך שומתי לבחינה מחודשת. הוואיל והמשיב העלה טענה מרומותות לכך בסיכון, מצאתי  
 6 לנכון להתייחס בהיבט הרחב לדברים אשוב לשאר טענות הצדדים.  
 7

8  
 9 12. טענות המשיב על פרטיהם בתשקייף שפרשמה רזובאדי שיש בהן כדי לתמוך לכואורה במסקנה  
 10 שמדובר בהשקעה הונית, אף חון אין מקובלות עליי. לא צוין במפורש בתשקייף שמדובר  
 11 בהשקעה הונית וניתן לפרש את המונחים "טוחנים ארכויים" או "אינה חשופה לשינויים  
 12 מהותיים" כביטוי של אופי השקעה שאינו מחייב בהכרח על השקעה הונית נוכח מרכיבותה  
 13 (חכרה לטוחה של 9 – 11 שנים לגופים גדולים המבטיח תשואה שוטפת לצד פעולות השבחה  
 14 ומימוש בריאות). יושם אל לב כי אין חולק שלמרות שהנכסים הושכרו לטוחה של 9 עד 11  
 15 שנים, בפועל שבעה נכסים נדל"ן נמכרו תוך חודשיים ספורים לאחר הרכישה וכן נסף נ麥ר  
 16 כשנתיים לאחר רכישתו.  
 17

18 13. בנסיבות המקירה כאן התייחסות פרטנית לפעולות של כל אחת מהחברות הלוקסמבורגיות,  
 19 המכירות ורווח כפי שבבקש המשיב, אינה משקפת נוכנה את הפעולות הכלכלית המהותית  
 20 של המערורות בתקופה הרלבנטית. על כן, אפילו אם בראה של כל אחת מהחברות האמורות  
 21 מתקיימים איזה מהאינדיקציות להכנסה הונית, כגון מכירת הנכס היחיד של החברה, היעדר  
 22 עובדים ומגנון בתאגיד המכזק בנכס הנדל"ן באופן פורמלי (לחבדיל מהמנגנון של רזובאדי  
 23 שתיאר רבייד בעדותו), הסכמי שכירות לטוחה ארוך עם גופים שנטלו על עצמן את הוצאות  
 24 אחזקת הנכס כמפורט בסעיפים 6.92 – 6 – ה לשקייף שפרשמה רזובאדי ביום 11.4.2006 (מושג  
 25 מש/1), יש להעדיין את הראייה הרחבה. לנוכח עדותם של רבייד ובין סירה ביחס לפעולות  
 26 המערורות, יש לראות את הכנסה עסקית המכירה כהכנסה מעסק המהווה מיזם כלכלי  
 27 אחד.  
 28

29 14. במהלך הדיון כאן עלה בדיוני המקירה שנדון בע"מ 13-09-26008 הראל חברה לביטוח בע"מ  
 30 נ' פקיד שומה למפעלים גדולים (פורסם במיסים) (להלן: "ענין הראל"). גם במקרה שנדון  
 31 בענין הראל התעורר הצורך לסוג השקעה של הראל בנכס נדל"ן בחו"ל הארץ, אלא שם  
 32 הייתה הבחנה בין השקעה ישירה של הראל בנכס נדל"ן בחו"ל הארץ שאז הוכרה פעילות זו  
 33 כ"עסק" לבין השקעה באמצעות חברות הקשורות בנכס נדל"ן בחו"ל הארץ יוכסה השקעה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 12-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

1 זו לפעולות הראל כ"מוסד כספי" ולא כ"עסק". לכארה, המסקנה אליה הגעתו בעניין הראל  
 2 לפיה יש לייחס את הפעולות וההשקעה בנכסי נדל"ן בחוץ בארץ באמצעות חברות הקשורות  
 3 ל"מוסד כספי" ולא ל"עסק", אינה מתיישבת עם המסקנה במקורה כאן. אלא שיש להבחן  
 4 בין המקורה שנדון בעניין הראל לבין המקורה כאן הן מושם ההקשר שלפיו בוצעה הבדיקה  
 5 בעניין הראל ("מוסד כספי" לפי חוק מע"מ לעומת "הכנסה פסיבית" לפי פקודת מס הכנסה)  
 6 והן מושם שעיסוקה העיקרי של הראל היה בתחום הביטוח ואילו השקעה בנכסי נדל"ן  
 7 نوعדה ליצור הכנסה נוספת מכספי המבוטחים שהזיקה למabitach, בעוד פעילותה של רזובאדי  
 8 בתחום נכסי הנדל"ן בחו"ל בארץ באמצעות חברות הקשורות ושותפים אחרים היא עוסקה  
 9 היחיד.

10  
 11 15. לא מצאתי שיש בהוראות סעיף 7ב (א) (1) (ב) לפקודה, עליהן מציין המשיב כדי לסייע לו.  
 12 כך נקבע בסעיף 7ב (א) (1) (ב) לפקודה:  
 13

"סעיף זה –"

(1) "חברה בשלטת זרה" – חבר בני אדם שהוא תושב בחו"ל, שמתקיימים בו כל אלה:  
 (א)...

(ב) רוב הכנסתו בשנת המס היא הכנסה פסיבית או שרוב רווחיו נובעים מהכנסה  
 פסיבית, (בחבר בני אדם שברשות חברות, המוחזק, במישרין בידי חברה עסקית  
 (בסעיף זה – חבר מוחזק), וכן בכל חבר בני אדם המוחזק במישרין או בעקיפין, בידי  
 החבר המוחזק, אם מרבית הכנסותיה או רווחיה הכלולים של החברה העסיקות נובעת  
 מהכנסה פסיבית;...  
 ...

"הכנסות ורווחים כוללים", של חברה עסקית – הכנסותיה ורווחיה וכן חלקה הייחסית  
 במישרין ובעקיפין, בהכנסות ורווחים של כל חבר בני אדם שברשות החברות בו היא  
 מחזיקה, במישרין או בעקיפין..."

27 נדמה, שהוראה זו מתייחסת לקבוצת חברות ואיזי הבדיקה של התקיימות התנאי לפיו "רובה  
 28 הכנסתו בשנת מס היא הכנסה פסיבית" מתייחסת להכנסות הכלולות של "החברה העסיקית"  
 29 ולא להכנסת החברה הקשורה הבודדת.

31 16. משנמצא שבעסקת המכירה נמכרו נכסים המשמשים בידי המיערכות בעסק ובהתחשב  
 32 בהוראות סעיף 7ב (א) (5) לפקודה, נראה כי הכנסה מעסקת המכירה אינה "הכנסה  
 33 פסיבית", וזאת להחיל על הרווחים מעסקת המכירה את הוראות סעיף 7ב (ב) (1) לפקודה.  
 34  
 35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-11-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-12-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

### סיווג ההכנסה עסקת רוזפארק (ע"מ 12-03-11983)

2

3. בחודש אוגוסט 2006 רכשה רזו את מניות A Rosepark S.A אשר החזיקה בנין משרדים  
 4. בציריך, שוויץ. בחודש ספטמבר 2008 מכירה רזו את המניות האמורות תמורת 37,700,000 פרנקים שווייצרים.

6

7. נכון מסקنتי לפיה יש לראות בהשקעות המערערות בנכסי נדל"ן בחו"ל באמצעות רזו  
 8. וחברות קשורות אחרות כמוום עסק אחד, נראה כי ההכנסה העסקת רוזפארק היא הכנסה  
 9. הקשורה באותו מיזם עסק של רזובאדי והוא הכנסה פסיבית. לפיכך, אין להחיל על הכנסה  
 10. האמורה את הוראות סעיף 57ב (ב) (1) לפקודה.

11

### זכויי מס זר (ע"מ 11-09-7697)

13

14. ביום 27.9.2004 נכרת בין פקיד השומה למפעלים גדולים לבין רזובאדי "הסכם שומה לשנת  
 15. 2002" (מצג מע/1) (להלן: "הסכם השומה"). בהסכם האמור הסדרו הצדדים את היחסים  
 16. ביניהם בקשר עם מכירת מניות אלון אריה"ב (להלן: "עסקת אלון") ובגין תקובלתי ריבית  
 17. שקיבלה רזובאדי בשנים 2000 – 2002. על פי הסכם השומה חוויבה רזובאדי בתוספת מס לשנת  
 18. המס 2002 בסך 16,900,000 נס' מעבר לחבות המס הנובעת מהМОCHAR עלייה. עוד הוסכם כי  
 19. להכנסת רזובאדי בשנת המס 2005 תתווסף הכנסה חריגת בגין הכנסות ריבית (שנוצמו בפועל  
 20. בשנים 2000 – 2002) כמפורט בסעיף 4 (א) – (ב) להסכם. בסעיף 4 (ג) להסכם השומה, נקבע:

21

22. "על הכנסה חריגת כאמור לעיל, יושת מס שיעירו 36%, ועל אף האמור בכלל דין,  
 23. מס זה יהיה סופי, ולא ניתן יהיה לכך נגד הכנסה חריגת כאמור לעיל, או כנגד המס  
 24. הנובע הימנה, כל הפסד שוטף או מועבר, וכן כל ניכוי או הוצאה כלשהם, כמו כן, על אף  
 25. האמור בכלל דין, לא ניתן יהיה לנכונות מחבות המס אשר תושת על הכנסה האמורה מס  
 26. זר כלשהו, בין אם בדרך של ניכוי זיכוי או בדרך אחרת".

27

28. לטענת המערערות, בשנת 2005 נדרש רזובאדי לתשלום מס נוסף באלה"ב בגין עסקת אלון,  
 29. ובהתאם להוראות סעיף 126 (א) לפקודה, זכאיות היא לכך את סכום המס הזר ששילמה בגין  
 30. עסקת אלון שאם לא כן, תחוויב בפועל במס בשיעור 54% ולא כפי שהוסכם בין הצדדים. אשר  
 31. לנוסח סעיף 4 (ג) להסכם השומה, טענות המערערות כי סעיף זה נושא על ידי המשיב "באופן  
 32. כללי ושרירותי" ואין ליתן לו משמעות בלתי מוצדקת. עוד טענות המערערות כי בסיס



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-11-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים  
 ע"מ 11-12-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

1       ההבנות בין הצדדים عمדה הנחה שמס זר ישולם יובא בחשבון גם אם ישולם במועד מאוחר  
 2       ויתר.

3  
 4       לטענת המשיב, יש ליתן תוקף להוראות סעיף 4 (ג) להסכם השומה ובהתאם אין לקוז מס זר  
 5       אם וככל שישולם בקשר עם עסקת אחרת.

6  
 7       רוויח שלמה אבן אשר ייצג את רזובאדי, ניהל את המשא ומתן והחתם על ההסכם השומה מטעם  
 8       רזובאדי, נחקר בדיון מיום 28.11.2013, אולם לא מצאתי צורך להידרש לעדותו באשר לכוונת  
 9       הצדדים מהטיעם ששימוש כמייצג ולא בעל העניין בהסכם, אותו לא טrhoו המערערות להעיד,  
 10      ובעיקר משום שנוסח סעיף 4 (א) להסכם ברור ומפורט, ולכל היותר יש בטענות המערערות  
 11      בדיעבד כדי ללמד על טוויות בנסיבות העסקה, שאינה מצדיקה את ביטול ההסכם או מתן  
 12      פרשנות המנוגדת לשוני סעיף 4 (א).  
 13

14      עוד אוסיף כי אפשר שביצעו סעיף 4 (א) בהסכם, אינו מתיישב עם עקרון מסאמת, בטענת  
 15      המעערערות, אולם בהתחשב בכך שמדובר בהסכם פשרה אשר מטבחו מגלים גם ויתור של  
 16      פקיד השומה על חלק המס אשר לדעתו היה על המערערות לשלם, אין ליתן לעקרון זה משקל  
 17      麥כרייע. במיוחד כך, מקום בו הסכימו המערערות במפורש לוותר על אפשרות הניכוי והוא  
 18      הקייזו של המס בו חוויבו "על אף האמור בכל דין".  
 19

20      עוד יש להוסיף, כי הניסיון של המערערות להציג את שלילת אפשרות קיזו המס הזר מכוח  
 21      הוראות סעיף 4 (ג) להסכם, כהטלה מס העולה על שיעור המס המוגדל המוסכם (36%), אינה  
 22      נראית לי. מלשון סעיף 4 (א) להסכם ברור שככל שהוטל על המערערות או חברות קשורות מס  
 23      זר, המשמעות הייתה שהמעערערות ישלמו מס כולל העולה על 36%, וממילא לא ניתן לומר  
 24      שהצדדים הסכימו לתשלום מס בשיעור 36% ולא יותר.  
 25

26      נוכח אלה, אני רואה מקום להתערב בחילוקטת המשיב שלא להתרי למעערערות לקוז מס זר  
 27      נוסף בגין עסקת מכירת מנויות אלאן ארה"ב.  
 28

29      רכישה עצמאית של אג"ח (ע"מ 12-03-12009)

30  
 31      בשנת 2008 רכשה רזובאדי נדל"ן אגרות חוב שהנפקה באופן שהרווח החשבוני בגין  
 32      רכישת האג"ח העצמאית עמד על 20,472,000 ל"כ. בדו"ח התאמת הופחת הרווח האמור לסך  
 33      19,628,383 ל"כ והוא הופחת מהכנסתה החיבת של רזובאדי נדל"ן.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ע"מ 11-09-7678 רוזבאך נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 11-09-7697 רוזבאך נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 12-03-11983 רוזבאך נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים  
 ע"מ 12-03-12009 רוזבאך נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גודלים

בשומה לשנת המס 2008 לא קיבל המשיב את הפחיטת הרווח מרכישת האג"ח מהכנסה החייבת של רזובאד נדלין וקבע כי הרווח מרכישה העצמית של האג"ח מהוות הכנסה חייבת במס בהתאם לחולופת הקבועות בסעיפים 2 (4) או 3 (ב) או 2 (10) לפקודה.

6. איגרת חוב של מנפיק האיגרת כלפי המחזיק בה אשר בהתקיים התנאים הקבועים  
7. בה על המנכיך לשלם את הסכום הנקוב בה בגין שיעור ריבית נקוב. לפיכך,  
8. נראה כי כדי להכריע במחלוקת בין הצדדים נכון להידרש קודם להוראות סעיף 3 (ב) (1)  
9. לפניהם, שזו לשונו:

**11** "אדם שבשנת מס פלוגות נמלול לו חוב או חלק ממנו, והחוב נובע מהוצאה שניכויו הותר  
**12** בבירור הכנסתו החיקית, יראו את החוב החלק מהנכשתו באותה שנה.

(5) לעניין סעיף קטן זה, מי שנמחל לו חוב – לרבות מי שנחגג בחוות כאילו נמחל לו או מי שנמחל תופר).

17. מבלי להידרש למאפייני השוק הראשון של הנפקות איגרות חוב לעומת מאפייני השוק  
18. המשני של המסחר באיגרות חוב, בעצם הרכישה העצמית של איגרת חוב על ידי החברה  
19. המנפיקה יש משום פירעון סכום החוב הנקוב באיגרת חוב. לטעמי, מקום שקיים הפרש בין  
20. הסכום הנקוב באיגרת חוב לבין הסכום ששילמה המנפיקה בפועל בתמורה לאיגרת חוב  
21. שהנפיקה, יש לראות את ההפרש כאיילו הוא חוב מוחל כאמור בסעיף 3 (ב) (1) לפקודה,  
22. במקרה שמדובר בעסק.

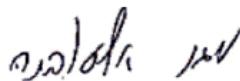
24. טענת המערורות, Caino ברכישה עצמית של איגרות חוב לא מתקיים הרכב של "מחלוקת --  
25. חוב" הקבוע בסעיף 3 (ב) (1) לפוקה, מתעלמת מתכלית הרכישה העצמית של איגרות חוב  
26. על ידי המנפיקה. רוזבאד נדלין לא רכשה את איגרות חוב לצורך מסחר בהן אלא כדי ליהנות  
27. מהפער בין מחיר השוק שלו לבין הסכום אותו התחייב לשלם למוציאקי איגרות חוב, ובכך  
28. גלומה מחלוקת או שמיית חוב של הפער האמור. לעניין זה, אין לייחס משקל לכוננות בעלי  
29. איגרות חוב שמכרו אותו לרוזבאד נדלין, די בכך שمبرינה כלכלית ומשפטית בעצם  
30. הרכישה העצמית נשמטה החובה של רוזבאד נדלין לשלם לבני אגרות החוב את הסכום  
31. הנקוב באגרות החוב, כדי לראותה בכך שמיית חוב של ההפרש בין הסכום הנקוב באגרות  
32. החוב לבין התרומות ששילמה רוזבאד נדלין בפועל.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 11-09-7678 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 11-09-7697 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 12-03-11983 רזובאדי נכסים (איירופה) בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים  
 ע"מ 12-03-12009 רזובאדי נדל"ן בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גدولים

1        26. בהתחשב במסקנתי שלעיל, נראה כי אין מקום להתערב החלטת פקיד השומה לכלול את  
 2        הרווח מהרכישה העצמית של אגרות החוב בשנת המס 2008 בהנסטה החייבת של רזובאדי  
 3        נדל"ן, אף מבלי להידרש לחולפות הקבועות בסעיפים 2 (4) – 1 (10) לפוקודה.  
 4  
 5        **סוף דבר**  
 6  
 7        הערעורים בע"מ 11-09-7678 ובע"מ 12-03-11983 מתקבלים.  
 8        הערעורים בע"מ 11-09-7697 ובע"מ 12-03-12009 נדחים.  
 9  
 10      בנסיבות העניין כל צד יישא בחוצאותיו.  
 11  
 12  
 13      **מצירויות בית המשפט תמציא את פסק הדין לבאי כח הצדדים**  
 14      נתן היום, כ"ג באב, תשע"ז, 15 אוגוסט, 2017, בהדר הצדדים.  
 15



16      מגן אלטובייה, שופט  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21