



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105-04 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1

בפני בפני כב' השופט ה' קירש - יו"ר הוועדה  
רו"ח צבי פרידמן – חבר  
רו"ח יהושע בליצקי – חבר

העוררת אנקום גרופ בע"מ

נגד

המשיב מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

2

3

### פסק דין

4

5

6

### צבי פרידמן, רו"ח - חבר

7

8

### א. פתח דבר

9

10 1. עניינו של הערר דנן נוגע לחבות במס רכישה בגין הסכם להקצאת מניות ועיקרו:

11

12 א. האם חברה המחזיקה במקבץ דיור שהושכר לעמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל

13 בע"מ (להלן - "עמידר"), לשם שיכון עולים קשישים (בעיקר מברית המועצות), הינה

14 בגדר "איגוד מקרקעין", כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)

15 התשכ"ג - 1963 (להלן - "החוק"), ואם כן -

16

17 ב. האם הקצאת המניות בחברה זו מותרת מהגדרת "פעולה באיגוד" כהגדרתה בחוק,

18 אשר עד לתיקון מס' 76 לחוק, לא הייתה חייבת במס רכישה.

19

20

21

### ב. רקע עובדתי

22



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

- 1                    2. חברת ורד הכרמל הזהב בע"מ (להלן - "ורד הכרמל" ו/או "החברה") הינה זכאית להירשם  
2                    כבעלים ומחזיקה במקרקעין הידועים כגוש 6386 חלקה 201 בפתח תקוה (להלן -  
3                    "המקרקעין").  
4
- 5                    3. ביום 25.2.2002 התקשרה ורד הכרמל בהסכם עם חברת עמידר, כשלוחתו של משרד הקליטה,  
6                    לתקופה של עשר שנים, החל ממועד סיום הבנייה (להלן - "הסכם עמידר") במסגרתו התחייבה  
7                    ורד הכרמל, בין היתר, לביצוע הפעולות של בניית מקבץ דיור על המקרקעין והענקת שירותי  
8                    דיור ושירותים נלווים במקבץ הדיור למשתכנים שיופנו על ידי עמידר ו/או משרד הקליטה.  
9                    עפ"י הסכם זה התחייבה ורד הכרמל לארגן, להחזיק ולהעסיק כח אדם שיכלול צוות ניהולי,  
10                    צוות טכני, צוות אחזקה, ניקיון ושמירה, אליו יוכלו המשתכנים לפנות ביחס לבעיות הקשורות  
11                    לניהול, לרבות החזקת משרד והחזקת משרד קבלה שיהיה פעיל במשך 24 שעות ביממה. כמו  
12                    כן התחייבה ורד הכרמל להעמיד אולם עם שירותים צמודים לצורך פעילות חברתית קהילתית  
13                    וכן להעמיד חדר כביסה ולספק למשתכנים שירותי כביסה וייבוש בדרך של העמדת מכונות  
14                    כביסה וייבוש אוטומטיות (ראה נספח א' לכתב הערר).  
15
- 16                    4. ביום 25.3.02 נחתמה תוספת להסכם עמידר, לפיה הוגדלו מספר יחידות הדיור ל-149 יחידות.  
17
- 18                    5. הסכם עמידר נכנס לתוקפו עם השלמת בנייתו של מקבץ הדיור על ידי ורד הכרמל, בשנת 2006.  
19
- 20                    6. מקבץ הדיור כולל 149 יחידות דיור (בנות 2 חדרים ובנות 1 חדר כ"א), ומהווה חלק ממבנה בן  
21                    8 קומות, הבנוי על המקרקעין. מקבץ הדיור כולל גם אולם לפעילות חברתית המשרת את דיירי  
22                    המקבץ, חדר כביסה וספרייה. מלבד מקבץ הדיור, כולל המבנה גם שטחים מסחריים,  
23                    המושכרים לשוכרים שונים, וכן מרתף חניה. הקומה המסחרית לא נכללה בהסכם עמידר.  
24
- 25                    7. מקבץ הדיור אוכלס על ידי עולים קשישים (מרביתם מברית המועצות), המופנים על ידי משרד  
26                    הקליטה. הדירות מושכרות בחוזים אישיים לזכאי משרד הקליטה.  
27
- 28                    8. ורד הכרמל גבתה מס ערך מוסף בגין התשלומים שקיבלה מעמידר.  
29
- 30                    9. ביום 12.3.09 נחתם הסכם הקצאת מניות לפיו הקצתה ורד הכרמל 999,000 מניות רגילות בנות  
31                    1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לעוררת, כך שלאחר פעולת ההקצאה מחזיקה העוררת ב-99.9% מהון  
32                    המניות המונפק והנפרע של ורד הכרמל (להלן - "הסכם ההקצאה").  
33                    נכון למועד החתימה על הסכם ההקצאה, הייתה חברת אנגל משאבים ופיתוח בע"מ (להלן -  
34                    "אנגל") בעלת המניות היחידה בורד הכרמל, והחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע  
35                    שלה - 1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35
10. בהתאם להסכם ההקצאה, התחייבה העוררת להעמיד לורד הכרמל את תמורת ההקצאה בסך 999,000 ש"ח וכן הלוואת בעלים בסל של 38,000,000 ש"ח, אשר נועדה לצורך פירעון חובותיה של ורד הכרמל לבנקים ולהחזר הלוואות הבעלים של אנגל.
11. ביום 6.4.09 הגישו ורד הכרמל, אנגל והעוררת הודעה למען הזהירות על הקצאת המניות, לפי סעיף 16(ג) לחוק וכן טופס מש"ח חתום. בהודעה צוין כי הצדדים לעסקה סבורים שורד הכרמל אינה איגוד מקרקעין ולחילופין, כי הקצאת המניות אינה מהווה פעולה באיגוד.
12. ביום 9.2.2010 נשלחו על ידי המשיב לעוררת הודעות שומה בהם נקבע כי ורד הכרמל מהווה איגוד מקרקעין וכי הקצאת המניות הביאה לדילול המהווה מבחינה כלכלית מכר של מלוא הזכויות באיגוד מאת אנגל לעוררת. המשיב העמיד את שווי הרכישה על סך של 38,350,000 ש"ח ואת מס הרכישה על סך של 1,917,500 ש"ח. המשיב אף השית על העוררת קנסות בגין אי-דיווח במועד ובגין פיגור בתשלום.
13. על שומת מס הרכישה הגישה העוררת השגה, במסגרתה טענה כי ורד הכרמל אינה מהווה איגוד מקרקעין ולחילופין כי הקצאת המניות אינה מהווה פעולה באיגוד החייב במס.
14. המשיב דחה את ההשגה וקבע כי החברה הינה בגדר איגוד מקרקעין וכי הקצאת המניות מהווה פעולה באיגוד וחייבת במס רכישה בידי העוררת, ומכאן הערר שבפנינו.
- ג. סלע המחלוקת**
15. סלע המחלוקת בין הצדדים מתמקד בשלושה נושאים:
- הראשון - האם ורד הכרמל הינה בגדר "איגוד מקרקעין".
- האם החברה אינה בגדר "איגוד מקרקעין", שכן היא אינה מחזיקה במקרקעין החזקה פסיבית, כי אם מנהלת עסק אקטיבי של בית אבות הכולל מתן שירותים נרחבים לדיירים, כטענת העוררת. או שמא המדובר במקבץ דיור ופעילותה של ורד הכרמל הינה השכרת המקרקעין לטווח ארוך, ולפיכך דינה להיחשב כ"איגוד מקרקעין", כטענת המשיב.
- השני - אם ייקבע כי ורד הכרמל הינה בגדר "איגוד מקרקעין" האם פעולת הקצאת המניות שנעשתה במקרה דנן ממועטת מהגדרת "פעולה באיגוד", ולפיכך אין המדובר



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

- 1 בפעולה החייבת במס רכישה, כטענת העוררת. או שמא המהות הכלכלית של  
2 ההקצאה דגן היא למעשה מכר של מניות ולפיכך פעולה זו חייבת במס רכישה, כטענת  
3 המשיב.  
4
- 5 השלישי - האם יש לבטל את הקנסות שהטיל המשיב על העוררת. לאור העובדה שהעוררת  
6 הגישה למשיב במועד דיווח על הקצאת המניות, שלטענתה אינה חייבת במס רכישה,  
7 כטענת העוררת. או שמא העובדה שטופס המש"ח היה נטול פרטים רלוונטיים ולא  
8 מולאו בו כל פרטי העסקה, הרי שהעוררת לא עמדה בחובת ההצהרה כמתחייב  
9 מהוראות החוק ולפיכך הקנסות הוטלו בדין, כטענת המשיב.  
10
- 11 **ד. טענת העוררת (בתמצית)**  
12
- 13 16. ורד הכרמל מנהלת עסק של בית אבות, כך גם מופיע בהיתר הבניה של הנכס ובטופס 4. הפעילות  
14 במסגרת בית האבות נושאת מאפיינים עסקיים אקטיביים, ככל בית אבות, והיא איננה מהווה  
15 השכרה פסיבית של דירות במבנה. העוררת מצביעה על הוראה 8/2003 שבה בחרה נציבות מס  
16 הכנסה בפרשנות, לפיה לא ייחשבו איגודים מסוימים שקיימת בהם פעילות עסקית ממשית  
17 כאיגודי מקרקעין.  
18
- 19 17. לטענת העוררת, עסק זה של בית האבות כולל מתן שירותי סיוע מסוגים שונים כגון: קשר מול  
20 רשויות הרווחה, סיעוד וסיוע פיזי לדיירים, ארגון אספקת ארוחות חמות מחב"ד, ארגון  
21 ארוחות משותפות בחדר האוכל, ארגון טיולים, טיפול במקרה של מחלה או פטירת דייר, פתרון  
22 סכסוכים בין דיירים ועוד שירותים חברתיים מסוגים שונים לדיירי הבניין. בכך שונה הנכס דגן  
23 מנכסים אחרים בהם מתנהלים מקבצי דיור ששם לא מתבצעת פעילות חברתית או תרבותית.  
24
- 25 18. בבניין מצויה ספריה אשר חלק מהספרים בה נרכשו על ידי ורד הכרמל וחלקם על ידי הדיירים.  
26 ישנו גם חדר טיפולים ובו מספר מיטות מסאז' רפואי ואופני כושר. כמו כן קיים בבניין חדר  
27 כביסה ובו מכונת כביסה ומייבש כביסה לשימוש הדיירים.  
28
- 29 19. המקרה דגן דומה לפס"ד בעניין קריית יהודית (עמ"ה 62/85) שגם שם נקבע שהמדובר בפעילות  
30 המגיעה לדרגה של "עסק". העובדה שורד הכרמל מחייבת את עמידר במע"מ מעידה על האופי  
31 העסקי של הפעילות.  
32
- 33 20. עלות כלל השירותים הנוספים, בתוספת רווח חזוי יזמי סביר, הניבו לורד הכרמל הכנסה העולה  
34 על 13% מכלל הכנסותיה.  
35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

- 1 המשיב מסתמך על תרשומת מפגישה שהייתה לו עם נציג המשיב כדי לקעקע את עדותו של  
2 אולג, אך מעולם לא הוצגה תרשומת זו בפני אולג והוא לא חתם עליה.  
3
- 4 אמנם בהסכם עם עמידר אין חובה לספק גם שירותים חברתיים, אולם ברור כי יש ציפייה  
5 ששירותים אלו יסופקו.  
6
- 7 המקרה דנן, כך לטענת העוררת, שונה מהמקרה שנדון בפס"ד אספן, היות ושירותי הניהול  
8 והשירותים השונים לדיירים ניתנו שם על ידי חברה חיצונית ולא על ידי השותפות עצמה וזאת  
9 בשונה מענייננו בו השירותים מסופקים על ידי ורד הכרמל עצמה וצוות עובדיה.  
10
- 11 משכך, לטענת העוררת, אין לראות בורד הכרמל "איגוד מקרקעין".  
12
- 13 גם כאשר מדובר באיגוד מקרקעין, הקצאת המניות פטורה ממס רכישה, וזאת מהנימוקים  
14 הבאים:  
15
- 16 (א) טענת המלאכותיות מעבירה את נטל הראיה למשיב.  
17
- 18 (ב) הקצאת מניות אינה בגדר "פעולה באיגוד" כהגדרתה בחוק.  
19
- 20 (ג) כנגד הקצאת המניות בורד הכרמל ביצעה העוררת פעולות של: תשלום התמורה לפי  
21 ערכן הנקוב של המניות, הזרמת כסף לורד הכרמל על מנת שזו תפרע את חובה לבנק,  
22 שחרור אנגל מן הערבויות שהעמידה לטובת הלוואת ורד הכרמל לבנק, פרעון הלוואת  
23 הבעלים של אנגל לורד הכרמל בדרך של הלוואת בעלים חדשה שהעמידה לטובת ורד  
24 הכרמל ועוד. כלל פעולות אלו אינן בבחינת "תמורה" בידיה של אנגל.  
25
- 26 כל עוד המדובר ב"הקצאה" העומדת בתנאים הקבועים בחוק, כבענייננו, אין מקום לקבוע כי  
27 נעשתה "פעולה באיגוד" בגלל שיעור הדילול הגבוה, שכן טענה זו אינה מעוגנת בחוק.  
28
- 29 לטענת העוררת, המשיב אינו רשאי לקרוא בחוק את אשר אינו כתוב בו כל עוד המדובר  
30 ב"הקצאה" העומדת בתנאים הקבועים בחוק.  
31
- 32 פסקי הדין בעניין גזית גלוב וגוב גיא, עניינם שונה מהמקרה דנן, היות והכספים הוזרמו לורד  
33 הכרמל (סך של 38 מיליון ש"ח) ושימשו אותה לסילוק חובה לבנק ולהחזר הלוואות הבעלים  
34 של אנגל. לפיכך, כך לטענת העוררת, התכלית העומדת בבסיס החרגת "הקצאה" מגדר "פעולה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

- 1 באיגוד מקרקעין" בגדר ביצוע פעולה מימונית, אשר יש בה כדי לתרום לפעילות החברה,  
2 מתקיימת בענייננו.  
3
- 4 28. ענין ה"תמורה" לכאורה לאנגל אגב הקצאת המניות, שמעלה המשיב, יש למחקה מסיכומי  
5 המשיב, היות וטענה זו לא עלתה בהחלטה בהשגה.  
6
- 7 29. אין להטיל על העוררת קנסות כלשהם (קנס בגין אי-הצהרה במועד וקנס על פיגור בתשלום),  
8 היות שהעוררת ביחד עם אנגל וורד הכרמל הגישו הודעה למשיב בצירוף מש"ח בתוך המועד  
9 שנקבע בחוק. ההודעה נמסרה למשיב למען הזהירות, שכן העוררת סבורה שורד הכרמל אינה  
10 בגדר איגוד מקרקעין. העוררת מפנה גם לפס"ד גוב גיא אשר לדעתה תומך בעמדתה.  
11
- 12 30. ההקבלה למקרה דנן שעושה המשיב בעניין אש אורי בע"מ איננה דומה לענייננו, שכן בענייננו  
13 לא הייתה התרשלות כלשהי או ניסיון להתחמק ממסירת מידע.  
14
- 15 31. לסיום מבקשת העוררת להסב את תשומת לב הוועדה לפס"ד בעניין אלדר נכסים בע"מ  
16 (וע/39284/01/10) ולמאמרו של פרופ' הדרי בסוגיית איגודי מקרקעין שפורסם לאחרונה, אשר  
17 לדעתה אסמכתאות אלו רלוונטיות לערר דנן.  
18
- 19 **ה. טענות המשיב (בתמצית)**
- 20
- 21 32. כל עוד לא נוצרים באיגוד נכסים מהותיים שאינם מקרקעין, האיגוד הוא "איגוד מקרקעין".  
22 איגוד שנכסיו הם מקרקעין והכנסותיו נובעות מהשכרת אותם מקרקעין הוא "איגוד  
23 מקרקעין", גם אם הפקת הכנסות השכירות מלווה בפעילות אקטיבית.  
24
- 25 33. דוחות ורד הכרמל ליום 31/12/2008 מעידים שהיא איגוד מקרקעין היות והנכסים רובם ככולם  
26 הם נדל"ן להשקעה בשווי 38,350 אלפי ש"ח.  
27
- 28 34. פעילותה של ורד הכרמל הינה, כל כולה, השכרת המקרקעין לטווח ארוך שאינה כרוכה בשיווק  
29 ופרסום והיא ללא סיכון, שכן התפוסה מובטחת. המשיב מפנה אותנו לפס"ד ברשף אילת בע"מ  
30 (ע"א/10251/05), ששם נקבע כי פעילות של בעל נכסים, החרד לשמירת ערך רכושו, היא פעילות  
31 טבעית ואינה גורמת להכנסה משכירות להיחשב כהכנסה אקטיבית.  
32
- 33 35. המדובר במקבץ דיור ולא בבית אבות. הגדרת המקום כבית אבות עלה לראשונה בישיבת  
34 ההוכחות ובכתב הערר לא בא זכרו של בית אבות. גם בדוחות הכספיים של החברה ליום



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

- 1 31/12/2008 נאמר שהמדובר במקבץ דיור ושטחים מסחריים צמודים. גם בהסכם עמידר מצוין  
2 שהמדובר במקבץ דיור.  
3  
4 36. ורד הכרמל אינה מנהלת עסק של בית אבות משום שהשירותים הניתנים במקבץ דיור אינם  
5 שירותים הניתנים בבית אבות, גם לא בזה שבערר דנן.  
6  
7 37. עפ"י נספח ב' להסכם עמידר, החברה מקנה לדייר זכות להתגורר ותו לא. הדייר משלם תמורת  
8 הזכות להתגורר (המשולמים חלקם על ידי משרד הקליטה) וכן משלם עבור חשמל, מים  
9 וארנונה.  
10  
11 38. שירותי הניהול שבסעיף 11 לנספח עניינם ציוד, תחזוקה וניקיון ולא השגחה רפואית ואף לא  
12 פעולות חברה ותרבות. השירותים אינם שונים מאלה הניתנים במגדל מגורים על ידי חברת  
13 ניהול המנהלת את הבניין.  
14  
15 39. עדותו של אולג (עד מטעם העוררת) אינה עקבית ומשכך אינה ראויה לאימון.  
16  
17 40. במקום עבדו שני עובדים במשרה מלאה ועובד נוסף שמוזמן במידת הצורך. עובדים אלו היו  
18 עובדים של החברה האם - חברת אנגל. הוצאות השכר בגין מקבץ הדיור הסתכמו ב-168,132  
19 ש"ח בשנה, דבר המצביע על כמה מינימליים היו השירותים שניתנו - בהיקף ובמהות. העובדים  
20 שהועסקו, עסקו בתפעול, ניקיון ואחזקה (ולא בתחום הרפואה והסיעוד) בדומה לאותם  
21 שירותים הניתנים במבנים להשכרה או במגדלי מגורים המנוהלים על ידי חברת ניהול.  
22  
23 41. העוררת לא זימנה עדים שאינם מאנשיה על מנת שיעידו על הפעילות החברתית וגם לא זימנה  
24 עד מטעם עמידר שיעיד על כך שהמדובר בבית אבות.  
25  
26 42. המדובר במקרה דנן בהשכרת מקרקעין וקבלת הכנסת שכירות פאסיבית, תשואה על הון. אין  
27 כאן עסק של בית אבות ופעילות אקטיבית.  
28  
29 43. פסק הדין בעניין אלדר נכסים לא נוגע לענייננו, היות ואין כל דמיון בין דיור מוגן לערר שלפנינו  
30 העוסק במקבץ דיור.  
31  
32 44. באשר להקצאת המניות:  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

- 1 המשמעות הכלכלית של העובדות שבפנינו היא של הסתלקות ורכישה. המיסוי נגזר מתוכנה  
2 הכלכלי של העסקה. כמו כן, שולמה תמורה לבעלי זכויות באיגוד, שכן כפועל יוצא מהעסקה  
3 נפרעו הלוואות בעלים שהעמידה אנגל והיא שוחררה מערבויית שהעמידה.  
4 בנסיבות דומות למקרה דנן, בעניין גזית גלוב וגיא גוב, נפסק שאין המדובר ב"הקצאה" ולכן  
5 לא תחול ההחרגה לעניין פעולה באיגוד.  
6  
7 45. המשיב לא טען טענת עסקה מלאכותית וכל טענותיו סובבים סביב הסיווג הראוי של העסקה.  
8  
9 46. העוררת חבה בתשלום קנס בגין אי הצהרה במועד שכן לא עמדה בחובת ההצהרה כמתחייב  
10 בסעיף 73 לחוק שכן במש"ח לא מולאו הפרטים הרלוונטיים.  
11  
12  
13 **ו. דיון ומסקנות**  
14  
15 המסגרת הנורמטיבית בקליפת האגוז, מהו איגוד מקרקעין:  
16  
17 47. בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג - 1963 (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין"  
18 או "החוק") מוגדר "איגוד מקרקעין" כדלקמן:  
19  
20 **"איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין, למעט איגוד**  
21 **שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה; ולעניין זה לא**  
22 **יראו כנכסיו של האיגוד מזומנים, מניות, ניירות ערך אחרים ומטלטלין,**  
23 **שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסות**  
24 **אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות העיקריות של תאגיד המבוצעות**  
25 **למעשה ולא בדרך ארעית"** (ההדגשות - לא במקור).  
26  
27 48. עינינו הרואות כי ההגדרה של איגוד מקרקעין מורכבת משני חלקים. החלק הראשון כולל את  
28 ההגדרה הבסיסית לפיה כל נכסי האיגוד הם זכויות במקרקעין, והחלק השני מרחיב את  
29 ההגדרה לפיה "איגוד מקרקעין" יכול גם איגוד אשר לצד נכסי המקרקעין יש גם נכסים  
30 נוספים שאינם משמשים לאיגוד לשם ייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם  
31 הם טפלים למטרה העיקרית של האיגוד.  
32  
33 49. עוד אנו רואים כי אין בלשון החוק כל עיגון אלא למבחן הנכסי בלבד ואין כל רלוונטיות לפעילות  
34 העסקית אלא אם פעילות זו מצמיחה לאיגוד נכסים שאינם נכסי מקרקעין. וכך, בין היתר,



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1 כותב המלומד פרופ' א. נמדר בספרו "מס שבח מקרקעין - בסיס המס" בעמ' 497, בקשר לשאלה  
2 האם "איגוד עסקי" עשוי להיחשב כ"איגוד מקרקעין" כדלקמן:

3  
4 "הגדרת "איגוד מקרקעין" בחוק מס שבח לא נועדה לתפוס ברשתה  
5 איגודים עסקיים גם אם רוב נכסיהם הינם נכסי מקרקעין. גם ככה חברה  
6 עסקית לא תיחשב לאיגוד מקרקעין משום שבדרך כלל היא תחזיק נכסים  
7 אחרים, שאינם נכסי מקרקעין לשם ייצור הכנסתה, ונכסים אלה גם לא  
8 יהיו טפלים למטרותיה. כך, למשל, איגוד שבבעלותו בית מלון לא ייחשב  
9 לאיגוד מקרקעין, היות והוא יחזיק לצורכי ייצור הכנסתו נכסים אחרים  
10 כגון רהיטים וציוד אחר, המשרתים את העסק של המלון. נכון הוא ששווי  
11 של ציוד שכזה יהיה פחות בהרבה מנכסי המקרקעין של האיגוד, אך קשה  
12 יהיה לומר כי ציוד זה הינו טפל למטרותיו של האיגוד, שכן ללא ציוד  
13 שכזה, לא ניתן יהיה לנהל את בית המלון..."

14  
15 50. על מורכבות הגדרת "איגוד מקרקעין" אמר בית המשפט העליון מפי כב' השופט א. רובינשטיין  
16 בע"א 924/2 אספן בניה ופיתוח בע"מ (פורסם במיסים):

17  
18 "על הגדרת "איגוד מקרקעין" בחוק נמתחת ביקורת; נאמר עליה כי היא  
19 "מסובכת, בלתי ממצה, ויוצרת ספיקות פרשניים לא מועטים" (נמדר,  
20 בעמ' 593), וכי "אינה מתאימה לעולם העסקים בימינו" (הדרי, בעמ'  
21 318). הדעה הרווחת בספרות היא כי המחוקק התכוון להחיל את הגדרת  
22 איגוד מקרקעין על איגודים "שנכסיהם היחידים או הכמעט יחידים הם  
23 מקרקעין" (הדרי, בעמ' 317), וכי "הכלל הבסיסי הינו שכל נכסי האיגוד,  
24 מבחינה עקרונית, צריכים להיות זכויות במקרקעין" (נמדר בעמ' 595).  
25 אכן הגדרת "איגוד מקרקעין" היא מעורפלת במידה מסוימת ועלולה  
26 לעתים לעורר קשיים פרשניים, שתוצאתם האפשרית היא התחמקות  
27 מתשלום מס תוך ניצול מבנה תאגידי כזה או אחר מחד, והרחבת רשת  
28 המס מאידך. מכל מקום, המגמה לאורה יש לילך, היא רצון המחוקק  
29 "להגיע לזהות בין הזכות במקרקעין לבין המנייה המתייחסת אליה,  
30 בעקיפין" (ענין סובול, שם).

31  
32 "אוסף רק כי הקורא את ההגדרה, את הפסיקה ואת הביקורת, בנקל  
33 יצטרף אליהן, גם אם לא הגענו לדרגת מורכבותה של הגדרת "תאונת  
34 דרכים" בחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים, התשל"ה - 1975, וראו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105-04 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1 לדוגמה בלבד האסמכתאות שברע"א 10721/05 אליהו נ' יונאן (2006)  
2 פסקה יג(2)". (ההדגשות לא במקור).

3  
4 דומה כי אין מה להוסיף על דברים אלו של בית המשפט העליון ומן הראוי שהמחוקק  
5 יתערב בסוגיה זו, כדי למנוע התדיינות אין קץ בעניין זה.

6  
7 51. בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין מוגדרות "פעולה באיגוד", ו"הקצאה" כדלקמן:

8  
9 "הענקת זכות באיגוד, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות  
10 הנובעות מזכות באיגוד והכל בין בתמורה ובין בלא תמורה, אך למעט  
11 הקצאה; לעניין זה, "הקצאה" - הנפקה של זכויות באיגוד שלא נרכשו  
12 על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, כולה או חלקה, לא שולמה למי  
13 מבעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין";

14  
15 לפי לשון הסעיף, התנאים לקיומה של "הקצאה" הם: א. מדובר בהקצאה של מניות חדשות  
16 שלא נרכשו קודם לכן על ידי החברה המקצה. ב. בעלי הזכויות באיגוד לא קיבלו תמורה  
17 מההקצאה בין במישרין ובין בעקיפין.

18  
19 יצויין כי בתיקון מס' 76 לחוק, בתחולה החל מה-1/8/2013, לעניין מס רכישה, "הקצאה"  
20 באיגוד תהא חייבת במס רכישה, אך פטורה ממס שבת. הערר דן עוסק ב"הקצאה" בשנת  
21 2009, עובר לתיקון מס' 76 לחוק. ולכן אם המדובר באיגוד מקרקעין, ככל שנעשתה  
22 "הקצאה" באיגוד זה, הרי שתהא פטורה גם ממס רכישה.

### מן הכלל אל הפרט

23  
24  
25  
26 52. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא בשאלת היותה של ורד הכרמל בגדר איגוד מקרקעין, ואם  
27 כן, האם פעולת ההקצאה במקרה זה מוחרגת מהגדרת "פעולה באיגוד" ולפיכך לא חייבת במס  
28 רכישה.

29  
30 53. בפני הועדה הופיעו העדים שלהלן:

31  
32 א. העד מר אולג מדבדב, מנהל ההחזקה של המבנה/מקבץ הדיור/בית האבות, מטעם  
33 העוררת. (פרוטוקול דיון מה-19/10/2014).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1 ב. העד מר אריק מימון, מנהל חברות העוסקות בתחום בתי אבות ובתי מלון, מטעם  
2 העוררת. (פרוטוקול דיון מה-19/10/2014).

3  
4 ג. העדה גב' שנית ששון, מפקחת במשרדי מיסוי מקרקעין, מטעם משיב. (פרוטוקול דיון  
5 מה-19/9/2014).

6  
7 54. להלן חלקים מתוך עדותו של העד אולג, מנהל האחזקה, מטעם העוררת:

8  
9 "שמי אולג מדבדב מנהל בית אבות בפתח תקווה מאז שנת 2006. אני  
10 מתגורר בבית האבות ונמצא שם 24 שעות... עזרה רפואית אין אבל יש  
11 הרבה דברים אחרים שגם יכולים לעזור עם הבריאות. למשל חדר כושר,  
12 מיטות מיוחדות... אנו עושים הרבה פעילויות ומסיבות. למשל מאגנים -3  
13 4 פעמים בשנה טיולים..."

14  
15 בהמשך העדות הוגשו לוועדה תמונות המראות פעילות שמתנהלת בנכס (ע/1)...

16  
17 "...לא מגישים קבוע אוכל לדיירים. יש חב"ד מגיש. טבח אין לנו. אנשים  
18 יכולים לרדת לחדר האוכל ולהכין ביחד אוכל... יש לנו מטבח עם תנור,  
19 מקרר ומיקרו... הריהוט בחדרים לא שלנו, של הדיירים, אבל אם יש  
20 בעיה לדייר חדש להסתדר עם ארון או מיטות, יש לנו מחסן..."

21  
22 בחקירה הנגדית אמר, בין היתר, העד אולג:

23  
24 "ש: מדוע השתמשת במילה בית אבות ?

25 ת: "כי בשבילי זה בית אבות כי רוב הדיירים שלנו הם סיעודיים...  
26 אין מחלקה סיעודית...אם יש צורך אנו עושים טיפולים בתוך  
27 הדירה...אין חובה לנקות את הדירות, אבל יש מצפון"

28 ש: מי קנה את המיטות בחדר טיפולים ?

29 ת: "לא זוכר".

30 ש: יש וועד של דיירים ?

31 ת: "הוועד אין דבר כזה. יש משהו"

32 ש: מה כתוב ברוסית למעלה ?

33 ת: "וועד בית".

34 ש: כאשר דיברה איתך נציגת המשיב, אמרת שיש וועד דיירים והוא

35 מזמין את הזמרים והמרצים ?



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1 ת: "לא נכון אולי לא הבנתי את השאלה"

2  
3 להלן חלקים מתוך עדותו של מר אריק מימון, מנהל חברות, מטעם העוררת:

4  
5 ש: למה בחרתם בדרך של הקצאה ולא רכישה ?

6 ת: "זה על פי המלצות עורכי הדין של שני הצדדים... בנוסף, על פי  
7 החוקים והדינים, באותו מועד לא היינו אמורים לשלם מס  
8 רכישה"

9 ש: האם אנגל קיבלו תמורה ? מה קיבלו ? איבדו חברה, קיבלו משהו  
10 בתמורה ?

11 ת: "כיסינו עבורם את החובות בבנק... זה בית אבות לכל דבר וענין בלי  
12 יוצא מהכלל"

13 ש: החליפו את מורשי החתימה ?

14 ת: "נכון, החליפו גם את הדירקטורים".

15  
16 55. להלן חלקים מתוך עדותה של גב' שנית ששון, מפקחת במשרדי מיסוי מקרקעין, מטעם המשיב  
17 (שאף ביקרה בנכס):

18  
19 "היינו בביקורת ... נמסר ע"י אולג שהחדרון של הכביסה אינו בשימוש  
20 כמעט, כי למרבית הדיירים יש מכונות כביסה בחדריהם... לגבי המועדון  
21 נמסר שמדובר במועדון שהם נותנים את המקום ואת השולחנות והפסנתר  
22 ומערכת ההגברה... הוא ציין שהאירועים נעשים על ידי הדיירים וגם  
23 הניקיון לאחר האירועים נדרש שיבצעו... אמר שהדיירים מארגנים  
24 לעצמם ע"י הוועד... כל דייר משלם עבור כך חודשית ואם יש תוספת  
25 זניחה, החברה משלמת. באשר לספריה - מה שהיה זה חלל ובו כוננית  
26 ספרים, החלל מחולק כפי שנראה בתמונה, הכיסאות נקנו על ידי  
27 הדיירים... יש מתקני ייבוש כביסה וחדרון הכושר שאולג ציין, מדובר  
28 בשתי מיטות אחת מול השניה, מיטות מסג' שציין שהדיירים רכשו  
29 מכספים... לא ראינו הליכון או משהו שקשור לכושר... הוא אמר 2.5  
30 עובדים וזה מתאים לדו"ח הביקור. הוא אמר שיש עובד ניקיון ואיש  
31 אחזקה, שהוא דייר ועובד לפי הצורך. בפועל זה יוצא 2.5 עובדים... כל  
32 נושא הריהוט מסופק על ידי הדיירים עצמם... הספרים שעל הכוננית -  
33 הודגש בפנינו שרוב הספרים הדיירים תרמו מכספי הוועד... ההקצאה  
34 היא דילול מלא, ברגע שהוחלפו הדירקטורים, מורשי החתימה... ובעצם  
35 כל הכח הסמכות והשליטה..."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1 ...הדו"ח של הביקור לא הקראתי אותו לאולג. אין צורך בכך. אולג לא צד  
2 לשומה... אולג לא חתם על הדו"ח ולא קיבל עותק הדו"ח... שתי החברות  
3 קיבלו העתק..."

### ורד הכרמל כ"איגוד מקרקעין"

4  
5  
6  
7 56. ראשית נדון במחלוקת הראשונה שבין הצדדים, האם ורד הכרמל הינה בגדר "איגוד מקרקעין".  
8 לדעתי, התשובה הינה חיובית, מהטעמים הבאים:

9  
10 (א) כפי שראינו לעיל בפרק הנורמטיבי, הבחינה האם איגוד נחשב כאיגוד רגיל או כאיגוד  
11 מקרקעין, הינו המבחן הנכסי בלבד ואין כל רלוונטיות לפעילות העסקית אלא אם  
12 פעילות זו מצמיחה לאיגוד נכסים שאינם נכסי מקרקעין. כך, למשל, איגוד שבבעלותו  
13 בית מלון, גם אם יושכר בית המלון לצד ג' ויופעל על ידו, לא ייחשב האיגוד לאיגוד  
14 מקרקעין, היות ולבית המלון ריהוט וציוד המשרתים את העסק של בית המלון  
15 ומשמשים לייצור הכנסתו של האיגוד ואינם טפלים למטרותיו העיקריות של האיגוד.  
16  
17 העוררת מפנה אותנו להוראת ביצוע מס' 8/2003 - מיסוי מקרקעין מה-17/4/2003,  
18 לפיה, אם קיימת באיגוד פעילות עסקית ממשית, לא ייחשב האיגוד כאיגוד מקרקעין  
19 בכפוף לקריטריונים המפורטים בהוראת הביצוע. בהמשך מפרטת ההוראה את  
20 המקרים והתנאים שבהם לא יראו באיגודים כאיגודי מקרקעין, והיא מסייגת מקרים  
21 אלו לקבלני בניין ולסוחרי מקרקעין בכפוף למספר תנאים.  
22 אין, לדעתי, רלוונטיות להוראת ביצוע זו לענייננו, שכן המקרה דנן עוסק במקבץ דיור  
23 ולא בקבלן בניין או סוחר במקרקעין. יתרה מזו, אין באמירות שונות בחוזרי מס הכנסה  
24 או מיסוי מקרקעין כדי לחייב את בתי המשפט (אף אם יש בהם, במקרים מסוימים, כדי  
25 ליצור עילה לטענת השתק, אך לא זה המצב בענייננו).

26  
27 (ב) מהעדות של מר אולג בפנינו (כולל בחקירה הנגדית) והעדות של הגב' שנית (מטעם  
28 המשיב) ומהחומר שהונח בפנינו עולה התמונה הבאה:  
29 על אף ניסיונותיו של מר אולג לשוות לפעילות שהוא מנהל, פעילות של בית אבות פעיל  
30 לכל דבר וענין, אין הדבר כך. במבנה עבדו 2.5 עובדים (2 עובדים במשרה מלאה ועובד  
31 אחד במשרה חלקית בהתאם לצורך), שהיו עובדים של החברה האם - חברת אנגל.  
32 העובדים הועסקו בעיקר בתפעול, ניקיון והחזקה. אין במבנה מחלקה סיעודית ולא  
33 ניתנו על ידי עובדים אלו כל שירותים בתחום הרפואה והסיעוד. במקום יש וועד של  
34 הדיירים שמארגן את הפעילות החברתית במקום, בעזרתו האדיבה של מר אולג (שזכה  
35 לשבחים רבים מהדיירים). ניקיון הדירות נעשה על ידי הדיירים, למעט במקרים



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

- 1 מיוחדים כשיש צורך בכך. לא מגישים במקום אוכל לדיירים והדיירים דואגים לעצמם  
2 לאוכל.
- 3 לגבי הציוד: יש מכונת כביסה אחת ומכונת ייבוש אחת, 2 מיטות מסאגי שהדיירים  
4 רכשו מכספם וכוננית ספרים שהספרים בה נרכשו בחלקם על ידי הדיירים.  
5 עולה מן האמור, כי מדובר בעיקר בשירותי החזקה וניקיון וכן סיוע לדיירים עם נותני  
6 שירותים וסיוע בארגון פעילות חברתית, כאות של רצון טוב, במסגרת ה"תורה שבעל  
7 פה" (למרות שורד הכרמל אינה מחויבת לעשות זאת במסגרת ההסכם עם עמידר) וכן  
8 ציוד לא מהותי.
- 9
- 10 (ג) במאזן החברה ליום 31/12/2008 (נספח ו' לכתב הערר) אין כל איזכור לריהוט וציוד  
11 שברשות החברה, בסעיף ההכנסות נכתב "הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם", המבנה  
12 רשום כנדל"ן להשקעה בסכום של 38,350 אלפי ש"ח. בביאור 1 לדוח הכספי נאמר, כי  
13 החברה מחזיקה במקבץ דיור בפ"ת ושטחים מסחריים צמודים וכי החברה החלה  
14 בהפעלת הנכס להשכרה בחודש פברואר 2006, ובביאור 9 למאזן יש תיאור לפיו בשנת  
15 2008 התקשרה החברה בהסכם הוצאות עם החברה האם, לפיו החברה האם תעמיד  
16 לטובת החברה שירותי ניהול ותקורות בתמורה של 60 אלפי ש"ח לחודש. גם טענת  
17 העוררת לפיה עלות כלל השירותים הנוספים, בתוספת רווח חזוי יזמי סביר, הניבו לורד  
18 הכרמל הכנסה העולה על 13% מכלל הכנסותיה, יש להבהיר שלא מדובר בהכנסה  
19 "אמיתית" אלא בהוצאות שאילו היו משתלמות לצד ג' היו עולות לידי 13% מהכנסות  
20 ורד הכרמל לתפעול מקבץ הדיור.
- 21
- 22 (ד) הטענה שהמדובר בפעילות של בית אבות עלתה לראשונה רק במסגרת ישיבות ההוכחות  
23 בפני הועדה, כאשר הן בכתב ההשגה על השומות והן בכתב הערר לא הועלתה טענה זו.  
24 בכל מקרה, מה לי "בית אבות", מה לי "מקבץ דיור", מה שקובע הוא לא השם  
25 שהצדדים מכנים את אופי הפעילות אלא אילו נכסים נוספים מצמיחה אותה פעילות  
26 לצורך ייצור ההכנסה, שאינם טפלים לייצור ההכנסה ואשר בכוחם להוציא את האיגוד  
27 מגדר איגוד מקרקעין.
- 28
- 29 (ה) לא בכתב הערר וגם לא בסיכומים אין כל טענה של העוררת שלורד הכרמל ישנם נכסים  
30 בלתי מוחשיים (כגון: מוניטין). גם לו הייתה מועלית טענה כזו הרי, כך נראה, יש לייחס  
31 את המוניטין (אם קיים) לחברה האם אנגל, בדומה למה שנקבע בע"א 924/12 **מדינת**  
32 **ישראל נ' אספן בע"מ** (פורסם במיסים), שכן המבנה פעל ונוהל בפועל באמצעות החברה  
33 האם אנגל ולורד הכרמל החזקה בנכסי המקרקעין ((ראה, בין היתר, ביאור 9 לדוח  
34 הכספי לשנת 2008).
- 35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1 בכתב הערר טענה העוררת, כטענה חילופית, על קיומם של נכסים אחרים שאינם  
2 מקרקעין כגון: הפסד לצרכי מס בסכום של כ-4 מיליון ש"ח, אך טענה זו ננטשה בשלב  
3 הסיכומים.

4  
5 (ו) לאור האמור לעיל והמסמכים אשר הוצגו בפנינו, נראה כי אין מנוס מהקביעה כי ורד  
6 הכרמל הינה איגוד מקרקעין, בהתאם למבחן הנכסי כפי שהוסבר לעיל, שכן הציוד  
7 שישנו במבנה אינו מהותי לחלוטין לפרויקט וטפל לייצור הכנסתו. גם ההכנסות של ורד  
8 הכרמל נובעות מ"השכרת הדירות וניהולן" כמצוין גם בדוח הכספי של החברה.

### הקצאת מניות

9  
10  
11  
12 57. הבה ונבדוק, עתה, האם אכן פעולת הקצאת המניות במקרה דנן ממועטת מהגדרת "פעולה  
13 באיגוד" ומשכך אין המדובר בפעולה החייבת במס רכישה.

14  
15 בהתאם להסכם הקצאת המניות מ-12/3/2009, הוקצו לעוררת (אנקום גרופ בע"מ) 999,000  
16 מניות, כך שלאחר ההקצאה העוררת הינה בעלים של 99.9% ממניות חברת ורד הכרמל, ואילו  
17 הבעלים הקודמים (שהחזיקו ב-100% מהמניות) חברת אנגל, הפכו לבעלים של 0.1% ממניות  
18 ורד הכרמל, כאשר מיד לאחר ביצוע ההקצאה התחלפו כל מורשי החתימה והדירקטורים  
19 לטובת העוררת.

20  
21 לטענת המשיב, המהות הכלכלית הינה מכר מלא של הזכויות באיגוד וכן שניתנה תמורה לבעלי  
22 המניות הקודמים, בדרך של שחרור מערבוביות והחזר הלוואות הבעלים, ולכן הקצאה זו לא  
23 ממועטת מהגדרת "פעולה באיגוד" ולפיכך חייבת במס רכישה. לעומתו, טוענת העוררת כי  
24 המדובר בהקצאה כלכלית של ביצוע פעולה מימונית אשר יש בה כדי לתרום לפעילות החברה.

25  
26 58. על תכליתה של הוראה זו, הממעטת הקצאה מגדר "פעולה במקרקעין" נכתב בהוראת ביצוע  
27 מיסוי מקרקעין 9/2003, כדלקמן:

28  
29 "מטרתה של החרגת הקצאת מניות באיגוד מקרקעין מגדר פעולה באיגוד  
30 מקרקעין הייתה להשוות את הדין, החל בנקודה זו, בין חברות שאינן  
31 איגודי מקרקעין בהם הקצאת מניות אינה עולה כדי אירוע מס, לבין  
32 איגודי המקרקעין "

33  
34 היטיב לבטא זאת המלומד ב' הלר במאמרו "הקצאת זכויות באיגוד מקרקעין לאור  
35 תיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין" (פורסם במיסים יט/1) כדלקמן:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105-04 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1  
2 "מסקנת הדברים - עד כמה שניתן להסיק מהמידע הדל שהניח לפנינו  
3 המחוקק - היא, שמטרת הסייגים שהוספו בהגדרת "הקצאת" הייתה  
4 אכן לצמצם את ההחרגה של הקצאת מניות באיגוד מרשת המס למקרים  
5 בהם מדובר בתרומה הונית לאיגוד עצמו, להבדיל מבעלי מניותיו. במילים  
6 אחרות, המחוקק הסכים לפטור מרשת המס אך ורק הקצאה "קלאסית",  
7 דהיינו כזו שתוצאתה הזרמת הון חדש לקופת האיגוד, שיפור יכולתו  
8 העסקית של האיגוד ובעקיפין שיפור תרומתו לשוק הנדל"ן בכללותו."

9  
10 נראה לי כי תכלית החרגת הקצאה מגדר פעולה באיגוד מקרקעין הייתה לפטור ממס  
11 הקצאה "קלאסית" וכלכלית, של הכנסת שותף, במטרתה להזרים הון חדש לחברה לשם  
12 פיתוח עסקיה.

13  
14 59. עניין דומה למקרה דנן נידון בשני פסקי דין. ב-ו"ע/1429/98 ו-1454/08-08 גזית גלוב ישראל נ'  
15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות (פורסם במיסים כח/6), שם הועלתה טענה דומה, וכך כותב חבר  
16 הועדה המלומד, רו"ח נדב הכהן, בפסק הדין:

17  
18 "אין בליבי ספק, במקרה זה, כי העוררים מס' 2 ו-3 (שהיו בעלי המניות  
19 המקוריים בחברת הקניון ובחברת הניהול) שהיו כמובן שותפים מלאים  
20 לכל המהלך, הסתלקו - הלכה למעשה - מבכל זכויותיהם בחברת הקניון  
21 ובחברת הניהול, תמורת שחרורם מהערבויות האישיות שנתנו לבנק  
22 דיסקונט, להתחייבויותיהן של החברות הללו.  
23 אילו היו מותירים בידם בעלי המניות המקוריים זכויות בשיעור של ממש  
24 בחברת הקניון ובחברת הניהול, תוך הקטנת חלקם היחסי בערבות לבנק  
25 דיסקונט בגין התחייבויותיהן של החברות הללו, היה מקום לשקול את  
26 הטיעונים שהעלו באי כוחם של העוררים. בנסיבות המקרה הקיצוניות  
27 איני מוצא לכך הצדקה..."

28  
29 60. בו"ע/37199/03-10 גוב גיא בע"מ ואח' נגד מנהל מיסוי מקרקעין רחובות (פורסם במיסים כט/1)  
30 הועלתה טענה דומה, וכך כותב, בין היתר, כב' השופט מגן אלטוביה, בפסק הדין:

31  
32 "לטעמי החרגת ההקצאה בחוק נעשתה במטרה לאפשר לחברה לגייס הון  
33 נוסף לשם פעילותה, כפי שנדון לעיל. קבלת האפשרות לשימוש בכספים  
34 לצורך פירעון הלוואת הבעלים במקרה דנן, מאפשרת לעקוף את פעולת  
35 המכירה (ע"י הקצאה אשר מוחרגת מגדר פעולה באיגוד, כאמור) ולהימנע



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1 בדרך זו מתשלום מס כחוק. ודוק. חלוקת כספי ההשקעה בחברה בדרך  
2 של הלוואת בעלים (רוב סכום ההשקעה) והון מניות (סכום קטן, בדרך  
3 כלל שווה לסכום הערך הנקוב של הון המניות) הינה נפוצה ומקובלת  
4 בשוק החברות. הקצאה שכזאת, בה כל הכספים משמשים לפירעון  
5 הלוואת הבעלים איננה מתיישבת עם התכלית של גיוס הון נוסף לפעילות  
6 החברה...".

7  
8 61. דומני כי המקרים שנדונו בפסקי הדין גזית גלוב ישראל וגיא גוב כאמור לעיל, כמו גם הרציונל  
9 העומד מאחוריהם דומים הם עד כדי זהים, למקרה בו עסקינן.

10 גם במקרה דנן, אנגל שהחזיקה, עובר להקצאה, ב-100% ממניות החברה, הסתלקה, הלכה  
11 למעשה, מכל זכויותיה ומחויבויותיה בחברה תמורת שחרורה מכל הערבויות וההתחייבויות  
12 שלה, תוך התפטרות נציגיה מדיקטוריון החברה והפסקת כל מעורבות בניהול החברה (ראה  
13 הסכם ההקצאה וכן עדות מר אריק מימון (פרוטוקול דיון מיום 19/9/2014).

14  
15 החזקה של 0.1% ממניות החברה הינה החזקה שולית וזניחה ואין לה כל משמעות ממשית, לא  
16 בניהול החברה ולא ברכושה. אין בפנינו הקצאה אמיתית וכלכלית אלא "מכירה" של מניות  
17 תמורת שחרור מערבויות והחזר הלוואות בעלים. אמנם, במקרה דנן חלק מהכספים שהוזרמו  
18 לחברה היו לשם פירעון הלוואות לבנקים, אך אין בכך כדי לשנות את התמונה בכללותה,  
19 שלפנינו הסתלקות מההשקעה והרכישה (ולא של הכנסת שותף לשם חיזוק ההון של החברה).

20  
21 לא זו אף זו, ההקצאה דנן אף אינה עומדת בתנאי החוק, לפיו "תמורתה, כולה או חלקה, לא  
22 שולמה למי מבעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין".

23  
24 ואם ישאל השואל: אם שחרור מערבות מהווה תמורה נוספת, וכיוון שההקצאה דנן אינה  
25 מוחרגת מהגדרת "פעולה באיגוד", הרי שלכאורה אמורה להיווצר גם חבות במס שבח בגין  
26 "תמורה זו" ועל כך נענה: אמנם יש בפנינו "הכנסה רעיונית" (שחרור מערבות), אולם בגינה יש  
27 לזקוף גם "הוצאה רעיונית" של מתן הערבות, כך שהתוצאה הסופית הינה אפס לעניין חישוב  
28 השבח.

29  
30 אשר על כן, הייתי דוחה את טענת העוררת גם בנושא זה.

31  
32 קנס בגין אי-הצהרה במועד וקנס פיגור בתשלום



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1 .62 בתאריך 6/4/2009 (בתוך המועד שנדרש לפי החוק) הגישו העוררת, אנגל וורד הכרמל הודעה  
2 על הקצאת מניות בורד הכרמל וכן מש"ח בשם כל הצדדים. הודעות אלו נמסרו תחת הכותרת  
3 "למען הזהירות בלבד", היות ולדעת העוררת ורד הכרמל אינה בגדר איגוד מקרקעין.  
4  
5 לטענת המשיב, העוררת חבה בתשלום קנס בגין אי-הצהרה במועד (וכן בתשלום קנס בגין פיגור  
6 בתשלום), היות ולא עמדה בחובת ההצהרה כמתחייב בסעיף 73 לחוק, שכן במש"ח לא מולאו  
7 כל הפרטים הרלוונטיים. לטענת העוררת אין להטיל עליה קנסות אלו משום שביחד עם אנגל  
8 וורד הכרמל הגישה הודעה למשיב בצירוף מש"ח, בתוך המועד שנקבע בחוק. ההודעה נמסרה  
9 למשיב למען הזהירות, שכן העוררת הייתה סבורה שורד הכרמל איננה בגדר "איגוד מקרקעין".  
10  
11 מעיון במסמכים שהוצגו בפנינו (ראה נספח ד' לכתב הערר) במש"ח שהוגש ובהודעה שנמסרה  
12 (צירוף של 2 המסמכים יחד) יש את כל הפרטים הנדרשים לפי החוק. יתכן ובמש"ח לא מולאו  
13 כל סכומי ההקצאה וכיוצ"ב, אך נתונים אלו הומצאו למשיב בתוך ההודעה שנמסרה לו, כך  
14 שהטענה שלא מולאו כל הפרטים הנדרשים, שלפי סעיף 73 לחוק הינם טכניים גרידא, וטוב היה  
15 לו לא היתה מועלית כלל.  
16  
17 אשר על כן הייתי מקבל את טענת העוררת בנושא זה של הטלת הקנסות.

18  
19 **סוף דבר** ז.

20  
21 .63 ורד הכרמל הינה בגדר "איגוד מקרקעין" והקצאת המניות לעוררת אינה עומדת בתנאי החוק  
22 והמהות הכלכלית להחרגתה מגדר "פעולה במקרקעין". באשר לקנסות שהוטלו על העוררת  
23 בשל אי-דיווח במועד (וקנס פיגור בתשלום), הרי שאין מקום להטילם היות והעוררת עמדה  
24 בדרישות הדיווח.  
25  
26 .64 אשר על כן אציע לחברי לדחות את הערר באשר לחיוב במס הרכישה ולקבל את הערר בעניין  
27 הקנסות שהושתו על העוררת בשל אי-דיווח במועד ופיגור בתשלום.  
28  
29 בנסיבות העניין הייתי מציע לחברי שכל צד יישא בהוצאותיו הוא.

30  
31  
32  
33  
34  
35



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 11-04-9105 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35

### יהושע בליצקי, ר"ח:

אני מסכים עם חוות דעתו של חבר הועדה רו"ח צבי פרידמן

### השופט ה' קירש:

אף אני מסכים לתוצאה אליה הגיע רו"ח פרידמן.

נכון ליום 31.12.2008 היה בידי חברת ורד הכרמל נכס מקרקעין אשר שווי ההוגן – על פי הדו"חות הכספיים של החברה עצמה – היה 38,350,000 ש"ח.

כעבור כחודשיים וחצי, כתוצאה מחתימת "הסכם הקצאת המניות", העוררת (אנקום) השיגה שליטה של 99.9% בחברת ורד הכרמל. שליטה זו נרכשה בזכות הזרמת הון מניות לחברת ורד הכרמל בהיקף של מיליון ש"ח ומתן הלוואת בעלים בסכום של 38 מיליון ש"ח, דהיינו כנגד העמדתם של 39 מיליון ש"ח בסך הכל. כאמור, זה היה שווי נכס המקרקעין (בקירוב) באותה עת.

להשלמת התמונה יש לציין כי על פי המסמכים שהוגשו לוועדת הערר, נכון לסוף שנת 2007 (שנה ורבע לפני מהלך הקצאת המניות), נכס המקרקעין הופיע במאזנה של ורד הכרמל בשווי של כ-39.1 מיליון ש"ח (מתוך סך נכסים של כ-42.4 מיליון ש"ח). יתרת הלוואת הבעלים מחברת האם, אנגיל, עמדה אז על כ-38.4 מיליון ש"ח וורד הכרמל הייתה חייבת לבנק רק כ-4.1 מיליון ש"ח אשראי לזמן קצר.

במהלך שנת 2008 המצב התחיל להשתנות כך שבמאזן ליום 31.12.2008 ורד הכרמל הייתה חייבת לבנק סך של 11.5 מיליון ש"ח ואילו החוב לחברת האם קטן לכ-31.5 מיליון ש"ח.

כאן יוער כי המשא ומתן בין אנגיל לבין אנקום התחיל במהלך 2008 (עדות אריק מימון, עמוד 26, שורה 17; עמוד 27, שורה 14).

בחודשיים וחצי בין תום שנת 2008 לבין מועד חתימת הסכם הקצאת המניות אותה מגמה נמשכה, כך שנכון ליום 12.3.2009 (עת חתימת ההסכם), ורד הכרמל הייתה חייבת לבנק כ-23.1 מיליון ש"ח וחובה לאנגיל הצטמצם לכ-20 מיליון ש"ח. דהיינו באותם חודשים החוב לבנק גדל בכ-11.5 מיליון ש"ח ואילו החוב לאנגיל קטן בכ-11.5 מיליון ש"ח. כמוסבר, החוב לאנגיל נפרע סופית כחלק מעסקת ההקצאה עם אנקום. דהיינו בפנינו תהליך של החזרת הלוואת הבעלים שמימנה את נכס המקרקעין (על ידי החלפתה בחוב לבנק), כאשר בסופו של דבר אנגיל הסכימה לדילול החזקתה בחברת ורד הכרמל ונותרה עם 0.1% מהבעלות בחברה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 נובמבר 2015

ו"ע 9105-04-11 אנקום גרופ בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17

קשה אפוא להימנע מן המסקנה כי מהות המהלך הייתה למעשה העברת הבעלות בחברת ורד הכרמל בשלמותה מאנג'ל לאנקום, כאשר שוויה של ורד הכרמל נבע, רובו ככולו, משווי נכס המקרקעין שבידיה. בנסיבות אלו, התוצאה אליה הגיע חברי רו"ח פרידמן נראית נכונה וצודקת, הן בעניין היות ורד הכרמל איגוד מקרקעין והן בעניין נפקות ההקצאה, ויש מקום להטלת מס רכישה על האירוע. אני מצטרף לדעתו של רו"ח פרידמן גם בנושא הטלת הקנסות.

\*\*\*\*

\*\*\*\*

\*\*\*

אשר על כן, הוחלט כאמור בחוות דעתו של רו"ח פרידמן.

ניתן היום, י"ד כסלו תשע"ו, 26 נובמבר 2015, בהעדר הצדדים.

רו"ח יהושע בליצקי  
חבר הועדה

רו"ח צבי פרידמן  
חבר הועדה

כב' השופט הרי קירש  
יו"ר הועדה

19