

-1-

ו"ע 1429/08ו"ע 1454/08ועדת ערר מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963שליד בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפובפני: כב' השופט וסגן נשיא (בדימוס) ד. בר-אופיר - יו"ר

אליהו מונד, ר"ח - חבר

נדב הכהן, ר"ח - חבר

העוררים:

1. גיית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד דורית בנימיני ואו עו"ד אופיר סעדון ממשרד מאיר מזרחי ושות', עורכי דין

(בערר 1429/09)

2. שמואל אולפיר

3. זוהר אולפיר ז"ל (גבי טלילה אולפיר)

ע"י ב"כ עו"ד ניר רבד ממשרד הרצוג פוקס נאמן ושות', עו"ד

(בערר 1454/08)

המשיב: מנהל משרד מיסוי מקרקעין רחובות ע"י פרקליטות מחוז ת"א אזרחיפסק דין

בפנינו שני עררים (שאוחדו) על החלטת המשיב בהשגה, מיום 24.6.2008, שלפיה עסקה שבה הקצתה מרכז רטשילד - ראשון לציון בע"מ, ששמה הנוכחי הוא גי.אל.אי מרכז רטשילד בע"מ (להלן: "חברת הקניין"), לעוררת מסי 1, מנזות המקנות לה 99.9% מכלל הזכויות בחברת הקניין - לאחר פעולת ההקצאה - הינה פעולה באיגוד מקרקעין.

-2-

כפועל יוצא מהחלטתו, חייב המשיב את עוררת מס' 1 במס רכישה (בסכום קרן של 9,129,820 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות), וחייב את עורר מס' 2 ואת עורר מס' 3, כל אחד מהם לחוד, במס מכירה (בסכום קרן של 2,282,455 ש"ח, בוטספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות).

### לתלן תאור העובדות:

1. ביום 30.6.2005 הקצתה חברת הקניון, לעוררת מס' 1, 199,800 מניות רגילות אי ו-1,998 מניות רגילות ב'.  
לפני ההקצאה, החזיקו העוררים מס' 2 ו-3 במלוא הזכויות בחברת הקניון.
3. לאחר ההקצאה, החזיקה עוררת מס' 1 ב-99.9% מכלל הזכויות בחברת הקניון.
4. הנכס המהותי של חברת הקניון, בתאריך הקצאת המניות, היה מרכז מסחרי פעיל ברחוב רוטשילד 45 בראשון לציון (להלן: "הקניון"), שהחל לפעול באוגוסט 1996.
5. הקניון נבנה על קרקע בשטח של 3,133 מ"ר, חידועה כחלקה 243 בגוש 3934, שחינה בבעלותה של חברת הקניון.
6. באותו מעמד, בו הוקצו לעוררת מס' 1 הזכויות בחברת הקניון, הוקצו לה גם זכויות, בשיעור זהה, בחברה בשם מרכז רוטשילד (ניהול ואחזקות) (1993) בע"מ, ששמה הנוכחי הוא גי.אל.אי. - ניהול נכסים בע"מ (להלן: "חברת הניהול").
7. חברת הניהול, שהינה חברה אחות של חברת הקניון, עסקת בניהול הקניון (בעיקר בשירותי אחזקה, שמירה וניקיון), ובהפעלת החניון והחזכנים בקניון.
8. הדוחות הכספיים המבוקרים של חברת הקניון ליום 31.12.2004 כוללים נכסים (בעיקר רכוש קבוע, לרבות הוצאות שהונו), בסכום כולל של 129,572 אלפי ש"ח, התחייבויות שוטפות ולזמן ארוך לבנק דיסקונט, בסכום כולל של 216,197 אלפי ש"ח, התחייבויות אחרות בסכום כולל של 3,944 אלפי ש"ח, וגרעון בהון בסכום של 90,569 אלפי ש"ח.
9. תמורת הקצאת המניות ע"י חברת הקניון, שילמה עוררת מס' 1 את ערכן הנקוב של המניות (בסכום כולל של כ-202 אלפי ש"ח), וכן העמידה חלואות בעלים לחברת הקניון, בסכום כולל של כ-182.5 מיליון ש"ח, אשר שימשה ברובה לפירעון מלוא התחייבויותיה של חברת הקניון לבנק דיסקונט, לאחר שמחל על סכום של כ-51 מיליון ש"ח (מחילונ החוב דווחה כהכנסה, בדוחות הכספיים המבוקרים של חברת הקניון ליום 31.12.2005).
10. ביום 30.6.2005 הגישו העוררים, ביחד עם חברת הקניון, למען הזחירות בלבד, הודעה למשיב על הקצאת מניות באיגוד, בהתאם להוראות סעיף 75(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה),

-3-

התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), תוך הבהרת עמדתם (לפיה חברת הקניון איננה איגוד מקרקעין, גם אם הייתה כזו - הרי שמדובר ב"הקצאה", שאינה מהווה פעולה באיגוד מקרקעין).

11. בעקבות מסירת ההודעה דרש המשיב לקבל הצהרות, לפי סעיפים 73 ו-96 לחוק, והודיע כי "הקצאה תוך דילול כמעט מלא הינה מלאכותית ולמעשה מדובר במכירת מניות". כן הודיע המשיב, כי "התברר בהן נעשתה הפעולה הינן איגוד מקרקעין לפי הגדרת איגוד מקרקעין בחוק" (נראה כי כוונת המשיב הייתה, בעיקר, לחברת הקניון ולא דווקא לתברת הניהול).

12. בסופו של יום, ולאחר דיונים שהתקיימו במשרדי המשיב, הוציא המשיב לעוררת מס' 1 שומת מס רכישה, לפי מיטב השפיטה, וכן הוציא המשיב לעוררים מס' 2 ו-3 שומות מס מכירת, לפי מיטב השפיטה.

13. החשגות שהגישו העוררים, שלוו במסמכים נוספים ובחוות דעת שמאית, נדחו על ידי המשיב, בראותו את חברת הקניון כאיגוד מקרקעין ואת פעולת הקצאת המניות כפעולה באיגוד מקרקעין, וזה הרקע לעררים שבפנינו.

#### לתלן תמצית נימוקי העוררים:

1. חברת הקניון איננה "איגוד מקרקעין", כחגדרתו בחוק, משום שמדובר בחברה שבבעלותה קניון פעיל, שמופעל באמצעות חברה אחת (הלא היא חברת הניהול).

2. מלבד זאת ובנוסף לכך, יש בחייה של חברת הקניון נכסים נוספים, כגון מוניטין וציוד, שאינם בדרך "זכויות במקרקעין", ודי בכך כדי להוציא את חברת הקניון מהגדרת "איגוד מקרקעין".

3. פעילותה העסקית של חברת הקניון, בהפעלתו וניהולו של מרכז מסחרי פעיל ומצליח, מעידה כי אין לראות בהקצאת המניות פעולה באיגוד מקרקעין.

4. הנרעון שנצבר במהלך השנים בחברת הקניון, עד להקצאת המניות לעוררת מס' 1, הינו תולדה של עלויות המימון הכבדות, ואין בו כדי להעיד (כביכול) על היעדר מוניטין, בידי חברת הקניון.

5. קביעתו של המשיב, לפיה יש לראות בחברת הקניון איגוד מקרקעין לעניין החוק, לא מתיישבת בכפיפה אחת עם החלטות מיסוי שניתנו בעבר (כגון החלטת מיסוי 5687/12 והחלטת מיסוי 4253/11).

6. כבר נקבע בבית המשפט העליון, יונתן מפעם אחת, כי לעסק חי יכולים להיות מוניטין משלו (חלכת "פינטרי", ע"א 4975/09; חלכת "שרון", ע"א 6690/99).

7. המשיב עצמו קבע בקובץ הפרשנות של מס שבת (החמיק), בהוראה מס' 4 (עמ' 16), כך:

-4-

"עקרונות יתכן, כי המוכר יקבל תמורה עבור מוניטין, כאשר הוא מוכר עסק חי, והרוכש גם מתכוון להמשיך באותו סוג עסק".

8. הפדיון הגבוה (יחסית) למייר בחטויות הקניון (שהוכח ע"י העוררים), הוא כשלעצמו מהווה הוכחה לקיום המוניטין, בידי חברת הקניון.
9. לחילופין, ולמען הזהירות, מוסיפים העוררים לטעון כי גם אם ייקבע (בניגוד לעמדתם) כי חברת הקניון הינה איגוד מקרקעין, הרי שפעולת הקצאת המניות איננה מהווה אירוע מס.
10. העוררים 2 ו-3 לא קיבלו כל תמורה, בין במישרין ובין בעקיפין, ואין עוררין כי המניות שהוקצו לעוררת מסי 1 לא נרכשו (ע"י חברת הקניון) קודם לכן.
11. בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 9/2003, חובה, כי פירעון חלואות בעלים, או הקטנת ערבות בעלים, במהלך אחד עם הקצאת מניות - לא יחשבו, בתנאים מסוימים, לפעולה באיגוד.
12. הקצאת המניות לעוררת מסי 1 והלוואת הבעלים, שנתנה עוררת מסי 1 לחברת הקניון, תכליתן לשפר את מצבה הפיננסי של חברת הקניון (ולא כדי להעביר תמורה, בעקיפין, לעוררים 2 ו-3) ולא ניתן לראות בכך פעולה מלאכותית, שהמשיב רשאי להתעלם ממנה.
13. בכל מקרה, ולמען הזהירות, טוענים העוררים כי אין מקום להטיל עליהם קנסות, בנסיבות העניין.

#### להלן תמצית נימוקי המשיב:

1. טענות דומות לטענותיהם של העוררים נדחו כבר ע"י בית המשפט העליון (הלכת "אספני", ע"א 924/12; הלכת "מלונות צרפתי", ע"א 2330/04; הלכת "וילארי", ע"א 6340/08).
2. בדוחות הכספיים המאוחדים של חברת גזית גלוב בע"מ (חברה אם של עוררת מסי 1), שנערכו לאחר הקצאת המניות בחברת הקניון, לא ניתן כלל ביטוי למוניטין, שכביכול נרכש ע"י עוררת מסי 1, וכל ערף עלות הרכישה יוחס לטעיף מקרקעין בלבד.
3. המוניטין, שלבאורח היו בידי חברת הקניון, הם התחכמות לאחר מעשה, וכל תכליתם הינה למנות הטלת מס רכישה על עוררת מסי 1, ולמנוע הטלת מס מכירה על עוררים 2 ו-3.
4. לא הוצג כל מסמך, שתחליפו הצדדים ביניהם לפני הקצאת המניות, האומר כי בכוונתם להעביר מוניטין מיד ליד; לא הוצג מסמך, מהתקופה בה נוהל מ"מ ונערכו בדיקות כדאיות, הודן במוניטין ובשווים; לא הוצגו הסכמים, פרוטוקולים ואו תחלטות, המאשרים מכירת/רכישת מוניטין.
5. גם אם היו לחברת הקניון נכסים נוספים שאינם זכיונות במקרקעין (דבר שלא הוכח), הרי שאותם נכסים טפלים למטרות העיקריות של חברת הקניון, שלא היא עצמה עסקת בנייהול הקניון ובאחזקתו.

-5-

6. במסגרת חקצאת המניות, הוקנו לעוררת מס' 1 99.967% מזכויות השליטה והניהול בחברת הקניון, וניטלה (למעשה) מעוררים 2 ו-3 כל יכולת למעול או להשפיע.

7. העוררים 2 ו-3 העמידו נכסים כבטחונות לאשראי שנטלה חברת הקניון מבנק דיסקונט. תובתיה של חברת הקניון לבנק תפחו, ונטקו לסכום הגבוה בכ-50 מיליון ש"ח משווי נכסיה. במצב שכזה, הפטור שניתן (בפועל) לעוררים 2 ו-3 ממימוש ערבותיהם והנכסים שמשכנו, על חשבון התחייבויותיה של חברת הקניון לבנק, עולה כדי תמורה.

#### דיון ומסקנות:

1. בפתחנו הונחו סוגיות מס לא פשוטות, וספק אם החלכות השונות שנקבעו עד כה בבית המשפט העליון (מהן מסיקים העוררים וחמשיב מסקנות שונות בתכלית), מתאימות, בהכרח, לשמש נר לרגלינו.

2. כשלעצמי, אינני משוכנע כלל, כפי שמשוכנע חמשיב, בהקבלה המתבקשת (כביכול) בין המקרה שבפנינו, לבין ההחלטה שנתקבלה בבית המשפט העליון בעניין "אספן" (עי"א 924/12), שהתייחסה למקרה בו שותפות, שבבעלותה מקבץ דיור, תשכירה אותו כחטיבה אחת (ללא ניהול).

3. מאידך גיסא, אינני סבור כי ראוי לאמץ עמדה מרחיקת לכת וגורפת, שמכוחה יוחרג - אפרורי - כל חבר בני אדם, שבבעלותו מקבץ נכסי מקרקעין מניבים, הסמוכים זה לזה, מכלל חיותו "איגוד מקרקעין", אף אם הנכסים השונים הושכרו לדיירים שונים.

4. אשר על כן דומני, כי במקרה שבפנינו עלינו לבחון, מראש ובראשונה, אם אכן מדובר ב"הקצאה", כמשמעותה בחוק, ואם לא כן היא אזי עלינו לבחון האם באיגוד מקרקעין עסקינן.

#### האם בפנינו "הקצאה"?

1. במסגרת תיקון מס' 50 לחוק, שחל לעניין זה על עסקאות שנגעשו ביום 7.12.2001 ולאחריו, קבע המחוקק (בסעיף 1 לחוק), שיש להחריג "הקצאה", מכלל "פעולה באיגוד".

2. החרגה זו, משמעותה אי הטלת מס שבת ואי הטלת מס מכירה על עושה הפעולה, וכן אי הטלת מס רכישה על הפעולה (הפטור ממס הרכישה בוטל מאוחר יותר, ביום 1.8.2013, אך היה בתוקף כשהוקצו המניות, בחברת הקניון, לעוררת מס' 1).

3. וכך הגדיר המחוקק, בסעיף 1 לחוק, את החריג: "הקצאה" - הנפקה של זכויות באיגוד שלא נרכשו על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, כולה או חלקה, לא שולמה למי מבעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין.

-6-

4. הרציונל להחרגה הינו בכך שהקצאת זכויות על ידי תאגיד קיים, בתמורה שאינה מגיעה למי מבעלי הזכויות באיגוד (במישרין או בעקיפין), אינה אמורה להשפיע על מצבם הכלכלי של בעלי הזכויות הללו.
5. נניח שבדי תאגיד מסוים, ונטול התחייבויות, יש זכויות במקרקעין, בשווי של מיליון ש"ח. אם יוקצו באותו תאגיד מניות המקנות 50% מכלל הזכויות בתאגיד (לאחר החקצאה), כנגד תמורה במזומנים של מיליון ש"ח, שתזרם במלואה לקופת התאגיד, לא יחול שינוי בשווי אחזקתם של בעלי המניות המקוריים בתאגיד. לפני החקצאה, הם התזיקו (בעקיפין) במלוא הזכויות בנכס אחד (ששווי מיליון ש"ח); לאחר החקצאה, הם מחזיקים (בעקיפין) במחצית הזכויות בשני נכסים (ששוים הכולל שני מיליון ש"ח).
6. רשות המסים בישראל פרסמה הוראת ביצוע 9/2003 בנושא איגודי מקרקעין (להלן: "הוראת הביצוע"), ובה קבעה - בין היתר - כי יש לתת פרשנות רחבה למונח "תמורה" (לעניין החרגת "הקצאה"), אך עם זאת קבעה כי פירעון (יחס) של הלוואות הבעלים, או הקטנה (יחסית) בערבויות הבעלים, עם הקצאת המניות באיגוד, לא יחשבו בתכרח "תמורה" לבעלי הזכויות הקיימים.
7. העוררים מבקשים להסתמך על הוראת הביצוע וטוענים, כי הדילול שנעשה בזכויותיהם של בעלי הזכויות המקוריים בחברת הקניון ובחברת הניהול, עומד בקריטריונים שנקבעו, ואין לתת משקל מיוחד לעובדה שתל דילול, בשיעור קיצוני (99.9%), בזכויות שהיו לעוררים מסי 2 ו-3 בחברת הקניון ובחברת הניהול.
8. אין בדי לקבל בעניין זה את עמדת העוררים, בהתחשב בגסיבות המקרה שבפנינו.
9. אין בליבי ספק, במקרה זה, כי העוררים מסי 2 ו-3 (שהיו בעלי המניות המקוריים בחברת הקניון ובחברת הניהול), שהיו כמובן שותפים מלאים לכל המהלך, הסתלקו - הלכה למעשה - מכל זכויותיהם בחברת הקניון ובחברת הניהול, תמורה שתזרם מהערבויות האישיות, שנתנו לבנק דיסקונט, להתחייבותיהן של החברות הללו.
10. אילו היו מותירים בידם בעלי המניות המקוריים זכויות, בשיעור של ממש, בחברת הקניון ובחברת הניהול, תוך הקטנת חלקם היחסי בערבות לבנק דיסקונט בגין התחייבותיהן של החברות הללו, היה מקום לשקול את הטיעונים שהעלו באי כוחם של העוררים. בגסיבות המקרה הקיצוניות אני מוצא לכך הצדקה, מה גם שחוראות הביצוע של רשות המסים בישראל אינן נחשבות, כידוע, לפרשנות מחייבת של חוראות התוק (אף אם יש בהן, במקרים מסוימים, כדי ליצור עילה לטענת "השתק").
11. יתרה מכך, גם אליבא דחוראת הביצוע, יש להיווצר עם מחלקת שומת מקרקעין, בגסיבות מס הכנסת, אם תוצאת החקצאה הינה דילול מלא של בעלי המניות הקיימים (כמו במקרה שבפנינו).
12. מסקנתי מכל אלה הינה, שאין מדובר, במקרה זה, ב"הקצאה" כמשמעותה בחוק, ולכן לא תחול ההחרגה, שנקבעה בסעיף 1 לחוק, לעניין "פעולה באיגוד".

האם באיגוד מקרקעין עסקיני?

1. מכוחה של ההגדרה, שנקבעה בסעיף 1 לחוק, רק איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין (למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה, כהגדרתה בפקודת מס הכנסה), ייחשב לאיגוד מקרקעין.
2. בה בשעה, כדי למנוע מקלטי מס בלתי מוצדקים, קבע המחוקק, באותה הגדרה עצמה, רשימת של נכסים, שלא יראו אותם לעניין זה כנכסיו של האיגוד (להלן: "הנכסים הניטרליים"), אם אינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו, אולם, לדעת המנהל הם טפלים למטרותיו העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית.
3. וזו רשימת הנכסים הניטרליים, כפי שנכללה בחוק, בהגדרת "איגוד מקרקעין":  
"מזומנים, מניות, איגרות חוב אחרות, ניירות ערך אחרים ומיטלטלין".
4. וזו הגדרת "מיטלטלין", הרלוונטית לענייננו, בפקודת הפרשנות (נוסח חדש):  
"נכסים מוחשיים, חוץ ממקרקעין".
5. עלה מכך, לפי לשון החוק, כי מקום שיש בידי האיגוד נכסים בלתי מוחשיים, טפלים ככל שיהיו בחשואה לזכויותיו במקרקעין, הרי שדי בכך (לכאורה) כדי שלא ייחשב כאיגוד מקרקעין, לצרכי החוק.
6. בעניין זה קיימת מחלוקת מלומדים בין פרופ' א. נמדר (עמ' 603 - 604), שלפי דעתו יש לכלול גם נכסים בלתי מוחשיים בין הנכסים הניטרליים, לבין פרופ' י. חדדי (עמ' 323), שלפי דעתו אין לשון החוק מאפשרת זאת, והתרופה היחידה שבידי המנהל הינה לעשות שימוש בסמכותו, לפי הוראות סעיף 84 לחוק (המאפשר לו, בין היתר, להתעלם מכל עסקה או פעולה, אם אחת ממטרותיה היא חימנעות בלתי נאותה מהמס).
7. למחלוקת זו ניתן לאחרונה ביטוי (בעקיפין) בבית המשפט העליון, בע"א 942/12 (מס שבח חיפה נבד אספן בניה ופיתוח בע"מ) (להלן: "אספן").
8. בעניין אספן נקבע, לגופו של מקרה, כי המדובר באיגוד מקרקעין (לאחר שנמצא כי הבעלות על המקרקעין מקפלת בתוכה גם את הזכויות לפי ההסכם עם משרד השיכון והבינוי), ובהערת אגב התייחס כבי השופט רובינשטיין (בלא לטעת מסמרות, כדבריו) למחלוקת שבין המלומדים נמדר והדרי, וציין כי הוא נוטה להגדרה הרחבה יותר.
9. כבי השופט דנציגר הסכים לפסק הדין, בעניין אספן, אך הבהיר כי תחכרעה בסוגיה העקרונית "אינה הכרזית במקרה דנן, וניתן להותירה בצריך עיון עד שיגיע המקרה המתאים לדון בה".

-8-

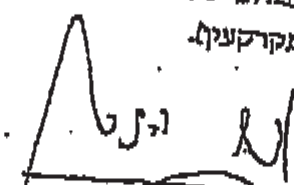
10. כבי השופטות ד. ברק-ארז, הצטרפה אף היא לפסק הדין, בעניין אספן (וגם להערתו של השופט רובינשטיין בעניין התועלת שעשויה לצמוח מתיקון החוק, בכל הנוגע לערכאת הערעור על פסקי הדין של ועדות הערה, לפי החוק), ולא התייחסה לסוגיה העקרונית.
11. בהיעדר תקדים מובהק, ובחמור אמירה מפורשת של בית המשפט העליון, דומני כי הערר שבפנינו הוא המקרה המוטאים, אליו כווננו דבריו של כבי השופט דנציגר, כי אין בליבי ספק שהיו בידי חברת הקניון נכסים בלתי מוחשיים (בנוסף להסכמי השכירות עם הדיירים), בעת שברצעה הקצאת המניות לעוררת מספר 1.
12. מסקנה זו מקבלת חיזוקים (בעקיפין) גם בעדותה של המומחה מטעמו של המשיב (גבי מירב בן דוד, שמאית מקרקעין המועסקת במחלקת שמאות מקרקעין ברשות המסים), שהבהירה בחקירתה כי במקרה שבפנינו המדובר בקניון פעיל, וכי יש הבדל של ממש בין מקבץ חנויות אחד, שאינו נמצא תחת הנחלה אחת, לבין מקבץ חנויות אחר, היתה לראשון בכל דבר ועניין שנמצא תחת ההנהלה אחת (ורק השני ייחשב לקניון פעיל).
13. בנוסף לכך, ובנסיבות המקרה, כשבידי חברת הקניון היה הפסד מס מוכר הניתן לקיזוז, בסכום העולה על סכום החכנסה ממחילת החוב שמומשה בחסדר עם הבנק (כפי שעולה מסיכומי המשיב), לא יהיה זה מרחיק לכת לקבוע, כי היה בבעלותה של חברת הקניון "נכסי" נוסף (לעניין זה ראה את החלטת בית המשפט העליון, מקום 3.3.2014, בתיק 7800/10; ע"ד רונן מטרי נגד אליעזר אלקון ואחרים וכן את החלטת בית המשפט העליון, מיום 22.9.2014, בתיק ע"א 9060/11; בק לאומי לישראל בע"מ נגד הנאמן על נכסי החייב אברהם וייס).
14. המשיב טען (בין היתר), כי יש לראות בחברת הקניון "איגוד מקרקעין", בשל העובדה שהחברה האם של עוררת מס 1 (הלא היא גזית - גלוב בע"מ, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב וגם בארה"ב ובקנדה) לא ייחסה, בדוחות הכספיים המאוחדים, את עודף עלות הרכישה (בגין מניות "חברת הקניון") למוניטין, או לנכסים בלתי מוחשיים אחרים, אלא למקרקעין בלבד.
15. אין בידי לקבל טענה זו, עם כל חריפותה, מחסיבות שאפרט להלן:
- מחוות דעתו של פרופ' חיים אסייג, רו"ח המומחה מטעם עוררת מס 1 (להלן: "אסייג") עולה, כי כללי החשבונאות (כפי שהיו בתוקף בישראל בשנת 2005) לא היו תד-משמעיים בנושא זה, ולא חייבו את החברה האם (בלשון חמעה) לבצע הפרדה, בדוחות הכספיים שערכה, בין המקרקעין לבין הנכסים הבלתי מוחשיים, שהיו גלומים בשוויה התוגן של חברת הקניון. המומחה מטעם המשיב (רו"ח שלומי שוג), מצידו, לא הצליח להפריך את חוות דעתו של אסייג.
  - גם אלמלא חונחה חוות דעתו של אסייג, ספק אם שיקוליה של החברה האם, בבואה לייחס את עודף עלות הרכישה לנכס כזה או אחר (בדוחות הכספיים המאוחדים שלה ליום 31.12.2015), אמורים היו לחרוץ את דינה של עוררת מס 1, שלה הוקצו המניות בחברת הקניון.



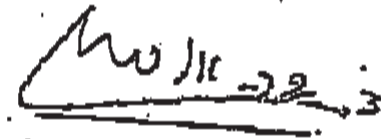
-9-

16. מסקנתו מכל האמור לעיל הינה, שלא ניתן לראות בשנת 2005 את חברת הקפוח כאיגוד מקרקעין, כמשמעותו בחוק, משום שהחזיקה בנכסים נוספים, מלבד זכויותיה במקרקעין, מטעם שהוקצו המניות לשדרת מפי 1, ויש לקבל מסעם זה את הערדים.

סיכום: אני מציע לתביר לקבל את הערר ולהימנע מלחטול החלטת מכיוון שעמדתו של המשיב התקבלה בנושא מהותי אחד (מעולת באיגוד) וסדחתה בנושא מהותי אחר (איגוד מקרקעין).

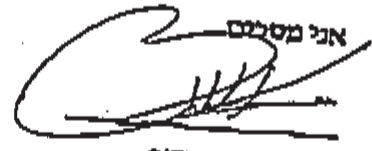
  
גב הכתן, רד"ח,  
תבר הועדה

אני מסכים



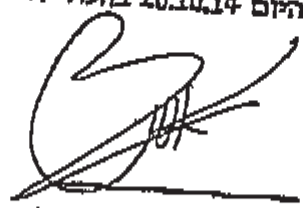
דוד בר-אופיר, שופט וסג"מ  
בדימוס, קי"ר הועדה

אני מסכים

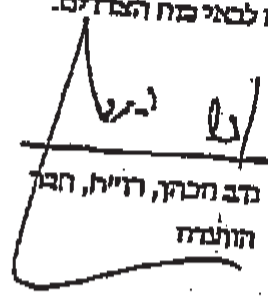


אלהו מנד, רד"ח  
תבר הועדה

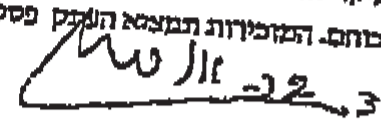
עיקר הדברים: הערר מתקבל בזה. כל צד יישא בהוצאותיו. מתן היום 20.10.14 בהערר הצדדים ובאי סחם. המזכירות תמלא הליך פסק דין זה לבאי כוח הצדדים.



אלהו מנד, רד"ח, חבר  
הועדה



גב הכתן, רד"ח, חבר  
הועדה



דוד בר-אופיר, שופט וסג"מ (בדימוס)  
קי"ר הועדה