



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 1715/21

ע"א 1717/21

לפני: כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט א' שטיין
כבוד השופטת ג' כנפי-שטייניץ

המערערת בע"א 1715/21
והמשיבה 2 בע"א 1717/21 :
קניון הראל בע"מ

נ ג ד

המשיב 1 בע"א 1715 ובע"א
1717/21 :
פקיד שומה ירושלים 3

המשיבות 2-3 בע"א 1715/21
והמערערות בע"א 1717/21 :
ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ
בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ

ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים
בתיק ע"מ 15-06-25725 (וההליכים המאוחדים) מיום
14.10.2020 שניתן על-ידי כבוד השופט אביגדור דורות

תאריך הישיבה: כ"ח בחשון התשפ"ג (22.11.2022)

בשם המערער בע"א 1715/21
והמערערות בע"א 1717/21
והמשיבות 2-3 בע"א 1715/21 :
עו"ד גרי אגרון; עו"ד גיל גריידי; עו"ד עדי חיה רבן

בשם המשיב 1: עו"ד יורם הירשברג

פסק-דין

אנו נותנים בזאת תוקף של פסק דין להסכמות שאליהן הגיעו הצדדים כמפורט
בהסכם הפשרה, המצורף ומסומן כנספח "א".

אשר על כן, הערעורים נדחים בזה, ללא צו להוצאות.

ניתן היום, ל בשבט התשפ"ג (21.2.2023).

שופט

שופט

שופט

מרכז מידע, טל' 077-2703333, *3852; אתר אינטרנט, <https://supreme.court.gov.il> 21017150_E31.docx שצ



סדרה מנכ"מ, ממוקד להיסיון עמיד-לקוח
שיטת לצרפי מ"מ בלבד ומכליל לפגוע בזכויות

הסכם
שנערך ונחתם ביום 2 לחודש ינואר 2022

<p>בין:</p> <p>קניון הראל בע"מ ח.פ. 511566598 (להלן: "קניון הראל" ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ח.פ. 511566572 (להלן: "ערד") בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 511546269 (להלן: בן דוד") מליסרון בע"מ ח.פ. 520037789 (להלן: מליסרון) (להלן כולן ביחד: "החברות")</p>	<p>מאד אחד</p> <p>מאד שני</p>	<p>לבין:</p> <p>פקיד שומה ירושלים 3 (להלן: "פקיד השומה")</p>	<p>הואיל</p> <p>וביום 10.10.2013 התקשרו בעלות המניות בקניון הראל, בן דוד המחזיקה 60% ממניות קניון הראל וערד המחזיקה 40% ממניות קניון הראל (להלן ביחד: "בעלות המניות" או "המוכרות"), בהסכם עם א.ג.א החזקות (ק.ת.) בע"מ ח.פ. 514939982 (להלן: "אגא" או "הרוכשת"), אשר תיקון לו נחתם ביום 17.7.2014, שלפיו התחייבה האחרונה לרכוש את מלוא מניות קניון הראל מהמוכרות בעסקה לפי שווי שוחס לנכס המקרקעין היחיד של קניון הראל, הוא קניון "הראל" שבמבשרת ציון (להלן: "הקניון"), בסך 302 מיליוני ש"ח (להלן: "הסכם הרכישה").</p> <p>ונרשמה בספרי אוז-ריט הלוואה בסך של כ-35 מיליון ש"ח שנושאת ריבית והפרשי הצמדה (להלן: "הלוואת המוכר"), ובמקביל נרשמה בספרי בן דוד הלוואה לערד בסך של 21 מיליון ש"ח שנושאת ריבית והפרשי הצמדה (להלן: "הלוואת בן דוד").</p> <p>ואגא קיבלה את הלוואת המוכר ביחד ולחוד עם קניון הראל ונרשמה הלוואה זו בספרי קניון הראל כהלוואה גב אל גב לאגא.</p> <p>וקניון הראל בשנים 2014-2015 פרעה מתוך הלוואת המוכר קרן בסך של כ-1,575 אלפי ש"ח אשר מופקד בחתאם להסכם הרכישה בידי טאמן (להלן: "הסכום שבנאמנות") וכן העבירה תשלומי ריבית בסך של כ-1,548 אלפי ש"ח לאזוריט אשר היא מצידה העבירה סך של כ-825 אלפי ש"ח לבן דוד, וההכנסה מריביות אלו דווחה בדוחות חמס של אזוריט ובן דוד בהתאמה (להלן: "תשלומי הריבית הראשוניים").</p> <p>והתמורה הקבועה בהסכם הרכישה לא שולמה במלואה כמו גם לא נפרעו הלוואת המוכר והלוואת בן דוד (קרן וריבית) למעט התשלומים הנוכרים לעיל, ונמסר על ידי החברות כי אין בידי הרוכשת אמצעים להשלמת התמורה, ובתוך כך חוגשה בקשת פירוק כנגדה כמו גם כנגד חברות בקבוצה עמה הרוכשת נמנית, ואז-ריט הגישה לבית המשפט בקשות לאכיפת שעבודים על הקניון;¹</p>
--	---	---	--

¹ פרייק 48206-02-16 מרדכי מסחר (אז-ריט) בע"מ נ' א.ג.א החזקות (ק.ת.) בע"מ ואח' הנדון בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (להלן: "תיק הבינוסי").² ע"א 1715/21 קניון הראל בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 3 ו-ע"א 1717/21 ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ו-בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 3 הנדונים במאוחד בבית המשפט העליון.

- והואיל** ובין קניין הראל ובעלות המניות לבין פקיד השומה נתגלעו מחלוקות ביחס לשנות המס 2006-2012 (למעט שנת המס 2009) הנוגעות לארבע סוגיות והעיקריות שבהן כדלקמן: (א) אופן מיסוי חלוקת הדיבידנד מקניין הראל אל בעלות המניות שיוחס לרווחי שערך בשנים 2007-2008; (ב) ניכוי הוצאות מימון בגין הלוואות שנקחו לצורך חלוקת הדיבידנד; (ג) ניכוי הוצאות שיפוף תקרות הקניין (סוגיית "הפל-קלי"); מחלוקות שבהן פסק בית המשפט המחוזי לטובת פקיד השומה תוך קבלת עמדתו במלואה (להלן: "פסק הדין המחוזי"), כשעל כך הגישו הקניין ובעלי המניות ערעורים התליים ועומדים לפני בית המשפט העליון (להלן: "ערעור המס בעליון").²
- וכן, בין קניין הראל לבין פקיד השומה מתנהל כיום הליך משפטי בבית המשפט המחוזי שעיקר המחלוקת בגדרו נוגע לניכוי הוצאות המימון בגין הלוואות שניטלו לצורך חלוקת דיבידנד (חסוגיה השנייה) והוצאות אחרות בשנות המס 2013-2016 (להלן: "ערעור המס במחוזי");
- והואיל** וערד שלמה את חובה הנובע מפסק הדין המחוזי וכן בן דוד הגיעה להסדר תשלומים בהתייחס לחבות הנובעת לה מפסק הדין המחוזי;
- והואיל:** וקניין הראל טרם הסדירה את תשלום חוב המס שלה הנובע מפסק הדין המחוזי.
- והואיל:** ופקיד השומה הוציא לבעלות המניות דרישה לתשלום חובות המס של קניין הראל מכוח סמכותו לפי סעיף 119א בפקודת מס הכנסה, ובעלות המניות חולקות על סמכותו של פקיד השומה בעניין זה והגישו השגה בעניין;
- והואיל** ולעמדת פקיד השומה חובותיה של אזו-ריט נדחים לסוף תור הנשייה מכוח דוקטרינת ההדחיה ואזו-ריט חולקת על כך.
- והואיל** והצדדים להסכם הרכישה הגיעו להבנות עקרוניות, בין היתר על רקע טענתם לאי השלמת התמורה בגין עסקת הרכישה, שלפיהן תבוטל עסקת הרכישה מעיקרא ובכלל זה תבוטלה מעיקרה ותושבנה הלוואות המוכר והלוואות בן דוד תוך השבת הסכום שבנאמנות ותשלומי הריבית הראשוניים לקניין הראל.
- והואיל** ובהתאם להבנות העקרוניות האמורות, בעקבות הביטול אגא תהא זכאית לחשבה של הסכום ששולם על ידיה בניכוי פיצוי מוסכם של כ-35 מיליון ש"ח ששולם או שישולם לבן דוד ולערד לפי חלקיהן היחסיים (60%-40% בהתאמה), כך שסכום החשבה צפוי לעמוד על 23 מיליון ש"ח⁴;
- והואיל** ובמסגרת ההבנות העקרוניות האמורות הוסכם גם כי מליסרון (תרכוש את "הקניין") (להלן "עסקת מכירת הקניין") כאשר לאחר עסקת מכירת הקניין תיכנס קניין הראל להליכי פירוק ויחולק דיבידנד (שיכול שיהא לפני או אחרי תחילת הפירוק) או תירכשנה מניות קניין הראל שבידי בן דוד לקניין הראל או לערד (שיכול שתירכשנה לפני או לאחר תחילת הפירוק), כאשר הוסכם שחתמורה שתיוותר נטו בידי בן דוד מפעולות אלה תהא 14,632 אלפי ש"ח (הכל להלן: "העסקה הנוכחית"). תמורה זו תדווח לרשות המסים כדין וישולם בגינה המס המתחייב;

² ע"א 1715/21 קניין הראל בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 3 ע"א 1717/21 ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ו-בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 3 הנדונים במאוחד בבית המשפט העליון.

³ ע"מ 20-02-70559 קניין הראל בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 3 הדון בבית המשפט המחוזי בירושלים.

⁴ סכום החשבה שדובר הוא כ-23 מיליון ש"ח. ייתכן והפיצוי יחא גבוה מעט מסך של 35 מיליון ש"ח, וייקבע בהתאם לסך הסכומים ששולמו בניכוי הסכום שמושב.

והואיל: ולטענת קניון הראל שווי השוק של הקניון ליום 31.12.2021 בהתאם להערכת שמאי המצויח בידי קניון הראל⁵ הוא כ-208.2 מיליון ש"ח, אך הוטסכם עם רשות המסים לצורכי פשרה כי עבור הקניון **תשלם** מליסרון בפועל במסגרת עסקת מכירת הקניון את שווי השוק של הקניון כפי שיקבע בהליכים מול מנהל מיסוי מקרקעין בעניין עסקת מכירת הקניון (ובלבד שלא יפחת מסכום של 208.2 מיליון ₪), בתוספת סכום של 28% מסכום השערוך כהגדרתו בסעיף 5.2. להלן, בערכו הריאלי ביום המכירה הנוכחית (להלן: **תוספת התמורה בהסדרי**) (הכול להלן – **התמורה ההסכמית**).

והואיל: והובאו הבנות עקרוניות אלו לאישורו של בית המשפט הדן בתיק הכינוס, כמקשה אחת, והתנאים המתלים בהסדר זה שהוגש לבית המשפט התקיימו למעט הגעה להסדר עם רשות המסים;

והואיל: וחממונה על התחרות נתן אישורו לעסקת מכירת הקניון.

לפיכך הוצהר, חותנה והוטסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה (להלן: "**ההסכם**") הוא חלק בלתי נפרד הימנו.
2. עם ביטולו המלא של הסכם הרכישה בהתאם להבנה שאליה הגיעו הצדדים להסכם הרכישה המקורי יבוטלו חבויות המס הנובעות מהסכם הרכישה במישור מס שבה ומס רכישה. למען הסר ספק, לביטול הסכם הרכישה לא תהא נפקות במישור מס הכנסה בשנה שבה דווח – 2013 – שהיא שנה סגורה, או בכל שנה סגורה אחרת. כמו כן, הלוואות המוכר, הלוואות בן זדד ויתרת חוב חרוכש שלא שולמה ובכלל זה כל הכנסות והוצאות המימון שנרשמו בקשר אליהן ע"י הצדדים להסכם זה תבוטלנה מעיקרן גם לצורכי מס ככל שמדובר בהכנסות והוצאות המתייחסות לשנים הפתוחות.
3. סכום הפיצוי המוסכם בסך של כ-35 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה ממועד חתימתו של הסכם הרכישה המקורי שבוטל, יחויב במס כהכנסה במועד חתימתו של הסכם זה בידי בן דוד (60%) וערד (40%) וסכום המס המתחייב ישולם על ידם (בין במישרין ובין אם על דרך קיווז כנגד יתרת זכות ככל שתיווצר כתוצאה מביטול הסכם הרכישה בגין סכומים ששולמו בפועל) תוך 30 ימים מיום חתימת הסכם זה. ככל שישולמו סכומים נוספים, עם הביטול, בין כפיצוי ובין בדרך ואו בסיווג אחר, הם יחויבו בידם במס בשנת המס שבה ישולמו.
4. תעסקה הנוכחית תדוות לרשות המסים בהתאם להוראות הדין ובהתאם להוראות הסכם זה, כאשר מוטסכם כי יוכר ע"י רשות המסים סדר הפעולות כפי שייקבע על ידם בהסדר הכינוס או כפי שייקבע בפועל לאחר מכן, לפי העניין, כך שבין היתר, עסקת מכירת הקניון מבוצעת טרם תחילת הפירוק ומכירת מניות בן דוד בקניון הראל מבוצעת לאחר מכירה זו (לפני או לאחר תחילת הפירוק).

⁵ שבהתאם לה מוצג, לטענת קניון הראל, הקניון בדוחות הכספיים של קניון הראל לאותו מועד

- 4 -

ויובחר, כי מאחר ששווי השוק של הקניין יקבע בהליכים מול מנהל מיסוי מקרקעין בעניין עסקת מכירת הקניין, אין מניעה כי בשלב ראשון תשלם הרוכשת לקניין הראל בעד הקניין סכום שתואם את שווי השוק של הקניין בהתאם להערכת שמאי שלטענתה קניון הראל מצויה בידה, קרי 208.2 מיליון ₪ בתוספת סכום של 28% מסכום השערך כהגדרתו בסעיף 5.2. בערכו הריאלי ביום המכירה הנוכחית, ותדווח בהתאם לכך למנהל מיסוי מקרקעין; אולם, ככל שבחליכים מול מנהל מיסוי מקרקעין ייקבע שווי שוק גבוה יותר מ- 208.2 מיליון ₪, תושלם התמורה שתשולם בפועל לקניון הראל לכדי התמורה ההסכמית כאמור לעיל (לאמור שווי השוק שייקבע בתוספת התמורה בהסדר), יתוקן באופן מידי הדיווח למנהל מיסוי מקרקעין בהתאם ותשולם תוספת המס שתנבע מהתיקון כאמור עם תיקון הדיווח. מובהר, כי אם מכל סיבה שהיא מליסרון תשלם בפועל בסופו של יום סכום שנופל מסך התמורה ההסכמית אזי הפער שבין התשלום בפועל לבין התמורה ההסכמית יופחת לצורך חישוב המסים המתחייבים ממכירת הקניין במכירה הנוכחית, מעלות הקניין. עוד מובהר, למען הסר ספק, כי שווי הרכישה בעסקת מכירת הקניין בעתיד על ידי מליסרון שמתעדת לרכוש את הקניין כאמור בהסכם זה, יעמוד על הסכום שיוכת על ידי מליסרון כי שולם בפועל על ידיה במכירה הנוכחית וכי שולם בגינו מס שבח ומס רכישה בהתאם להוראות הסכם זה.

5. בהתייחס למחלוקות בין הצדדים בערעור המס בעליון ובערעור המס במחוזי מוסכם על הצדדים כי הערעורים יידחו במלואם תוך יישום העקרונות הבאים:

- 5.1 הערעורים בנוגע לחלוקות הדיבידנד מקניון הראל בסך של 106,100,500 ₪ בשנת 2007 ו-6,000,000 ₪ בשנת 2008 יידחו ויחויבו במס חברות בידי ערד ובן דוד בהתאם לצוויים שהוצאו (ושולמו או שערך הסדר תשלומים בגינם, לפי העניין). בהתאם לכך ולמען הסר ספק, לא יחול על הדיבידנד האמור סעיף 126(ב) בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).
- 5.2 לצורך חישוב מס השבח ממכירת הקניין במכירה הנוכחית, תתווספה לעלות של הקניין בידי קניון הראל עלות נוספת של 106,100,500 ₪ כאשר יום הרכישה לגביה ייקבע ליום 31.12.2007, וכך עלות נוספת של 6,000,000 מיליון ₪ אשר יום הרכישה לגביה ייקבע ליום 31.12.2008 (שני הסכומים – ייקראו **סכום השערך**). מובהר למען הסר ספק, כי תוספת סכום השערך לעלות הקניין לצורך חישוב השבח במכירה הנוכחית מותנית בכך שהחברה הרוכשת מקבוצת מליסרון תשלם בפועל למוכרת את סכום התמורה ההסכמית כהגדרתה לעיל וישולמו מס השבח ומס הרכישה הנובע מהתמורה ההסכמית.
- 5.3 מליסרון תרכוש את הקניון בתמורה ההסכמית כהגדרתה לעיל. התמורה ההסכמית תהווה בסיס לתשלום מס רכישה ועלות קניון בידי הרוכשת מקבוצת מליסרון, ובלבד שהיא תשולם למוכרת בפועל על ידי החברה הרוכשת מקבוצת מליסרון, וישולם מס השבח הנובע מכך.
- 5.4 הערעורים בנוגע לחוצאות המימון יידחו ובהתאם חן לא תותרנה בניכוי כחוצאה בקניון הראל בהתאם לאמור בצוויים שהוצאו. יובהר כבר עתה כי יראו בדחיית הערעורים בנוגע לחוצאות המימון בבחינת פלוגתה פסוקה מול קניון הראל לצורך החלתו של הכלל בדבר השתק פלוגתה וכנגור מכך קביעה זו תחייב את קניון הראל גם בשנים העוקבות.

- 5 -

- 5.5. הערעור בנוגע להוצאות הפל-קל יידחה ובהתאם הן לא תותרנה בניכוי כהוצאה שוטפת. קניון הראל תהיה רשאית להפחית סכומים אלה לפי שיעור של 4% לשנה מהמועד שבו בוצעה ההפחתה בצווים שיצאו לשנים 2011-2012.
6. לחסכם זה נספח קובץ אקסל, המהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם ובו חישוב במישור מס הכנסה של ההכנסה החייבת של קניון הראל בהתאם לחסכם זה לשנים 2007-2008 ו-2010-2020.
- 6.1. ההכנסה החייבת לשנות המס מושא הערעור בבית המשפט העליון וערעור המס בבית המשפט המחוזי – 2007-2008 ו-2010-2016 – תשודר בהתאם לחסכם זה.
- 6.2. ביחס לשנות המס 2017-2020 תשודר ההכנסה החייבת במסגרת שומות חלקיות בהסכם בהתאם לחסכם זה. למען חסר ספק, לא יהיה בשדורן של שומות חלקיות אלה כדי לשלול מפקיד השומה את האפשרות להפעיל את סמכויותיו השומתיות ביחס לשנות מס אלה בהתאם להוראות הדין.
- 6.3. אופן חישוב תיאומן של הוצאות המימון בהתאם לחסכם זה ולקובץ האקסל, כפי שיוזן בשומות שיצאו בהתאם לחס, יחייב את הצדדים גם ביחס לשנים הבאות ויהווה אף הוא בבחינת פלוגתה פסוקה. למען חסר ספק, משמעות הדבר היא כי קניון הראל מחויבת לתאם את הוצאות המימון בדוחותיה השנתיים שתגיש בהתאם לאופן חישוב זה.
7. חביות המס הנומיליות של בן דוד ועוד בהתאם לחסכם זה תשולמנה תוך 30 ימים מיום חתימתו של הסכם זה, בכפוף להסדרי תשלום עם פקיד השומה ככל שקיימים וקיוזו יתרות זכות כתוצאה מביטול הסכם הרכישה בגין מס שבח ככל ששולם וכן תיאום הוצאות והכנסות המימון ששולמו בשנים הפתוחות, כאמור בסיפת סעיף 2 להסכם זה. חבות המס וסכום המס המתחייבים מהפיצוי לא יונחתו בדרך כל שהיא (הפסדים, זיכויים וכו'). חבות המס של ערד ובן דוד בגין פסק הדין של בית המשפט המחוזי תיחפך לחבות מס חלוטה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהסדרי תשלומים שנערכו על ידי מי מהצדדים, ובפרט בן דוד, עם פקיד השומה בהתייחס לחבות על פי פסק הדין של בית המשפט המחוזי.
8. קניון הראל תשלם את מלוא חוב המס הנובע מהסדר זה אשר טרם נפרץ, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 159א לפקודת מס הכנסה, לא יאוחר מ-30 יום לאחר חתימת הסכם זה. לאחר ביצוע התשלום ובכפוף לו, רשות המסים תסיר את כל העיקולים שהטילה בקשר עם הנושאים המוסדרים בהסכם זה, לרבות על נכס המקרקעין של קניון הראל, ככל שעיקולים אלו עדיין יהיו רשומים באותה עת, וזאת בתוך 14 יום ממועד התשלום בפועל.
9. עם חתימת הסכם זה יודיעו הצדדים לבית המשפט בהליכי המס המתנהלים כי הגיעו להסכמות מחוץ לכותלי בית המשפט ביחס לסוגיות מחוץ לפסק הדין ועל כן הם מבקשים למשוך את הערעורים, תוך דחייתם ללא צו להוצאות.
10. לא יוטלו קנס גירעון או כל קנס אחר בגין המחלוקות מושא הסכם זה.
11. בכפוף לאמור בסעיף זה ובסעיפים 4 ו-5.2, יובהר כי אין בהסכם זה כדי להגביל את סמכותו של מנהל מיסוי מקרקעין לבדוק את דיווחי הנישומים בהתייחס לעסקת מכירת הקניון ולשום אותה בהתאם להוראות הדין.

- 6 -

12. הסכם זה מהווה הסכם מלא, מוחלט וסופי בכל הנוגע למחלוקות המס המוסדרות בו, כאשר יש לראות את מכלול הנושאים והסוגיות המוסדרים בו כמקשה אחת, כחלק מפשרה כוללת וסופית.
13. למען הסר ספק יובהר כי בכפוף לאמור בסעיף 5.4 הסכם זה הוא לצורכי פשרה בלבד ואין בו כדי להוות הודאה או הסכמה של מי מהצדדים בטענות משנהו.
14. מוסכם כי כל נושא שהועלה בהצעת החברה מיום 17.2.2022 או במהלך המשא ומתן שהתנהל מאז ולא קיבל ביטוי בהסכם זה נדחה ולא יקבל ביטוי מבחינה מסית בצורה כל שהיא, לא בשנות המס של הערעורים ולא לאחר מכן.
15. ככל שישולם מלוא המס כאמור בסעיף 7 לעיל, ייפסקו ההליכים לפי סעיף 119א ויושב כל סכום, ככל שנגבה, עקב הליכים אלו.
16. יובהר כי הסכם זה נחתם במסגרת הליכי פשרה ובכפוף לאמור בסעיף 5.4 אין לעשות בו כל שימוש במסגרת הליכים משפטיים או בפני ערכאות משפטיות ולא ניתן יהא להציג הסכם זה כראיה כלשהי בהליכים אלה.

וזאת באו הצדדים על החתום:

פקיד השומה

בן דוד

ע.ד.

מליסרון

קניון חראל

קניון חראל בע"מ

- 13. הסכם זה מחוזה הסכם מלא, מוחלט וסופי בכל הנוגע למחלוקות המס המיסדרות כי, כאשר יש לראות את נטלוב התנאים והטענות המוסדרים בו כמקשה אחת, כחלק מפשרה כוללת וטובה למען הטר ספק ובהר כי בכפוף לאמור בסעיף 5.4 הסכם זה הוא לגורכי משרת בלבד ואין בו כדי לחוות הודאה או הסכמת של מי מהצדדים בטענות משגור.
- 14. מוסכם כי כל נושא שהועלה בהצעת הרברח מיום 17.2.2022 או במחלק המשא ומתן שהתנהל מאז ולא קיבל ביטוי במסכת זה נדחה ולא יקבל ביטוי מבחינה מסית בצורה כל שחיא, לא בשנת המס של הערורים ולא לאחר מכן.
- 15. ככל שישולם מלוא חמט כאמור בסעיף 7 לעיל, ייבטקו החליכים לפי סעיף 119 ויישב כל סכום, ככל שנגבת, עקב חליכים אלו.
- 16. יבהור כי הסכם זה נחתם במסגרת חליכי משרת ובכפוף לאמור בסעיף 5.4 אין לעשות בו כל שימוש במסגרת חליכים משפטיים או בני ערכאות משפטיות ולא ניתן יהא להציג הסכם זה כראיה כלשהו בחליכים אלו.

צחי לוי, מייצג
פקיד השומה
ירושלים 3
פקיד השומה
13.2.2023

זה אית בני המס
בן דוד צנור
הנה נכנס השקעות בע"מ
הב מלמדים
3/1/2023

לפי צ' 2016	לפי צ' 2015	לפי צ' 2014	לפי צ' 2013	לפי צ' 2012	לפי צ' 2011	לפי צ' 2010	לפי צ' 2008	לפי צ' 2007
3,671,442	5,381,409	6,630,576	5,304,645	-6,861,431	-5,980,374	7,344,787	-6,990,935	3,313,603
-924,080	-924,080	-924,080	-924,080	7,695,000	15,407,000			
4,451,631	5,640,600	5,381,417	4,514,047	-924,080	-616,280	4,339,305	9,887,000	8,456,000
1,814,000	932,000			5,936,783	5,114,365			
9,012,993	11,029,929	11,087,913	15,756,043	11,826,646	13,924,711	11,684,092	2,896,065	11,769,603

הכנסה (הפסד) חייב לפי דוח מס
 תיאום הפסד משנים קודמות
 פתיחת ביתי פני ק"ל
 הוצאות מימון לא מוכרות
 הוצאות מימון בגין הלוואות הרכישה
 סה"כ הכנסה חיובית לאחר השקעת פס"ד

2020	2019	2018	2017	
-2,332,531	-1,190,259	2,880,879	-584,777	הכנסה (הפסד) חייב לפי דוח מס
1,190,259		584,777		תיאום הפסד משנים קודמות
-924,080	-924,080	-924,080	-924,080	פחת בגין פל קל
5,549,927	5,140,717	4,566,667	5,739,455	הוצאות מימון לא מוכרות
1,441,125	1,408,750	2,015,872	2,028,986	הוצאות מימון בגין הלוואה הרכישה
-3,797,813	-2,565,496	-5,249,468	0	הוצאות מימון שהחברה תיאמה בדוחות המס
1,126,887	1,869,632	3,874,647	6,259,584	סה"כ הכנסה חייבת לאחר השפעת פס"ד

בדיקת תיאום הוצאות מימון לפי שומות שהוצאות לחברה ע"י שמואל זוסקין לשנים 2016-2013 (בנטרול הלוואה 35 מיליון ₪ שבטולה):

שלב ראשון

חישוב ההון הזר בחברה בתום כל שנה:

2020	2019	2018	2017	
199,412,000	199,812,000	201,178,000	206,474,000	צדדים קשורים
-33,031,250	-33,031,250	-33,031,250	-33,031,250	יתרת הלו" 35 מ' ₪ בספרי קניין הראל
1,062,000	1,831,000	1,872,000	1,872,000	פקדונות מלקוחות צמודים למדד
167,442,750	168,611,750	170,018,750	175,314,750	סה"כ הון זר לתום שנה

שלב שני

חישוב הון זר שניטל בגין דיבידנד:

2020	2019	2018	2017	
130,300,000	130,300,000	130,300,000	130,300,000	סה"כ הון זר שניטל בגין דיבידנד
-18,200,000	-18,200,000	-18,200,000	-18,200,000	בינכ"ס הון זר שקיימת בגינו שקילות כלכלית
112,100,000	112,100,000	112,100,000	112,100,000	סה"כ הון זר ששימש לחלוקת דיבידנד ולא קיימת לגביו שקילות כלכלית

שלב שלישי

חישוב עלות אשראי ממוצעת בחברה בכל שנה

2020	2019	2018	2017	
9,731,000	9,141,000	8,942,000	11,005,000	סה"כ הוצאות מימון
-1,441,125	-1,408,750	-2,015,872	-2,028,986	ריטול הוצ' מימון מ' 35
167,442,750	168,611,750	170,018,750	175,314,750	סה"כ הון זר לתום שנה
5.0%	4.6%	4.1%	5.1%	

שלב רביעי

חישוב הוצאות המימון בגין דיבידנד אשר לא יתרו בניכ"ס

2020	2019	2018	2017	
5.0%	4.6%	4.1%	5.1%	עלות אשראי ממוצעת
112,100,000	112,100,000	112,100,000	112,100,000	סה"כ הון זר ששימש לחלוקת דיבידנד ולא קיימת לגביו שקילות כלכלית
5,549,927	5,140,717	4,566,667	5,739,455	סה"כ הוצאות מימון שלא יתרו בניכ"ס