



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

1

לפני כב' השופט מגן אלטוביה

המערעות: 1. ג'י כפר-סבא בע"מ (המערעת בע"מ 12-07-46002)
2. ג'י ווסט בע"מ (המערעת בע"מ 12-07-24798)
ע"י ב"כ עוה"ד פנחס רובין וגיל גריידי

נגד

המשיב: פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"י ב"כ עוה"ד אלפא ליבנה פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

2
3
4

פסק דין

5
6
7
8
9

לפני ערעורים על שומות שקבע המשיב בצו לשנות המס 2008, 2009 ו- 2010 (ע"מ 12-07-46002)
ושומות שקבע המשיב בצו לשנות המס 2007, 2008, 2009 ו- 2010 (ע"מ 12-07-24798).

10
11

רקע

12
13
14
15
16
17
18

ג'י כפר – סבא בע"מ (להלן: "ג'י כפר סבא") וג'י ווסט בע"מ (להלן: "ג'י ווסט") מחזיקות
במקרקעין ובכלל זה מרכזי קניות. ג'י כפר סבא וג'י ווסט הינן חלק מאשכול חברות נדל"ן ולצורך
עניינו יצוין כי הן מוחזקות בבעלות מלאה על ידי ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י
ישראל") אשר מוחזקת על ידי גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ (להלן: "גלוב ישראל"). 75% ממניות
גלוב ישראל מוחזקות על ידי גזית גלוב בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה (להלן: "גזית
גלוב"). 25% נוספים ממניות גלוב ישראל מוחזקים על ידי רונן אשכנזי באמצעות רונן אשכנזי
החזקות בע"מ.

19
20
21
22
23

בדוחות התאמה למס שהוגשו למס בשנות המס שבערעור, הצהירו ג'י כפר סבא וג'י ווסט כי הן
"חברות בית", כמשמעות מונח זה בסעיף 64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א – 1961
(להלן: "הפקודה"), ובהתאם ייחסו ג'י כפר סבא וג'י ווסט את הכנסותיהן לג'י ישראל וזו קיזזה
מההכנסות האמורות הפסדים צבורים שהיו לה.

24
25
26

בשומות לשנות המס שבערעורים קבע המשיב כי ג'י כפר סבא וג'י ווסט אינן "חברות בית" כמשמעות
מונח זה בסעיף 64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה"), מאחר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

1 שאינן "חברת מעטים" כמשמעותה בסעיף 76 לפקודה, "היות שלציבור יש עניין ממשי" בהן
2 במישרין ובעקיפין. עוד נקבע כי ג'י כפר סבא וג'י ווסט אינן עומדות בתנאי הנדרש לפיו כל רכושן
3 ועסקיהן הם החזקת בניינים.
4

5 המערערות אינן משלימות עם קביעות אלה של המשיב ומשלא הצליחו לשכנע את המשיב לשנות
6 קביעותיו במסגרת דיוני השומה וההשגות, הגישו את הערעורים כאן.
7

דיון

11 1. סעיף 64 לפקודה, קובע:

13 "חברת מעטים כמשמעותה בסעיף 76, שכל רכושה ועסקיה הם החזקת בניינים,
14 הכנסתה תיחשב, לפי בקשתה, כהכנסתם של חברי החברה, וחלוקתה של אותה
15 הכנסה, לעניין השומה, בין חברי החברה, כולם או מקצתם, תיעשה כפי שיוורה
16 המנהל;..."

18 סעיף 76 לפקודה, קובע:

20 "(א) הוראות פרק זה חלות על כל חברה שהיא בשליטתם של חמישה בני-אדם לכל
21 היותר ואיננה בת-חברה ולא חברה שיש לציבור ענין ממשי בה (להלן – חברת
22 מעטים)".

24 2. סעיף 64 לפקודה, מאפשר לייחס לחברי חברת מעטים שכל רכושה בניינים וכל עסקיה
25 החזקת בניינים, את הכנסות החברה לצורכי מס. מהוראות סעיף 64 ו – 76 (א) לפקודה,
26 עולה כי אלה התנאים להחלת ההסדר הקבוע בסעיף 64 לפקודה:

28 א. לחברה חמישה בעלי שליטה לכל היותר.

29 ב. החברה אינה חברת בת.

30 ג. לציבור אין עניין ממשי בחברה.

31 ד. כל רכושה של החברה בניינים.

32 ה. כל עסקיה החזקת בניינים.

34 3. הצדדים חלוקים על פרשנות התנאים שבסעיפים ג, ד ו – ה שלעיל וקיומם במערערות.
35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

האם כל רכושה ועסקיה של ג'י כפר סבא החזקת בניינים

- 1
2
3
4
5 4. בהתייחסו לג'י כפר סבא, טוען המשיב כי השליטה בחברה נרכשה בחודש אוגוסט 2006
6 ובמועד זה עמד על המקרקעין מבנה תעשייה. ג'י כפר סבא פעלה להריסת המבנה הקיים.
7 תכנון, רישוי ובנייה הושלמה בסוף שנת 2010. בנוסף רכשה ג'י כפר סבא מקרקעין סמוכים.
8 על כן, בשנות המס שבערעור לא מתקיים בג'י כפר סבא התנאי "שכל רכושה ועסקיה הם
9 החזקת בניינים" (סעיף 66 לנימוקי השומה בע"מ 12-07-46002).
10
11 ג'י כפר סבא דוחה את טענות המשיב. לטענתה, המבנה הנבנה בצמוד למרכז המסחרי
12 מהווה הרחבה של המרכז המסחרי לגביו התקשרה ג'י כפר סבא בהסכמי שכירות, ועל כן
13 ולצורך החלת הוראות סעיף 64 לפקודה, יש לראות בו בניין. עוד טוענת ג'י כפר סבא כי
14 בניית שלב ב' הינו חלק מההתרחבות של החברה שכל רכושה ועסקיה הם החזקת בניינים.
15
16 במענה לטענת המערערות, טוען המשיב כי חברה הפועלת להוספת דירה או חנות בשולי
17 החזקת הבניינים, אינה יוצאת מגדר היותה "חברת בת", אולם בתקופה הרלבנטית, הייתה
18 ג'י כפר סבא נתונה "במאמץ מתמשך של ייזום, פיתוח ובניה", ופעילות כזו מוציאה אותה
19 מגדר היותה "חברת בית".
20
21 5. העובדה שאינה במחלוקת לפיה בתקופה הרלבנטית החזיקה ג'י כפר סבא עתודות קרקע
22 עליהן בנתה הרחבה של המרכז המסחרי אשר הושלמה בשנת 2010, אינה מקיימת את
23 התנאי הקבוע ברישא של סעיף 64 לפקודה, שכל רכושה בניינים.
24
25 כל פרשנות חוק, אפילו מקיימת היא את תכלית החוק, חייבת שתהיה לה נקודת אחיזה
26 בלשון החוק אחרת אין לקבלה. בענייננו, לשון החוק כוללת את המילים "כל רכושה
27 ועסקיה הם החזקת בניינים". דהיינו, כל פעילות החורגת מהחזקת בניינים וכל רכוש שאינו
28 בניין, מוציא את החברה מגדר של "חברת בית". הפקודה אינה מגדירה את המונח בניינים.
29 הגדרה מילונית בניין – הוא מבנה המשמש כבית דירות משרדים חנויות וכד'. קרקע (בניין
30 רעיוני?) או קרקע עליה בניין בבנייה (בנין בכח?) אינם באים בגדר המונח "בניינים" הנזכר
31 בסעיף 64 לפקודה וקבלת עמדת המערערת מצריכה "כיפוף" המונח כפשוטו ובניגוד
32 לתכלית הסעיף.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-12-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-12-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

6. בעמ"ה 12970-02-10, 11004-07-10 דלגית חברה לנכסים בע"מ ולינור חברה לנכסים בע"מ
נ' פקיד שומה תל אביב 4 (פורסם במיסים) (להלן: "עניין דלגית"), נקבע כי תכליתו של
סעיף 64 לפקודה, לעודד פעילות עסקית באמצעות חברות פרטיות קטנות הנשלטות על ידי
מספר מצומצם של בעלים (מעין שותפות) בתחום השכרת הבניינים (שם, פסקה 4).
לציין, כי ערעור על פסק הדין בעניין דלגית, נמחק לאחר שהמערערות חזרו בהן מערעורן
בהמלצת בית המשפט העליון (ע"א 1831/14). מקובלת עליי טענת המערערות שאין בכך כדי
לקבוע הלכה, אולם פסק הדין בעניין דלגית עומד בתוקפו ולא בוטל על ידי בית המשפט
העליון. וככל שמדובר בתכליתו של סעיף 64 לפקודה להיטיב עם חברות פרטיות קטנות, אף
שאין מדובר בהלכה המחייבת את בית המשפט כאן, אין לשנות מקביעה זו ללא טעמים
המצדיקים זאת, וכאלה לא מצאתי בטיעוני המערערות.
בסיכומיהן, טוענות המערערות (סעיפים 8, 11 ו-12):

"גזית גלוב בע"מ היא חברה ציבורית הפועלת באמצעות חברות בנות בתחום הנדל"ן
ועסקיה חובקי עולם (להלן: "גזית גלוב" או "החברה הציבורית"). בשנות השומה
החזיקה גזית גלוב מאות רבות של נכסים, המשתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף
של מיליוני מ"ר, ובשווי של עשרות מיליארדי שקלים.

...

ג'י ישראל רוכשת, בונה, מממנת, משכירה ומתפעלת את המרכזים המסחריים
בבעלותה, בין במישרין ובין בעקיפין (סעיף 10 לתצהיר אשכנזי). המערערות הן
בבעלות מלאה של ג'י ישראל ומהוות חברות ייעודיות המוחזקות על ידה לשם החזקה
בנדל"ן מניב...

...מתחילת פעילותן, נשענו המערערות על החברה – האם ג'י ישראל, בין היתר, בכל
הקשור למימון. מדובר בפעילות כלכלית אחת המבוצעת תחת חברת ג'י ישראל" (סעיף
18 לתצהיר אשכנזי...)".

הנה כי כן, פעילותה העסקית של גזית גלוב בתחום עסקי הנדל"ן אינה מסוג הפעילויות
שביקש המחוקק לעודד במסגרת הוראות סעיף 64 לפקודה, שכן אין מדובר בפעילות עסקית
של חברה פרטית קטנה אלא בפעילות עסקית של חברה ציבורית גדולה הכוללת, רכישה,
בנייה, מימון, השכרה ותפעול של מרכזים מסחריים באמצעות חברות קטנות או נשלטות.
משכך נראה כי גם מבחינה תכליתית אין הצדקה לפרש את הוראות סעיפים 64 ו-76
לפקודה, באופן בו יחול ההסדר הקבוע בסעיף 64 ("חברת בית") על המערערות מקום
שמלבד בניינים מחזיקות הן בנכסים נוספים השונים באופיים מבניינים כמו קרקע פנויה
ובניין בשלבי בניה ועוסקות הם גם בייזום, פיתוח ובנייה של מקרקעין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

- 1 בהתחשב בטענת המערערות לפיה פעילותן נסמכה על ג'י ישראל ומדובר "בפעילות כלכלית
2 אחת", ובטענתן לפיה ג'י ישראל "רוכשת, בונה, מממנת, משכירה ומתפעלת את המרכזים
3 המסחריים בבעלותה", נראה כי יש לקבל את עמדת המשיב, לפיה ככל שמדובר בבנייה על
4 המקרקעין הסמוכים למרכז המסחרי שהיה בבעלות ג'י כפר סבא, אין מדובר בפעילות
5 שולית של הרחבת מבנה קיים, אלא פעילות של ייזום, פיתוח ובנייה על מקרקעין. על כן, אף
6 מבלי להכריע בשאלה האם פעילות שולית אינה מוציאה חברה מגדר היותה חברת בית,
7 נראה כי ככל שמדובר בפעילות של ג'י כפר סבא בייזום, פיתוח ובנייה, גם אם באמצעות
8 קבלנים, אין לראות זאת כחלק מהחזקת בניינים אלא פעילות עצמאית או נלווית שאינה
9 החזקה.
- 10
- 11 8. כאן המקום לחזור ולהדגיש שסעיף 64 לפקודה, נועד לעודד פעילות של השכרת בניינים על
12 ידי חברות פרטיות קטנות. לפיכך אין לקבל שרווחים שהתקבלו מפעילות של השכרת
13 מבנים על ידי חברות גדולות ו/או ציבוריות הפועלות באמצעות חברות פרטיות, לא יהיו
14 חייבים במס בשל הסטת הרווחים לחברות הפועלות בתחומים עסקיים שונים. לא לכך נועד
15 סעיף 64 לפקודה.
- 16
- 17 האם כל רכושה ועסקיה של ג'י ווסט בניינים
- 18
- 19 9. בהתייחסו לג'י ווסט, טוען המשיב כי בשנות המס שבערעור החזיקה ג'י ווסט בעתודות
20 קרקע ונכסים בבנייה שאינם בניין (סעיף 5ב לנימוקי השומה בע"מ 12-07-24798), ועל כן,
21 לא ניתן לומר עליה שכל רכושה בניינים.
- 22
- 23 ג'י ווסט דוחה את טענת המשיב. לטענתה, היא מחזיקה ב"עתודת קרקע (זניחה ושולית
24 יחסית למתחם כולו) הגובלת עם הבניינים", עתודת קרקע זו משרתת את הבניינים
25 שבבעלות ג'י ווסט.
- 26
- 27 10. מנימוקי השומה, עולה כי בשנות המס שבערעור החזיקה ג'י ווסט בשני מגרשים האחד
28 בשטח של 11 דונם והשני בשטח של 1 דונם בראשון לציון. ג'י ווסט לא כפרה בנתונים
29 האמורים, ובהתחשב בכך ניתן לקבוע כי מעבר למרכזי המסחר שבבעלותה החזיקה ג'י
30 ווסט, בשנות המס שבערעור, בנכסים נוספים הכוללים שני מגרשים. מכאן, שלא ניתן לומר
31 על ג'י ווסט שכל רכושה בניינים.
- 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

11. כפי שנקבע בעניינה של ג'י כפר סבא, סעיף 64 לפקודה, נועד לעודד פעילות של השכרת בניינים על ידי חברות פרטיות קטנות, על כן, אין מקום לפרש את הוראות סעיף 64 לפקודה, בניגוד ללשונו ולתכליתן.

סיכום בניינים

12. נוכח האמור עד כאן, נראה כי הן ג'י כפר סבא והן ג'י ווסט אינן מקיימות את התנאים לפיהם כל רכושן ועסקיהן הם החזקת בניינים, ודי בכך כדי שלא לראות בהן חברות בית.

האם מתקיים בג'י כפר סבא התנאי לפיו אין לציבור עניין ממשי בה

13. סעיף 76 (א) לפקודה מגדיר חברת מעטים, בין היתר, על דרך השלילה ולפיה לציבור אין עניין ממשי בחברה. הפקודה אינה מגדירה "עניין ממשי" מהו. לטענת המערערות, ההיסטוריה החקיקתית של סעיף 64 לפקודה, מחייבת צמצום של התנאי האמור עד לאיונו, לפי שבמקור די היה בחברה של לא יותר מחמישה בני אדם שכל רכושה ועסקיה הם החזקת בניינים כדי שיחולו עליה הוראות הסעיף (סעיפים 52א ו- 26 (5) לפקודה, בטרם נערך הנוסח החדש של הפקודה). מוסיפות המערערות וטוענות כי רק בניסוח החדש של הפקודה שאינו בגדר חקיקה, עוצב סעיף 64 בנוסח הנוכחי, באופן שנכתב "חברת מעטים" ולא חברה שבשליטתם של עד חמישה בני אדם ומשום כך נוספה לכאורה דרישה נוספת לציבור לא יהיה עניין בחברה.

14. בע"א 200/97, רע"א 4196/98, 4247/98 ו- 4324/98 ניקול לינדרון ואח' נ' קרנית-קרן לפיצוי נפגעי תאונת דרכים ואח' (פורסם בתקדין), הנזכר בסיכומי המערערות, התייחס בית המשפט ליחס בין הוראות חוק לבין הוראות אותו החוק בנוסח חדש, וכך נקבע (שם, פסקה 7):

"נקודת המוצא שלנו היא הדיבור "בן-זוג" שבנוסח החדש. דבר זה מתבקש מהוראותיו של סעיף 16 (ז) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח – 1948 הקובעת כי עם פרסומו של הנוסח החדש: "יהיה הוא, מיום הפרסום ואילך או מיום שקבעה הועדה, החוק המחייב, ולא יהיה עוד תוקף לכל נוסח אחר של אותו חוק, ולא תשמע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

1 טענה שהנוסח משנה מתוכנו של החוק המקורי". הנה כי כן, עם פרסומו של הנוסח
2 החדש מתבטל הנוסח הישן. תחתיו בא הנוסח החדש. אובייקט הפרשנות הוא הנוסח
3 החדש. הטקסט המהווה בסיס לפעילות הפרשנית הוא הטקסט של הנוסח החדש...
4 אם קיימת סתירה בין הנוסח החדש לנוסח הישן – ידו של הנוסח החדש על
5 העליונה... עם זאת, לנוסח הישן תפקיד פרשני. מעמדו אינו רק של חוק קודם שבוטל
6 על ידי חוק חדש, והמהווה איפוא, אך חלק מההיסטוריה החקיקתית של החוק החדש.
7 יש לו לנוסח הישן, מעמד "חזק" יותר. מעמד זה מתבטא בגישה, כי חזקה היא,
8 שתכליתו של הנוסח הישן היא גם תכליתו של הנוסח החדש, תוך התחשבות בשינויים
9 שהתרחשו בין מועד חקיקתו של הנוסח הישן לבין מועד פירושו של הנוסח החדש...
10 אכן על הפרשן לפרש את לשונו של הנוסח החדש. הוא יעשה כן על פי התכלית
11 המונחת ביסודו של נוסח זה. תכלית זו כוללת בחובה, בין השאר, גם את התכלית
12 שעמדה ביסוד הנוסח הישן. עם זאת, אין זו התכלית היחידה, המונחת ביסוד הנוסח
13 החדש, בצד התכלית ההיסטורית הזו, עומדת התכלית (הסובייקטיבית
14 והאובייקטיבית) של הנוסח החדש".

15
16 15. נוכח ההלכה שלעיל, אין לקבל את טענת המערערות לפיה יש לצמצם עד כדי איון את
17 התנאי המופיע בנוסח החדש של הפקודה ולפיו, בכפוף לקיום התנאים האחרים, רק חברה
18 שלציבור אין עניין ממשי בה יכולה להיחשב חברת בית.

19
20 16. בעניין דלגית, נדונה השאלה האם נוכח תכליתו של סעיף 64 לפקודה, יש להוציא מתחולתו
21 גם חברה פרטית המוחזקת בעקיפין על ידי חברה ציבורית. כך נקבע (פסקה 10):

22
23 "נוכח האמור עד כאן, נכון לקבוע כי מקום שקיימת חובת דיווח על תוצאות עסקיות
24 של חברה פרטית במסגרת דיווחיה של חברה ציבורית, יש לציבור עניין ממשי בחברה
25 הפרטית".

26
27 17. לטענת המשיב, המערערות מוחזקות במעלה שרשרת החזקות בידי חברות ציבוריות
28 ותוצאותיהן העסקיות מדווחות לציבור במסגרת דיווחיהן של החברות הציבוריות,
29 כמתחייב מדיני ניירות ערך ומכללי חשבונאות מקובלים. עוד טוען המשיב כי שיעור
30 ההחזקה של הציבור בג'י כפר סבא ובג'י ווסט הוא 30% - 40%.

31
32 המערערות אינן כופרות בטענות אלה של המשיב, (ראה עדותו של רו"ח רמי רומנו
33 וייסנברגר ע' 17 שורה 21 לפרוטוקול הדיון מיום 2.2.2016). על כן, ובהתחשב באמת המידה
34 שנקבעה בעניין דלגית ובשיעור ההחזקה של הציבור העומד על 30% - 40%, נראה כי לציבור
35 יש עניין ממשי בג'י כפר סבא וג'י ווסט. לעניין זה לא ראיתי לקבל את טענת המערערות
36 הנתמכת בחוות הדעת של ד"ר משה ברקת, לפיה נוכח היקף פעילותן של ג'י כפר סבא וג'י
37 ווסט המהווה "חלק קטן עד מאוד" ביחס להיקף פעילותה של גזית גלוב, אין לציבור עניין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

- 1 ממשי בג'י כפר סבא ובג'י ווסט. כפי שנקבע בעניין דלגית: סביר להניח שהמחוקק ו/או
2 מחוקק המשנה לא היו מעמיסים על חברות ציבוריות את נטל ההוצאה הכרוך בדיווח על
3 תוצאות עסקיות של חברה פרטית, אילו סברו שלציבור המשקיעים בבורסה אין עניין ממשי
4 בתוצאות העסקיות של אותה חברה פרטית. זאת, מבלי תלות בהיקף הפעילות ו/או הנכסים
5 היחסי של החברה הפרטית המדווחת.
6
- 7 18. בסיכומי התשובה מטעמן טוענות המערערות כי הדו"ח המאוחד אינו מלמד על "עניין
8 ממשי" של הציבור (שם, סעיף 13). מוסיפות המערערות וטוענות כי הדו"ח המאוחד כולל
9 הצגה שלמה של כל נכסיה של חברה ציבורית במישרין ובעקיפין, והוא כולל נתונים של
10 החברות במורד שרשרת האחזקות, אולם אין בכך כדי ללמד על עניינו הממשי של הציבור.
11 מוסיפות המערערות ושואלות "האם כל שולחן, רכב או מכונה מצויים בדו"ח המאוחד הם
12 מעניינו הממשי של הציבור?". הנה כי כן, גם המקרה כאן, וגם האופן בו מציגות המערערות
13 את טיעוניהן, מלמדות כי מלבד החובה לקיים את תכליתו של סעיף 64 לפקודה לעודד
14 פעילות של חברות פרטיות בתחום השכרת הנדל"ן, מתעורר הצורך לייצור וודאות בקביעת
15 אמת המידה של העניין הציבורי הממשי לצורך יישום סעיף 64 לפקודה, באופן שלא יצריך
16 בחינה מפורטת ומסובכת של נכסי החברות המבקשות להיחשב חברת בית.
17
- 18 19. בהתחשב באמור לעיל ביחס לדין בישראל, לא מצאתי ליתן נפקות לטענת המערערות לפיה
19 אישרה רשות ניירות ערך האמריקאית לגזית גלוב שלא להציג את נכסי המערערות לקראת
20 רישום מניותיה למסחר בבורסה בניו יורק מאחר ולתפיסתה של גזית גלוב אין מדובר
21 בנכסים מהותיים.
22
- 23 20. הוא הדין, ביחס לעדות האנליסט מר עמית רמון כאילו המערערות אינן בגדר נכס מהותי
24 מבחינת גזית גלוב, ככל שמדובר בראייתו כיועץ להשקעה בחברות ציבוריות. לטעמי יש
25 להעדיף אמת מידה פשוטה וברורה למונח "שיש לציבור עניין ממשי בה" הקבוע בסעיף 76
26 (א) לפקודה, לפיה מקום שהמחוקק מחייב בדיווח אודות חברה יש לראותה כחברה
27 שלציבור יש עניין ממשי בה. בכך, יש כדי להגביר את הוודאות ולייצור אחידות עם כללי
28 הדיווח אשר נועדו, בין היתר, לספק לציבור המשקיעים בסיס מידע נאות שיאפשר עסקאות
29 מושכלות, ראה ע"א 218/96 ישקר בע"מ נ' חברת השקעות דיסקונט בע"מ (פורסם בתקדין).
30
- 31 21. מתצהירו של עו"ד ערן בלן, סמנכ"ל גזית גלוב ויועצה המשפטי, בשנות המס שבערעור,
32 נראה לכאורה כאילו גזית גלוב לא ראתה בג'י כפר סבא וג'י ווסט נכסים מהותיים משום
33 שהיקף נכסיהן לא עלה על 5% מהיקף נכסי גזית גלוב המפוזרים במוקדים שונים בעולם
34 ומגיעים לסך כ - 53,000,000,000 ₪, ובהתאם לא מצאה לנכון לדווח על אירועים החורגים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

- 1 מעסקי התאגיד בדיווח מידי כנדרש בתקנה 36 (א) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים
2 ומידיים), התש"ל – 1970. אלא, שמהתצהיר האמור עולה כי גזית גלוב דיווחה על מכירת
3 זכויות במרכז המסחרי שבבעלות ג'י כפר סבא וגם אם יש ממש בהסבר לפיו הדיווח נעשה
4 בעקבות דיווחה של הרוכשת, יש בכך כדי ללמד שלמצער בעיני הרוכשת היה לציבור עניין
5 ממשי בג'י כפר סבא.
6
- 7 22. המערערות מבקשות להבחין בין המקרה כאן לבין המקרה שנדון בעניין דלגית, ובין היתר
8 טוענות כי שם דובר ב"בת חברה" ובמקרה כזה נכון ל"חלחל" את העניין הציבורי מהחברה
9 הציבורית לחברת הבת. לא כן כאשר אין מדובר בבת חברה כמו במקרה כאן.
10
- 11 אכן במקום שנמצא כי חברה היא "בת חברה", די בכך כדי שלא ניתן יהיה להכיר בה
12 כחברת בית, אולם אין בכך כדי ללמד שבמקום בו חברה אינה "בת חברה" יש לפרש את
13 המונח "ולא חברה שיש לציבור עניין ממשי בה" כפי שמציעות המערערות, תוך סיכול
14 תכליתו של סעיף 64 לפקודה.
15
- 16 23. טענת המערערות לפיה פרשנותן לסעיף 64 לפקודה, יגרום "לתשלום מס מאוחד ראוי וצודק
17 יותר", אינה יכולה להתקבל, מקום שהמחוקק בחר להחיל את הסדר חברת הבית רק על
18 השקעות במבנים להשכרה על ידי חברה העומדת בדרישות הקבועות בסעיפים 64 ו – 76
19 לפקודה.
20
- 21 24. עוד נראה, כי המערערות מנסות להחזיק ב"מקל משתי קצותיו". מצד אחד טוענות הן כי יש
22 לבחון במישרין את קיום העניין הממשי של הציבור בחברה מבלי שעניין שיש לציבור
23 בחברה הציבורית "יחלחל" אל החברה הפרטית. דהיינו, לצורך החלת הוראות סעיף 64
24 לפקודה טוענות הן שיש להבחין בין החברה הציבורית לבין החברה הפרטית. מנגד טוענות
25 המערערות כי יישומו של סעיף 64 לפקודה, כשיטתן, ימנע תשלום מס בקבוצת חברות
26 "העוסקת בפעילות כלכלית אחת" (סעיפים 3 - 5 לסיכומי המערערות). לכך אין להסכים
27 מקום שהטבת המס המבוקשת אינה מתיישבת עם תכליתו של סעיף 64 לפקודה, לעודד
28 פעילות של חברות פרטיות קטנות העוסקות בהשכרת בניינים בלבד ולא פעילות כלכלית של
29 חברה ציבורית גדולה גם אם היא פועלת באמצעות חברות פרטיות.
30
- 31 25. לטענת המערערות, חברה ציבורית מהווה חלק אינהרנטי מחיי המסחר השוקקים ואין
32 הגיון לשלול ממנה את החירות להשקיע במבנים דרך חברות ייעודיות פרטיות שניתן
33 להשקיפן לצורכי מס. מוסיפות המערערות וטוענות כי בהתאם לפרשנותן המוצעת ולפיה יש
34 לבחון את קיום התנאי ולפיו אין לציבור עניין ממשי בחברה רק במישרין ולא בעקיפין,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 12-07-46002 ג'י כפר-סבא בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
ע"מ 12-07-24798 ג'י ווסט בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים

1 חברה ציבורית לא תיחשב "חברת בית" אך לא כך בהתייחס להשקעה בחברה פרטית
2 המהווה עבור החברה הציבורית חברה ייעודית להשקעה בנדל"ן מניב.
3
4 פרשנות זו של המערערות לסעיפים 64 ו- 76 לפקודה, חותרת תחת תכליתן של הוראות
5 סעיף 64 לפקודה כאמור לעיל, ולצורך יישום הוראות סעיף 64 לפקודה, איני רואה מקום
6 להבחנה בין השקעה של חברה ציבורית ישירות בנדל"ן מניב לבין השקעה כזו בעקיפין
7 באמצעות חברה פרטית. כך או כך, אין החברה הציבורית זכאית ליהנות מההסדר הקבוע
8 בסעיף 64 לפקודה.

11 סוף דבר

13 הערעורים נדחים.

15 ראיתי עוד לציין, כי סיכומי התשובה של המערערות הוגשו ככתב הטענות האחרון בתיק, ועל כן, לא
16 היה מקום לצרף את פרוטוקול ישיבת ועדת הכספים (נספח א).

18 המערערות ישלמו למשיב את הוצאות הערעורים, ושכ"ט עו"ד בסך 36,000 ₪.

20 מזכירות בית המשפט תמציא את פסק הדין לבאי כח הצדדים

21 ניתן היום, ז' אלול, תשע"ז, 29 אוגוסט, 2017, בהעדר הצדדים.

23 
24 מגן אלטוביה, שופט