



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

לפני כבוד השופטת יעל ייטב, יו"ר הוועדה
מר אלון לילי, שמאי מקרקעין, חבר הוועדה
מר גד נתן, שמאי מקרקעין, חבר הוועדה

העוררת **נצבא החזקות 1995 בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד משה הר שמש**

נגד

המשיב **מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע
ע"י ב"כ עוה"ד אמנון שילה – פרקליטות מחוז דרום
(אזרחי)**

פסק דין

1 **יו"ר הוועדה, כב' השופטת יעל ייטב:**

2 **מבוא**

3 1. האם הייתה חברת **לקסון ישראל בע"מ** (להלן- "**לקסון**"), איגוד מקרקעין, כהגדרתו בחוק
4 **מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963** (להלן- "**חוק מיסוי מקרקעין**") במועד
5 מכירת מניותיה לעוררת (להלן- "**נצבא**"), וכפועל יוצא האם חייבת רכישת המניות במס
6 רכישה, זו המחלוקת המרכזית שלפנינו. כמו כן חלוקים הצדדים בשאלת השווי החייב
7 במס רכישה.

8 2. שני עררים שהדיון בהם אוחד, אשר הוגשו על החלטות מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע
9 (להלן- "**המנהל**"). בגדרן של ההחלטות דחה המנהל את ההשגות שהגישה נצבא על
10 שומות שנקבעו לפי מיטב השפיטה.

11 3. אקדים ואציין כי לאחר עיון בטענות הצדדים ובראיותיהם מצאתי שיש לדחות את
12 העררים, וכך אציע לחברי לעשות.

13 **העובדות**

14 4. ביום 7.4.91 חתמה לקסון, אשר התאגדה ביום 26.8.86, על חוזה חכירה עם רשות
15 מקרקעי ישראל (להלן – "**רמ"י**") לרכישת זכויות החכירה בנכס הידוע כגוש 40033 חלק



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 מחלקה 1 באילת, עליו הוקם לימים בית מלון הידוע כ'**מלון הנסיכה'** (להלן- "**בית**
2 **המלון**"). בית המלון נפתח בשנת 1992 ונוהל ע"י לקסן במשך כ- 19 שנים, עד שנת 2011.
3 5. ביום 1.6.2011 נחתם הסכם ניהול בין לקסן לבין **ישרוטל בע"מ** (להלן- "**ישרוטל**"),
4 שלפיו הועבר ניהול בית המלון לידי ישרוטל, עד יום 31.12.2021 (להלן- "**הסכם**
5 **ישרוטל**"). לצד תקופת ניהול בת 10 שנים ניתנה לישרוטל האפשרות לשתי תקופות
6 הארכה בנות 5 שנים כל אחת. בעקבות התנגדות הממונה על ההגבלים העסקיים
7 התקיים הליך משפטי בין הצדדים, ולבסוף הוסכם לקצר את תקופת הניהול. מאוחר
8 יותר הוארכה תקופת הניהול של בית המלון ע"י ישרוטל עד יום 31.10.15.
9 6. לצורך בניית בית המלון והפעלתו נטלה לקסן הלוואה מבנק הפועלים, אשר הובטחה
10 בשעבוד. בעקבות קשיים כלכליים שאליהם נקלעה לקסן, מונה ביום 4.5.15 כונס נכסים
11 ללקסן לשם מימוש השעבוד. בין היתר חתם כונס הנכסים ביום 7.5.15 על הסכם עם
12 ישרוטל להמשך הפעלת המלון.
13 7. כונס הנכסים פעל להחזר החוב של לקסן באמצעות מימוש השעבוד שרפץ על בית המלון
14 ופרסם הזמנה להציע הצעות לרכישת בית המלון. בעקבות התמחרות שנערכה באוגוסט
15 2015 זכתה ההצעה הגבוהה ביותר לרכישת בית המלון, בסך של 236 מיליון ₪, אשר
16 הוגשה על ידי Sponterol Limited.
17 8. 21 ימים לאחר שהוכרזה זכיית ההצעה הגבוהה ביותר, ביום 20.9.15, התקשרה נצבא
18 בהסכם לרכישת מניותיה של לקסן מבעלי מניותיה (להלן- "**הסכם רכישת המניות**").
19 בהתאם להסכם רכישת המניות רכשה נצבא את מניות לקסן בשתי פעימות: **הראשונה**,
20 ביום כריתת הסכם רכישת המניות, שבה רכשה 60% ממניות לקסן, חלקן בדרך של
21 רכישה מבעלי המניות, חלקן בדרך של הקצאת מניות (להלן- "**הפעימה הראשונה**");
22 **השנייה** (להלן- "**הפעימה השנייה**"), שבגדרה מימשה נצבא ביום 2.3.2017 את
23 האופציה שניתנה לה בהסכם רכישת המניות לרכישת יתרת ממניותיה של לקסן
24 (בשיעור 40%). כמו כן הזרימה נצבא ללקסן הלוואת בעלים שהסתכמה בסכום של כ-
25 169 מיליון ₪.
26 9. ביום 31.10.15, 40 ימים לאחר רכישת המניות במסגרת הפעימה הראשונה, סיימה
27 ישרוטל את תקופת הפעלת בית המלון ועזבה את המקום. ביום שלמחרת נסגר בית
28 המלון לשם שיפוץ. החל במועד האמור קיבלה לקסן מעיריית אילת פטור מלא מתשלום
29 ארנונה, מיום 1.11.2015 למשך שלוש שנים, מהטעם שבית המלון הינו נכס שאינו ראוי
30 לשימוש.



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172-2019 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

10. במועד זה רכשה לקסן מישרוטל את ה'ציוד המתכלה' שנתר, על מנת שישמש בעתיד
בהפעלת בית המלון. עבודות השיפוץ בבית המלון החלו בשנת 2016, כפי הנראה בחודש
מרץ 2016).
11. בשנת 2018 חתמה לקסן על הסכם עם חברת ניהול בשם Swander, אשר במסגרתו
התחייבה לקסן למסור לחברת הניהול האמורה את ניהול בית המלון ביום 30.9.2019,
לאחר ביצוע עבודות התאמה. על פי התכנון היה בית המלון אמור להיפתח בתחילת
2020, בתום השיפוץ, ואולם במהלך חודש דצמבר 2019 פרצה בבית המלון שריפה גדולה
אשר גרמה לנזקים כבדים, וחייבה ביצוע עבודות שיפוץ נכבדות, שבעטיין טרם נפתח
בית המלון עד היום.

השומות

12. לאחר החתימה על ההסכם לרכישת המניות, לא דיווחה נצבא למנהל על רכישת המניות
בפעימה הראשונה, בהנחה שלקסן אינה 'איגוד מקרקעין', ועל כן לא חייבת רכישת
מניותיה במס רכישה.
- משנדרשה על ידי המנהל להגיש הצהרה על רכישת המניות בפעימה הראשונה, השיבה
כי לא מדובר בפעולה ב'איגוד מקרקעין'. ביום 15.8.2019 קבע המנהל לנצבא שומה
בהעדר הצהרה ביחס לרכישת המניות בפעימה הראשונה, בה העמיד את שווי המכירה
על 55,460,000 ₪.
13. משנדרשה נצבא להגיש למנהל הצהרה בדבר רכישת המניות בפעימה השנייה, הגישה
דיווח, לטענתה לשם הזהירות, וביום 18.7.2019 קבע המנהל לנצבא שומה לפי מיטב
שפיטה לפי שווי מכירה בסך של 35,000,000 ₪.
14. נצבא הגישה למנהל השגות על השומות שנקבעו לה, והן נדחו על ידי המנהל בהחלטות
מיום 21.9.2020, שהן נושא העררים שלפנינו (להלן - "ההחלטות").
15. בהחלטות פירט המנהל כי המבחן לסיווגו של איגוד כאיגוד מקרקעין בהתאם להלכה
הפסוקה, הינו 'מבחן נכסי', ואין נפקות לסיווג פעילותו כעסקית או כפסיבית. פורט כי
יש להרכיב רשימה של כלל נכסי האיגוד, וככל שימצא נכס אחד שאינו זכות במקרקעין,
יוצא האיגוד מתחולת ההגדרה הבסיסית, ואולם במקרים מסוימים ייקבע כי מדובר
בכל זאת באיגוד מקרקעין על פי ההגדרה המרחיבה.
16. המנהל קבע בהחלטות כי המבחן הנכסי מתקיים בלקסן, ועל כן יש לסווגה כאיגוד
מקרקעין. פורט כי הנכס- בית המלון, לא שימש לייצור הכנסה מיום 31.10.2015, וכי
במועד מכירת המניות היה ידוע לנצבא כי בית המלון עתיד להיסגר לשם עריכת שיפוצים



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו'ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 נרחבים, הגם שלא נקבע מועד לביצועם. בהחלטה לעניין הפעימה השנייה צוין כי משנת
2 2017 לא היה בית המלון פעיל.
3 17. אשר להחלטת מיסוי 38/07 צוין בהחלטות כי החלטת המיסוי עסקה בבית מלון פעיל,
4 הכולל ציוד תפעולי ועובדים והיא אינה רלוונטית לענייננו, שכן בית המלון בענייננו לא
5 היה פעיל, או לכל היותר היה בשלבי גסיסה סופיים (במועד הפעימה הראשונה). הציוד
6 התפעולי היה במועד מכירת המניות בידי ישרוטל, וגם אם הועבר לאחר מכן לידי לקסן,
7 הרי ששווי זניח ביחס לשווי המלון (פחות מ- 1%). הנכס אשר הועבר לידי נצבא היה
8 מבנה של מלון לא פעיל, ללא עובדים וללא ציוד שמיש, ועל כן מדובר בקרקע, שעליה
9 בניין לא פעיל.
10 18. בהחלטות צוין כי על פי הדוחות הכספיים של לקסן, שווי הציוד לאחר פחת, לתום שנת
11 2014, עמד על 4,816 אלפי ₪, ובתום שנת המס 2015 הופחת במלואו. על פי הדוחות
12 הכספיים לשנים 2015-2016, נסגר בית המלון בשנת 2015.
13 19. אשר ל'שווי המכירה' של המניות, פורט כי בפעולה באיגוד מקרקעין יחול מס רכישה על
14 פי שווי הקרקע ביום הפעולה, בהתאם לאחוז החלק הנרכש. בהתאם לנוסחה האמורה
15 נקבע כי שווי המכירה של המניות אשר נרכשו בפעימה הראשונה עמד על 171,000,000
16 (60% מ- 285 מיון ₪), ו'שווי המכירה' של המניות אשר נרכשו בפעימה השנייה עמד על
17 114 מיליון ₪ (40% מ- 285 מיליון ₪).
18

תמצית טענות הצדדים

- 19
20 20. המחלוקת בין הצדדים נסובה בעיקרה על השאלה האם הייתה לקסן בגדר 'איגוד
21 מקרקעין' בעת רכישת מניותיה, כפי שטען המנהל, או אז חייבת רכישת המניות במס
22 רכישה. כמו כן חלוקים הצדדים בסוגיית קביעת 'שווי המכירה' של המניות לעניין מס
23 הרכישה.
24 21. תמצית טענתה של נצבא היא כי במועד רכישת מניותיה של לקסן היה בית המלון פעיל,
25 וניהולו התבצע על ידי ישרוטל. בבית המלון קיימים מיטלטלין מהותיים המשמשים
26 בייצור הכנסה, ועל כן לא הייתה לקסן בגדר "איגוד מקרקעין" ומכירת מניותיה לא
27 הייתה חייבת במס רכישה.
28 22. נצבא הפנתה להחלטת מיסוי 38/07 המתייחסת לטענתה לנסיבות דומות להפליא
29 לנסיבות המחלוקת שבענייננו, וטענה כי משהחלטה האמורה לא בוטלה, יש להחילה
30 גם בענייננו ולקבוע כי לא מדובר ב'איגוד מקרקעין' או ב'פעולה באיגוד מקרקעין'.





**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו'ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

23. נצבא הדגישה כי במועד הפעימה הראשונה היה בית המלון פעיל, ולפיכך אין רלוונטיות
לכך שהציוד התפעולי נמכר בעבר לישרוטל, ואין כל רלוונטיות למצב בית המלון, להיותו
מוזנח, לקיטון בהכנסותיו, או למבחנים ממין זה. הודגש כי גם בהחלטת מיסוי 38/07
דובר בבית מלון שהושכר לחברת ניהול, אשר לא העסיק עובדים, וה'עסק' לא היה בידי.
24. אשר לפעימה השנייה נטען כי הציוד נרכש על ידי לקסן במועד סיום ניהול המלון בידי
ישרוטל, והיה בידיה. עוד נטען כי יש לפרש את המונח "משמש בייצור בהכנסה" גם
כשימש בעבר לייצור הכנסה, או כעתיד לשמש בייצור הכנסה, בהתאם לכוונת האיגוד,
גם אם הכוונה טרם מומשה.
25. לחילופין טענה נצבא כי בהתאם לסעיף 9(ב)(1) בחוק מיסוי מקרקעין ייקבע 'שווי
המכירה' בהתאם לשווי הזכויות **שבבעלות** העוררת, ומשהמקרקעין אינם בבעלות
לקסן, אין לחייב את רכישת מניותיה במס רכישה, גם אם יקבע שהייתה 'איגוד
מקרקעין' במועדים הרלוונטיים.
26. נצבא הוסיפה וטענה לעניין היקף הממכר כי בהתאם לתמורה ששילמה רכשה העוררת
בפעימה הראשונה 87.6% מהזכויות, ולא 60% כפי שקבע המנהל, ובפעימה השנייה
רכשה 12.4% בלבד, ולא 40% כפי שקבע המנהל.
27. כמו כן נטען כי המנהל לא היה רשאי לתקן טעות שנפלה לטענתו בעניין 'שווי' המכירה,
ולערוך מקצה שיפורים בשומות שקבע בשלב א'. נטען כי יש לקבוע את 'שווי המכירה'
על יסוד שווי השוק וההצעות שניתנו בהתמחרות, ולא על יסוד הקביעה בהסכם מכירת
המניות בדבר שווי השוק. עוד נטען כי המנהל לא יישם את נוסחת החלק היחסי הקבועה
בחוק.
28. המנהל טען מנגד כי במועד חתימת הסכם מכירת המניות, שהוא גם מועד רכישת מניות
לקסן בפעימה הראשונה, הייתה לקסן יישות פסיבית, לאחר שכבר בשנת 2011 העבירה
את הפעלת בית המלון, על כרעיה וקרביה, לידי ישרוטל. כוח הניהול וההפעלה לא היה
עוד בידיה, עובדי בית המלון היו עובדיה של ישרוטל, כך גם הציוד התפעולי היה של
ישרוטל. נטען כי גם אם היה בידי לקסן באותו מועד ציוד קבוע, אין בכך כדי לשנות את
מהותה של לקסן, הנעדרת אפשרות להפעיל את המלון באותה עת. לא זו אף זו. באותו
מועד היה ברור שבתוך 40 ימים ייסגר בית המלון ותפסק פעילותו לתקופה בלתי
מוגדרת.
29. הודגש כי מצבו של בית המלון היה רעוע, וכי ניתן ללמוד מראיותיה של נצבא כי לא ניתן
היה להפעיל את בית המלון במצבו הירוד, וכי המשך הפעלתו טעונה שיפוז מסיבי. מיד
לאחר שישרוטל סיימה את ניהול בית המלון, החלו בביצוע עבודות לפירוקו. על כל פנים,



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו'ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 כך נטען, לא היה בכוונת לקסן להפעיל את בית המלון למרות שלטענתה ניתן היה
2 להפעילו חרף מצבו הירוד, והיא חיפשה צד ג' שינהלו. בית המלון נותר סגור במשך 3
3 שנים, מתוך בחירה מודעת של לקסן, עד אשר נמצאה חברת הפעלה לניהולו.
4 30. הודגש כי גם במועד הפעימה השנייה היה בית המלון מושבת מזה כשנה וחצי, טרם
5 בוצעו בו עבודות שיפוץ, ולא היה כל צפי לתחילת הפעלתו.
6 31. המנהל הדגיש כי נצבא לא הציגה רשימת נכסים שהיו בדידה במועדי מכירת המניות,
7 והסתפקה ברשימת ציוד, שחלקו נמכר לישרוטל עוד בשנת 2011 (להלן- "**הציוד**
8 **התפעולי**"), וחלקו השני (להלן- "**הציוד הקבוע**"), שעל פי הטענה לא נמכר לישרוטל.
9 לעניין הציוד התפעולי טען המנהל כי לא ניתן לראותו כמטלטלין אחרים במועד הפעימה
10 הראשונה, כיון שלא היה בבעלותה של לקסן, ואילו במועד הפעימה השנייה, ככל שנרכש
11 בחזרה מישרוטל, הוא לא שימש להפקת הכנסה הואיל ובית המלון היה מושבת במשך
12 כשנה וחצי. אשר לציוד הקבוע, נטען כי תצהיר עדות ראשית שהגישה ישרוטל מלמד כי
13 מדובר בציוד קבוע שנרכש על ידי ישרוטל. על כל פנים, כך נטען, לא הוגשה הערכת שווי
14 באשר לשווי של הרכוש הקבוע, כדי שניתן יהיה להיווכח מהו שווי ביחס לשווי בית
15 המלון, אשר לגביו נכתב בהסכם הרכישה של המניות כי שווי עומד על 285 מיליון ₪,
16 במצבו הנוכחי (AS IS).
17 32. המנהל הדגיש כי בהחלטה בהשגה צוין כי שווי הציוד על פי המאזן לסוף שנת 2014,
18 לאחר הפחתת הפחת מסתכם (באלפי שקלים) ל- 4,816 ₪, ובתום שנת 2015 הופחת
19 במלואו. בהשגה נקבע כי שווי הציוד אינו עולה על 2% משווי הכולל של המלון, ולא
20 הובאה כל ראיה באשר לשווי אחר, אף לא הובאה כל ראיה לכך שהנכסים האמורים
21 השיאו ללקסן הכנסה כלשהי. לא מדובר אפוא בנכסים משמעותיים אשר יש במשקלם
22 הסגולי כדי להוציא את לקסן מהגדרת "איגוד מקרקעין", אלא מדובר בנכסים טפלים
23 למטרותיה העיקריות של לקסן.
24 33. אשר למחלוקת בעניין שווי הרכישה, נטען כי בהתאם לסעיף 9(ב)(1) בחוק מיסוי
25 מקרקעין נקבע השווי על פי שווי הזכות במקרקעין עצמה, ולא על פי המחיר המוסכם
26 של מניות איגוד המקרקעין. בואר כי נצבא התבקשה להגיש התייחסותה לשאלה זו
27 במהלך דיוני ההשגה, ואולם נציגיה טענו כי המנהל אינו רשאי לקיים דיון בסוגיה,
28 משעה שלא הוגשה השגה בסוגיה זו, וכי המנהל אינו רשאי לתקן בשלב ההשגה החלטות
29 שניתנו בשלב א' או לקבל החלטות באופן רטרואקטיבי.
30 34. הודגש כי השווי שקבע המנהל היה בהתאם לשווי בית המלון שעליו הוסכם בסעיף 4.1.1
31 בהסכם רכישת המניות, סכום של 285 מיליון ₪. 60% מסכום זה יוחסו לפעימה



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו'ע 21-01-29172-נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 הראשונה, שבמסגרתה נרכשו 60% ממניותיה של לקסן, ו- 40% לפעימה השנייה,
2 שבמסגרתה נרכשו 40% מהמניות. אשר לטענה שלפיה יש לייחס את כלל פעימה היקף
3 אחר, הדגיש המנהל כי טענה זו הינה טענה חדשה שנטענה לראשונה בסיכומיה של
4 נצבא, וכי הגורמים הכלכליים שאליהם הפנתה נצבא, כגון משקל 'פרמיית השליטה',
5 משקל ה'אופציה' לרכישת 40% מהמניות, וכיוצ"ב, הן שאלות עובדתיות אשר לא הוכחו
6 על ידי נצבא בדרך כלשהי.
- 7 35. המנהל הדגיש כי משמוגשת השגה נבחנת השומה מחדש, ואין כל מניעה לקבוע שומה
8 גבוהה יותר מהשומה שנקבעה בשלב א', כפי שגם וועדת הערר רשאית לקבוע שומה
9 גבוהה יותר ככל שמוגש ערר לוועדה.
- 10 36. המנהל הוסיף וטען כי נצבא לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי יש לקבוע שווי
11 מכירה אחר מהשווי שעליו הסכימה במועד רכישת המניות. הודגש כי לא הוגשו כל
12 ראיות להוכחת שווי שונה מהמוסכם, אף לא לגבי שווי של בית המלון במועד הפעימה
13 השנייה.
- 14 37. אשר לטענתה של נצבא שלפיה לא היו ללקסן זכויות **בעלות** במקרקעין, טען המנהל כי
15 גם טענה זו נטענה לראשונה בסיכומים. עוד טען כי בעלותה של נצבא בזכויות במקרקעין
16 מעולם לא הוכחה, והיא נלמדת במפורש גם מתצהירי עדות ראשית שהוגשו מטעמה
17 של נצבא. הודגש כי "זכות במקרקעין" מוגדרת כבעלות או חכירה, ואין כל יסוד לטענה
18 שלפיה מדובר בבעלות הרשומה בטאבו.
- 19 38. המנהל הוסיף וטען כי אין מקום להקיש לענייננו מהחלטת המיסוי 38/07, אשר עסקה
20 בבית מלון פעיל, ולא בבית מלון רעוע שהיה זקוק בדחיפות לשיפוץ, ושגם במועד
21 הפעימה הראשונה היה בשלבי הפעלתו האחרונים. זאת ועוד, לקסן כלל לא עסקה
22 בהפעלת בית המלון, אלא בהשכרת מקרקעין, והיא לא מכרה לציבור שירותים נילוויים.
23 החל משנת 2011 התקרבה באופיה לחברת גוש חלקה על סקלת האיגודים שתוארה
24 בפרשת גזית גלוב, בין חברת גוש חלקה לבין חברה המפיקה הכנסות מייצור מוצרים
25 במפעל, באמצעות פעילות עסקית נפרדת ועצמאית. עוד הודגש כי לקסן אינה שותפה
26 עסקית של ישראל.
- 27 **איגוד מקרקעין' - המסגרת החוקית**
- 28 39. מס הרכישה הוא מס עקיף המוטל על רכישת זכויות במקרקעין, כהגדרתו בחוק מיסוי
29 מקרקעין, מטעמים פיסקאליים. אשר לרכישת זכויות במקרקעין בעקיפין, באמצעות
30 רכישת מניותיה של חברה המחזיקה בזכויות במקרקעין, ביקש חוק מיסוי מקרקעין



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ו'ע 21-01-29172-2017 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

1 למסות גם את רכישת הזכות במקרקעין הנעשית בעקיפין, באמצעות רכישת המניות,
2 וזאת לשם אחידות בתוצאת המס ומניעת התחמקות מתשלום המס. יחד עם זאת נמנע
3 חוק מיסוי מקרקעין מלחייב במס רכישה כל רכישת מניות של חברה ('איגוד', בלשון
4 החוק) המחזיקה בזכויות במקרקעין, והסתפק בחיוב ברכישת מניותיו של 'איגוד
5 מקרקעין', ובלשון חוק מיסוי מקרקעין, בפעולה ב"איגוד מקרקעין".

6 40. סעיף 9 בחוק מיסוי מקרקעין, העוסק במס הרכישה, קובע בס"ק (ב)(1) כי-

7
8 "בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה שהיתה
9 חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי –
10 כאמור בפסקה (א1) – משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות
11 האיגוד;

12 לעניין סעיף קטן זה, "פעולה באיגוד" – הענקת זכות באיגוד,
13 לרבות הקצאתה, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי
14 בזכויות הנובעות מזכות באיגוד, והכול בין בתמורה ובין שלא
15 בתמורה; לעניין זה, "הקצאה" – כל הנפקה של זכויות
16 באיגוד".

17 41. סעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין, סעיף ההגדרות, מגדיר מהו "איגוד מקרקעין" שיהפעולה'
18 בו חייבת במס. בשנת המס הרלוונטית לענייננו, שבה נכרת 'הסכם מכירת המניות'
19 הוגדר "איגוד מקרקעין" כדלקמן-

20
21 "איגוד מקרקעין" – איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם
22 זכויות במקרקעין, למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר
23 בבורסה כהגדרתה בפקודה ולמעט קרן להשקעות במקרקעין
24 כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודה, בתקופה שעד למועד הרישום
25 למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 3א64(א)(2) לפקודה, ובלבד
26 שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור באותו סעיף; ולענין
27 זה לא יראו כנכסיו של האיגוד – מזומנים, מניות, איגרות חוב, ניירות
28 ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או
29 שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם לדעת המנהל הם טפלים
30 למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך
31 ארעית;"



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1
2 42. עיון בהגדרת "איגוד מקרקעין" מעלה כי נקבעה בה 'הגדרה בסיסית', ולצדה נקבעו גם
3 'הגדרה ממעטת', ו'הגדרה מרבה' (ראו ע"א 74/15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות ואח'
4 נ' גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ ואח' (מיום 14.12.2017) (להלן - "פרשת גזית
5 גלוב") (בקשה לדיון נוסף בדנ"א 1032/18 נדחתה ביום 18.9.2018).
6 43. הגדרתו הבסיסית של 'איגוד מקרקעין' מתייחסת ל'איגוד' שכל נכסיו, במישרין או
7 בעקיפין, הם זכויות במקרקעין. אף שדי לכאורה בקיומם של נכסים אחרים באיגוד,
8 שאינם "זכויות במקרקעין", כדי למעט את האיגוד מהגדרת 'איגוד מקרקעין', מונה
9 ההגדרה הבסיסית שורה של נכסים (המכונים לעיתים "נכסים ניטרליים"), אשר לא
10 יימנו כנכסי האיגוד לצורך סיווגו כ'איגוד מקרקעין', והם: מזומנים, מניות, אגרות חוב,
11 ניירות ערך אחרים, ומטלטלין שאינם משמשים את האיגוד לצרכי ייצור הכנסה. כפועל
12 יוצא, עצם הבעלות בנכסים אלו שאותם מונה ההגדרה, אינה ממעטת את האיגוד
13 מהגדרת 'איגוד מקרקעין' ואין בהם כדי להשפיע על סיווגו.
14 44. ההלכה הפסוקה עסקה לא אחת בהגדרה הבסיסית של 'איגוד המקרקעין', והבהירה כי
15 ה"זכות במקרקעין" מתייחסת לא רק לקרקע ולבנוי עליה בלבד, אלא גם ל'מחוברים
16 אליה חיבור של קבע', וכן לזכויות אחרות אשר נטמעו במקרקעין ומהוות חלק בלתי-
17 נפרד מהם. הודגש בפרשת גזית גלוב כי הזכות במקרקעין היא נכס מורכב, אשר אופן
18 הניצול שלו ושווי מושפעים מגורמים חיצוניים, כגון זכויות בניה, 'הסכמי שכירות',
19 'מיקום', 'נכסים אחרים שבסביבה', 'נגישות' ועוד. האבחנה בין "זכויות במקרקעין"
20 לבין נכסים אחרים תעשה בהתאם למהות הכלכלית האמתית שלהם, ואין להפריד
21 באופן מלאכותי בין נכסים שהם בבחינת "זכויות במקרקעין" לבין נכסים אחרים
22 הנבלעים ב"זכות במקרקעין" או נטמעים בה, ואשר משפיעים על שוויה. זכויות בניה,
23 'הסכמי שכירות', 'מיקום', 'נכסים אחרים שבסביבה', 'נגישות' – ועוד, לא ייחשבו אפוא
24 כנכסים נפרדים מה'זכות במקרקעין' לשם סיווגו של האיגוד, אלא הם נטמעים כאמור
25 במקרקעין ומהווים חלק בלתי נפרד מהם, ולפיכך אין הם בגדר נכסים נוספים
26 המוציאים אם האיגוד מהגדרת 'איגוד מקרקעין'.
27 45. הנכסים הנוספים המוציאים את האיגוד מהגדרת 'איגוד מקרקעין' הם נכסי מיטלטלין
28 עצמאיים המשמשים את האיגוד לייצור הכנסה, ובדוגמה שהובאה בפרשת גזית גלוב-
29 ככל שלצד זכויות במקרקעין מצוי בבעלות האיגוד גם מפעל אשר הוקם על המקרקעין,
30 העוסק בפעילות ייצורית, באמצעות מכונות שבהן הוא מחזיק, הרי שלא מדובר עוד
31 ב"איגוד מקרקעין"



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

46. כאן נכנסת לתמונה ה'הגדרה המרובה' או 'ההגדרה המרחיבה', הקובעת כי ככל
שהנכסים העצמאיים המשמשים את האיגוד לייצור הכנסה, **טפלים** לדעת המנהל
למטרה העיקרית הקבועה של האיגוד, יסווג האיגוד בכל זאת כ'**איגוד מקרקעין**'.
47. כב' הנשיאה בדימוס, השופטת מ' נאור, הזכירה את הספרות המקצועית שדנה ב'**מבחן
הטפלות**', ובשאלה כיצד תוכרע השאלה מתי יקבע כי **נכס מניב** הוא **טפל** למטרותיו
העיקריות של האיגוד, המלומד י' הדרי סבור כי "**כאשר תרומתו של הנכס אינה סמלית
והנכס חיוני לביצוע מטרות האיגוד, אין הנכס טפל, ולפיכך אין איגוד בעל הנכסים
איגוד מקרקעין**" (יצחק הדרי, **מיסוי מקרקעין** כרך ב – חלק ראשון (מהדורה שנייה,
2003) (להלן – "**הדרי כרך ב – חלק ראשון**")), בעמ' 325). בעוד שהמלומד א' נמדר סובר
כי איגוד שבעלותו פרדס מניב ייחשב איגוד מקרקעין אם יש בבעלותו גם "**ציוד
מינימלי**, כגון צינורות השקייה"; אך לא ייחשב כזה אם בבעלותו **ציוד משמעותי** כגון
"**טרקטורים, כלים חקלאיים וכלי הובלה המשמשים לאיגוד בייצור הכנסתו**" (אהרן
נמדר, **מס שבח מקרקעין** כרך א (מהדורה שביעית, 2012) (להלן – "**נמדר**")) בעמ' 605).
48. לשם השלמת התמונה אזכיר גם את ה'**הגדרה הממעטת**' של 'איגוד המקרקעין', שאינה
רלוונטית לענייננו, אשר קבעה בשנת כריתתו של הסכם מכירת המניות כי איגוד שכל
נכסיו הם זכויות במקרקעין לא יחשב כאיגוד מקרקעין, ככל שמדובר באיגוד שמניותיו
רשומות למסחר בבורסה. (הגדרה ממעטת זו תוקנה לגבי שנת המס 2016, והיא כאמור
אינה רלוונטית למחלוקת שלפנינו).
49. עולה מההלכה הפסוקה כי בדיקת סיווגו של איגוד כ"איגוד מקרקעין" תעשה בהתאם
ל**נכסיו**, ולא בהתאם ל**סיווג הכנסותיו או לאופן החזקת המקרקעין**. כפי שנקבע בפרשת
גזית גלוב, גם אם הכנסותיו של האיגוד אינן הכנסות פסיביות מהשכרת הנכסים, אלא
הכנסות מפעילות עסקית, כגון מכירת גידולים חקלאיים או ממפעל הממוקם על
המקרקעין, עשוי האיגוד להיחשב 'איגוד מקרקעין', ככל שאין הוא מחזיק בנכסים
משמעותיים נוספים המשמשים להפקת הכנסותיו.
50. הבדיקה שתערך היא בדיקה זו שלבית: **בשלב הראשון** ייבדק האם לצד 'זכויות
במקרקעין' קיימים בידי האיגוד נכסים **אותנטיים ועצמאיים**, להבדיל מנכסים שהם
חלק בלתי נפרד מהזכויות במקרקעין שבעלות האיגוד, הנטמעים בזכויות במקרקעין,
או הנבלעים בהם. ככל שקיימים נכסים עצמאיים, נבדק **בשלב השני**, האם מדובר
בנכסים טפלים למטרתו העיקרית הקבועה של האיגוד, בהתאם להגדרה המרובה או
המרחיבה הקבועה בהגדרת "איגוד מקרקעין".



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

51. אשר לשאלה האם פעילות עסקית מהווה 'נכס' נפרד ועצמאי, נקבע בפרשת גזית גלוב
כי ניתן להכיר בפעילות עסקית כ'נכס נפרד' רק אם היא אינה קשורה למקרקעין
שבבעלות האיגוד. פעילות עסקית תחשב כקשורה במקרקעין בראש ובראשונה כאשר
היא נוגעת לשימוש הרגיל במקרקעין, שניתן לעשותו גם באופן פסיבי וללא פעילות
עסקית: מכירתם או השכרתם. זו היא פעילות הטבועה במקרקעין ואשר מהווה חלק
בלתי-נפרד מזכות השימוש במקרקעין ומהזכות ליהנות מפירותיו.
52. כב' השופט י' עמית סיכם לעניין המבחן להגדרת 'איגוד מקרקעין' בע"א 4900/19
ב.ס.ט. בנייה בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת (מיום 4.4.2021) (להלן- "פרשת
ב.ס.ט"), עמ' 6 כדלקמן-

"המבחן שנקבע להגדרת המונח "איגוד מקרקעין" הוא המבחן הנכסי
(למשל שם, בפסקה 53). איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם
זכויות במקרקעין, הוא איגוד מקרקעין. איגוד יחשב לאיגוד מקרקעין
גם אם יש ברשותו נכסים שאינם זכויות במקרקעין כל עוד מדובר
בנכסים "ניטרלים" שלא משמשים את האיגוד ביצור הכנסתו,
ולחלופין, כל עוד הנכסים הניטרלים משמשים את האיגוד ביצור
הכנסתו אך הם טפלים למטרותיו העיקריות. איגוד המחזיק בזכויות
במקרקעין לא ייחשב כאיגוד מקרקעין אם יש לו נכסים משמעותיים
שאינם זכויות במקרקעין, אשר משמשים את האיגוד ביצירת הכנסות
והם אינם טפלים למטרותיו העיקריות".

53. בפרשת גזית גלוב דן בית המשפט העליון באיגודים אשר עסקו ב"הפעלת מרכזי קניות".
נקבע לגביהם כי אין מחלוקת שמדובר בנכס מסחרי מניב, והשאלה שנשאלה היא האם
יש במרכזי קניות או כחלק מהפעלתם נכס של פעילות עסקית או של "עסק חיי". פורט
כי מדובר בנדל"ן מסחרי מניב, המשויי הכנסות שוטפות כתוצאה מהשכרת השטחים.
בית המשפט התייחס לדוחות הכספיים, שבהם סווגו מרכזי הקניות כנדל"ן להשקעה,
המוחזק לצורך הפקת דמי שכירות ו"מושכר לצדדים שלישיים", "ואכן, הנכס המרכזי
שבבעלותם של איגודים אלה הוא מרכז קניות, לקוחותיהם הם העסקים ששוכרים
מהם שטחי מסחר בו ומרבית הכנסותיהם נבעו מהשכרת נכסים. מכל זווית שנביט,
לפנינו אפוא פעילות של השכרת נכסים". כמו כן נקבע כי למרכזי הקניות לא הייתה
פעילות עסקית עצמאית, הנפרדת מהמקרקעין והחורגת מהשכרתם, "היוצרת עסק



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו'ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

1 **עצמאי**, נפרד ושונה המעניק לשוכרים שירותים נפרדים ומשמעותיים פרט להשכרה
2 ולכרוך בה". עוד הודגש כי בשעה שהעסק או הפעילות העסקית הם חלק בלתי-נפרד
3 מהמקרקעין, גם אם יש להם מוניטין הרי שאף המוניטין הוא חלק בלתי-נפרד
4 מהמקרקעין, וטבוע בהם.
5 54. בפרשת גזית גלוב תיאר בית המשפט העליון "ספקטרום" של איגודים, אשר מצדו האחד
6 מצויים 'איגודי מקרקעין', בעוד שמצדו האחר מצויים איגודים שאינם איגודי מקרקעין.
7 פורט כי קו-הגבול בין שני צדדיו של הספקטרום אינו ברור, וככל שמתקדמים מאיגודי
8 המקרקעין המובהקים ביותר – שהם אלה המחזיקים במקרקעין באופן פסיבי ומבלי
9 לקיים בהם פעילות עסקית, כגון "חברות גוש-חלקה", פוגשים תחילה איגודים
10 המבצעים פעילות עסקית של השכרת מקרקעין מבלי ליתן בצדה שירותים נלווים כלל
11 (או כמעט כלל), כגון מקבצי דיור, הנחשבים על פי ההלכה הפסוקה לאיגודי מקרקעין.
12 לאחריהם, מופיעים איגודים "שפעילותם העסקית חורגת לפי הנטען מהשכרת מקרקעין
13 גרידא, כגון מרכזי קניות, דיור מוגן ובתי-מלון, בין היתר לאור שירותים נלווים
14 שניתנים במסגרתם".
15 55. צוין לעניין זה כי אין הבדל ניכר בין מקבצי דיור ובנייני משרדים לבין מרכזי קניות,
16 למרות שהאחרונים מחייבים מתן שירותים נוספים לשוכרים. תשואתם של כל אלה
17 מקורה בהשכרת המקרקעין וזו כאמור הפעילות המרכזית הכרוכה בהפעלתם. כמו כן
18 צוין כי בהמשך הספקטרום ישנם איגודים שפעילותם העסקית מבוצעת במקרקעין אך
19 מנותקת ממנו, כגון מפעלים שונים. בשונה ממרכז קניות וממקבצי דיור, מפעל אינו
20 מפיק את הכנסותיו מדמי שכירות אלא **ממכירת מוצרים המיוצרים בו, באמצעות**
21 **נכסים שאינם זכויות במקרקעין כגון מכונות או באמצעות פעילות עסקית נפרדת**
22 **ועצמאית**, שעשויה כאמור להיחשב לנכס בלתי מוחשי שאינו זכות במקרקעין. איגודים
23 כגון מפעלים לא יהוו אפוא במרבית המקרים איגודי מקרקעין.

24 **איגודים המפעילים בית מלון- התייחסויות בפרשת גזית גלוב**

25 56. לפני שנפנה ליישום המבחנים שנקבעו בפרשת גזית גלוב למחלוקת בענייננו, ראוי
26 להתעכב קמעה על מספר אמרות אגב שנאמרו בפרשת גזית גלוב באשר לאיגודים
27 המפעילים בתי מלון ובאשר לסיווגם כ'איגודי מקרקעין'.





**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 57. בבחינת השאלה האם יש מקום להכיר בנכס של 'פעילות עסקית' כנכס הנפרד מהזכות
2 במקרקעין, נקבע כאמור בפרשת גזית גלוב כי יש לבחון תחילה אם הפעילות העסקית
3 היא נפרדת ועצמאית מהמקרקעין, או שהיא חלק בלתי-נפרד מהמקרקעין. צוין כי-
4 "באופן עקרוני לכל איגוד עשויה להיות פעילות עסקית נפרדת מהמקרקעין.
5 לדוגמה: איגוד שבבעלותו בית-מלון עשוי להפעיל בו גם עסקים נוספים, כגון
6 מסעדות, ספא ועוד... בדומה, איגוד שבבעלותו מרכז קניות עשוי להפעיל עסקים
7 שונים בו, למשל עסק להשכרת עגלות לתינוקות ... כל אלה הן פעילויות עסקיות
8 עצמאיות, שאינן קשורות במקרקעין ולראיה הרווחים מהן הן ממכירת מזון,
9 ממתן שירותי ספא ומהשכרת עגלות, בהתאמה – פעילויות שיכולות להתבצע
10 באותה מידה בכל מקום אחר. אך האם בבית-מלון או במרכז קניות יש להכיר
11 בעצם הפעלתם של בית-המלון או של מרכז הקניות כפעילות עסקית נפרדת
12 ועצמאית מהמקרקעין? לשם הכרעה בכך עלינו לבחון את אופיין של פעולות
13 אלה..."
- 14 58. בפרשת גזית גלוב התייחס בית המשפט העליון להחלטת מיסוי 38/07 אשר הוזכרה
15 בטיעוניה של נצבא- "שבה נקבע כי איגוד מסוים שבבעלותו בית-מלון פעיל אינו נחשב
16 לאיגוד מקרקעין, תוך השקפה על בית-המלון בכללותו – על המקרקעין שעליהם הוקם
17 ועל הציוד המשמש לפעילותו השוטפת – כנכס נפרד ועצמאי, שאינו מקרקעין ואשר
18 משמש לייצור הכנסה שאינה טפלה למטרות האיגוד)". כב' השופטת מ' נאור, הנשיאה
19 (בדימוס), ציינה כי לא מדובר בהחלטה עקרונית- כללית, אלא בהחלטה פרטנית,
20 שהתקבלה על רקע נסיבות קונקרטיות, וקיים קושי עקרוני בניסיון להסיק ממנה עמדה
21 פרשנית גורפת. כמו כן הוסיפה-
- 22 "מכל מקום, יש לזכור כי בית-המשפט אינו כבול לעמדותיה הפרשניות
23 של רשות המסים (בין אם אלה מבוטאות בקובצי הפרשנות שהיא
24 מפרסמת, בין אם הן מובעות במסגרתן של החלטות מיסוי או בדרכים
25 אחרות). לפיכך, אף אם החלטות המיסוי היו מצביעות על עמדה
26 פרשנית גורפת של רשות המסים – וכאמור, לשיטתי אין כך הדבר – לא
27 היה בכך כדי לשנות את הפרשנות הנכונה של הגדרתו של "איגוד
28 מקרקעין", שעליה עמדתי בהרחבה לעיל".
- 29 59. עוד צוין בפרשת גזית גלוב (עמ' 48) כי יתכנו שתי אפשרויות להכיר בנכס מסוג 'פעילות
30 עסקית': הראשונה, הכרה בשני נכסים נפרדים: האחד זכות במקרקעין (כגון מרכז



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו'ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

1 הקניות) והשני- נכס של פעילות עסקית. צוין כי הכרה בשני נכסים נפרדים אפשרית רק
2 בהינתן שהפעילות העסקית הנטענת אינה קשורה למקרקעין שבבעלותו של האיגוד, כגון
3 שירותי ניהול הניתנים לצדדים שלישיים. השנייה, הכרה בנכס אחד של פעילות עסקית,
4 הכוללת בתוכה את כל הנכסים של האיגוד ובהם המקרקעין. כדוגמא לכך הצביעה כב'
5 השופטת נאור על החלטת מיסוי 38/07 העוסקת כאמור בעניינו של איגוד המחזיק בית-
6 מלון. מבין שתי האפשרויות, הועדפה האפשרות הראשונה, "היוצרת הבחנה ברורה
7 כנדרש בהגדרה הבסיסית של "איגוד מקרקעין" בין זכויות במקרקעין לבין נכסים
8 שאינם זכויות במקרקעין". בעוד שהבחירה באפשרות השנייה-
9 **"מנוגדת לכך ומטשטשת את ההבחנה בין סוגי הנכסים. היא מעוררת קושי**
10 **במיוחד במקרים שבהם עיקר השווי מיוחס לזכות במקרקעין, כגון במרכזי**
11 **קניות, בבתי-מלון או בדיור מוגן – להבדיל ממקרים שבהם הזכות במקרקעין**
12 **היא חלק קטן יחסית מתוך השווי של הפעילות העסקית בכללותה".**
13 60. הודגש בפרשת גזית גלוב כי ההכרעה בשאלה האם יש מקום להכיר בנכס של פעילות
14 עסקית' בנפרד מ'הזכות במקרקעין' מחייבת לבחון תחילה האם הפעילות העסקית היא
15 **אכן נפרדת ועצמאית, או שמא היא חלק בלתי-נפרד מהמקרקעין, שהוא המבחן**
16 **לקיומו של נכס עצמאי, לרבות לעניין קיומו של נכס מסוג פעילות עסקית. עוד צוין**
17 **באופן עקרוני לכל איגוד עשויה להיות פעילות עסקית נפרדת מהמקרקעין. לדוגמה:**
18 **איגוד שבבעלותו בית-מלון עשוי להפעיל בו גם עסקים נוספים, כגון מסעדות, ספא ועוד.**
19 61. בסקירתה את 'ספקטרום' האיגודים, בין איגודי מקרקעין מובהקים לבין איגודים
20 שבאופן מובהק אינם איגודי מקרקעין, מנתה כב' השופטת נאור במסגרת קבוצת אחת
21 של איגודים את מרכזי הקניות, הדיור המוגן ובתי המלון, ואפיינה אותם כאיגודים
22 **"שפעילותם העסקית חורגת לפי הנטען מהשכרת מקרקעין גרידא, כגון מרכזי קניות,**
23 **דיור מוגן ובתי-מלון, בין היתר לאור שירותים נלווים שניתנים במסגרתם". כמו כן**
24 **הוסיפה-**

25 **"...דיור מוגן ובתי-מלון אינם נמצאים בפנינו לאור החלטות מיסוי שבהן**
26 **נקטה רשות המסים עמדה שלפיה אין מדובר באיגודי מקרקעין. מבלי לקבוע**
27 **מסמרות בדבר אדגיש כי עמדה זו אינה מובנת מאליה והפרשנות המובעת בה**
28 **אינה מחייבת כמובן את בתי- המשפט, שבמקרים ככל שגיגעו בפניהם עשויים**
29 **להגיע למסקנות אחרות".**

מן הכלל אל הפרט



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

62. שאלת סיווגה של לקסן כאיגוד מקרקעין תוכרע, בהתאם למבחן הנכסי, ולא בהתאם
לסוג ההכנסה או אופייה, האם היא עסקית או פסיבית. כפי שנקבע בפרשת גזית גלוב
ובפרשת ב.ס.ט. יש לבחון בשלב הראשון האם היו ללקסן **נכסים עצמאיים** שאינם
'זכויות במקרקעין', נכסים שאינם **נטמעים** בזכויות במקרקעין או **נבלעים** בהן, ואינם
מהווים חלק בלתי נפרד מהן. גם לעניין 'נכס' הפעילות העסקית יש לבחון האם קיימים
בענייננו "עסק חיי" ומוניטין, ואם כן, האם הפעילות העסקית, **כרוכה** במקרקעין, **נבלעת**
בהם או **נטמעת** בהם, או שמא מדובר בפעילות עסקית עצמאית ונפרדת, או אז תחשב
הפעילות העסקית **כנכס עצמאי**.
63. רשימת נכסי לקסן שהציגה נצבא, לא מגלה נכס כלשהו שניתן לסווגו כנכס עצמאי,
שאינו נבלע בזכות במקרקעין או נטמע בה. הנכסים שבהם מדובר הם ריהוט וציוד
לחדרי המלון, שימשיות ומיטות שיזוף, ציוד למסעדה ולמטבח המלון, וילונות, שטיחים
וכיוצ"ב. נצבא הפנתה, בין היתר, לציוד המפורט בטופס הפחת, אשר אמור הופחת
כמעט באופן מלא, ושוויו ביחס לשווי הזכות במקרקעין הוא זניח, מה גם שיש לראותו
כציוד טפל למטרת האיגוד, בלתי מהותי, ועל כן נטמע בזכות במקרקעין, או נבלע בה.
64. ה'נכס העצמאי' העיקרי שלגביו טענה למעשה נצבא היה 'עסק חיי' בדמות פעילות של
בית המלון. מעבר לכך שבפרשת גזית גלוב נקבע כי קיומו של 'עסק חיי' אינו מעיד
בהכרח על כך שהעסק החי הינו נכס נפרד מהזכות במקרקעין, (אף נקבע במפורש כי
הפעילות העסקית במרכזי הקניות **טבועה** בזכות במקרקעין ו**נטמעת** בה), שאלת קיומו
של "עסק חיי" בענייננו, מוטלת בספק.
65. ה'פעולה באיגוד המקרקעין' במסגרת הפעימה הראשונה נעשתה כאמור בענייננו ימים
בודדים לפני סיום תקופת הפעלת בית המלון על ידי ישרוטל. אמנם באותו מועד הייתה
פעילות עסקית בבית המלון, ואולם יש ממש בהתרשמות המנהל כי פעילות זו הייתה
בשלב סגירה, ועל כן ספק האם ניתן לקבוע כי באותו מועד מדובר בנכס עצמאי ונפרד
מהזכות במקרקעין.
66. אף שסביר להניח כי כוונתה הסופית של נצבא הייתה להשתמש במבנה כבית מלון, נוכח
מאפייניו ומבנהו וייעודו למלונאות, ולהפיק מפעילות זו תשואה על השקעתה, (כפי
שעולה בין היתר, מתצהיר עדותו הראשית של העד מטעמה והצרופות לתצהיר), המבחן
הרלוונטי בענייננו אינו כוונתיה העתידית של נצבא, אלא מצב הדברים במועד הפעולה
באיגוד המקרקעין. במועד הפעימה הראשונה לא נעשו מהלכים כלשהם לשמור על
פעילות 'העסק החיי' לאחר המועד שבו צפויה הייתה ישרוטל לסיים את ניהול בית
המלון, שכן פניה של לקסן היו לסגירת בית המלון לשם עריכת שיפוץ מקיף להפעלתו.



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

67. לא בכדי הדגיש המנהל את מצבו הרעוע של בית המלון, ואת הצורך לערוך בו שיפוץ
מקיף, אשר חייב את הפסקת הפעילות של בית המלון. מעבר לעובדה שבפועל נסגר בית
המלון מיד בתום הפעלתו בידי ישרוטל, ביום 1.11.2015, מצא המנהל שורה של ראיות
המעידות על כך שלא ניתן היה להמשיך ולנהל במבנה פעילות עסקית של בית מלון:
לתצהיר עדותו הראשית של מר יוני שרעבי, מפקח שומת מקרקעין במשרדי מיסוי
מקרקעין באר שבע, צורפה התכתבות של לקסן עם עיריית אילת באשר לקבלת פטור
מארנונה, בטענה שבית המלון הינו נכס שאינו ראוי לשימוש. עיריית אילת נענתה
לבקשה, והעניקה ללקסן פטור מלא מארנונה, החל ביום 1.11.2015, היינו מהיום
שלאחר סיום הפעלת המלון בידי ישרוטל, למשך שלוש שנים, מהטעם שבית המלון הינו
נכס שאינו ראוי לשימוש. לאחר תקופה זו הוענק פטור חלקי מארנונה, מהטעם שלא
היה בסמכותה של העירייה לאשר פטור מלא לתקופה העולה על 3 שנים.
לתצהיר צורפה פנייתה של לקסן מיום 21.4.2016 למשרד התיירות בבקשה לתכנית
השקעה במלון, אשר הוכתרה בכותרת תכנית "להשבתו של מלון הנסיכה". בהתכתבות
שצורפה ציינה לקסן את מצבו התחזוקתי הירוד של בית המלון, ש"לא נעשה בו שיפוץ
משמעותי מאז פתיחת המלון בשנת 1992". בבקשה ציינה לקסן את מרץ 2016 כמועד
שבו החל ביצוע העבודות, אף פירטה כי ביצוען עתיד להימשך עד יוני 2018. עוד צוין
בבקשה כי עלות השיפוצים מוערכת בכ- 60 מיליון ₪. במכתב מיום 8.5.2016, ציינה
לקסן כי בית המלון נסגר לתקופה ממושכת לצורך עבודות השיפוץ, ובמכתב שנשלח
במענה לדרישת פרטים, ביום 6.6.2018, צוין כאמור כי בית המלון נסגר עוד ב-
1.11.2016, לאחר סיום הפעלתו על ידי ישרוטל. (כמו כן צויין כי נצבא מצויה במשא
ומתן עם חברת תיירות בינלאומית לשם הפעלתו).
המנהל הפנה לכך שעל פי הדוחות הכספיים הופסקה פעילות בית המלון כבר בשנת 2015.
המנהל הגיש את כתב תביעה שהגישו בעלי מניותיה של לקסן נגד נצבא (19-08-14765),
ואת כתב ההגנה של נצבא שבו טענה נצבא כי ממועד הרכישה פעלה לשיפוץ בית המלון
שהיה במצב תחזוקתי ירוד (סעיף 43).
68. מעבר למצבו של המבנה, אשר חייב ביצוע שיפוץ נרחב ולא אפשר המשך הפעלת בית
מלון במסגרתו, מצא המנהל חיזוק לעמדתו בכך שלא נלקחו הזמנות נוספות לאירוח
בבית המלון בתקופה שלאחר סיום פעילותה של ישרוטל; שהעובדים אשר הועסקו על
ידי ישרוטל לא הועברו ללקסן, אלא הועברו לבתי מלון אחרים של רשת ישרוטל או
פוטרו, ולקסן לא התקשרה עם עובדים אחרים לשם המשך הפעלת בית המלון. יש



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ו"ע 21-01-29172-2012 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 להוסיף לכך שלא הוצגו ראיות להתקשרות עם ספקים, או להזמנת סחורה מספקים
2 לשם הפעלת בית המלון לאחר עזיבתה של ישראל.
3 69. הסכם מכירת המניות תומך אף הוא בעמדתו של המנהל. ניתן אמנם למצוא בהסכם
4 סעיפים המעידים על תכנית עתידית להפעלת בית מלון במקרקעין, ואולם ההסכם אינו
5 מציין קיומו של עסק חי כאחד מנכס מנכסיה של לקסן, ואינו קובע הוראות כלשהן
6 לשמירת פעילות העסק לאחר שינוי זהות בעלי המניות או לאחר הפסקת הפעלתו של
7 בית המלון בידי ישראל. נהפוך הוא. מובהר בהסכם במפורש כי תקופת הניהול בידי
8 ישראל עומדת להסתיים בתוך כחודש ימים, וכי לאחר הפסקת פעילותה של ישראל,
9 לא ינוהל בית מלון בנכס. בין היתר צוין במפורש בסעיף 2.16 כי המשא ומתן שהתנהל
10 עם חברת ניהול אחרת (טמרס) הופסק, (מבלי שלאותה חברה היו טענות באשר למשא
11 ומתן), עובדה המעידה על כך שבתום ניהול בית המלון על ידי ישראל, לא תהיה חברת
12 ניהול אחרת שתנהלו. בסעיף 2.24 פורט כי העובדים הינם עובדי ישראל, וכי לקסן אינה
13 מעסיקה עובדים (למעט עובדים מסוימים אשר פוטרו במועד מינוי כונס הנכסים), ולא
14 נקבעו כל הוראות לשימור העובדים, על מנת לקיים את המשך ניהול בית המלון. כמו כן
15 לא נקבעו הוראות באשר ללקוחות או ספקים. לצד העדרן של הוראות המעידות על
16 הערכות להמשך הפעלת בית המלון, קשה להתעלם מההוראות המעידות על הצורך
17 בשיפוץ, למשל בסעיף 2.19 שבו צוין כי בתקופה הקרובה יהיה צורך בביצוע תיקון
18 ושיפוץ במלון.
19 70. הספק ביחס לקיומו של עסק חי בולט עוד יותר במועד הפעימה השנייה, שבגדרה נרכשו
20 יתרת מניות לקסן, על פי האופציה שניתנה לה. במועד זה לא הייתה במבנה פעילות
21 עסקית של בית מלון, אף לא היה קיים 'עסק חי' אחר.
22 71. גם אילו הייתי מקבלת את טענתה של נצבא, שלפיה הייתה ללקסן פעילות עסקית של
23 בית מלון, או שהיה לה 'עסק חי', לכל הפחות במועד הפעימה הראשונה (ואינני מוצאת
24 לקבוע זאת), לא הובאו ראיות כלשהן לכך שמדובר ב**נכס עצמאי**, שאינו כרוך בזכות
25 במקרקעין, אינו נטמע בה או נבלע בה. בוודאי שלא הוצגה ראיה לקיומו של נכס עצמאי
26 שכזה במועד הפעימה השנייה.
27 72. בענייננו כאמור לא הפעילה לקסן את בית המלון משנת 2011, אלא העבירה את ניהולו
28 לידי ישראל, מכרה לישראל את הציוד התפעולי, והעבירה לידיה את העובדים. אף
29 שכותרתו של הסכם ישראל היא "הסכם ניהול", עיון בתניותיו של ההסכם מעלה כי
30 ההתקשרות דומה במהותה להשכרה. ב"והואיל" השלישי צוין כי לקסן רשאית
31 "להעמיד את המלון... לישראל על- מנת שישראל תנהל אותו כמלון..."; ב"והואיל"



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ו'ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 האחרון הסכימו הצדדים כי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972,
2 או כל חוק אחר היוצר שכירות מוגנת, לא יחולו על זכויות ישרוטל במלון.
3 73. הכנסותיה של לקסן דומות אפוא במהותן להכנסות שכירות, בדומה להכנסות של מרכזי
4 הקניות אשר נדונו בפרשת גזית גלוב, גם אם הן מחושבות כאחוז מהרווחים. פעילות זו
5 של השכרת נכסים, מעצם מהותה, נטמעת בזכות במקרקעין או נבלעת בה.
6 74. לא הוצגו בפנינו ראיות לפעילות עסקית מעבר להעמדת בית המלון לניהול ישרוטל, אשר
7 כמוה כאמור כהשכרה, ולא הוצגו ראיות לניהול עסקים עצמאיים, שניתן לראותם
8 כנכסים עצמאיים מהמקרקעין, דוגמת נכסים עצמאיים של בית מלון שהוזכרו בפרשת
9 גזית גלוב, או דוגמת מכירת מוצרים על ידי מפעל, אשר מפיק את הכנסותיו ממכירת
10 מוצרים המיוצרים בו, באמצעות נכסים שאינם זכויות במקרקעין כגון מכונות או
11 באמצעות פעילות עסקית נפרדת ועצמאית, שעשויה כאמור להיחשב לנכס בלתי מוחשי
12 שאינו זכות במקרקעין, ובכל מקרה הפעילות העסקית האמורה נעשתה על ידי ישרוטל,
13 ולא על ידי לקסן.
14 75. כפי שנקבע בפרשת גזית גלוב הוראת הביצוע אינה הוראה כללית שניתן ללמוד ממנה
15 לענייננו, כי אם הוראה ספציפית, אשר בכל מקרה אינה מחייבת את בית המשפט.
16 76. בהעדר נכסים עצמאיים, הנפרדים מהזכות במקרקעין, הייתה לקסן בגדר 'איגוד
17 מקרקעין', ועל כן יש לראות את רכישת מניותיה, במסגרת הפעימה הראשונה ובמסגרת
18 הפעימה השנייה כאחד, כ'פעולה' ב'איגוד מקרקעין' החייבת במס רכישה.

שווי הרכישה

- 19
20 77. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת שווי הזכות באיגוד המקרקעין אשר יחויב במס
21 הרכישה. בשומות שלב א' קבע המנהל את השווי לעניין מס הרכישה בהתאם לתמורה
22 ששולמה בעד המניות, ורק בהחלטה בהשגה קבע את השווי בהתאם לשווי הזכות
23 במקרקעין.
24 78. סעיף 9(ב)(1) בחוק מיסוי מקרקעין קובע כאמור כי הרוכש יהיה חייב במס רכישה
25 בסכום שבו הייתה חייבת מכירת הזכות במקרקעין לגופה (וראו גם סעיף 7א(ב) בחוק
26 מיסוי מקרקעין). החבות במס רכישה מבוססת אפוא על 'הרמת מסך סטטוטורית', כך
27 שהמס מחושב על פי שווייה של הזכות במקרקעין ולא על פי שווי המניות, כפי שהיה
28 מס הרכישה מחושב אילו היה האיגוד עצמו מוכר את הזכות במקרקעין (ראו פרשת
29 ב.ס.ט. והפסיקה המוזכרת שם; א' נמדד מס שבח מקרקעין חלק א', עמ' 566 ואילך).
30 לשם השלמת התמונה ומעבר הדרוש אציין כי בהתאם לסעיף 7א(א) בחוק מיסוי



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- מקרקעין, מחושב השבח בפעולה באיגוד מקרקעין, לצורך החיוב במס שבח, בהתאם לשווי המניות, כפי שהיה הרווח במכירת המניות מחושב על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.
79. טענה ראשונה שנטענה על ידי נצבא היא כי המנהל לא רשאי היה לתקן בשלב ב' את הטעות שנפלה בשומה בשלב א', ומשלא הוגשה השגה בעניין השווי, מנוע המנהל מתיקון הטעות, והוא מושתק וכבול לשווי שנקבע בשלב א'.
80. אינני רואה מקום לקבל טענה זו. המנהל מופקד על גביית מס אמת, ולשם כך מסורה לו סמכות רחבה לתיקון טעויות שנפלו בשומה. סעיף 87 בחוק מיסוי מקרקעין, העוסק בהשגה, לא הגביל את המנהל לדון בסוגיות שלגביהן הוגשה השגה בלבד. עם הגשת ההשגה 'נפתחת' השומה בכללותה, והדיון בה נעשה אמנם לבקשת הנישום, ואולם המנהל רשאי כאמור לדון מחדש בשומה בכללותה.
81. הסמכות המסורה למנהל על פי סעיף 85 בחוק מיסוי מקרקעין, לתקן טעות שנפלה בשומה 'סגורה' (בתנאים ובמגבלות שנקבעו בסעיף) נועדה להרחיב את סמכויות המנהל לתקן טעויות בשומה גם כאשר השומה 'סגורה', ואולם אין בכך כדי לפגוע בסמכותו לתקן טעויות ב'שומה פתוחה' המצויה בהליכי שומה. אמנם בחוקי מס אחרים נאמר במפורש כי בהחלטה בהשגה רשאי המנהל לקיים את השומה, להפחיתה או להגדילה, ואולם העדר הוראה שכזו בחוק מיסוי מקרקעין הינה בגדר שינוי נוסח, ואין בה כדי להעיד על הגבלת סמכות המנהל להגדיל שומה, או הגבלת סמכותו להתייחס לרכיבים שלגביהם לא הוגשה השגה, סמכות שלא הוגבלה במפורש.
82. הפרשנות שהוצעה על ידי נצבא, שלפיה מוגבלות סמכויותיו של המנהל בהחלטה בהשגה ומצומצמות לעומת סמכויותיו בתיקון שומה סגורה, אינה סבירה. אין זה סביר לקבוע שהמנהל היה רשאי לתקן את הטעות לפי סעיף 85 בחוק מיסוי מקרקעין, רק במקרה שנצבא לא הייתה מגישה השגה והשומה הפכה לסופית, ומשעה שהגישה השגה וחל סעיף 87 בחוק מיסוי מקרקעין, מוגבל המנהל מלתקן טעויות. לא זו אף זו. אין זה סביר לפרש את סמכות המנהל בהשגה כמצומצמת יותר מסמכותה של וועדת הערר, המוסמכת להפחית את השומה או להגדילה, במיוחד בשעה שהדיון בהשגה נועד לסיים את המחלוקת בין הצדדים במישור המנהלי, ולייתר את הצורך בהגשת ערר לוועדה.
83. נצבא מחתה על כך שבמהלך הדיון בהשגה נמנע ממנה מלהעלות את מלוא טענותיה בעניין זה. טענה זו אינה מתיישבת עם הראיות. מפרוטוקול הדיון בהשגה ניתן ללמוד כי במהלך הדיון התבקשו נציגיה של נצבא להתייחס לקביעת השווי בהתאם לשווי הזכות במקרקעין, ואולם הם התנגדו לכך מטעמים דיוניים, בטענה של חוסר סמכות,



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 כפי הנראה כיון שהוראות החוק בעניין זה ברורות, ולא תיתכן מחלוקת על כך שיש
2 לקבוע את השווי בהתאם לשווייה של הזכות במקרקעין.
3 84. גם אילו הייתי סבורה שלא מסורה למנהל סמכות להגדיל את השומה, ואינני סבורה כך,
4 הייתי מוצאת לנכון לקבוע בפסק הדין את השווי בהתאם לשווייה של הזכות במקרקעין,
5 כפי שקובע חוק מיסוי מקרקעין, בהתאם לסמכות הוועדה על פי סעיף 89(ב) בחוק מיסוי
6 מקרקעין.
7 85. טענה נוספת שנטענה על ידי נצבא הייתה כאמור שההוראה בדבר חיוב במס בהתאם
8 לשווי הזכות במקרקעין (בהבדל משווי המניות), אינה חלה בענייננו, כיון שסעיף 9(ב)(1)
9 בחוק מיסוי מקרקעין מתייחס לזכויות שבבעלות איגוד המקרקעין, ולא לזכויות
10 שבחכירת האיגוד, כמו בענייננו.
11 86. עיון בסעיף מגלה כי הסעיף קובע במפורש שמס הרכישה יחושב בהתאם למס שבו הייתה
12 מחויבת זכות במקרקעין באשר היא, היינו אחת מהזכויות המנויות בהגדרת זכות
13 במקרקעין בסעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין, הקובע -

14 **”זכות במקרקעין” – בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים**
15 **וחמש שנים בין שבדין ובין שביושר לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין,**
16 **שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; ולענין**
17 **הרשאה במקרקעי ישראל – אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה**
18 **מעשרים וחמש שנים; לענין זה –**
19 **”הרשאה” – למעט הרשאה מסוג שלא נהוג לחדש מעת לעת;”**

- 20
21 87. סעיף 9(ב)(1) סיפה מתייחס לאופן חישוב החלק היחסי על פי יחס החלק היחסי של
22 הזכויות הנמכרות באיגוד המקרקעין לכלל הזכויות באותו איגוד, ואף שבסיפה נעשה
23 כאמור שימוש במונח ”בעלות”, ברור מהסעיף כי מדובר בזכויות במקרקעין שברשותו
24 של האיגוד. על כל פנים, אין בשימוש במונח ’בעלות’ בסיפת הסעיף כדי לשנות את
25 העובדה שברישה נקבע במפורש כי החיוב במס הרכישה יהיה בהתאם לחיוב שבו הייתה
26 מחויבת רכישת הזכות במקרקעין עצמה, ללא קשר לשאלה האם זכות זו היא בעלות
27 במקרקעין, חכירת מקרקעין, או זכות אחרת.
28 88. אשר לקביעת שוויה של הזכות במקרקעין, המנהל בדק במהלך הדיון בהשגה את
29 הוראות הסכם רכישת המניות, ומצא כי הצדדים התייחסו בסעיף 4.1 בהסכם רכישת
30 המניות במפורש לשווי בית המלון במצבו AS IS, וקבעו במפורש כי שוויו הוא 285



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

- 1 מיליון ₪. עוד ניתן ללמוד מהסעיף האמור על שוויה של החברה, וזאת בשים לב לחובות
2 החברה ולהוצאות הכינוס.
- 3 89. סעיף 1 בחוק מיסוי מקרקעין מגדיר את ה"שווי" של זכות פלונית" כ-
4 "סכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד
5 שבמכירות-
6 (1) שנעשו בכתב ושהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות
7 באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה,
8 בין במישרין ובין בעקיפין- התמורה כאמור;..."
9
- 10 90. שתי חלופות נקבעו בסעיף לקביעת השווי: 'חלופת שווי השוק' של הזכות במקרקעין,
11 ו'חלופת התמורה החוזית'. 'חלופת התמורה החוזית' מותנית בהתקיימותם של שלושה
12 תנאים: קיומו של 'הסכם בכתב'; 'תום לב', ו'העדר יחסים מיוחדים'. אף שניתן לשער
13 על יסוד נוסח ההגדרה כי חלופת השווי היא הכלל בעוד שחלופת התמורה החוזית היא
14 החריג, הובהר בהלכה הפסוקה (ראו למשל ע"א 188/82 Hotel Corporation of Israel
15 נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד לט (2) 197) על יסוד ההיסטוריה החקיקתית,
16 כי לא כך הוא-
- 17 "מניסוח זה של המושג "שווי" עולה, כי התמורה (החוזית) היא החריג
18 לכלל, לפיו ייקבע שווי המכירה על-פי שווי השוק, אולם אין פירוש הדבר,
19 כי קביעת השבח על-פי תמורה תידחה תמיד מפני קביעה על-פי שווי השוק.
20 נהפוך הוא, יש לומר, כי מקום בו נתקיימו תנאי החריג, תיחשב דווקא
21 התמורה כשווי המכירה (או כשווי הזכות).
- 22 מטרת המחוקק בניסוחו זה הייתה להרחיב את רשת המס ולא לצמצמה,
23 ומטרה זו באה לידי ביטוי בכלל הרחב, המופיע ברישא של ההגדרה,
24 המאפשר למנהל מס שבח לא לראות עצמו כבול בסכום הנקוב בהסכם שבין
25 הצדדים ובכך למנוע מן הצדדים לעיסקה הימנעות מתשלום מס הולם".
- 26 91. ברוח זו קבע בית המשפט העליון בע"א 295/88 מנהל מס שבח מקרקעין נתניה נ' זנזורי
27 פרדי ואח', פד"א יט 269, כי חלופת התמורה החוזית תיושם הן כאשר התמורה החוזית
28 נמוכה משווי השוק, והן כאשר היא גבוהה ממנו-
- 29 "האפשרות לקבוע את שווי הזכות לפי התמורה שבהסכם עומדת בעינה אף
30 כאשר מדובר בתמורה הגבוהה משווי השוק, זאת לפי עקרון המימוש שהוא



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

1 עקרון יסוד בדיני מיסים והוא נובע ממטרת החוק וההסטוריה החקיקתית שלו
2 שהיא הרחבת רשת המס, ראה ע"א Hotel Corporation of Israel 188/82 נ'
3 מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד לט(2) 197.

4
5 לפי עקרון זה יש למסות כל רווח ממומש שצמח לאדם, ובהיבט זה בלבד יופעל
6 החריג לטובת הנישום באם נאלץ למכור את הנכס בשעת דחק במחיר הנמוך.
7 אך באותה מידה יופעל העקרון גם כאשר נמכר נכס בפועל במחיר העולה
8 משמעותית ממחיר השוק והמוכר נהנה בשל כך ברווח העולה מהמצופה במחיר
9 השוק".

10
11 92. ככל שמתקיימים תנאי חלופת התמורה החוזית ייקבע אפוא שוויה של הזכות
12 במקרקעין בהתאם לחלופה זו.

13 93. נצבא העלתה שורה ארוכה של טענות באשר לאימוץ השווי שנקבע בהסכם מכירת
14 המניות, ואולם לא הוגשה מטעמה הערכת שווי המעידה על שווי אחר. סביר להניח
15 שקביעת השווי בהסכם מכירת המניות נעשתה על יסוד הערכות שווי שהוכנו עבור נצבא
16 במסגרת ההליכים לרכישת המניות, וכי הסכום אכן משקף את שווי הזכות במקרקעין.

17 94. דברים אלו נכונים שבעתיים בשעה שנצבא הסכימה להעריך את שווי הזכות במקרקעין
18 באופן גבוה יותר מהערכת השווי שנעשתה עבור כונס הנכסים ובסכום הגבוה מזה
19 שהוצע בהתמחרות. בסעיף 201 בכתב התביעה שהגישה לקסן נגד ישרוטל ב-12-40614
20 16 (להלן- "התביעה נגד ישרוטל"), אשר עמד בפני המנהל, פירטו בעלי מניותיה
21 הקודמים של לקסן כי בחוות הדעת שהזמין כונס הנכסים לקראת המכירה הוערך מחיר
22 השוק של בית המלון ב- 324 מיליון ₪, ולאחר עלויות השיפוץ הנדרשות- בסכום של 288
23 מיליון ₪, ולגבי מימוש כפוי הוערך שווי השוק של בית המלון ב- 245 מיליון ₪. עוד צוין
24 בסעיף 205, כי בהליך התמחרות זכתה הצעה שעמדה על 236 מיליון ₪. עוד פורט בכתב
25 התביעה כי בעקבות מאמציה עלה בידה ובידי בעלי מניותיה לגייס את נצבא לרכישת
26 מניותיה, על פי הערכת שווי שוק גבוהה מההצעה שהוצעה בהתמחרות (סעיף 216).

27 95. מצאתי שיש לדחות גם את טענותיה של נצבא שלפיהן יש לייחס את השווי לכל אחת
28 מהפעילות בדרך שונה מזו שבה ייחס המנהל את השווי. דומה כי טענות אלו נטענו
29 מלכתחילה מתוך הנחה שבמועד הפעימה הראשונה עדיין הופעל בית המלון במקרקעין
30 באמצעות ישרוטל, ועל כן יתכן שיקבע כי במועד הפעימה הראשונה לא הייתה לקסן



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 21-01-29172 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

1 בגדר איגוד מקרקעין, ואולם משנקבע גם יש לראות את לקסן כאיגוד מקרקעין גם
2 בפעימה הראשונה, ולא רק בפעימה השנייה, ספק האם יש נפקות לטענה.
3 96. על כל פנים, המנהל בדק ומצא כי בעקבות הפעימה הראשונה החזיקה נצבא ב- 60%
4 ממניותיה של לקסן ועל כן חייב במס רכישה 60% משווי בית המלון שעליו הסכימו
5 הצדדים, ובפעימה השנייה- ב- 40% מהשווי, בהתאם ליחס יתרת המניות שנרכשו
6 בפעימה השנייה. לא למותר לציין כי בהשגה שהגישה נצבא ביום 2.10.2019, צוין
7 במפורש כי בפעימה הראשונה רכשה נצבא 60% ממניות לקסן וקיבלה אופציה לרכישת
8 יתרת המניות. גם במהלך הדיון בהשגה לא הובעה כל טענה אחרת בדבר אופן החישוב
9 היחסי שיש לערוך.
10 97. מדובר בשאלה עובדתית, ולא הובאה על ידי נצבא כל ראיה שיש בה כדי לתמוך
11 בטענותיה. לא הובאה כל ראיה באשר לשינוי בשווי הזכות במקרקעין, ויתכן שהיא
12 דווקא הושבחה בעקבות עבודות השיפוץ שנערכו במשך כשנה וחצי לפני מועד הפעימה
13 השנייה.

סיכום

14
15 98. סוף דבר, אציע לחבריי לדחות את שני העררים.
16 כמו כן אציע כי נצבא תישא בהוצאות המנהל בסך כולל של 60,000 ₪, שישולמו בתוך
17 30 יום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

חבר הוועדה, מר אלון לילי, שמאי מקרקעין:

18
19 אני מסכים.

חבר הוועדה, מר גד נתן, שמאי מקרקעין:

20
21 אני מסכים.
22
23
24
25



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

ו"ע 29172-01-21 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

תיק חיצוני: 0

1

סוף דבר:

2 בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה ובהסכמת חבריה, נדחים בזאת העררים. נצבא תשא
3 בהוצאותיו של המנהל בסך 60,000 ₪. סכום זה ישולם תוך 30 ימים, שאם לא כן יישא
4 הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן פסק הדין עד יום התשלום בפועל.

5

6

7

ניתן היום, י"ב אב תשפ"ג, 30 יולי 2023, בהעדר הצדדים.

8

מר גד נתן,
שמאי מקרקעין
חבר הוועדה

מר אלון לילי,
שמאי מקרקעין,
חבר הוועדה

יעל ייטב, שופטת
יו"ר הוועדה

9