



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 48105-07-19 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

בפני כבוד השופט שמואל בורנשטיין – יו"ר הוועדה

מר גד נתן, שמאי מקרקעין – חבר הוועדה

מר תמיר שדה, שמאי מקרקעין – חבר הוועדה

עוררים משה ניסני ואח'
ע"י עו"ד מוקי גורפיין

צבי נומברג ואח'
ע"י עוה"ד אמיר אורגד ואמנון סמרה

נגד

משיב מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ע"י עו"ד ערן פיירשטיין

פסק דין

1 כב' השופט שמואל בורנשטיין – יו"ר הוועדה:

- 2 1. לפנינו תשעה עררים מאוחדים ואשר בהם מתעוררת שאלה משפטית משותפת –
- 3 היש להביא בחשבון שווי הרכישה (או להתיר בניכוי מהשבח), את עלות רכישת
- 4 המניות באיגוד מקרקעין, מקום בו פורק האיגוד, המקרקעין הועברו לבעלי המניות
- 5 בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
- 6 (להלן: **החוק**) והמקרקעין נמכרו לאחר מכן על ידי בעלי המניות, מכירה עליה חל
- 7 סעיף 31(א) לחוק. לטענת העוררים יש להוסיף לשווי הרכישה (או להתיר בניכוי) את
- 8 עלות המניות, שאם לא כן ישולם מס ביתר. לטענת המשיב, נוכח הוראת הדין
- 9 המפורשת אשר רלוונטית למצב דברים זה, לא ניתן לעשות כן.
- 10 2. יובהר כי שאלה זו מתעוררת בעקבות תיקון 55 לחוק בשנת 2005 ולאור האופן שבו
- 11 ממוסה, החל מתיקון 50 לחוק בשנת 2002, פעולה באיגוד מקרקעין, כגון פעולה של
- 12 מכירה או רכישת מניות (להלן ולצרכי נוחות במקום המונח "פעולה באיגוד" יבוא
- 13 "מכירת מניות" או "רכישת מניות", לפי העניין).



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

3. עד לתיקון 50 לחוק, בעת מכירת מניות באיגוד מקרקעין, דהיינו איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, למעט חריגים הקבועים בהגדרת "איגוד מקרקעין", הם זכויות במקרקעין, היה נקבע שווי המכירה לצורך חישוב השבח בהתאם לשווי המקרקעין ולא בהתאם לשווי המניות או התמורה שהתקבלה במכירתן. שווי הרכישה לצורך חישוב השבח היה נקבע, דרך כלל, לפי שווי המקרקעין ביום רכישתם על ידי האיגוד או שווים ביום רכישת המניות, לפי המאוחר (ראו סעיף 12, 14 ו-38 לחוק כפי נוסחם טרם תיקון 50. כן ראו ש' בורנשטיין, "מס שבח בשל פעולה באיגוד כשהזכות נתקבלה בפטור-יום הרכישה" - אימתי?! (מיסים ב/2 (מרץ 1988) עמ' א-57)). משמע, כי לצורך חישוב השבח מכירת המניות שקולה היתה למכירת המקרקעין עצמם. לפיכך נקבע בסעיף 31 לחוק, שעניינו מכירת מקרקעין שהתקבלו אגב פירוק האיגוד, כי שווי הרכישה (וכיוצא בכך יום הרכישה) בעת מכירת המקרקעין, יהיה לפי השווי במועד המאוחר מבין שני המועדים הנ"ל. בכך נשמר עקרון "רצף המס" במובן זה שכל עליית שבח במקרקעין תחויב במס – אם על ידי מוכר המקרקעין לאיגוד או מוכר המניות הקודם, ואם על ידי מוכר המקרקעין הנוכחי - וכן כי לא יוטל כפל מס בגין אותו שבח (ראו ש' בורנשטיין, המיסוי בפירוק החברה (הוצאת יהלום, התשנ"ז – 1977), עמ' 225-226; ש' בורנשטיין, העיקרון בדבר "רצף-מיסוי-תקופות-השבח" בחוק מס שבח מקרקעין, מיסים ב/6 (נובמבר 1988) עמ' א-69).
4. במסגרת תיקון 50 שונה אופן מיסוי פעולה באיגוד. מכאן ואילך מכירת המניות באיגוד תחויב במס באותו אופן שבו יש למסות מכירת מניות בחברה רגילה, דהיינו לפי שווי המניות (ובהעדר יחסים מיוחדים ובתמורה שנקבעה בתום לב – לפי התמורה שהתקבלה במכירת המניות; ראו סעיף 7א לחוק וכן חלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א - 1961). כפועל יוצא מכך תוקן אף סעיף 31 במסגרת תיקון 55 לחוק ונקבע כי שווי רכישת המקרקעין שהתקבלו במסגרת פירוק האיגוד, יהא כשווי המקרקעין בעת רכישתם על ידי האיגוד, ובאופן זה נשמר עקרון רצף המס. יצוין כי בכל הנוגע ל"יום הרכישה", נותר ההסדר שהיה קבוע בטרם תיקון 31, דהיינו כי יום זה יקבע לפי המאוחר מבין היום שבו נרכשו המניות והיום שבו נרכשו המקרקעין (סעיף 37(1)(ב) לחוק).



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

5. בד בבד נדרש המחוקק להתמודד עם שתי בעיות מס נוספות הקשורות לאיגודי מקרקעין שהתפרקו.

האחת נוגעת למצב שבו ריווחיו של האיגוד שימשו בידו לרכישת מקרקעין שאותם העביר לבעלי המניות אגב פירוק, דהיינו מקום שבו שווי המקרקעין בעת הפירוק עלה על מחירם המקורי של המניות. על אף שרווחים אלה הם בבחינת דיבידנד בידי בעל המניות, לא שולם עליהם מס, לא בעת פירוק האיגוד (נוכח הפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק), ולא בעת מכירת המקרקעין (נוכח העיקרון לפיו שווי רכישת המקרקעין נקבע בהתאם לשוויים בעת רכישתם על ידי האיגוד).

השנייה התעוררה בעקבות תיקונים 50 ו-55 הנ"ל. מקום שבו המחיר המקורי של המניות, לפיו חושב השבח בעת רכישת המניות, עלה על יתרת שווי הרכישה של המקרקעין כפי שהיה בעת הפירוק, התוצאה היא כי משולם מס בעודף בעת מכירת המקרקעין. זאת על שום ששווי הרכישה בידי בעל המניות יקבע לפי שווי רכישת המקרקעין בידי האיגוד, ואילו ההפרש בין שווי זה לבין המחיר המקורי של המניות (עליו שולם כבר מס על ידי מוכר המניות הקודם), לא יובא בחשבון. הפתרון שניתן לשתי בעיות אלה הוא בסעיף 71 לחוק, שאף הוא חוקק במסגרת תיקון 55, שעניינו "הרווח הנוסף". כשרווח זה הוא חיובי (הבעיה הראשונה לעיל), ישולם מס על ידי בעל המניות בעת הפירוק כמי שקיבל דיבידנד בגובה הרווח האמור (עם זאת, באפשרות בעל המניות לדחות את תשלום המס על הרווח הנוסף למועד מכירת המקרקעין). כשרווח זה הוא שלילי, יינתן לבעל המניות ניכוי בגובה הרווח הנוסף בעת מכירת המקרקעין (או יוכר לו הפסד).

6. זו לשונן של הוראות החוק המוזכרות לעיל, כפי נוסחן לאחר תיקונים 50 ו-55 לחוק (חלקי הסעיף שאינם רלוונטיים הושמטו, וההדגשות נוספו):

71. (א) מכירת זכות במקרקעין של איגוד (בסעיף זה - האיגוד המתפרק) וכן הקניית זכות באיגוד של איגוד מתפרק תהיה פטורה ממס, אם נתמלאו כל אלה:

- (1) המכירה או הפעולה באיגוד נעשו אגב פירוק האיגוד המתפרק;
- (2) לא ניתנה תמורה בעד הזכות;
- (3) הזכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד הוקנו לבעלי הזכות באיגוד המתפרק באותה מידה שבה היו להם זכויות באיגוד המתפרק;



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 48105-07-19 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 (4) (נמחקה);
- 2 (5)
- 3 (6)
- 4 (7)
- 5 ... (ב)
- 6 ... (ג)
- 7
- 8 31. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או של זכות באיגוד מקרקעין
- 9 שמכירתה לבעליה היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, יהיה השווי שהיה
- 10 נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה.
- 11 (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), שווי הרכישה של זכות במקרקעין או
- 12 זכות באיגוד מקרקעין כאמור באותו סעיף קטן, יהיה שוויה ביום שהמוכר
- 13 רכש את הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין, או שוויה
- 14 ביום רכישתה בידי האיגוד, לפי המאוחר, בהתקיים שניים אלה:
- 15 (1) ערב פירוקו היה האיגוד איגוד מקרקעין;
- 16 (2) יום הרכישה של הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות
- 17 במקרקעין קדם ליום פרסומו של חוק מיסוי מקרקעין (שבת,
- 18 מכירה ורכישה) (תיקון מס' 55), התשס"ה-2005.
- 19
- 20 37. "יום הרכישה" לענין חישוב השבח והמס:
- 21 (1) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה לאחר תחילתו של חוק זה -
- 22 ... (א)
- 23 (ב) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה מאיגוד בעת פירוקו וששווי
- 24 רכישתה נקבע לפי סעיף 31 - היום שבו נרכשה הזכות באיגוד
- 25 שמכוחה נתקבלה הזכות במקרקעין על ידי המוכר, או היום בו
- 26 נרכשה הזכות במקרקעין על ידי האיגוד, לפי התאריך המאוחר
- 27 יותר.
- 28
- 29 71א. (א) הועברה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי
- 30 הוראות סעיף 71, יחויב בעל המניות שקיבל את הזכות במקרקעין או הזכות
- 31 באיגוד המקרקעין כאמור, במס מיוחד על הרווח הנוסף, אם הודיע על רצונו
- 32 להתחייב במס בהצהרה שהגיש למנהל לפי סעיף 73 על העברת הזכות
- 33 לידיו.
- 34 (ב) לא הודיע בעל המניות על רצונו להתחייב במס כאמור בסעיף קטן
- 35 (א) או שלא שילם את המס המיוחד בשל הרווח הנוסף במועד האמור,
- 36 יחויב במס על הרווח הנוסף במועד מכירתה של הזכות במקרקעין או הזכות
- 37 באיגוד המקרקעין שהעברתה אליו היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, נוסף
- 38 על המס החל על השבח כאמור בחוק זה.
- 39 (ג) שיעור המס שיחול על הרווח הנוסף הוא השיעור שהיה חל אילו
- 40 היה הרווח הנוסף מתקבל כדיבידנד לפי סעיפים 125ב(1) או (2) או 126(ב)
- 41 או (ג) לפקודה, או בשיעור שהיה חל אילו היו רואים ברווח הנוסף רווחים
- 42 ראויים לחלוקה לפי סעיף 94 לפקודה, לפי הענין.
- 43 (ד)
- 44 (ה) (1) היה למוכר כאמור בסעיף קטן (ב) הפסד במכירת זכות
- 45 במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, רשאי המוכר לקזז הפסד



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 48105-07-19 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 כאמור בהתאם להוראות הפקודה או כנגד הרווח הנוסף, לפי
2 בחירתו.
3 (2) היה הרווח הנוסף בסכום שלילי, יראוהו כניכוי שיותר
4 במכירת זכות במקרקעין, לצורך הוראות חוק זה או כהפסד לצורך
5 הוראות הפקודה; הוראות סעיף 33 לפקודה לא יחולו לענין הפסד
6 כאמור בפסקה זו.
7 בסעיף זה –
8 "בעל מניות" – בעל הזכות באיגוד שקיבל זכות במקרקעין או זכות באיגוד
9 מקרקעין בפטור ממס לפי סעיף 71;
10 "המחיר המקורי של המניות" – המחיר המקורי של המניות בהפחתת
11 המחיר המקורי של המניות כשהוא מוכפל ביחס שבין התמורה שהתקבלה
12 במכירת המניות לפי סעיף 93(א)(3) לפקודה, אם היתה כזו, לבין הסכום
13 המתקבל מצירוף התמורה שהתקבלה כאמור ושוויה של הזכות במקרקעין
14 או הזכות באיגוד המקרקעין, כפי שהיתה ביום שבו הוחל בפירוקו של
15 האיגוד;
16 "מחיר מקורי", "תמורה" – כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה;
17 "יתרת שווי רכישה מתואמת" – כהגדרתה בסעיף 47; לענין הגדרה זו,
18 יראו את שווי הרכישה כפי שנקבע לפי סעיף 31;
19 "רווח נוסף" – ההפרש שבין יתרת שווי הרכישה המתואמת של הזכות
20 במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, כפי שהיתה במועד
21 שבו הוחל בפירוקו של האיגוד, כשהיא מתואמת ליום המכירה, לבין
22 המחיר המקורי של המניות כשהוא מתואם ליום המכירה.
- 23 7. על נקלה ניתן להבחין בכך שההסדר האמור בסעיף 71א, ככל שהוא מתייחס למצב
24 שבו נוצר "רווח נוסף" בסכום שלילי, יש בו משום פתרון לקושי הנוצר בשל כך
25 שמחירן המקורי של המניות גבוה משווי רכישת המקרקעין על ידי האיגוד. קושי זה
26 עומד במוקד דרישתם של העוררים להכיר בעלות המניות לצורך חישוב השבח בעת
27 מכירת המקרקעין שהתקבלו אגב הפירוק. עם זאת, לסעיף 71א הנ"ל קיימת הוראת
28 מעבר שנקבעה במסגרת תיקון 55 לחוק, ואשר זו לשונה:
- 29 "הסעיף בנוסחו לאחר תיקון מס' 55 יחול לגבי זכות במקרקעין שהוקנתה לבעל
30 הזכות באיגוד בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין, לאחר יום
31 פרסומו של חוק זה (12.4.2005). ואולם, הוראות סעיף 71א בנוסחו לאחר תיקון
32 מס' 55 לא יחולו על איגוד מקרקעין שיום הרכישה של הזכויות במקרקעין או
33 הזכויות באיגוד שהיו לו, היה לפני יום ה' בניסן התשנ"ח (1 באפריל 1998)".
- 34 8. יושם אל לב כי הוראת מעבר זו, הקובעת קו גבול להסדר בדבר "הרווח הנוסף",
35 חלה הן במצב שבו נוצר רווח נוסף בסכום חיובי, והן במצב שבו נוצר רווח נוסף
36 בסכום שלילי. משמע כי מקרקעין שרכש האיגוד ברווחיו לפני 1 באפריל 1998 יועברו
37 לבעלי המניות אגב הפירוק בלא שישולם מס על אותם רווחים. ובאותה מידה, מקום
38 שבו מחירן המקורי של המניות עלה על שווי הרכישה של מקרקעין שנרכשו לפני 1



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 באפריל 1998, לא יהיה רשאי בעל המניות לנכות את עלות המניות (ליתר דיוק,
2 ההפרש בין עלות המניות ובין שווי הרכישה המתואם של המקרקעין כפי שהיה
3 במועד הפירוק).
- 4 9. בעררים דנן לא התקיים דיון הוכחות, והצדדים הגיעו להסכמה במסגרת מסמך
5 מוסכמות ופולוגתאות שהוגש מטעמם. כעולה ממסמך זה העוררים שלפנינו נחלקים
6 לשתי קבוצות:
- 7 **הקבוצה הראשונה**, שתכונה קבוצת "פנינת הכרד", מונה מספר עוררים שרכשו
8 בשנים 2008, 2012, 2014 ו-2015 מניות בשני איגודי מקרקעין: חברת פניני הכרד
9 שנוסדה בשנת 1961 וחברת חופי הכרד שנוסדה בשנת 1962. האיגודים פורקו
10 והמקרקעין עברו לבעלי המניות בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק. בשנת 2019 מכרו
11 העוררים את המקרקעין, כל אחד את חלקו באותם מקרקעין.
- 12 לפי עמדת המשיב יש לחשב את השבח במכירת המקרקעין כך שיום הרכישה הוא
13 יום רכישת המניות על ידי בעלי המניות (בהתאם למועדים המפורטים לעיל), אך
14 מאחר שיום רכישת המקרקעין על ידי האיגודים קדם לשנת 1998, יש לקבוע את
15 שווי הרכישה כשווי הרכישה בידי האיגודים (0.01 ש"ח ו-0.02 ש"ח), ואין להביא לעניין
16 זה בחשבון את התמורה ששולמה על ידי העוררים בגין המניות.
- 17 **הקבוצה השנייה**, שתכונה קבוצת "פארק הים", מונה אף היא מספר עוררים, הם
18 בעלי מניותיה של חברת פארק הים (להלן גם: **חברת האם**). כל אחת מהמניות
19 שיקפה זכות לקבלת דירת מגורים בפרויקט העתיד להיבנות על המקרקעין, בהתאם
20 לסוג המניה. חברת פארק הים רכשה במהלך חודשים מרץ ויוני בשנת 2016,
21 במישרין ובעקיפין (באמצעות חברות אחרות; להלן **החברות הבנות**) את מניותיה
22 של חברת מרחבי פיתוח (להלן גם: **החברה הנכדה**) שהחזיקה, החל משנת 1961,
23 במקרקעין. חברות אלו פורקו, בזו אחר זו, במהלך חודש אוקטובר 2016 וכן במהלך
24 חודש דצמבר 2016 והמקרקעין (או הזכויות באיגוד המקרקעין, לפי העניין) הועברו
25 בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק. בסופו של יום הוחזקו המקרקעין בידי העוררים
26 ואלה נמכרו על ידם לצדדים שלישיים.
- 27 לפי עמדת המשיב יש לחשב את השבח במכירת המקרקעין על ידי העוררים כך שיום
28 הרכישה הוא בחודש דצמבר 2016, הוא היום בו נרכשה הזכות באיגוד (החברות



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 הבנות) שמכוחה נתקבלו המקרקעין, או היום שבו נרכשה הזכות במקרקעין על ידי
2 האיגוד (חברת האם), לפי העניין. אשר לשווי הרכישה, ומאחר שהמקרקעין נרכשו
3 על ידי מרחבי פיתוח לפני שנת 1998, קבע המשיב את השווי בהתאם לשווי הרכישה
4 בידי מרחבי פיתוח, דהיינו שווי של 0.01 ₪, וזאת מבלי להביא בחשבון את התמורה
5 ששולמה על ידי חברת פארק הים עבור מניות מרחבי פיתוח או עבור מניותיהן של
6 החברות הבנות.
- 7 10. טענת העוררים המשתייכים לקבוצת "פנינת הכרד" היא כי היה על המשיב להביא
8 בחשבון שווי הרכישה את התמורה ששולמה על ידם בעת רכישת המניות, וזאת אם
9 באמצעות סעיף 71א לחוק וההסדר הנוגע ל"רווח נוסף" בסכום שלילי הקבוע בו,
10 ואם בדרך של ניכוי הוצאות בהתאם לסעיף 39 לחוק. לטענת העוררים, ככל שעלות
11 המניות לא תובא בחשבון, התוצאה תהא כי העוררים ישלמו מס על שבח שלא נצמח
12 בידם, וזאת בניגוד לעיקרון רציפות המס ובניגוד לעקרונות יסוד בדיני המס, ובכלל
13 זאת העיקרון בדבר גביית מס אמת. לפיכך, אין הגיון ואין הצדקה להתעלמותו של
14 המשיב מעלות רכישת המניות שהסתכמה במיליוני שקלים.
- 15 11. ועוד טוענים העוררים כי מטרת תיקון 55 לחוק, כעולה מפרוטוקול ועדת הכספים
16 שדנה בעניין, הייתה לסגור את פרצת המס שהייתה קיימת שנים רבות במצב דברים
17 שבו שווי רכישת המקרקעין עלה על מחירן המקורי של המניות, כך שבעל המניות
18 חמק מתשלום מס בגין רווחי האיגוד שהועברו לידי (באמצעות המקרקעין)
19 במסגרת הפירוק. הוחלט כי התיקון לא יחול על כל איגוד שהתפרק, אלא רק על זה
20 שרכש את המקרקעין לאחר שנת 1998, דהיינו כי תחולתו תהא רטרואקטיבית
21 לשבע שנים בלבד. תחולה רטרואקטיבית מוגבלת זו התקבלה כפשרה והיא נועדה
22 להקל על הציבור.
- 23 אלא שכתוצאה מפשרה זו נוצרה **תקלה**, שהרי היא אף קבעה את גבולות ההסדר
24 החל בנסיבות של רווח נוסף בסכום שלילי, וכתוצאה מכך לא ניתן לנכות את עלות
25 המניות למרות שמדובר בחברת גוש חלקה "קלאסית" המיועדת לרכישת מקרקעין
26 ולא להפקת הכנסה או לשם התחמקות ממס. מדובר, לפיכך **בלאקונה**, ולא בהסדר
27 שלילי, ועל המשיב לתקנה כפי שנהג במספר החלטות מיסוי, לרבות החלטה
28 במסגרתה אימץ דרך "פתלתלה" המאפשרת להכיר בהפסד שנגרם בשל עלות רכישת
29 המניות באמצעות הפיכת החברה בדיעבד לחברת בית. באופן דומה קבעה רשות



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 המסים בהחלטת מיסוי נוספת, כי עלות הלוואה תחשב כעלות המניות לצורך חישוב
2 הרייוח הנוסף. משמע כי אף רשות המסים ערה לכך כי חקיקת סעיף 31 וסעיף 71א
3 במסגרת תיקון 55 לחוק, הולידה קשיים ותקלות שהיה צורך לתקנם, ובאותו אופן
4 יש לתקן את התקלה שנוצרה במקרה דנן.
- 5 12. לחילופין טענו העוררים כי יש להכיר בעלות המניות בהתאם לסעיף 39 לחוק
6 שכותרתו "הניכויים המותרים", כפי שתוקן בתיקון 55, ולפיו יש להתיר בניכוי
7 הוצאות שהוצאו לרכישת המקרקעין או במכירתם, ככל שהוצאה זו אינה כלולה
8 בשווי הרכישה ואינה מותרת בניכוי לפי הפקודה. לטענתם, יש להכיר בעלות המניות
9 כהוצאה, שכן אלמלא רכשו העוררים את המניות האיגוד, לא היו בידם המקרקעין,
10 ולפיכך מדובר בהוצאה שהוצאה לרכישת המקרקעין. בהקשר זה מוסיפים וטוענים
11 העוררים כי המשיב התעלם מן העובדה שזכויותיהם במקרקעין נרכשו ברובן
12 המכריע לאחר קבלת ההחלטה על פירוק איגודי המקרקעין; רכישת הזכויות לאחר
13 ההחלטה על פירוק האיגודים קרובה יותר במהותה לרכישת זכויות במקרקעין
14 מאשר לרכישת מניות באיגוד. יתר על כן, המשיב התיר בניכוי את שכר טרחת עורך
15 דין ומס הרכישה בגין רכישת המניות, והדבר שומט את הקרקע מתחת טענתו כי
16 אין דין המניות כדין המקרקעין.
- 17 13. העוררים המשתייכים לקבוצת "פארק היס" מצטרפים לטענות העוררים דלעיל
18 המשתייכים לקבוצת "פנינת הכרד", ובתוך כך טוענים כי סעיף 31(א) לאחר תיקונו
19 פוגע בעקרון רציפות המס והוא לפיכך בבחינת חטא (תיקון 55) על פשע (תיקון 50).
20 כן הוא פוגע בעקרון לפיו יש לקבוע את יום הרכישה ושווי הרכישה לאותו מועד
21 ובעקרון שומת מס אמת, כמו גם בחופש המסחר ובחופש הקניין ואף יש בו משום
22 עשיית עושר ולא במשפט ומשום חקיקה רטרואקטיבית. לטענתם, ככל שהתוצאה
23 היא שאין מביאים בחשבון את עלות המניות, הרי שיש לחזור למודל שקדם לתיקון
24 50 או לכל פתרון אחר.
- 25 14. העוררים המשתייכים לקבוצה זו מוסיפים טענות נוספות אשר נגזרות מהעובדה כי
26 בעניין מדובר ב"אשכול חברות" שהתפרקו בזו אחר זו. בתוך כך טוענים העוררים
27 כי את האמור בסעיף 31(א) לחוק, לפיו יש לקבוע את שווי הרכישה בהתאם לשווי
28 שהיה נקבע אילו הזכות במקרקעין נמכרה על ידי "האיגוד שממנו נתקבלה", יש
29 לפרש כמתייחס לאיגוד המהווה את אשכול החברות משום שבמועד שבו רכשה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 חברת האם (פארק הים) את המקרקעין שבבעלות החברה הנכדה (מרחבי פיתוח),
2 "נולד" איגוד חדש. משמע כי שווי הרכישה של המקרקעין שבידי אשכול החברות
3 הוא השווי בחודש אפריל 2016, דהיינו במועד שבו רכשה פארק הים את מניות
4 מרחבי פיתוח, במישרין ובעקיפין.
- 5 לטענתם, גישה זו עדיפה על גישת המשיב, המסתמך על כך שהחברות התפרקו
6 מהנכדה "כלפי מעלה" עד לחברת האם באופן ששווי הרכישה של המקרקעין בידי
7 החברה הנכדה (מרחבי פיתוח) "מטפס" אף הוא למעלה. ראשית, על שום שאין
8 לייחס חשיבות לסדר הפירוקים, כאשר מבחינה כלכלית יש לראות בפארק הים כמי
9 שרכשה את המקרקעין ישירות על אף שהבעלות המשפטית שייכת למרחבי פיתוח.
10 שנית, גישה זו מונעת את העיוותים המתוארים לעיל, והיא אף יוצרת סימטריה בין
11 יום הרכישה שנקבע לפי סעיף 37(1)(ב) לבין שווי הרכישה.
- 12 עוד טוענים העוררים כי לפי גישתם הנ"ל אף ניתן להחיל את סעיף 71א לחוק, שכן
13 האיגוד בו מדובר, הוא פארק הים, והזכויות בידו התקבלו רק בשנת 2016, דהיינו
14 לאחר שנת 1998. לפיכך, נוצר רווח נוסף בסכום שלילי, ואותו יש לנכות מהשבח
15 כמצוות סעיף 71א לחוק. בנוסף טוענים העוררים כי ניתן להחיל בעניינם את סעיף
16 31(ב) לחוק שכן ניתן לקרוא את פסקה (2) כמתייחסת ליום הרכישה של הזכות
17 במרחבי פיתוח על ידי חברת הבת, וממילא להחיל את העיקרון של "לפי המאוחר".
18 העוררים מסכמים את עמדתם בכך שאמנם הוראת המעבר של סעיף 71א לחוק
19 סותרת את גישתם, ואולם "אנו מחפשים כל דרך אפשרית לתקן הפגיעה בעוררים,
20 שנוצרה מהחלטות המנהל בתיק זה"
- 21 15. לאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים, הגעתי למסקנה כי דין העררים להידחות וכך
22 אציע לחבריי.
- 23 16. כללי הפרשנות של דיני המס אינם שונים מכללי הפרשנות הרגילים, וכפי שנקבע
24 בע"א 8569-06 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' אלברט אברהם פוליטי, פ"ד סב(4)
25 : 280
- 26 "חוק מס כמו כל חוק אחר יש לפרש על פי תכליתו. נקודת המוצא לפרשנות
27 היא לשון החוק, כאשר מבין מגוון האפשרויות הלשוניות על בית המשפט
28 לבחור את הפרשנות המגשימה את תכלית החקיקה. אכן, המשמעות
29 המשפטית תקבע על פי התכלית המונחת ביסוד החקיקה, עם זאת יש לזכור



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

1 כי "גבול הפרשנות הוא גבול הלשון" (ע"א 1900/96 טלמצ'יו נ' האפוטרופוס
 2 הכללי (כבא-כוח היועץ המשפטי לממשלה), פ"ד נג(2) 817, 827 ב (1999)).
 3 "כל פרשן חייב להתחשב במגבלות הלשון. המשמעות המשפטית של הלשון,
 4 אשר נועדה להגשים את התכלית המונחת ביסודה, חייבת להתיישב עם אחת
 5 המשמעויות הלשוניות של הטקסט. אמת, המרכיב הלשוני אינו תנאי מספיק
 6 לפרשנות, אך הוא תנאי הכרחי לה" (ע"א 3622/96 חכם נ' קופת חולים
 7 "מכבי", פ"ד נב(2) 638, 646-647 (1998)). וכפי שקבע השופט ברק: "אין
 8 השופט רשאי [...] להגשים מטרה שאין לה אחיזה, ולו הקלושה ביותר, בלשון
 9 החוק. מלאכת הפירוש אינה מוגבלת אך למלים, אך המלים מגבילות את
 10 הפירוש [...]. ייתכן, שיינתן ללשון החוק פירוש מרחיב או פירוש מצמצם,
 11 פירוש רגיל או פירוש חריג, אך בדרך כלל יש למצוא נקודת אחיזה ארכימדית
 12 למטרה בלשון החוק" (ד"נ 40/80 קניג נ' כהן, פ"ד לו(3) 701, 715 (1982)). אין
 13 ליתן למילות החוק משמעות שאין הן יכולות לשאת. השופט מפרש טקסט
 14 שנוצר על ידי המחוקק וגם הגשמת מטרה נעלה ככל שתהיה מחייבת נקודת
 15 אחיזה "ארכימדית" בלשונה של החקיקה. סטייה מעקרון זה יורדת לשורשם
 16 של דברים ואינה עולה בקנה אחד עם עקרונות הפרשנות המקובלים: "מתן
 17 משמעות לטקסט החוק, שהוא אינו יכול לשאתה מבחינה לשונית, נוגד את
 18 השיקולים החוקתיים העומדים ביסוד הפרשנות. הוא אינו עולה בקנה אחד
 19 עם עקרון שלטון החוק. הוא משבש את המבנה החוקתי והשיטתי. הוא פוגע
 20 באמון הציבור בשפיטה" (אהרן ברק פרשנות במשפט כרך שני – פרשנות
 21 החקיקה 82 (1993)...."

22 17. כללי הפרשנות של דיני המס סוכמו אך לאחרונה על ידי בית המשפט העליון בעניין
 23 ע"א 3129/19 זנכלל בע"מ נ' פקיד שומה חיפה (25.8.2022), לאמור:

24 "הלכה מושרשת וידועה היא כי דיני המס כפופים לכללי הפרשנות הרגילים
 25 החלים על פרשנות חוקים, המאמצים את תורת הפרשנות התכליתית (ראו,
 26 מיני רבים: ע"א 534/79 אפרת נ' מדינת ישראל, פ"ד לה(4) 729, 735 (1985);
 27 עניין עיט ציוד ליבוא, בעמ' 214-215; ע"א 1779/18 תלמי נ' פקיד שומה כפר
 28 סבא, פסקה 36 (2.12.2020)). עמד על כך השופט (כתוארו אז) אהרן ברק:
 29 כללים אלה, המשמשים לפירוש חוקים בדרך כלל, משמשים גם לפירושם של
 30 חוקי מסים. אין להם לחוקי המסים כללי פרשנות משלהם. כמו כל חוק אחר,
 31 גם לעניין חוק מס נקודת המוצא היא לשון החוק, והשאלה היא, אם
 32 לאפשרויות השונות יש עיגון, ולו מינימאלי, בלשון ההוראה. מבין האפשרויות
 33 הלשוניות השונות יש לבחור אותה אפשרות, המגשימה את מטרתה של
 34 חקיקת המס. לעתים מטרת החקיקה היא הטלת מס, ולעתים מטרתה היא
 35 פטור ממס. בזו כבזו על הפרשן ליתן אותו פירוש, המביא להגשמת תכלית
 36 החקיקה (ההפניות הפנימיות הושמטו); ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד
 37 שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75 (1985) (להלן: עניין חצור)). הנה כי כן, נקודת
 38 המוצא היא לשון החוק, כאשר מבין האפשרויות הלשוניות השונות יש לבחור
 39 בפרשנות אשר מגשימה את התכלית המונחת בבסיסו של החוק.... עוד יודגש
 40 כי רק אם לאחר שמוצתה בחינת המקורות הללו ונותרנו עם אי-בהירות בדבר
 41 הפירוש התכליתי של הוראת חוק המס הנדונה, או אז תועדף הפרשנות המקלה
 42 עם הנישום (ע"א 702/84 יובל גד בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד מ(4)
 43 802, 812 (1987); ע"א 662/85 מנהל מס קניה נ' כנפי מתכת בע"מ, פ"ד מג(2)



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 3, 10 (1989); ע"א 7765/04 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' זכי דוגה ובניו
2 בע"מ, פסקה 55 (5.8.2010); אהרן ברק "פרשנות דיני המסים" משפטים כח
3 425, 441 (1997)). זאת, נעשה בזכרנו כי "טובתו של נישום אחד היא לעתים
4 רעתו של נישום אחר" (עניין חצור, בעמ' 75).
- 5 18. גישת העוררים סוטה באופן מובהק מלשון החוק, אשר קבע בצורה מפורשת וברורה
6 את האופן שבו יש לחשב את השבח בעת מכירת מקרקעין שהתקבלו אגב פירוקו של
7 איגוד. ככל שמדובר במניות שנרכשו לאחר יום כניסתו לתוקף של תיקון 55, יקבע
8 שווי הרכישה בהתאם לשווי רכישת המקרקעין בידי האיגוד, ולא בהתאם לשוויים
9 ביום רכישת המניות. כפי שהוסבר לעיל, אופן זה של חישוב השבח מקורו בשינוי
10 השיטה שבה יש למסות פעולות באיגודי מקרקעין, דהיינו מעבר משיטה שבה
11 מחושב השבח לפי שווי המקרקעין, לשיטה שבה מחושב המס לפי שווי המניות (או
12 תמורתן) ובהתאם לחלק ה' לפקודת מס הכנסה.
- 13 19. אכן, דרך זו של חישוב השבח עשויה להביא לידי תשלום מס בגין שבח שכבר שולם
14 עליו מס על ידי מוכר המניות (מקום שבו מחירן המקורי של המניות עלה על שווי
15 הרכישה של המקרקעין), אך לא ניתן לומר כי המחוקק התעלם מאפשרות זו
16 ומתוצאות המס שלה. היפוכו של דבר הוא הנכון. המחוקק ראה גם ראה מול עיניו
17 מצב דברים זה, אלא שמצא לנכון לקבוע "קו גבול" ברור וחד משמעי בדמות הוראת
18 תחולה, ולפיה עלות המניות אמנם תובא בחשבון, אך זאת רק במקרה שבו
19 המקרקעין נרכשו על ידי האיגוד לאחר שנת 1998. כפי שראינו, הוראת תחולה זו,
20 כדרך של הוראות תחולה הקובעות מועד שרירותי, אינה רק מביאה לתשלום מס
21 בגין שבח עליו שולם מס בעבר מקום שבו נוצר "רווח נוסף" בסכום שלילי, אלא אף
22 לחסר בתשלום המס מקום שבו נוצר רווח נוסף בסכום חיובי. הרחבת תחולת
23 ההסדר בדבר "הרווח הנוסף" שבסעיף 71א לחוק, כך שיחול גם כאשר המקרקעין
24 נרכשו לפני שנת 1998, היא אולי טובתם של העוררים, אך רעתם של נישומים
25 אחרים.
- 26 20. בדומה לכך נפסק בע"א 730/83 מנהל מס שבח מקרקעין נ' אלקוני (4.8.1985)
27 (פסקה 9 לפסק הדין):
- 28 "בנוסף על כך, וזה העיקר, לא מצויה בתיקון מס' 12 כל הוראת מעבר, ומקובל
29 עלינו, שכאשר רוצה המחוקק להחיל הוראת חוק חדשה על עיסקאות, אשר
30 נערכו בעבר, יודע הוא לעשות זאת בצורה בהירה - ורבים הם הסעיפים בחוקי
31 המסים, שבהם ישנה תחולה רטרואקטיבית מפורשת או הוראת מעבר מסוג



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 אחר, ובתיקון מס' 12 נפקדה הוראה כזו. ולמען הדגשת הדברים - אין לך
2 ראייה טובה לכך מאשר בתיקון מס' 8, אשר בסעיף 31 שבו מביא הוראות
3 מעבר מפורטות לגבי תחולתו של החוק על מכירות ופעולות, שנעשו לפני
4 פרסומו של החוק.... עינינו הרואות, שהמחוקק ער למקרים, העשויים להיות
5 פטורים ממס שבת, ולכן חוקק הוא סעיפי מעבר, המבהירים היטב על אילו
6 עיסקאות יחול המס. ואם בתיקון מס' 12 לא מצאנו הוראה מעין זו - יקשה
7 מאוד לטעון להחלתו על עיסקאות, שנערכו בעבר..."
- 8 21. למותר לומר, כי אם נכון הדבר מקום שבו המחוקק לא קבע הוראת מעבר, ולא החיל
9 את התיקון שנערך בו באופן רטרואקטיבי, על אחת כמה וכמה שכך הדבר כאשר
10 המחוקק קבע גם קבע הוראת מעבר, אלא שכדרכן של הוראת מעבר אף קבע את
11 גבולותיה.
- 12 22. אוסיף כי מדיוני ועדת הכספים מיום 14.3.2005 (צורף כנספח 2 לסיכומי המשיב)
13 עולה כי התקופה שנקבעה לתחולתו הרטרואקטיבית של סעיף 71א (7 שנים) הושגה
14 בדרך של פשרה, כמו גם שהסוגיה הנוגעת ל"אובדן" של עלות המניות בעקבות תיקון
15 סעיף 31 לחוק (והצורך להביאה בחשבון כניכוי או כהפסד), לא נעלמה מעיני
16 המשתתפים בדיון. כך נאמר על ידי נציג רשות המסים:
- 17 "כן. רצינו לסגור את הפרצה הזאת משנת 48. אבל הם רצו משנת 2001. מר
18 ליצמן הציע את התקופה של 7 שנים. קשה לי עם 7 שנים, אבל אני מקבל
19 את הפשרה. בא אודי עכשיו ואומר שמישהו שקנה מניות במליון דולר
20 כשהקרקע שווה 0 צריך לקבל את המיליון דולר כעלות מכירת המקרקעין.
21 הטכניקה של השילוב של הדברים מחייבת אותנו להמיר את העלות בהפסד.
22 למי שיש הפסד, הרבה יותר קל לקבל אותו לפי פקודת מס הכנסה בחוק
23 מיסוי מקרקעין מאשר להיצמד לעליות המניות. את ההפסד אני נותן לך. מה
24 ההבדל אם אני נותן לך את זה כעלות או כהפסד?"
- 25 23. מכאן כי אין כל ממש בטענת העוררים לפיה קיימת איזו "לאקונה" בהוראות הדין,
26 וכי יש להשלימה בדרך פרשנית. אף אין מדובר במצב בו המחוקק "שותק", ויש
27 להבהיר את הדין על פי תכליתו, כפי שהיה בעניין זלכול הנ"ל או כפי שהיה בעניין
28 ע"א 2079/20 עמותת ועידת המדעים וההשכלה האסלמית נ' פקיד שומה ירושלים
29 3 (27.10.2021). במקרה דנן, המחוקק אינו שותק כלל ועיקר, אלא "מדבר" בקול רם
30 ובאופן מפורש וברור, תוך שהוא קובע את השיטה בשלמותה שעל פיה יש לחשב את
31 השבח במכירת מקרקעין שהתקבלו אגב פירוקו של איגוד.
- 32



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 48105-07-19 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

24. כפי שכבר ציינתי במקום אחר, גם בהינתן הצורך לפרש את החוק באופן תכליתי, עדיין קיים קו גבול שאין לחצותו - בין הדין המצוי ובין הדין הרצוי (ת"צ (מחוזי מרכז) 58029-11-14 קירשבלום נ' מדינת ישראל משרד האוצר- רשות המיסים (14.2.2017) (להלן: "עניין קירשבלום")):

"פרשנות תכליתית, אינה יכולה ליתן ללשון החוק משמעות שזו אינה יכולה לשאת על גבה; משמעות החורגת ממתחם האפשרויות הלשוניות. סבורני כי במיוחד כך הדבר אם התוצאה העולה היא החלת כללי מיסוי בדרך שרירותית; אם הפרשנות התכליתית, שאין לה עיגון נדרש בלשון החוק, אינה יכולה להכשיר את ה"אמת" המיסויית, על אחת כמה וכמה שאין היא יכולה להכשיר את "היציב" המיסויי.... בענייננו, הפרשנות שעל בסיסה פועלת המשיבה איננה מבוססת, על פני הדברים, על אחת האפשרויות מבין מתחם האפשרויות הלשוניות הקיימות בהוראות החוק, אלא היא מבטאת אך את הרציונל, לשיטתה, ואת קול ההיגיון. בנסיבות אלו, סבורני כי על פני הדברים נחצה קו הגבול שבין הראוי למצוי. קרי, אף אם פרשנותה של המשיבה, מכוחה היא מתנהלת, הינה סבירה, הגיונית והוגנת, ספק האם קיימת לה תמיכה בלשון הוראות החוק הרלוונטיות... אינני מתעלם אף מטענת המשיבה כי אם לא תאומץ גישתה, הדבר עלול לגרום לעיוותים ולמקלטי מס... אלא שאף חשש זה אינו מכשיר את האופן בו פועלת המשיבה, אלא רק מהווה נימוק נוסף לצורך בתיקון חקיקה. תתכבד, אפוא, המשיבה ותיזום תיקון כאמור. אך כל עוד לא עשתה כן, ספק בעיני אם יכולה המשיבה להגיע לאותה תוצאה בדרך של "פרשנות תכליתית".

25. דברים אלו נכתבו מקום שבו רשות המיסים ביקשה לפרש את הדין באופן שימנע, לגישה, קיומם של "מקלטי מס", אך ברי כי הם נכונים באותה מידה מקום שבו הנישום מבקש לפרש את הדין באופן שימנע, לגישתו, "תקלות מס". במיוחד נכון הדבר בנסיבות שבהן המחוקק כבר נתן דעתו לאותה "תקלת מס" - ככל שניתן לכנותה כך - וקבע את "גבולות הגזרה" לתיקונה.

26. אין גם צורך לומר, כי אין בהכרח להניח כי מדובר ב"תקלת מס" שיש "לעשות כל מה שניתן לתקנה", כפי דרישת העוררים. בסופו של יום, אין לשכוח כי ביסודו של חוק מיסוי מקרקעין עומדת הגישה לפיה יש למסות את השבח במקרקעין, תוך שמירת עקרון רצף המס. המקרקעין עומדים, אפוא, במוקד החיוב במס, והתוצאה לפיה בעת מכירת מקרקעין שהתקבלו בפטור אגב פירוק, יקבע שווי הרכישה לפי השווי ביום רכישתם על ידי האיגוד - דהיינו היום שבו חושב השבח ושולם מס על עליית ערך המקרקעין עד לאותו מועד - בוודאי שאינה חורגת מעקרונות היסוד של השיטה, כאשר תיקון 55 לחוק, ובכלל זאת תיקון סעיף 31 לחוק, נגזר מכך (ראו



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

1 דברי ההסבר להצעת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 53),
2 התשס"ד – 2004 (31.05.2004).

3 27. תוצאה זו אף מתחייבת לאור העובדה כי הפטור בפירוק, כדרך של מרבית הוראות
4 הפטור הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין, אינו פטור ממס, אלא למעשה דחיית מס;
5 מי שהועברו אליו המקרקעין בנסיבות של פטור ממס, "נכנס לנעלי המעביר" ומשלם
6 את המס שהמעביר נפטר ממנו (ראו: ש' בורנשטיין, **העיקרון בדבר "רצף-מיסוי-
7 תקופות-השבח" בחוק מס שבח מקרקעין**, מיסים ב/6 (נובמבר 1988). ההסדר
8 בדבר "רווח נוסף" בסכום שלילי, אשר נקבע במסגרת סעיף 71א לחוק, אינו משקף,
9 לפיכך, את דרך המלך בשיטת המיסוי הנוהגת, אלא חריג לה, ולפיכך העובדה כי
10 הוא קובע הוראת תחולה ובתוך כך "גבולות גזרה", בוודאי שאינה מחייבת את
11 המסקנה כי מדובר בלאקונה כפי שטוענים העוררים. הוא הדין בעובדה שהדרך לפיה
12 נקבע "יום הרכישה" (המאוחר מבין יום רכישת מניות האיגוד ויום רכישת
13 המקרקעין על ידי האיגוד), אינה כדרך בה נקבע "שווי הרכישה" (שווי הרכישה בידי
14 האיגוד); בוודאי שאין בתוצאה זו כדי להצדיק סטייה מלשונו הברורה והמפורשת
15 של החוק. אוסיף כי אין זה המקרה היחיד שבו המחוקק חורג מהכללים "הרגילים"
16 במיסוי מקרקעין, כדוגמת הזהות בין יום הרכישה ושווי הרכישה. צא וראה כי
17 אפילו הכלל הרגיל לפיו קיימת זהות בין השווי לצורך מס שבח ובין השווי לצורך
18 מס רכישה, אינו בהכרח מתקיים, והדבר בא לידי ביטוי באופן מובהק דווקא
19 בהסדרים הרלוונטיים לעניין שבפנינו והנוגעים לפעולות באיגוד. כפי שראינו לעיל,
20 החל מתיקון מס' 50 לחוק, מס השבח בפעולה באיגוד נקבע בהתאם לשווי המניות
21 ולא לפי שווי המקרקעין. עם זאת, לצורך מס הרכישה השווי הקובע הוא שווי
22 המקרקעין.

23 28. אין בידי לקבל את טענות העוררים כי יש להכיר בעלות המניות כניכוי בהתאם
24 לסעיף 39 לחוק, וזאת ממספר טעמים.

25 **ראשית**, משום שההסדר הנוגע לאופן שבו יש להביא בחשבון את עלות המניות
26 נקבע, פורט ותוחם במסגרת סעיף 71א והוראת התחולה הנוגעת אליו. אין זה
27 מתקבל על הדעת כי מקום שבו קבע המחוקק הסדר פרטני וקונקרטי לצורך
28 התחשבות בעלות המניות, ייעשה שימוש בהסדר כללי הנוגע לניכוי הוצאות מהשבח.
29 הסדר פרטני זה הוא ייחודי, מפני שהוא מבקש ליצור חיבור ושילוב בין שיטת



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 המיסוי החלה על ריווח ההון לפי פקודת מה הכנסה, ובין שיטת מיסוי החלה על
2 שבח מקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין.
- 3 **שנית**, תיקון מס' 50 באשר לאופן חישוב השבח בפעולה באיגוד, דהיינו כי מעתה
4 ואילך יש לחשב את השבח באותה דרך שבה יש לחשב ריווח ההון במכירת מניות
5 בחברה רגילה, ממילא יוצר חיץ בין המניות ובין המקרקעין במובן זה שכל עוד לא
6 פורק האיגוד והמקרקעין הועברו לבעל המניות, מדובר בשני מישורי מס שונים, זה
7 של החברה, על הכנסותיה והוצאותיה, וזה של בעל המניות, על הכנסותיו והוצאותיו
8 שלו. לפיכך, הוצאות שהיו לבעל המניות בעת רכישת המניות, וכן עלות המניות,
9 יובאו בחשבון בעת מכירת המניות, ככל שימכור מניות. אין מקום לראות בהן
10 הוצאות לשם רכישת המקרקעין.
- 11 אין זאת אלא, כי גישת העוררים מבקשת לתפוס את החבל משני קצותיו. מחד,
12 לאמץ את שיטת המיסוי "החדשה" שנקבעה בתיקון 50 לפיה מניות לחוד, ומקרקעין
13 לחוד. מאידך, לקבוע כי לצורך ניכוי הוצאות, ורק לצורך זה, יש להתייחס לבעל
14 המניות ולאגוד כאילו חד הם. זאת אין לאפשר, באותה מידה שלא ניתן לאפשר
15 מצב שבו הוצאות שהוצאו על ידי האיגוד, יובאו בחשבון בעת מכירת המניות.
16 במאמר מוסגר אעיר כי מבין השיטין עולה טענת העוררים כי נוכח התוצאה לפיה
17 עלות המניות אינה מובאת בחשבון, ממילא שאין מקום להחיל את השיטה החדשה
18 למיסוי איגודי מקרקעין, אלא יש לאמץ את השיטה הקודמת (חישוב השבח לפי שווי
19 המקרקעין ובהתאם לעקרון של "לפי המאוחר"), בבחינת "לא מעוקצך ולא
20 מדבשך". אלא שברי שלא ניתן לעשות כן. החוק הוא מכלול שלם של הוראות,
21 כלליות ופרטניות, האחת שלובה ברעותה, משלימה אותה, מוסיפה עליה או מסייגת
22 וגורעת ממנה. ברי כי לא ניתן לאמץ הוראה אחת או לזנוח אחרת רק על שום
23 שהתוצאה הסופית נראית בעיני הנישום (או רשות המסים) כגורמת לעיוות ותקלה.
- 24 29. לא למותר להזכיר כי העוררים והאיגודים מטעמם, הם שבחרו לבצע את העסקאות
25 כפי שבוצעו ולרכוש את המקרקעין בדרך שבה נרכשו, דהיינו רכישת מניות באיגודי
26 מקרקעין ופירוקם של אותם איגודים באופן זה שהמקרקעין הגיעו בסופו של יום
27 לידיהם. יש להניח כי לדרך זו של רכישת המקרקעין היו יתרונות, למצער יתרונות
28 משפטיים ועסקיים. הסדר הפטור לפי סעיף 71 לחוק, להבדיל מההסדר הקבוע
29 בסעיף 93 לפקודה המטיל חבות במס הן על האיגוד והן על בעלי המניות, אף בו היה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 כמובן משום תועלת. ככל שמדובר בעוררים המשתייכים לקבוצת "פארק הים" הרי
2 שפירוק האיגודים והעברת המקרקעין ישירות לידי העוררים, היא אף זו שמאפשרת
3 ליהנות בסופו של דבר מפטור למכירת דירת מגורים, פטור שלא היה ניתן ככל
4 שמדובר היה במניות. ממילא על העוררים לשאת בתוצאת המס הנובעת מדרך זו של
5 רכישת המקרקעין, שהיא, כאמור, התוצאה הישירה והברורה הנגזרת מהוראותיו
6 המפורשות של הדין. בהקשר זה אעיר כי אין בידי לקבל את טענת העוררים כי נוכח
7 סמיכות המועדים בהם נרכשו המניות ופורקו האיגודים, יש להתייחס לרכישת
8 המניות כאילו היא רכישת המקרקעין ולהתיר לפיכך את עלות המניות. ברי כי אין
9 בסמיכות הזמנים כדי לאיין את אישיותה המשפטית הנפרדת של החברה ואת
10 תוצאות המס הנזרות מכך.
- 11 30. העוררים הפנו בסיכומיהם למספר החלטות מיסוי שהתקבלו בהתייחס לאופן יישום
12 הוראת סעיף 71א לחוק, וביקשו ללמוד מהן כי המשיב ער לתקלת המס הנגרמת
13 כתוצאה מאי ההכרה בעלות המניות, ולפיכך גילה "גמישות" בפרשנותו את הוראות
14 הדין. לא מצאתי בהחלטות מיסוי אלה תמיכה בעמדת העוררים, שכן עניינן
15 במקרים שבהם חל סעיף 71א לחוק, או בנסיבות שבהן הנישום רכש את המקרקעין
16 בטרם פירוק החברה, מה שאין כן במקרה שלפנינו.
- 17 31. לפיכך, כדין קבע המשיב כי לצורך קביעת השבח במכירת מקרקעין שהתקבלו
18 בפטור ממס אגב פירוק האיגוד, אין להביא בחשבון את עלות המניות, אלא בהתאם
19 להסדר שבסעיף 71א ובכפוף לתנאים, לרבות תנאי התחולה, הקבועים בו.
- 20 32. האמור לעיל יפה הן ביחס לעוררים המשתייכים לקבוצת "פנינת הכרד" והן לאלה
21 המשתייכים לקבוצת "פארק הים". האחרונים טוענים כי מאחר שמדובר בשרשרת
22 של איגודי מקרקעין שהתפרקו, "האיגוד שממנו נתקבלה", כאמור בסעיף 31 לחוק
23 (שלפי השווי שהיה נקבע אילו נמכרו המקרקעין על ידו, יש לקבוע את שווי הרכישה
24 בידי בעלי המניות), אינו האיגוד שהחזיק במקרקעין (מרחבי פיתוח), אלא האיגוד
25 בו החזיקו בעלי המניות (פארק הים). אם ירדתי לסוף דעתו של ב"כ העוררים,
26 התוצאה היא, לשיטתו, כי יש לקבוע את שווי הרכישה לפי השווי במועד שבו רכשה
27 פארק ים את מניות מרחבי פיתוח, במישרין ובעקיפין, דהיינו בשנת 2016. לא
28 מצאתי בטענה זו כל רבותא. ברי כי כוונת המחוקק, שביקש לשמור על עקרון רצף
29 המס נוכח תיקון 50, היא כי השווי הקובע הוא השווי במועד רכישת המקרקעין, וכי





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 19-07-48105 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

1 האיגוד שבו מדובר הוא אותו איגוד שהחזיק במקרקעין. יתר על כן, גם אם האיגוד
2 בו מדובר הוא האיגוד בו החזיקו בעלי המניות (פארק ים), הרי שאילו נמכרו
3 המקרקעין על ידו, לאחר שהתקבלו בפטור ממס אגב פירוק מרחבי פיתוח ו/או
4 חברות הבנות, היה חישוב השבח כפוף בדיוק לאותו כלל, דהיינו שלצורך חישוב
5 השבח יש להביא בחשבון את שווי הרכישה של המקרקעין בידי מרחבי פיתוח.

6 33. באותה מידה אין ממש בטענת העוררים כי יש לפרש את סעיף 71א כחל בעניינם שכן
7 רכישת הזכויות על ידי פארק הים הייתה לאחר שנת 1998. ברי כי הוראת התחולה
8 מכוונת למועד שבו נרכשו המקרקעין (במקרה זה על ידי מרחבי פיתוח), וזאת
9 בהתאם לאופן שבו נקבע שווי הרכישה על פי סעיף 31(א) לחוק. יתר על כן, גישת
10 המערערים משמעה היא כי די בהקמת איגוד נוסף והעברת המניות אליו (לאחר שנת
11 1998), כדי להיכלל בהוראת התחולה של סעיף 71א לחוק, וברור שלא לכך כיוון
12 המחוקק. אוסיף כי טענת העוררים לפיה יש לבחון את "השליטה" במקרקעין באופן
13 כלכלי ולא דווקא משפטי, או הטענה כי מקום שבו חברה רוכשת שליטה בחברה
14 אחרת המחזיקה במקרקעין, "נולד" איגוד מקרקעין חדש, אין בה כדי לסייע לה
15 בעמדתה. הוא הדין בטענה כי ניתן לפרש את הוראת סעיף 31(ב) באופן התואם את
16 הוראת סעיף 37(1)(ב) שעניינה יום הרכישה.

17 34. אין בכל טענות אלו מענה כלשהו להוראותיו המפורשות והברורות של החוק
18 המכוונת לתוצאה אחת והיא זו הנגזרת מעקרון רצף המס. המס יוטל על שבח שלא
19 התחייב במס בידי מי שהעביר את המקרקעין; כך המצב בעת שנרכשו המניות,
20 ולאור אופן מיסוי פעולה באיגוד לאחר תיקון 50, וכך המצב בעת שהמקרקעין
21 הועברו בפטור ממס לפי סעיף 71 לחוק. לעניין זה אין, ולא צריך להיות, כל הבדל
22 בין אם המקרקעין הוחזקו על ידי איגוד מקרקעין אחד שהתפרק, ובין אם הוחזקו
23 באמצעות אשכול חברות שהתפרקו בזה אחר זה בפטור ממס עד שהגיעו בסופו של
24 יום לידי בעלי המניות.

25 35. סוף דבר – אציע לחבריי לדחות את כל העררים.

26 36. אשר לפסיקת הוצאות אציע כי כל אחת משתי קבוצות העוררים תישא בהוצאות
27 המשיב בסך של 20,000 ₪ (ובסה"כ 40,000 ₪).

28





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 48105-07-19 (ו-8 נוספים) משה ניסני ואח', צבי נומברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

1 מר גד נתן, שמאי מקרקעין – חבר הועדה:

2 אני מסכים.

3 מר תמיר שדה, שמאי מקרקעין – חבר הועדה:

4 קראתי את פסק דינו של יו"ר הועדה ואני מסכים עמו.

5

6 הוחלט כאמור בהתאם לחוות דעתו של יו"ר הועדה, כב' השופט שמואל בורנשטיין, לדחות

7 את העררים ולחייב כל אחת משתי קבוצות העוררים בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ₪.

8

9

10 ניתן היום, ו' ניסן תשפ"ג, 28 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.

11

12

13 תמיר שדה, שמאי מקרקעין

13 גד נתן, שמאי מקרקעין

13 שמואל בורנשטיין, שופט

14

14 חבר ועדה

14 חבר הועדה

14 יו"ר הועדה

15

16

17

18

19

