



## **בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**

**ע"א 9215/23**  
**ע"א 9215-1/23**

לפני :  
כבוד השופטת דפנה ברק-ארז  
כבוד השופטת גילה כנפי-שטייניץ  
כבוד השופט יחיאל כשר

המערער בע"א 9215/23  
והמשיב בע"א 9215-1/23 : מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

נגד

המשיבה בע"א 9215/23  
והמערער בע"א 9215-1/23 :  
אלדר נכסים בע"מ

ערעור על פסק דינה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 11.9.2023 בו"ע 6650-09-20 שניתן על-ידי כבוד השופט ה' קירש וחברי הוועדה צ' פרידמן ו-י' בליצקי

תאריכי ישיבות :  
י"ג כסלו תשפ"ו (8 דצמבר 2025)  
ג' חשוון תשפ"ז (14 אוקטובר 2026)

בשם המערער בע"א 9215/23  
והמשיב בע"א 9215-1/23 : עו"ד יורם הירשברג

בשם המשיבה בע"א 9215/23  
והמערער בע"א 9215-1/23 :  
עו"ד גלית ישראלי

### **פסק-דין**

בסופו של הטיעון שהתמשך על פני שני דיונים, הבאנו בפני הצדדים את המלצתנו לסיים את המחלוקת ביניהם בהסכם פשרה.

כפי שציינו בפני באי כוח הצדדים, הצעתנו נסמכה על השקפתנו לפיה בסוגיה שעמדה במרכז ערעורו של מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב (להלן : המנהל), דין טענותיו להתקבל.

לאחר שנטלו שהות להתייעצות, הודיעו הצדדים כי הם מקבלים את המלצת בית המשפט.

אשר על כן, אנו מורים על קבלת ערעור המדינה ועל דחיית ערעורה של אלדר נכסים בע"מ (להלן: החברה), במובן זה שבמישור המעשי החברה תחוב כלפי המדינה בסכום נוסף של 2.5 מיליון שקלים (במועד מתן פסק הדין) ובכך תסתיים ההתדיינות בין הצדדים.

במישור העקרוני נבהיר כדלקמן: הסוגיה שעמדה במרכז ערעורו של המנהל, נגעה לפרשנותה וליישומה של הוראת סעיף 94ג לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: הפקודה), הקובע כדלקמן:

"במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון בשל מכירת המניה סכום דיבידנד שקיבל חבר בני האדם בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה אך לא יותר מסכום ההפסד; לענין זה – 'דיבידנד' – למעט דיבידנד ששולם עליו מס בשיעור של 15% או יותר; 'מס' – למעט מס ששולם מחוץ לישראל."

בתמצית שבתמצית, ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, שליד בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (להלן: ועדת הערר), פסקה, בין היתר, כי יש לפרש את הוראת סעיף 94ג לפקודה כך שהדיבידנד שיופחת מסכום הפסד ההון יהיה אך ורק דיבידנד שמקורו ברווחים שנצברו עוד קודם לרכישת המניות באותו תאגיד. רוצה לומר: לשיטתה של ועדת הערר, כאשר תאגיד (להלן: התאגיד המוכר) מוכר את מניותיו בתאגיד אחר, במחיר שיוצר הפסד הון, מהפסד ההון ינוכו רק סכומי דיבידנד שממלאים שלושה תנאים: שני התנאים הקבועים במפורש בחוק – סכומי הדיבידנד התקבלו אצל התאגיד המוכר במשך עד 24 חודשים שקדמו למכירה, ולא שולם עליהם מס בשיעור של 15% או יותר; ובנוסף להם תנאי שלישי, יציר פרשנות, ולפיו הדיבידנדים חולקו בגין רווחים שהופקו בתקופה שקדמה למועד בו רכש התאגיד את המניות אותן מכר, לאחר מכן, בעסקה שהניבה הפסד הון.

פרשנותה של ועדת הערר נסמכה על מסקנתה שבמקרים מסוימים (וכך גם, להשקפתה, במקרה דנן), יישום הוראת סעיף 94ג לפקודה בהתקיים אך ורק שני התנאים

הקבועים בה, במפורש, לעניין הדיבידנד שיופחת, ובלא התנאי השלישי שהוסף מכוח פרשנות, עלול להביא למיסוי ביתר, באופן בלתי צודק.

בא כוח המנהל הצביע על כך שלפרשנות המוסיפה את התנאי השלישי דלעיל אין כל עיגון בלשון הוראת החוק. יתר על כן, הוראת סעיף 94ג חוקקה במסגרת תיקון מס' 132 לפקודה, שהינו אחד מפירות יישום המלצותיה של הוועדה לרפורמה במס בראשותו של רו"ח רבינוביץ' (להלן: ועדת רבינוביץ'). לוועדת רבינוביץ' קדמה הוועדה הציבורית לרפורמה במס הכנסה בראשותו של פרופ' בן-בסט (להלן: ועדת בן-בסט). המלצתה של ועדת בן-בסט, בהקשר דנן, היתה דומה מאוד לאותו תנאי שלישי שביקשה ועדת הערר להוסיף בענייננו (ההמלצה של ועדת בן-בסט היתה להורות כי: "בחישוב רווח הון יילקחו בחשבון הרווחים הראויים לחלוקה שנצברו, עד ליום רכישת המניות וחולקו לאחר יום הרכישה לחברות"). ברם, המלצתה של ועדת רבינוביץ' היתה שונה, והיא זו שאומצה בתיקון מס' 132 לפקודה.

שוכנענו כי אכן לפירוש שניתן על ידי ועדת הערר בעניין דנן אין בסיס בהוראת סעיף 94ג לפקודה, וכי אין מקום לאמץ את הפרשנות המוצעת, לאחר שהמחוקק בחר שלא ללכת בדרך זו.

נוסיף ונציין כי המלצתנו, שהתקבלה, ביחס לסכום הפשרה, התבססה גם על שקילת היבטים עובדתיים שונים בנסיבות העניין.

במכלול שתואר אין צו להוצאות בערכאתנו.

ניתן היום, ד' חשוון תשפ"ז (15 אוקטובר 2026).



יחיאל כשר  
שופט



גילה כנפי-שטייניץ  
שופטת



דפנה ברק-ארז  
שופטת