



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول� 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

בפני:
ועדת ערע לפי חוק מיסוי מקרקען (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
בראשות כב' השופט מגן אלטובייה – יו"ר הוועדה
רו"ח צבי פרידמן – חבר
רו"ח אליל מונד – חבר

1 בעניין:
2
3 העוררת:
4 אלדר נכסים בע"מ
5 עיי ב"כ. משרד זיו שרון ושות', עורך דין
6 - נגד -
7 המשיב:
8 מנהל מיסוי מקרקען – תל-אביב
9 עיי ב"כ מפרקיות מהו ת"א (אזור ח)
10
11
12

פסק דין

צבי פרידמן, רו"ח:

מתוך דבר

.ב.

רקע עובדי

1. עניינו של העורר דן, בקשרו האגוז, היו בשאלת האם חייבת העוררת במס רכישה עקב רכישת זכויות בחברת קניונים לישראל בע"מ המחזיקה בקנין בת-ים.
2. שורש המחלוקת: האם חברת קניונים לישראל בע"מ, המחזיקה בקנין פעיל, הינה בגדר איגוד מקרקען או איגוד רגיל.

2. העוררת ושורסל בע"מ (להלן - "שורסל") החזקו בחלקים זהים במנותה של חברת קניונים לישראל בע"מ (להלן - "חברת קניונים לישראל"). חברת קניונים לישראל הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319 (להלן - "הקרקעין"), עליהם מקום קניון הידוע כ- "קנין בת-ים", הכלול מבנה בן 3 קומות מסחריות, מרתף ושישה מפלסים המשמשים לחניה.

3. מנותה של העוררת מוחזקת על ידי חברת אשטרום בע"מ (להלן - "אשטרום").

4. ביום 13.3.2008 נכרת הסכם בין שורסל לבין אמות השקעות בע"מ (להלן - "אמות"), למכירת חלקה של שורסל בחברת קניונים לישראל לאמות השקעות בע"מ (להלן - "אמות"), למכירת חלקה של שורסל לחברה קניונים לישראל לתמורת סך של 156,800,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדי ובתוספת ריבית בשיעור שנתי של 6% מיום 1.1.08 (להלן - "הסכום שורסל - אמות").


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
23 يول 2015
ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 הכל בכפוף לזכות הרשותה שחייבת לערות לרכישת זכויותיה של שופרסל בחברת
 2 קניונים לישראל. בסעיף 6 להסכם נאמר כי התמורה משקפת את המניות המועברות וכל הזכות
 3 בקשר לבניות. משכך, מסרה שופרסל לעוררת ביום 23.3.08 הודעה בהתאם לנדרש.
 4
- 5 ביום 17.4.08 הודיע העוררת לשופרסל כי בכוונתה לעשות שימוש בזכות הרשותה לרכישת מניות
 6 חברות קניונים לישראל משופרסל. לאור האמור, בכל מקום אשר נזכר בהסכם שופרסל-امتות שמה
 7 של אמות, נרשם שמה של העוררת.
 8
- 9 ביום 24.6.08 התכנסו שופרסל והעוררת על מנת לסגור את עסקת המכר והעוררת רכשה משופרסל
 10 את חלקה בחברת קניונים לישראל, קרי 50% ממניות חברת קניונים לישראל, כך שבסופו של יום
 11 החזיקה היא ב-100% ממניות חברת קניונים לישראל. יודגש, מדובר ברכישת מניות על כל
 12 המרכיבים והזכויות שבxon ולא ברכישה של המקרקעין עצם.
 13
- 14 העוררת הגישה למשיב הודעה לפיה אין חברת קניונים לישראל מהו "איגוד מקרקעין" ומשכך
 15 אינה חייבת במס רכישה.
 16
- 17 המשיב הגיע למסקנה כי חברת קניונים לישראל הינה "איגוד מקרקעין" וכי העברת
 18 המניות שпорטה לעיל, מהו "פעולה באיגוד", בהמשך דחה את השגת העוררת.
 19
- 20 העוררת עקרה על החלטת המנהל בהשגה, ומכאן הערד דין.
 21

ג. סעיף המחלקה:

- 22 האם חברת קניונים לישראל הינה בגדר "איגוד מקרקעין" לפי חוק מסיסי מקרקעין שבוחן רכישת
 23 רכישת מחלוקת מהמניות?
 24 לטענת המשיב, המבחן אותו קבע המחוקק בהגדרת "איגוד מקרקעין" הוא מבחן נכסי בלבד.
 25 שאלת קיומה או אי קיומה של פעילות עסקית לא רלוונטית. כל עוד נכסי המקרקעין של חברת
 26 קניונים לישראל מנוצלים בשימוש הייעיל והטוב שלהם, הרי שהפעולה באיגוד משקפת בעיקין
 27 השקעה בפוטנציאלי הכלכלי שבחם המהווה חלק בלתי נפרד מהנכס עצמו, ולפיכך אין לפצל ממשוי
 28 המקרקעין את פירות הפעולות הנעשות לשם שימוש בהם, דבר המצדיק הטלת מס רכישה על מלאו
 29 שוויו של הנכס.
 30 מאייך, לעומת זאת העוררת, חברת קניונים לישראל הינה בגדר איגוד רגיל מכיוון שלחברה פעילות
 31 כלכלית עסקית מהותית של הפעלת הקניון, ויש בידי האיגוד נכסים בלתי מוחשיים מהותיים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 ניהול, ידע, מותג וכו) שאינם טפלים לייצור הכנסה המוציאה אותה מהגדת "איגוד מקרקעין".
 2 לדידה "נכסים" אלו הינם נכסים נפרדים מוחbalות על המקרקעין ותורמים לתוספת תשואה בגין
 3 המקרקעין.
 4

ד. טענת העוררת (בתמצית):

- 5 10. חברת קניונים לישראל, המזיקה ומנהלת את קניון בת-ים, אינה בגדר "איגוד מקרקעין" באשר
 6 מדובר בחברה בעלת פעילות עסקית ענפה, לרבות פעילות של ייזום ובניה במתחם, ניהול, אחזקת
 7 והשכרה. אין הדבר נכון בכך המניב תשואה פasadית קבועה, אלא בעסק בעל סיכון וסיכון
 8 דרושים מוחליות בהפעלו וניהולו. הקניון מஹה למעשה "פעול" הפועל מונך המקרקעין עליהם
 9 הוא ממוקם.
 10 זאת בנוסף לעובדה שהחברה קניונים לישראל מנהלת גם את המתחם הצמוד אליה (חלק הקניון
 11 השיך לחברת ליבורט) ומקבלת על כך דמי ניהול ניכרים.
 12 11. לחברת קניונים לישראל הכנסות ממשמעות מנכסיים בלתי מוחשיים, שאינם טפלים לייצור
 13 הכנסתה, (שירותי ניהול, כבר לקחות, ידע, מותג והון אנוש), המהווים חלק בלתי מבוטל מנכסייה
 14 ומוחורי הפעולות שלה. "נכסים" אלו הינם נכסים נפרדים מוחbalות על המקרקעין והתשואה של
 15 המקרקעין במקרה דין אינה נובעת מהקרקעין בלבד אלא גם מיכולת הנהילו של בעל המקרקעין.
 16 12. בגין מדלין מניב רגיל שבו בעל המקרקעין אدى לגובה הכנסותיהם של השוכרים, הרי חברה
 17 קניונים לישראל מתעניינת בראש ובראשונה בפדיונות ובמכירות של השוכרים השונים בקניון, ובכך
 18 היא למעשה כמעין "שותפה עסקית" של השוכרים בקניון.
 19 13. מטרת החוק הייתה לפחות המש העברת הבעלות בקרקעין במסווה של פעילות באיגוד, אך
 20 לא לחיבב במס להכנס תחת ניפוי החוק הקaza או העברת מנויות בחברות בהן שי המוני משקף
 21 ונבע מפעולות עסקית המניבה רווח עסקי, כאשר הציפייה לרווח כזו מוגלה בשווי המוני.
 22 פרשנות עדכנית של הוראות החוק וההתאמון של מילוט החוק, שנקוק לפני עשרות שנים, למציאות
 23 של המאה-21, ראוי כי תביא בחשבון כי פעילות עסקית ממשית, אקטיבית ובעל ערך, הינה
 24 "נכס" המזיקה את החברה מגדר "איגוד מקרקעין".
 25 14. מר אליעזר רם, מנכ"ל חברת קניונים לישראל, העיד מטעם העוררת, עדות מעמיקה ומפורטת, בפני
 26 הוועדה, על ניהול מורכב יותר הדורש מוחליות רבה, הכלול צוות של כ-15 עובדים. עדות זו לא
 27 נסתרה.
 28 15. גם דמי השכירות המשולמים לחברת קניונים לישראל אינם נגורים מערך הקרקע בלבד, אלא
 29 מוחליים בנוסף גם פונקציה של ניהול הקניון, של המוניין שצבר מידת הצלחתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يولי 2015

ו"ע 10-01-39284 אדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 העובדה שWorkers מעדיפים לשכור חנות בקניון בת-ים ולא במתוחם ליברטי היא הוכחה לקיומו של
- 2 מוניטין.
- 3
- 4
- 5 לחברת קניונים לישראל הכנסות מהותיות מדמי ניהול בשיעור של כ-35% מכלל הכנסות
- 6 השותפות שלה.
- 7
- 8 העובדה שהחברת קניונים לישראל ממשמת דמי ניהול לחברת האם שלה, אינה סותרת את העובדה
- 9 שהחברת קניונים לישראל עצמה יש פעילות ניהול ממשית ממש עצמה, כפי שהעיד בפני הוועדה
- 10 מנכ"ל חברת קניונים לישראל.
- 11
- 12 חברת קניונים לישראל אינה "איגוד מקרקעין" גם לאור החלטות מיסוי של רשות המיסים לפיהן
- 13 חברות קניונים לישראל עומדת בתנאי ששווי נכסיה הבלתי מוחשיים שאינם מקרקעין, עליה על
- 14 5%-10% מכלל נכסיה.
- 15
- 16 אין הבדל בין ניהול בית מלון ואו חברה שהיא קבוצת בניין, המהווים עסק שאינו "איגוד
- 17 מקרקעין" לבן ניהול קניון בת-ים.
- 18
- 19 המומחה מטעם העוררת, רויה בן שלוש, העירק את שווי ניהול הקניונים בסך של כ-9.3 מיליון
- 20 שקל, את שווי צבר הלקחות בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח, את שווי נכס הדוד בשווי של כ-2.2 מיליון
- 21 ש"ח, את שווי נכס המותג והשם המסחרי "קניון בת-ים" (כולל אתר אינטרנט) בסך של כ-3.7
- 22 מיליון ש"ח ואת ההון האגוני בסך של כ-9.1 מיליון ש"ח.
- 23
- 24 חברת קניונים לישראל לא רכשה את הנכסים הבלתי מוחשיים אלא יצירה אותם ולן אסור לה,
- 25 בהתאם לתקנים החשבוגניים, לרשות נכסים אלו בספריה, ואילו לגבי רוכש חברת קניונים
- 26 לישראל בעסקה דנן (50%) בידי אשטום, שהחזיקה נכסים בהיקף כולל של מיליארדים וחצי שקלים,
- 27 הנכסים הבלתי מוחשיים של חברת קניונים לישראל הינם בלתי מוחשיים ביחס לנכסיה. מר דולה,
- 28 סמן"ל הכספיים של אשטום העניק הסבר מפורט זה בעדותו בפני הוועדה ועדות זו לא נסתרה.
- 29
- 30 חוות הדעת של מר גدعון פרלמן, השמאו מומחה מטעם המשיב, לא ניתן לצורך עסקת מכירת
- 31 המניות, נשוא העדר והן לא הערכו נכסים בלתי מוחשיים אחרים.
- 32
- 33 עדותו של מר ארביב, מטעם המשיב, לא היה בה כדי לסתור את חוות דעתו של המומחה מטעם
- 34 העוררת. כמו כן, חוות דעת השמאו מטעם המשיב (גב' יהודית הילובי), אינה לבנטית לסוגיה
- 35 שבמחלקה, שכן אין כל מחלוקת שווית עם המשיב ואין בחוות הדעת כל הערכה לנכסים בלתי
- 36 מוחשיים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1
- 2 24. אף הסכמי השכירות הינם, מבחינה משפטית, נכס נפרד ויש לאבחן בין המקרה דן למקרה שנספק
- 3 בפס"ד וילאר נכסים של בית המשפט העליון.
- 4
- 5 25. העוררת הגישה למשיב הדעה לפי סעיף 16(א) לחוק מיד עם ביצוע הפעולה באיגוד, ולפיכך אין
- 6 מקום להטלת קנסות בגין אי-הצהרה והפרשי הצמדה וריבית.
- 7
- 8 26. יש צורך במתן פרשנות מוצמצת לתחולתו של מס הרכישה אשר הינו מס עקייף חמוטל שלא על
- 9 הרווח.

ה. טענות המשיב (תמצית):

- 10
- 11 27. ערכו הכללי של קניון בת-ים, המשמש להשכלה לחנויות וஸחר הינו בהתאם לשואאה אותה הוא
- 12 מייב, קרוי, היוון המזומנים הכספיים ממו בהתאם לשימוש והנצל הטבעי בו, בייעודו
- 13 כndlין להשכלה לצרכי מסחר. כך גם קבעה העוררת את שוויו של הקניון לפי ערכו הנוכחי כndlין
- 14 מuib, בהתאם לתקן החשבוניndlין להשקעה (IAS 40).
- 15
- 16 28. שאלת קיומה או אי-קיומה של פעילות עסקית אינה רלוונטית והוא עדרת עיגון מינימלי בחוק,
- 17 חיות והמחן אותו קבע המשפט הוא מהבן נכס בלבד, אינה מהווה פעילות עסקית ואין בגדר
- 18 "נכס". לפי מבחן זה המקורע הינם הנכס העיקרי שברשות חברת קניון לישראל וכל ניסיון
- 19 להפריד בין hnndlין המוביל לבין הפעולות העסקית המובוצעת בו הינה הפרדה מלאכותית וחרשת
- 20 הגין.
- 21
- 22 29. בהסכם המכור וכן בדיוחים על העסקה אין אזכור כלל וככל לנכסים בלתי מוחשיים.
- 23
- 24
- 25 30. אין לפצל בין hnndlין המוביל לפחות הפעולות העסקית שלו והנכסים הבלתי מוחשיים. פיצול כאמור לא רק
- 26 שהוא מלאכותי, אלא אף תואם את אומד דעתה של העוררת ברכישת ה"נכס המוביל" (ראה ע"א
- 27 6340 וילאר נכסים בע"מ (מיסים כד/4) (להלן - "ענין וילאר") וע"א 2587/12 מלגות צרתת
- 28 ירושלים בע"מ (מיסים כד/4).
- 29
- 30 31. קיומו של מוניטין אמן מעלה את שווי הקרן אליו הוא מיוחס אך לא ניתן להגדירו כנכס נפרד,
- 31 אלא קיומו משפייע בהכרח על שווי הקרן בקרן (ראה ע"א 12/41708 מ"י גנד בדיקמן, פורסם
- 32 בנב).
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 יולי 2015

וועד אדר נכסים בע"מ ני' מדינת ישראל 39284-01-10

31. בפס' 31 וילא רשות המשפט העליון נקבע כי שווי המקרקעין כולל גם את שווי הזכויות על פי הסכם עמידר, היות וורכט של המקרקעין נגור מהאפשרות לניצולו בהתאם לתוכנית בניין עיר ולזכות הקיינית להפיק את מלאה ההנהה הכלכלית מהנכס.

32. כן, שוויה של קרקע פנואה בייעוד לקניון אשר טרם הוקם והופעל, יכול מותך הנחה שננקטו כלל הפעולות לניצולו המיטבי של הקרקע, החל במיקום המקרקעין בצדדים של דרכי גישה הראשיות (רכבת, תחנות אוטובוסים), מותן פרטונות תנייה, שירותי תחזקה, דרך תמייל שוכרים וכו', על פי הידיע שהה��פתה בכל הקשור למרכזי קניות וכלה בעלות שיווק ופרסום.

33. הפיצול שעה רוח' בן שלוש, המומחה מטעם העוררת, הוא פיצול שווי השוק של הקניון לניצולו המיטבי, לשני נכסים, והכל אך ורק לצרכי מס ובהתעלם מהכללים הכלכליים.

34. בהמשך מפרט המשיב ותוקף את הערכת השווי של רוח' שלוש, החל מקביעת שווי המוגז וכללה בהערכת שווי ניהול והידע. כך למשל, גיבית דמי ניהול הינה חלק בלתי נפרד מדמי השכירות הנגבים עבור השכורת נכס המקרקעין ולפיכך, לטענות, מהווים חלק בלתי נפרד מהתשואה על השכורת המקרקעין. פעילות זו של דמי ניהול באה לאשרה את קיום תזרים דמי השכירות שהינה הפעולות המרכזיות בקניון. כך למשל לעניין הי'מו Tong, טוען המומחה מועס המשיב כי בענפי האופנה וענפים נוספים בשוק מוצריו הצריכה, יש שווי מוגז, אך לא כך היא בענף הנדלין המבני.

35. באשר להערכת השווי שקבע המומחה מטעם העוררת לגבי ההון האנושי, טוען המומחה מטעם המשיב כי בענף הנדלין המבני סוג כח האדם הינו, ברובו, זוטר וועלות ההשמה וההשתגלוות של כח אדם זה היא זניחה יחסית.

36. טענה העוררת, לפיה לחברת קניונים לישראל נכסים בלתי מוחשיים נוספים שאינם מקרקעין, עומדת בסתריה לדוחות הכספיים של החברה ולדוחות לבורסה (ndl'in להשקעה). דוחות אלו מוחווים הצהרה של העוררת והוא כבולה למצג זה ולפיכך אינה יכולה לטעתו בפני רשותה המס למציג עובדיshi שונה לחלוון, מותק מטריה ברורה - הפחתת מס. אילו סברה החקרה האס של חברה קניונים לישראל (אשטורום) כי קניון בת-ים הינו "עסק" הייתה צריכה לישום אותו כ'ndl'in בשימוש בעליים" ולא כ'ndl'in להשקעה". גם תשובהו של מר דולה, סמנכ'ל הכספיים של אשטורום, בעניין זה, תמורה למד'.
לאור העובדה כי מדובר בנכס אחד הרי שעסוקין בלבד'ן בלבד, בעוד שלו היה מדובר בחברה המחזיקה במספר קניונים, הרי שיבול היה לההיוצר לה מוניטין הנובע מההסינרגיה של הנכסים ומהיתרונו לגודל מול רשותות קמעונאיות.

37. באשר למתחם ליבורטי. כאן מפנה המשיב לחוות דעתו של המומחה מטעמו, גבי ארביב, לפיו ההבדל בחלקם של העוגנים בס' השיטה להchnerה, הוא הסיבה היחידה להבדל בדמי השכירות המוצעעים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 בין קניון בתים למתחם ליברטி ולא קיומס לכואה של נכסים בלתי מוחשיים בקניון בת-ים,
2 כטענת המומחה מטעם העוררת, (רו"ח בן שלוש).

3
4 לסיקום טוען המשיב כי בעליים של מרכז מסחרי או קניון, הפועל להשכרתם, אמרו לבצע את כל
5 הפעולות הדרשיות על מנת שפעילות ההשכלה תניב את התשואה הגדולה ביותר משימושם המיטבי
6 של המקרקעין, שהרי זו מטרת השקעתו בנדלין - תשואה מירביה. לפיכך, אין לפצל ממשוי
7 המקרקעין את פירות הפעולות הנעשות לשם שימוש בהם, ומשכך יש לדחות את טענה העוררת.
8

9 **ו. דיון ומסקנות:**

10 **המסגרת הנורמטטיבית - הגדotta איגוד מקרקעין:**

11
12 בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין מוגדר "איגוד מקרקעין" כדלקמן:
13
14 "איגוד **של נפשין**, במישרין או בעקיפין, **הס זכויות במרקען**, למעט איגוד
15 שהובויות בו רשותו למסחר בבורסה בהגדותה בפקודה; **ולענין זה לא יראו**
16 **נכסיו של האיגוד** מזומנים, מנויות, ניירות ערך אחרים ומטלון, שאינם
17 משמשים לאיגוד לייצור הבנטשי, או שהם משמשים לייצור הכנסות אולם לדעת
18 המנהל הם טיפולים למטרות העיקריות של תאגיד המבוצעות למעןה ולא בדרך
19 ארעית". (ההדגשות - לא במקורו).

20
21 כדי להבין היטב את ההגדורה הניל ואת תכליתה, מן הרואוי להתחקות אחר ההיסטוריה
22 החקיקתית של הגדרה זו.

23
24 חוק מס שבח מקרקעים, התש"ט - 1949, בוטל בשנת 1963 והוחלף בחוק חדש, חוק מס שבח
25 מקרקעין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "החוק המקורי"), שמו שונה בשנת 2007 באופן המשך את
26 ההתפתחויות שחלו במיסוי עסקאות במקרקעין - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישת) התשכ"ג -
27 .1963

28
29 איגוד מקרקעין הוגדר בחוק המקורי משנת 1963, כדלקמן:
30

31 " "איגוד מקרקעין", איגוד אשר **הרבייה נכסין** **הס זכויות במרקען....** חוו
32 מזומנים, מנויות, אגרות חוב, ניירות ערך אחרים מכל סוג וכן חוץ ממשלטים
33 שאינם משמשים לייצור הבנטשי...." (ההדגשות - לא במקורו).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1. בתיקון מס' 1 לחוק משנת 1965 (ס"ח 942 מה 65-10/1), אשר נחקק במקביל לתיקון מס' 6 לפקודת
2. מס הכנסה, בו הוחל לראשונה בישראל מס רווחון כולל על מניות, תוקנה הגדרת "איגוד
3. מקרקעין" שבסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, כדלקמן:

4. "איגוד מקרקעין" - איגוד שפל נכסיו במישרין או בעקיפין, הם זכויות
5. בקרקעין; ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד - מזומנים, מנויות, אגרות חוב,
6. ניירות ערך אחרים ומטלטיין, שאינם משמשים לאיגוד ביצור הכנסה, או שהם
7. משמשים לייצור הכנסה אולם לדעת המנהל הם טפילים למטרות העיקריות של
8. האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית" (ההדגשות - לא במקור).

9. בתיקון מס' 55 לחוק (ס"ח 438 מיום 12/4/2005) הוחרגו מהגדרת "איגוד מקרקעין" איגודים
10. שהזכויות בהם רשותם למסחר בברסה, וזאת ההגדרת הקיימת עד היום. כך שניתן לומר שמאז
11. שנת 1965 לא שונתה מהותית הגדרת "איגוד מקרקעין".

12. בדברי ההסבר להצעת החוק (ה"יח התשכ"ד 610 מיום 18/5/1964) נאמר כי הוצע לתקן, בין היתר,
13. את סעיף 7 לחוק המקורי בAGMA להטיל מס שב חולה **פעולות באיגודי מקרקעין מובהקים**
(בגון: איגודי בית או מגרש).

14. תיקון מס' 1 לחוק, אם כן, מחייב על מגמה של צמצום מספר האיגודים שייכנסו לקטגוריה של
15. "איגוד מקרקעין" במקביל להטיל מס רווחון על מניות באיגודים שאינם נכללים בגדר "איגוד
16. מקרקעין" ולצד הרחבת תחומי החוק על מגון פעולות של איגודי המקרקעין.

17. תיקון מס' 50 לחוק (ס"ח 1838 מיום 24/3/02) המכונה "הפרימה של ועדת רבינוביץ", ערך
18. מהפיכה במשמעות המיסוי בין חולה באיגוד מקרקעין, כדלקמן:

19. התקיקון ביטל את עקרון הרמת המשך בכל הנוגע לחישוב השבח בפועלה באיגוד, ובקבע בסעיף 7א
20. החדש כי: "לענין חישוב מס השבח בפועלה באיגוד מקרקעין, יהלו הוואות חלק ה' וחלק ה'/
21. לפוקה, בשינויים המחייבים לפי העניין ובכללים שווי הריבשה ווים הרובשה של זכות באיגוד
22. מקרקעין, יהיה המחייב המקיים לפי הוראות חלק ה' וחלק ה'/
23. האמורים". ביטול עקרון הרמת המשך בכל הנוגע לחישוב השבח השווה, למנ羞ה, בין השבח ובין רווחון והבטל את התקבלית
24. המקורית של הסעיפים בחוק שעיסקו באיגוד מקרקעין, אשר הייתה להשות בין תוצאות המס של
25. פועלה באיגוד מקרקעין ובין תוכנות המס של מכירת המקרקעין שבבעל איגוד המקרקעין. יחד
26. עם זאת, בסעיף 7א(ב) החדש נקבע לענין החיבור במס רכישה ימישיכו לחול הוראות חוק מיסוי
27. מקרקעין הקיימות. כמו כן, סעיף 7א(ג) לחוק קובע גם הוא שלענין פטור מס שב ושיעור מס
28. השבח החל על פועלה באיגוד מקרקעין, יהלו הוראות חוק מיסוי מקרקעין הקיימות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 כולם ניתן לומר כי משמעות הגדולה של "פעולה", כפולה באיגוד מקרקעין, רלוונטיות עיקרת
 2 לגבי החבות במס רכישה, פטורים מסויימים והחבות במעטם.

3
 4 עינינו הרואות, כי תיקון מס' 1 לחוק נקבע את הגדולה "איגוד מקרקעין" מ"איגוד אשר מרבית
 5 נכסיו הם זכויות במרקען" ל"איגוד שבכל נכסיו הם זכויות במרקען", במטרה להחיל את חוק
 6 מס שבח על איגודי מקרקעין ובທகין. עם תיקון 50 לחוק, שבו נועתה השוואת בין חישוב השבח
 7 לחישוב רוחו הון שלפי חלק ה' לפקודת מס הכנסת, נוסח חדש, התשכ"ג - 1963 (להלן -
 8 "פקודת"), יתכן והיה נכון לו היה המחוקק משנה את הגדולה "איגוד מקרקעין", שהינה הגדולה
 9 ישנה, אנטרוניתית ומורכבת, המוררת מחלוקת רבת ומלאת בিוקורת הון על ידי בית המשפט והוא
 10 על ידי תלמידים, באמצעות פישוט ההגדולה וחזרה להגדולה המקורית של "רשות נכסים", אולם
 11 תיקון זה לא נעשה.

12
 13 וראה גם ע"א 5773/69 צבי סובל ואחר' נ' מנהל מס שבך מקרקעין (פורסם במיסים יז/2) ושם, בין
 14 היתר, קובע כב' השופט רבלין, כהאי לישנא:

15
 16 "...חברות גוש-חלה", שאליהו ביוונה הגדולה איגוד מקרקעין בחוק מסוימי
 17 מרקען, הוקמו, תוכפות, על מנת להימנע מתשלים מס בנסיבות חוק מס שבך
 18 היישן - חוק מס שבך מקרקעים תש"ט - 1949. לפיכך, המחוקק ביקש לסתום את
 19 ה佖אה זו ונקט בדרכן הרמת מס' סטאטוטורית (ראו: א. פרוצ'ה דיני חברות
 20 חדשות בישראל - דין נהג, דין רצוי והדרך לחקיקה 47; א. פלמן וה. בר-
 21 מור דיני חברות בישראל - הלכה למעשה מעשה (1994), כרך ראשון(120)...") (ההדגשות -
 22 לא במקור).

הפסיקה - האם איגוד המקרקעין יכול להיות הינו בגדר איגוד מקרקעין

23
 24
 25 בו"י 10-03-615 אספן בנייה ופיתוח בע"מ (פורסם בחוברת מיסים) התעוררה השאלה - האם
 26 שותפות המקרקעין מחייב דירר פעיל עפ"י הסכם עם משרד הבריאות, הינה בגדר "איגוד מקרקעין".
 27 סמס קבעה הודה שאמנם הבעלות על המקרקעין ושכירות על פי ההסכם עם משרד הבריאות הם
 28 זכויות אחת והיא הבעלות על המקרקעין ששווה נזר, בין היתר, מהתמורה הצעפה להתקבל עפ"י
 29 ההסכם עם משרד הבריאות (ואה עניין ולרא לעיל). ואולם, קבעה הודה כי עסק של מקבץ דירר
 30 (שהינו עסק פועל לכל דבר ועניין), קיים מוניטין בשווי הוללה על 10% משווי כל נכסיו המהווה נכס
 31 בלתי מוחשי בעל ערך כלכלי ולכן אנן השותפות נכנת בגדר "איגוד מקרקעין".

32
 33 ב בית המשפט העליון, בע"א 924/12 מדינת ישראל נגד אספן בע"מ (פורסם במיסים).
 34

35 בית המשפט העליון, מפי כב' השופט א. רובינשטיין, קיבל את עדמות מנהל מסויי מקרקעין
 36 שהשותפות הינה בגדר איגוד מקרקעין ולפיכך רכישת הזכות בה חייבת במס רכישה, וזאת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 מהסיבה ABOVE שאמם קיים מוניטין בגין ניהול מקבץ הדיווח, הרוי שהוא שיחק לשכמונה (אחד השותפות
 2 בשותפות), שכן הפרויקט פועל ומוגהל באמצעות שכמונה, ולשותפות החזקה פסיבית בנכסי
 3 המקרקעין. עם זאת, הוסיף כב' השופט. רוביישטיין באמרת אגב, את דעתו בנוגע החרוג נכסים
 4 ערטילאים מנכסי המקרקעין לעניין סיוג איגוד כאיגוד גיגיל או כאיגוד מקרקעין, כדלקמן:

5
 6 "בעודו דנא לא עלתה שאלת מקום של נכסים ערטילאים כמו מוניטין (או
 7 קניין דוחני) בסעיף 1 לחוק מסויי מקרקעין; זאת, שכן המוניטין שוכן בהכרעתנו
 8 לשכמונה ולא למשיבה. עם זאת, ובela לטעת מסמורות, נראה לי בשלעצמי עמדתו
 9 של המלומד נמדד (עמ' 603-604), כי יש לכלול גם נכסים כ אלה בהגדירה השיוורית
 10 הרחבה של נכסים איגוד; אין לדעתינו טעם מבורר לומר, שדווקא נכסים אלה,
 11 שביעולם דהאיינא דומה כי חלקם עולה ובלוט. יהרנו. יציו כי אף המלומד הדרי
 12 שעדתו שונה (עמ' 323), בשל פירוש דוקני יותר של לשון החוק, מצינו כי אם
 13 ירכוש נישום נכס ערטילאי מעוט ערך, רק כדי לחרוג מן התחליה של איגוד
 14 מקרקעין, מכל מקום אם לא נרכש זמן סביר לפני מביבתו, בידי המנהל לחרוג
 15 מכך, בגדורי סעיף 84 לחוק המשמי להעתלם מעסקות מסויימות, כאמור,
 16 בשלעצמי נוטה אני להגדירה רחבה יותר." (ההדגשות - לא במקור).

17
 18 ואולם, כב' השופט. דגנגור מוסיף ואומר בנוגע זה:
 19

20 "חברי מצין בפסקה לד' לפסק דיןנו כי מוביל לקבוע מסמורות, הוא גותה לדעת
 21 שיש להגדיר נכסים מוניטין בחלק מהגדרת "איגוד מקרקעין" המצויה בסעיף 1
 22 לחוק מסויי מקרקעין (שבח ורפייה), התשכ"ג – 1963. לנוכח קביעתו של חברי כי
 23 במקרה דן המוניטין שיוכים לחברת שכמונה ולא לשותפות המוכרת, סבורנו כי
 24 ההכרעה בשאלת זו אינה הכרחית במקרה דן ונימן להוירה ב'עריך עין עד
 25 שיגיע המקרה המתאים לדון בה/".

26
 27 בווי 10-11-54436 מליסרון בע"מ ואח' נגד מינהל מסויי מקרקעין (פורסם בחוברת מסויים)
 28 התעוררה השאלה – האם חברת חוץות המפרק בע"מ, שהיא הבעלים של מתחם הקרקע עליהם בנוי
 29 מרכז קניות פתוח ומבנים המשמשים לחנינות, הינה בגדר "איגוד מקרקעין" ועל כן מליסרון בע"מ,
 30 שרכשה מניות בחברה זו, חייבת במס רכישה.

31
 32 הוועדה קבעה כי חברת חוץות המפרק בע"מ נחשבת כ"איגוד מקרקעין" שכן אין לקבל את הטענה
 33 שניהול, מכירה, תשלום, צבר ל��חות, ידע בניהול קניונים, שם מותג והון אנשי, מוציאים את
 34 החברה מכל איגוד מקרקעין, שכן, בעל נכס המנהל את נכסיו שלו בעצמו, אינו בעל נכס נפרד, גם
 35 אם הוא משתמש בניסיון שצבר בכישרונו רב להשאת הרוחות. כן נדחתה הטענה בדבר קיום
 36 מיטלטין הניטנים להפרדה המהווים נכסים עצמאיים.
 37



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1. בוינ' 08-1429 גזות גלוּב יִשְׂרָאֵל פִּוּתָה בַּעֲמָדָה וְאֶת גִּנְגָּל מִיסְיָה מִקְרָעָן רְחוּבוֹת הַתְּעוּרָה,
2. בֵּין הַיּוֹתָר, הַשְּׁאֲלָה אֶת פָּעָולָה בְּאַיּוֹד שְׁבָעָלוֹתָו מִרְכָּזָי מִסְיָה מִקְרָעָן בְּרָאָשׁוֹן לְצִוְּנָה הַיּוֹתָר
3. פָּעָולָה בְּאַיּוֹד מִקְרָעָן". הַוְּיֻדָּה קְבֻּעה, בֵּין הַיּוֹתָר, כִּי בֵּין הַאַיּוֹד, כִּי בֵּין הַקְּנִין הַזֶּה נְכָסִים בְּלִי
4. מִוְחָשִׁים (בְּנוּסָף לְהַסְכִּים הַשְׁכִּירָה עַם הַדִּירִים), אֲשֶׁר מַזְכִּיאִים אֶת הַאַיּוֹד מִהִוָּתוֹ אַיּוֹד
5. מִקְרָעָן וְלֹכֶן פָּעָולָה בְּאַיּוֹד זוֹ אֲינָה חִיּוּת בְּמַסְרָה רְכִישָׁה בַּיָּד גְּזִיתָ גָּוֹבָה.
6. דעות המלומדים:

7. האם נכסים בלתי מוחשיים (מוֹנוּטִין, יְדָע, פְּטָנָט וּכְיוֹצְ'בָּ) נכללים במסגרת הנכסים הניטרליים, כך
8. שעצם הימצאותם בו איננה מוחזאה את האיגוד מיהוּת "איגוד מקרען" ("מוֹזְמָנִים, מוֹנוּטִין,
9. אָגָּרוֹת חֻבָּ, נִירּוֹת עַרְקָה אַחֲרִים וּמְטַלְטָלִין").

10. דומה כי בשאלת זו חלוקים המלומדים בדעתם, כפי שיפורט להלן:

11. כך כתוב המלומד פרופ' א. נזר בספרו מס' שבח מקרען - בסיס המשפט בעמ' 497-498:
12.

13. "...לְדַעַתְנוּ, הַמְּחֻקָּק הַתְּבּוֹן לְכָלּוֹן בְּרִשְׁוּמַת הַנְּכָסִים הַאַמְוֹרָה בְּהַגְּדָרָה, אֶת כָּל
14. הַנְּכָסִים שָׁאַנְגָּשׁ נְכָסִי מִקְרָעָן, וְהַרְשָׁמָה אֲינָה מְשֻׁמֶּת אֶלָּא לְדוֹגָמָא בְּלִבְדֵּן. אַנוֹ
15. סְבָוּרִים כִּי גַּם נְכָסִי קְנִין רְחִנָּי שֶׁלְכָלּוֹן בְּגַדְרַת "מְטַלְטָלִין", וְאַילּוּ הַתְּחִיּוּבוֹת שֶׁל
16. לְקוּחוֹת יְשָׁרָת לְסֻוּגָּם כְּמוֹזְמָנִים לְפִי הַגְּדָרָה. אַין זֶה הַגְּוֹנִי כִּי הַמְּחֻקָּק יְוֹתֵר
17. נְכָסִים "מִיְוחָשִׁים" מְחוֹן לְרִשְׁמָה, שָׁעַצְמָה הַימצאותם בְּאַיּוֹד יְשָׁרָת בְּפִדֵּי "צְבָעָן"
18. אַיּוֹד מִקְרָעָן לְאַיּוֹד וְגַיְלָה. הַמְּחֻקָּק, לֹא סְפָק, הַתְּבּוֹן לְחִילָתָה אֶת מְבָחָן
19. הַשְׁיוּמוֹשׁ בְּיִצְחָרְהוּ הַתְּכִנָּה שֶׁל אַיּוֹד וּמִבְּחָן הַ"טְּפָלוֹת" לְמִטוּרוֹת הַעֲיקָרוֹת שֶׁל
20. אַיּוֹד עַל מְכָלֵל הַנְּכָסִים הַקְּיִימִים, וְאַין לְאַמֵּץ לְעָנֵין זֶה פְּרָשָׁנוֹת דּוֹקְנִית
21. הַמְּצָמָצָמָת אֶת הַרוֹאֹת הַשְׁעִירָה רְקָקָה לְסֻוּגָּם מִזְמִימִים".

22. לעומתו, כתוב המלומד ד"ר י. הדרי בספרו "מס' שבח מקרען", בין היתר, כדלקמן (עמ' 260-267):
23.

24.כָּאָמוּר, סְכוּם בְּסִיף מוֹזָמָן, נִירּוֹת עַרְקָה וּמְטַלְטָלִין מִסְוִיםִים, לֹא יַוְאַו בְּחַשְׁבָּן
25. לְצִוְּנָה הַגְּדָרָה. לְעוֹמֶת זֶאת, נְכָסִים עַרְטִילָאִים (זְבוּיוֹת קְנִין רְחִנָּי, בְּגַוְן מוֹנוּטִין)
26. אַיִּם מְנוּיִים בְּחַקָּק מְשֻׁבָּח בְּנִירּוֹת הַנְּכָסִים הַנִּיטְרָלִילִים, וּלְפִיכָּךְ יְשָׁלָל קִיּוּם מִן
27. הַאַיּוֹד אָוֹפֵי של "אַיּוֹד מִקְרָעָן". יְהִד עַם זֶאת, אֲשֶׁר יַרְכֵּשׁ הַנִּישָׁוּם לְאַיּוֹד נְכָס
28. עַרְטִילָאִי בָּעֵל עַדְךָ מַועַט רָק כִּי לְחָרוֹג מִתְּחִלָּתָה שֶׁל הַגְּדָרָה "אַיּוֹד מִקְרָעָן",
29. יוֹשֵׁה הַמִּנְהָל לְהַתְּעִלָּם מִכֶּן, לְהַסְטֵמָךְ עַל סְעִיף 84 לְחַקָּק מְשֻׁבָּח וּלְקַבְּיעַ
30. שֶׁהַאַיּוֹד יִיחַשֵּׁב לְ"אַיּוֹד מִקְרָעָן"....". (ההדגשות - לא במקור).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 יודגש, גם המלומד ז'. נבדר וגם המלומד ז'. הררי אינם חולקים על כך שם הנכסים הבלתי
 2 מוחשיים שדים כדי "נכס" לכל דבר ועניין, משמשים את האיגוד לייצור הכנסתו והם אינם
 3 טפלים למטרות העיקריות של האיגוד, הררי שנכסים אלו עשויים להויבא את האיגוד מוגדר "איגוד
 4 מקרקעין".

5
 6 באשר לשאלת האם איגוד עסקי עשוי להיחשב כ"איגוד מקרקעין", כותב המלומד פרופ' א. נבדר
 7 בספרו "מִשׁ שַׁבְּחָ מִקְרָעֵן - בְּסֵיס הַמִּס'" (עמ' 497), כדלקמן:

8
 9 "הגדרת 'איגוד מקרקעין' בחוק מס שבח לא נועדה לתPOSE ברשותה איגודים
 10 עסקיים גם אם רוב נכסיהם הינם נכסים מקרקעין. גם בכמה חברות עסקית לא
 11 תחשב לאיגוד מקרקעין מסוים שבדרך כלל היא תחזיק נכסים אחרים, שאינם
 12 נכסים מקרקעין לשם יצור הכנסתה, ונכסים אלה גם לא יהיו טפלים למטרותיה.
 13 כך, למשל, איגוד שבבעלותו בית מלון לא יהיה לאיגוד מקרקעין, והוא
 14 יהיה לצורך יצור הכנסתו נכסים אחרים כגוןRH וחיות אחר, המשרתים את
 15 העסק שלו המלון. eben הוא ששווי של ציוד שבסה יהיה פחות בהרבה מנכסיו
 16 המקרקעין של האיגוד, אך קשה יהיה לומר כי ציוד זה הינו טבל למטרותיו של
 17 האיגוד, שכן ללא ציוד שבסה, לא יהיה ניתן להנהל את בית המלון...".

18
 19 **מו הכלל אל הפרט:**

20
 21 המחלוקת העיקרית בין הצדדים מתמקדת בעירה בשאלת האם הנכסים הבלטי מוחשיים עליהם
 22 מצבייה העוררת (מונייטין, ידע, מותג, ניהול וכיוצא"ב), הינם נכסים הנפרדים מהמקרקעין ואינם
 23 טפלים לייצור הכנסתה ועל כן יש בהם כדי להוציא את חברת קניונים לישראל מהייתה "איגוד
 24 מקרקעין" כתענת העוררת, או שהוא נכסים אלו שלובים הם במקרקעין ומעלים את ערכם ואין
 25 להפרידם מהמקרקעין.

26
 27 חן העוררת והן המשיב הציגו בפני הוועדה חוות דעת של מומחים, כל אחד מטעמו הוא, האמור
 28 לתמוך בעמדתם.

29
 30 בעוד שהמומחה מטעם העוררת, רויין בן שלוש טוען בחוות דעתו כי לחברת קניונים לישראל יש
 31 נכסים בלתי מוחשיים בשיעור ניכר בשווי כולל של כ-70 מיליון שקל (ידע, מותג, ניהול, מונייטין
 32 וכיוצא"ב) המהווים נכסים נפרדים מהמקרקעין עצם, הררי שהמומחה מטעם המשיב, מר גבי
 33 ארביב, טוען כי לחברת קניונים לישראל אין נכסים בלתי מוחשיים וכי הצד בקשרו מהווה חלק
 34 בלתי נפרד מהנדל"ן ואינו נכס נפרד.

35
 36 בפני הוועדה הופיעו העדים שלහן:

30 מתוך 12



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 יולי 2015

י.ע. 39284-01-10 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

- ר' שגיא בן שלוש שהшиб לחקירה הנגידת של ב'כ המשיב לגבי חוות דעת המומחה שנtentן לנוררת בקשר לשווי הנכסים הבלתי מוחשיים שערכו הווערך בסכום של כ-70 מיליון שקלים (ראה פרוטוקול דיון מה- 8/4/2014 ומה- 10/3/2015).

ר' דודו זולה, סמנכ"ל הכספי של אשטרום (ראה פרוטוקול דיון מה- 8/4/2014).

מר נבי אדריכל, שענה לחקירה הנגידת של ב'כ העוררת לגבי חוות דעת המומחה שהעניק למשיב, לפיה אין לחברת קניונים לישראל נכסים בלתי מוחשיים. (ראה פרוטוקול דיון מה- 9/4/2014).

הר' יהודית אילרוביץ מטעם המשיב (ראה פרוטוקול דיון מה- 9/4/2014).

מר רואי זונזנסקי, רכז חוליה במיסוי מקרקעין תל-אביב, מטעם המשיב (ראה פרוטוקול דיון מה- 9/4/2014).

מר אליעזר רם, מנכ"ל חברת קניונים לישראל, מטעם העוררת (ראה פרוטוקול דיון מה- 18/2/2015 ומה- 10/3/2015).

69. עדות של אליעזר רם מנכ"ל חברת קניונים לישראל:

בימים 18/2/2015 וביום 10/3/2015 הופיעו בינוינו מר אליעזר רם, מנכ"ל חברת קניינים לישראל, המשמש בתפקידו זה כבר משנת 1993 בעדות בוטחת ומשכנעת. להלן מספר ציטוטים מואתת:
ודור:

27 ה'הכחתו של קניון תליה ב-3 דברים: **במקומות**, **בתמזהיל** ובנהוגה... בנתניה,
28 שכון ובינוי, שלא מבינים בניהול קניונים, הקימו קניון לתפארת עיר ימים. על ידי
29 קניון השרוון מכבה אותו שוק על ירך, כי הוא מונח על ידי חברת מליסדורן בראשותו
30 של משה רוזנבלום, מומחה בינלאומי לניהול קניונים. אלו דבר בczpo, לב המפרץ
31 הקריון...
32

...**33** כוות העוברים מאור מגומגס, כל כוות מונה 15 איש, **34** כי עוד 3 עוזרים, מנהלת שיווק וקידום מכירות, מנהל חשבונות ומנהל אחזקה. **35** את עיקר השירותים גנו קוגנים ממומחים...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 ...מנחת השיווק עבדת בקנינו 22 שנים... כמו שמדוברן של שווה הרבה בסוף
2 גם המוניטין של כל רשות ורשות שווה הרבה בסוף...

3 ...אנו כל הזמן עם היד על הדופק מה קורה בעולם ובישראל. כל החידושים שיש לנו
4 בתחום החל מהתארה, מוסיקה, ריהוט...

5 ...אני משוכב במון בקנינו בארץ ובעולם, מצלם, שואל, לומד ואחרי זה
6 מישימים זאת אצלנו...אנו כל הזמן מסתובבים בחוויות, רואים מה קורה, אנו
7 מפעלים קונים סמיים...אנו רשאים להעתיב בעשרה חנות החל מהתנהלות
8 העובדים וכל מה ששפיע על חייהם...

9 ...הudeau הוא הפקטור המרכיב בכל עסק. אם הudeau גבוה, ההכנסה שלו בנטו
10 יותר גבוהה. אנו מצד אחד חייבים להוכיח שהוא יודעים לייצר פדיון גבוה, פדיון
11 גבוה מייצרים על ידי חייהם קנייה ש晦יאה יותר קונית...
12 ...אם מצליחים, בתנאים הבינוניים של העיר בת-ים, להציג פדיון וחיסית גבוהה
13 ולגנון מאד מבקש ומצליח, זה רק בזכות הנהילו. אלמלא הנהיל הזה, הקניון
14 היה מושך...

15 ...בכל שהudeau גבוה יותר, בעל החנות או הרשות ירווחו יותר ויש סיכוי שוגם
16 אנחנו נרווח יותר...

17 ...מחלקת השיווק עוסקת בקידום מכירות, היא אחראית על כל נושא נראות
18 הקניון וקיימות המכירות באמצעות המבקרים בקנינו זה מתחלך במספר
19 נושאים: פרסום חווות, פרסום בטלוויזיה, ברדי, שימוש מבעץ אם לא תפרנסים אף
20 אחד לא יגיע..."

21 ...לענין תמהיל השוכרים. משתדלים שיהיו לך השוכרים hei אטרקטיביים
22 בשוק. בודקים מי hei אטרקטיבי בתחום לבני נשים, אתה דואה אותו אצלך...אנו
23 מנהלים כמה מערכות מעקב. יש לנו ספריה אלקטרוניות באמצעות מערכת של
24 מצלמות ומחשבים...כל העניין זה להביא כמה שיותר לקוחות לקניון...
25 ...המוניtin לא קורה ביום אחד. זה עסק שבונים אותו על בסיס של הנהיל
26 ותוצאות הקניון. צריך לייצר מערכת יחסים הוגנת עם בעלי החניות וזה יוצרת
27 מוניטין. זה לוקח זמן..."

28 באשר לתשלום דמי ניהול החברה האם (אשטראט) עונה העד מר אליעזר רם:

29 .."ש. איזה ניהול אשטראט ספקה לקניונים בישראל?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 יולי 2015

39284-01-10 ע"י מדינת ישראל בע"מ נ' נכסים אלדר 39284

ת. היא סייפה ומספקת שירותי הנהלת חשבונות ברמה גבוהה של
חשיבות....הן השני זה שירות ניוהול בתפקיד הפיננסאי. אנו לא פיננסאים. אנו לא
יהודים להתנהל מול בנקים, חברות ביוטוח. קניינו זהה צריך כל הזמן ל��חות,
חלואות, מיהוות, שניים פיננסיים ברמה של הבנקים ואנו זה מספקת
ашטרוס... אנו מנצלים את המשקל הסגול שיש לאשטרוס וזה עולה כספ..."

באשר למחיר ששילמה העוררת ברכישת חברת קנוניים לישראל עונה העד:

היהתי מעובך רך בדבר אחד. לחטוי על אשטרום להפעיל את זכות הסירוב כי הבתחתוי בהם שברוגע שופרסל עוזבים ונוגנים לי יוד הופשית, תוך זמן קצר געלה משמעויות את ההכנות... לגביה ה-157 מיליון, זה אומר על חורס מקרים של שופרסל, הם אף פעם לא הגיעו לעשות בקניון הזה... שופרסל דראן רק קרכוק ובטון ושם דבר אחר. לא הבינו בשום דבר אחר... הם נראה לא תימחרו כמובן, הם היו בלחצים אידריים לשיג בעף והוא מוכנים למוכר כל דבר בצד ימין..."

במהלך הדוח של הצגיה בפנוי באות כוחה של העוררת קלסרים עבי ברס ובוהם צילומי מודעות בדבר אירופיים, מופעים, אטרקציות והציגות לילדיים שלקחו חלק בתחום קניון בת-ים.

דומה כי אין מה להוסיף על דבריו הגדוד, **שעדותו לא משתרעת**, על הניהול המורכב והמסובך של קניון במת'יס, שבגינו הקניון נחשב לקניון מצליח ובעלottiי, כך נראה, ל��וחות נמשכים לפקודו ולקנות ב...).

62. **התיחסות לחוות דעתם של המומחים מטעם העוררת והמשיב:**

המשנה הראשוונה בפסקת "בבא מציעא" פותחת ואומרת:

אומר "בולה שלוי" זה אומר "בולה שלוי"...."יחולקו..."

תודה לך על תרומותך ותומך בלבבך בלבבך.

35 גומחותו, וממנין משלטן החוזר קבב בחוזר וענין למילוטנו והמילוטנו, אונ' שחו' הווענות ט'
34 חוכמתם הבלתי מוחשיים של קניון בת-ים (הנפרדים מהמקרכען) על סמך - "מכלול עקרונות
35 כלכליים, עסקיים, מיסויים וחובניות" (כך לטענתו) בסכום כולל של כ-70 מיליון שקלים,
36 בלבד כמובן: שירותי ניהול כ-9.39 מיליון שקלים, ידע כ-22 מיליון שקלים, מותג כ-3.7 מיליון ש"ח
37 ועוד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 המומחה מטעם העוררת מבסס את הערכת השווי שלו, בין היתר, על בדיקה אמפירית של שמונה
 2 חברות אשר בבעלותן מרכזיות ונחרות בברוסה לנויות ערך בארץ, לפחות, שיעור
 3 הנכיסים הבלתי מוחשיים בחברות אלו בממוצע היו כ-44.3%.

4
 5 לטענתו, קיים שווי ברור לשירותי ניהול המוענקים לשוכרים על ידי חברת קנינomics לישראל, היות
 6 ובידה קיימות הזכות הבלעדית למון שירותים אלו. שווי שירותי ניהול החשוב בדרך של הינו
 7 תזרים המזומנים הצפוי להיות מופק לחברת מנכש זה.

8
 9 לדידו של המומחה מטעם העוררת, הניסיון ניהול והפעולי של החברה מבטא ידע שנוצר בחברה
 10 ומוחשי לניהול והפעלה של מרכזיות. ידע זה כולל פרמטרים של שיווק, רוחב מעברים, מיקום
 11 החניות, העמדת הדוכנ尼斯 ועוד. בכך לפך, לדבריו יש לקניון גם שווי בגין המותג "קניון בת-ים".

12
 13 מאידך, המומחה מטעם המשיב טוען, כי ענף הנדלין המוביל לא מוגאיין בקיום של נכסים
 14 מזוהים בלתי מוחשיים. לטענתו, אין בסיס איקוני מתודולוגי ואין בסיס כמוותי לחות הדעת של
 15 המומחה מטעם העוררת בדבר קיומו של נכסים לא מוחשיים בין מרביishi השווי הכלכלי של חברות
 16 קנייניות בישראל. הנימוקים המתודולוגיים הכלולים בחותות דעתו של רויח בן שלוש מנוגדים
 17 לדיסציפלינה הכלכלית וחישובנית, התחשבים המכמתים הינם חרדי בסיס, אינם דלוונתיים
 18 ואך שגויים עובדתית ומתמטית ולפיכך מסקנתו כי אין נכסים בלתי מוחשיים בחברת קנינomics
 19 לישראל.

20
 21 הווה אומר, המומחה מטעם העוררת טוען "כמה שליל" ומאידך, המומחה מטעם המשיב טוען
 22 "כמה שליל" והאמת, כך נראה, נמצאת באמצע בבחינת "ויחילוקו". רוחה לומר: הערכת השווי של
 23 המומחה מטעם העוררת מטהה לפני מעלה והוות הדעת שביצעה המומחה מטעם המשיב מטהה לפני
 24 מטה, ואפרטו:

התוצאות לחות הדעת מטעם העוררת:

29. **שירותי ניהול** 63

30
 31 **ראשית**, אין ספק חלק מדמי ניהול שגובהה חברת קנינomics לישראל מהশוכרים היו בגין
 32 התחביבותיה כנכסirs (בגון: חלק שירותי האחזקה) וככלו הינם חלק בלתי נפרד
 33 מהחזקקה במרקען ודמות השכירות.

34
 35 מאידך, לגבי שירותי ניהול שאינם קשורים להתחביבות המשכירות כבעל הנכס בגון: ארגון
 36 אטרקציות בגין למטרות הבאת קנינomics, פרסום, שיווק, פרסום נקיון, אבטחה וכיו"ב, אלו הם
 37 שירותי נפרדים שאינם נבעים מתחביבות חברת קנינomics לישראל כבעל הנכס. שירותי ניהול


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
23 يول 2015
ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 אלו גורמים לנידול בפדיון של תנאית הקניון, המטיב, בנוסף לבעלי החניות המשכורות בקניון, גם
 2 לחברה קניונים לישראל שדמי השכירות שלה מחושבים, בין היתר, כפונקציה של פדיון בעלי
 3 החניות שבקניון.

4
 5 שנית, המומחה לא ביצעה הפקחת של חלק מהcheinאות הניהול (כגון: חוותות הנהלה וכליות וכו')
 6 בקובעו את שווי שירות הניהול לפי תזרימים מהווים של החניות מניהול (ראה פרוטוקול דין מה-
 7 10/3/15 שורות 1-25 ושורות 29-30). כמו כן שיעור ההיוון שהובא בחשבון לצורך חישוב השווי יתכן
 8 והוא גבוה מהנדרש.
 9

10 . ידע בניהול הקניון 64

11 המומחה לא שכנע שהידע המוחדר בניהול קניון בת-ים נמצא אך ורק בחברה קניונים לישראל והוא כן
 12 גם שידע יהודי זה נמצא גם אצל העוררת וגם אצל החברה האם שלה אשטרום, וזאת לאור
 13 העובדה כי אשטרום מקבלת דמי ניהול מ לחברת קניונים לישראל. גם לניהול פיננסי יש ידע וניסיון
 14 משלו.
 15

16 . הסכמי שפירות 65

17 הסכמי השכירות הינם חלק בלתי נפרד מהפרויקט ולא ניתן להפריד בין הסכמי השכירות לזכות
 18 בפרויקט לאור הנסיבות שיצאו מבית המשפט העליון בעניין וילאר ובענין אספן לעיל, היהות זכות
 19 השכירות נובעת מזכות בפרויקט.
 20

21 . הון אנושי 66

22 לאור העובדה שחלק ניכר מהעובדים בקניון הינם זוטרים, ספק אם יש לחברת קניונים לישראל
 23 נכס של "הון אנושי" ובודאי לא בסכום שנקב המומחה.
 24

25 המומחה העיריך את שווי הנכסים הבלתי מוחשיים באופן עצמאי ולא ערך השוואה מול שווי כולל
 26 של הקניון והפחיתה הערך המשוחלף של רכישת קניון חדש. לו היה ערך בדיקה כזו, יתכן והיה
 27 מגיע לנסיבות שונות (ראה פרוטוקול דין מה-10/3/15 שורות 1-30).

28 עם זאת, המומחה מטעם העוררת לא התייחס ל"נכס" של העסק כ"עסק חי" שעל פי הפסיקת נחשב
 29 כחלק מהפונייטן של העסק (ראה בהמשך).
 30

31 . התייחסות לחוות דעת המומחה מטעם המשיב 69



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 קביעתו של המומחה מטעם המשיב, לפיו אין לחברת קניונים לישראל נכסים בלתי מוחשיים, הינה
 2 בלתי הגיוני ודי לעזין את הנכס הבלתי מוחשי הקורי "Going concern" (ראה עדותו המשכנית
 3 של מנכ"ל חברת קניונים לישראל מר אליעזר רם) כדי להיווכח בטעות זו (ראה בהמשך).

4 זאת ועוד, עדותו של מר גבי ארביב, המומחה מטעם המשיב, לא הייתה משכנעת גם אמירותיו
 5 לפיהן, אם יש חברה שיש לה שני קניונים גם אם הם קטנים מאד ומספר בודד של שכרים, עשויה
 6 להיחשב כאיגוד רגיל ממש שיש לה פעילות נוספת של חיפוש נכסים. למעשה, חברה שיש לה קניון
 7 אחד עם 150 שכרים הינה בוגר איגוד מקרקעין ממש שזו חברה שמתפעלת את הקניון ואני
 8 חברה עסקית, אין להם, עם כל הכבוד, כל ביסוס.

9
 10 **ערךו של קניון פעיל כ"עסק חי" (Going concern value)**

11 . אין ספק שערכו של קניון פעיל ומצליח כולל, בנוסף למקרקעין, גם ערך נוסף של העסק כ"עסק חי"
 12 ("Going concern value")

13 על הקשר בין המוניטין וערך העסק כ"עסק חי" עמד בית המשפט העליון בע"א 7493/98 שלמה
 14 שרון ואח' (פורסם במיסים, יチ/1), וכן אומר, בין היתר, בית המשפט העליון מפי כב' השופט א.
 15 ריבלין :

16 "...פקודת מס ההכנסה, בוגndo לחוק המס האמריקאי -IRC (אשר בסעיף
 17 (d) שלו מקטג ייחודי את המוניטין ואת ערך העסק כ"עסק חי"), דנה
 18 במוניטין ואני נדרשת מפרשות לערך העסק כ"עסק חי". מכוח הגדולה
 19 המשפטית, בוגndo להדרות החשובניות, ערךו של העסק כ"עסק חי" אינו בוגנויל
 20 חלק מהמוניטין שלו. הבחנה בין המוניטין של עסק לבני ערכו בעסק היה פרי
 21 הפסיקה בארץ. הבחנה זו הייתה גם נחלה של הפסיקה בארץות הברית. גם
 22 החקיקה העכשווית שם אינה מתעלמת מן הבחנה זו, אלא שהיא קבועה
 23 הוראות מס זהות לגבי שנייהם. פקודת מס הכנסה בסעיף 88 בנוסחו במודדים
 24 הרלבנטיים, אינה מגדירה את המוניטין גם כוים, אין בפקודה או בתקנות הגדולה
 25 למונח "מוניטין"(...).

26 מミלא אין בהוראה זו בשלעצמה כדי להוציא את ערכו של העסק כ"עסק חי"
 27 מכל תחולה. חשוב יותר: "אין להשלים עם שלילת הדרך המעשית האחת
 28 לחישוב ערך המוניטין, כאמור בנוסחת השוויות, הברובת ייחד את שני הנכסים
 29 שיקשה להערכם - מוניטין וערך העסק כ"עסק חי". זהה הנוסחה האחת
 30 העשויה להגשים את הוראת הסעיף, מבליל להעMISS על המוניטין נכסים ובין
 31 נכסים שאין ביןם לבן המוניטין, דבר ...



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 יולי 2015

ד"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

ומאמנים כלפי החשבונאות מאיצים את שיטת החישוב השיוורית ככליל להגדיר המוניטין ולא בצד נגמנים כלפי החשבונאות מההפרדי בין ערכי העסק ב"עסק חרי". לערך המוניטין שלן, הסיבה שהביבאה את החשבונאים לבכור שלא לנשות ולהפריד בין השינויים נעוצה, כך נראה, בעבודה שאנו דרך חשבונאות מהימנה ומעשית לעשות זאת...". (ההדגשות - לא במקור).

לhalbז'ת טרומ עסקי'ת (פרוטס בעמיסים), כדלקמן:

"בית המשפט היה ער להבדל שבין מוניטין לבין שווי העסק ב'עסק חי'. הוא הבהיר בכך שעל פי הגדדרה המשפטית המקובלית, מוניטין אינם כולם אלא את קשיורי של העסק לקהל לקוחותיו, וכי יתרו היתרונות הטמונונים בעסק קיימים אינם בצד מוניטין. לעומתו, אם כן, ולאו ההסדרות החוקיות המיוודאות החלים על מוניטין, קיים צורך להבחין בין שני הנכסים המתוארים וליחס חלק מהתמורה למוניטין וחלק אחר לשווי העסק ב'עסק חי'. בית המשפט סך איופה את הנசחות המופיעות בספרות ובפסקה הודה, אולם הוא הגיע למסקנה שהנוסחאות הקיימות אין מועילות מבחינה פרקטית....

...במילויים אחוריות, בית המשפט ברך תחת הבורתה "מונייטין" הן את המוניטין והן את שוויי העסק כ"עס' ח'", גם אם הדבר נעשה מהטעם הפשוט, שכן ברירה מעשית אחרת. בכל מקרה, אמור מעתה, כי ההגדרה לצרכי מס הכנסה של המוניטין במלת בתוכה גם שוויי העסק בעס' ח'...
מונייטין במלת בתוכה גם שוויי העסק בעס' ח'

אלקינס עמ' 162-165 ...

72. וכן, קובע, בין היתר, הפלמוד ד"ר דוד אלקינס, עוזי, בספרו מיסטי קניין רוחני בעמ' 168 (פסקה 539):

"אמרו מעתה כי יתרכז לככליה, אפילו אין הוא מזמן בתרו זכות משפטית, עדין נחשב ל'נכש' לזכר עייף 88 לפקודה. נראה איפוא כי מכירות שווי העסך בעסק חי אכן תניב רוחה או הפסד....

ב乾坤ה נפק נטוי העתק פלאק או הינו נטף פענין הרודאה המטיליה מז

"any amount received by the taxpayer in the year that was dependent upon the use of or production from property whether or not that amount was an instalment of the sale price of the property"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 מעניין הוא כי באלה"ב יוצאים פלט מtower הנהה כי שווי העסק ב"עסק חי" הינו
2 נכס..."

4 בנוסף, המשיב עצמו קובע, בקבוק הפרשנות של מס השבח (חכ"ק מס שבח) בהוראה מס' 4 (עמ' 16)
5 (עדכון מב' 27 מאוקטובר 2008), כדלקמן:

7 "עקרונית יתכן כי המוכר יקבל תמורת עבור מוגניטין, אשר הוא מוכר עסק חי
8 והרופא גם מתבונן להמשך באותו סוג עסק..." (ההדגשות - לא במקור).

10 הווה אומר: גם המשיב בדעה כי יתרן ובנוסף למקרהין הנזכרין יש גם בתמורה המתקבלת אצל
11 המוכר נכס אחר והוא ה"עסק החוי" (המוגניטין) אלא שהמשיב מסיג זאת רק למקרים שבHAM
12 הקונה אכן מתבונן להמשך את העסק ולא להשלו לאחר מכן יותר. בענייננו הרי ברור שהקנה מתבונן
13 להמשך את העסק ואף להסבירו.

15 בעניין זה יפים הם דבריו של כב' השופט מגן אלטובייה, כ킬ורין לעיניים, בפרשנת גוטמן (עמ' 74
16 (ת"א) 1013/01 גוטמן משה נ' פקיד שומה ת"א (3) (מייסים כב'2), בעניין אפשרות קיומו של
17 מוגניטין בתחנת דלק, וזה לשונו:

19 "המעדרר בעדותו פירט אף הוא כיצד נקנה בעמל רב המוגניטין של התחנות. דומני
20 כי אין צורך להסיק על הדברים שצוטטו לעיל כדי לבוא לידי מסקנה כי קיימות
21 האפשרות כי גם תחנת דלק תקבע מוגניטין, אותן ל淮南ות חזורים המגיעים
22 לתחנה, אם בשל השירות והיחס המיעוד אותו היא מעניקה, הם ביטוי אחד לפך.
23 האם ישייבו לבוא אל אותו מפעיל תחנה לו תועתק ותמונה במקומות אחרים? אין
24 לדעת. דומה כי למקומות התחנה משקל ממשוני בבחירה הגעה אליה ולא
25 אחרת." (ההדגשות - לא במקור).

27 ובהמשך:

29 "...דיהינוי, על מנת להגעה למסקנה חד-משמעות כי גידול המכירות גובל
30 מהמוגניטין שצברה התחנה, נכון היה להציג את הנתונים בקשר עם הגידול, ככל
31 שהיא יכולה, בביבוח ובERIC של דלק בשוק, לשם השוואת... יחד עם זאת, משעה
32 שטענה זו לא נטענה על ידי המשיב, קשה שלא להתרשם מהנתון של גידול של פי
33 שניים במכירות דלק בתחנה. לשם המשך הדיוון אינה כי גידול זה נובע, ولو בחלוקת,
34 מהמוגניטין שצברה התחנה בזכות מפעילה".

36 הנה כי כן, בית המשפט נכון להכיר במצבות בה יתכן כי גם לתחנת דלק יכול להיווצר מוגניטין.
37 אמרו מעטה, לו אותה תחנת דלק אשר אינה תומכת את בסיס פעילותה בנסיבות קיימים אלא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 מתיקיימת על פי רוח על ידי שיקות מודגמים הוכיחים את שירותה בדרכם למחו צפנס יכולת
 2 לייצור מוניטין - קניון, אשר בסיסו נשן על ל��וחותיו הקיימים השבים וחוגרים אלו - קל וחומר
 3 בן בנו של קל וחומר שיכל להיווצר לו מוניטין נוכח מיקומו ומידת הצלחתו.

4
 5 דוק, עדותו של מר אליעזר רם, מטעם העוררת, נאמר כי "הצלהתו של קניון תלוייה בשלושה
 6 דברים: **במיקום, בתמיהיל ובניהול**". שכונתי, לאור אותו "משולש חדש", לדבריו של העד,
 7 שעודתו לא נסתרה, כי נושא המיקום והניהול (ענין הגידול במכירות הנבע מניחן כןו) הינו
 8 דומיננטי ובעל חשיבות רבה להצלחתו של קניון בת-ים. זאת בודאי בהשוואה למתחם ליברטி.
 9

10 וראה בעניין זה את דוח המומחה מטעם העוררת, רווי' בן שלוש, המتبבס על נתונים מהדוח
 11 הכספי של החברה, כדלקמן:

12
 13 "מגניתה הדוחות הכספיים של החברה (ראה גם נספח ד') אנו למדים שקיים
 14 גידול מתמיד בשנים 2006 – 2008 בהכנסות משכ"ד ומדמי ניהול, ברוחיות
 15 תפעולית וברוחו המקורי. הגידול המוצע בהכנסות החברה הינו בשיעור של כ –
 16 5.5% למרות ששיעור הגידול הטבעי של האוכלוסייה בישראל הינו % 2 ובשנתיים
 17 אלו נפתחו קניונים ומרבי קניון נוספים באזורי קניון בת-ים וכן המשך התIFICATIONS
 18 קניון בת-ים עם השנים (הקניון בידי פועל משנת 1993 ורך בשנת 2011 החלו
 19 בשיפוצו)..."

20
 21 מן האמור עולה, כי בין אם נראה את ערכו של עסק חחי כחלק מהמוניין ובין אם לאו, אין ספק
 22 שנכס בalty מוחשי זה אינו חלק מהמרקען, והוא אינו טפל לייצור ההכנסה של האיגוד שמחזק
 23 בקניון, וכי רק בכך כדי להוציא את האיגוד מחזקת "איגוד מקרקעין".
 24

25 הטענה כי יש לראות ב-"Going concern" חלק ממשוי המקרקעין לא נראית ענייני. כמשמעותם את
 26 שווי הקניון בכללתו (לפי שיטת היון תזרים מזומנים) שווי זה יכול גם את ערך העסק כ"עסק
 27 חי", ואולם אין לינכ"ס" זה מאומה עם שווי המקרקעין עצם, וראה בעניין זה את עדותו של רווי'
 28 בן שלוש מטעם העוררת ופרוטוקול דיון מה-15/3/2010 שורות 12-15-27-30:

29
 30 "הגישה שהשמי שיירץ את הקניון **بولט בתוכה גם נכסים בלתי מוחשיים**
 31 שבאים לידי ביטוי בהכנסות בדמי השכירות שאותה משלמים השוברים לחברה...
 32 הקניון בספרים של חברת קניונים לישראל השווי של הקניון **בולט בתוכו את**
 33 **נכסים הבלתי מוחשיים של הקניון, של הפעילות העסקית שלו...**" (ההדגשות –
 34 לא במקור).

35
 36 שווייה של קרקע פנوية ביעוד לקניון: 77
 37


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
23 يول 2015
ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 טענה נוסמת שמעלה המשיב היא, שווייה של קרקע מנוהה ביעוד לקניון אשר טרם הוקם והופעל,
 2 ייגר מותך הנחה שיינקטו כל הפעולות לניצולו המיטבי של הקרקע, החל במקום המקורעין
 3 בנסיבות לדרכי גישה ראשיות, מותן פתרונות חניה ושירותי תחזקה, דרך תמייל שכרים נכון, על
 4 פי הידע שיתפתח בכל הקשור למורci קניות וכלה בעלות שיווק ופרנסום. על פניה נראית טענה זו
 5 חשובה לב, אך לא היא.

6 אחת השיטות להערכת שווי של נכס מקורעין מניב הווה שיטת היון זרם תקבולים לפי שיעור
 7 ריבית מסוימת, ואולם כדי להערכת את שווייה של קרקע כזו המיועדת לבניית קניון פעיל ומצלחת,
 8 علينا להפחית משווי הנכס המגבש שהתקבל בתוצאה מהיוון זרם התקבולים הצפוי את כל אותן
 9 העליות אשר יביאו את הקניון במצב כאמור, כגון: עליות הבנייה, עליות רכישת הצד, עליות
 10 השוק והפרסום, עליות ניהול (ויצרת הידע והמוניטין) וכיוצא בו ויתרה לאחר כל אותן
 11 הफחתות תיווך למקורעין עצמן.

12
 13 ההבדלים במחירים שייצרו יזמים שונים עבור הקרקע כאמור נובעים מציפיות שונות של תזרים
 14 מזומנים, מציפיות שונות של השקעות נדרשות בנכסים מוחשיים ובתים מוחשיים וכיוצא בו.
 15

16 הנה כי כן עניינו הרואות כי אין כל ממש בטענה זו של המשיב.

17 .**הצגת קניון בת-ים כndl'in להשקעה לפי תקן בינלאומי מס' 40 "ndl'in להשקעה"**
 18 :
 19 (IAS 40)

20 בדוחות הכספיים של אשטרום (שהיא החברה האט של העוררת) מוצג קניון בת-ים כ"ndl'in
 21 להשקעה". לטענת המשיב ולטענת המומחה מטעם, עצם הבחירה של אשטרום להציג כך את קניון
 22 בת-ים מעידה על כוונתה הברורה כי בndl'in להשקעה עסקין ולא ב"עסק", שכן אלו סבירות
 23 אשטרום, כך לטענת המשיב, כי קניון בת-ים הינו "עסק" היתה צריכה לרשות אותו כndl'in
 24 בשימוש בעליים ולא כndl'in להשקעה. בנסוף טווע המשיב כי בדוחות הכספיים אין הפרדה בין
 25 המקורעין לנכסים הבלטי מוחשיים וכן מנועה העוררת מلتעון בפני רשות המס מצב עובדתי
 26 אחר.

27 טענה זו, אם כן, יש לדוחות מהנימוקים הבאים:

28 **ראשית -** בעדותם של רו"ח בן שלוש (המומחה) מטעם העוררת ורו"ח דולה (סמכ'ל הכספיים של
 29 אשטרום), הסבירו העדי, כי חברות קניונים לישראל לא רכשה את הנכסים הבלטי מוחשיים, אלא
 30 יראה אותם ולמן אסור לה, לפי התקנים החשבוגאים, לרשות אותה בספריהם. ראה פרוטוקול
 31 דיון מה-15/10/3/2015 (22-25 שורות). לגבי החברה האט שרכשה מאוחר יותר 50% ממניות העוררת,
 32 המזכיר בנכסים שלא היו מוחשיים ביחס לכל נכסיה. גם הרשות לניריות ערך קבעה שرك נכסים



בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

23 يولי 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 מהותיים מעל ל-5% משווי הנכסים הכלל הינם נכסים מהותיים שיש להציגם (ראה פרוטוקול דין
 2 מיום 8/4/2015 שורות 1-30).

3 שניית - נושא זה של הצגה שונה, כאמור, בין הדוחות הכספיים החשבונאים לדוחים לשויות
 4 המס - נידון גם בו"ע 10-11-54436 מליסרון בע"מ - נגד מנהל מסויי מקרקעין חיפה וכן קבוע כי
 5 השופט ר. סוקול:

6 "דומה כי טענת המնיעות בפשטה דינה להיוודאות . אכן כל הוא כי בעל דין אינו
 7 יכול להעלות טענות עובדיות סותרות בהליכים שונים, זהו כלל ה"השתק
 8 שיפוטי" (רע"א 422/04 בית שער בע"מ נ' שכון עובדים והשעות בע"מ, פ"ד
 9 נת) (625/2005, ע"א 6283/12 צדק נ' שיכון ופתחה, לישראלי בע"מ (26.3.14)).
 10 עם זאת, אין כלל המשתק בעל דין מהעלות טענות הסותרות דיווחים שהגיש,
 11 בין אם הגישם לפקיד השומה, בין אם הגישם לבורסה ניירות ערך ובין אם כלל
 12 אותן בדיוחים לציבור.

13 **הסתירות בין ההצהרות השונות איןן קריבות להיבחו במישור המניעות אלא**
 14 **במישור המהימנות.** למשל, להצהרות של החברה ושל מליסרון לרשות ולציבור
 15 יש מסקל בקביעת הממצאים והמסקנות בוגוע למתוחם ושוויים של הנכסים, אולם
 16 אין בהצהרות אלו כדי להקים מחסום השולל מהὔורות מטענו כי יש לבחון כל דיווח
 17 הנכסים ושווים שווה. יתרה מזאת, צודקות העוררות בטענו כי יש לבחון כל דיווח
 18 וכל הצהרה בהתאם לנסיבות בהן ניתנו התקנים החשבונאים השונים קובעים
 19 מסגרות והגדרות דיווח שבהן יש לעמוד. אין בהכרח זוות בין הגדרות אלו
 20 להגדרות הנדרשות במסגרות פרשנות הוראות החוק. בכך לזכור כי העיקרין לפיו
 21 עוקבים דיני המס אחר הפעולות החשבונאיות (אי רפאל הנ"ל, עמ' 785) חל רק אם
 22 אין בכללים החשבונאים סתייה לעקרונות דיני המס..... ועל בן אין לגזר בהכרח
 23 גירה שווה מאונן הצגת נכסיו של נישום בדיוח על פי כללים חשבונאים לצורן
 24 אחד, להגדרת הנכסים לצרכים אחרים....

25 עם זאת, ברור כי ככל שלא ניתן הסבר מוגן את הדעת לשוני באונן הצגת
 26 הנתונים והגדרת הנכסים בדיוחים השונים, תהא להצהרת הנישום בדוחות
 27 הכספיים השבעה על הערכת גרטסו המאורית יותר ועל קביעת הממצאים על ידי
 28 בית המשפט...." (ההדגשות - לא במקור).

29 דברים אלו יפים גם לנוינו. דומה כי ההסבירים שקיבלו מהעדים של העוררת (רו"ח בן שלוש
 30 ורו"ח דולה) מניחים את הדעת.

31 גם בו"ע 1429/08 גיטת גלב ישראל נ' מנהל מסויי מקרקעין וחובות הוועדה טענה דומה וגם שם
 32 דחתה הוועדה טענה זו, וכן כותב חבר הוועדה המלומד, רואה החשבון נדב הכהן, בפסק הדין:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 יולי 2015

39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל ע"ע-01

שליותית - הורכת קניון נכס "נדין להשקה" בהתאם לשווי החון שלו, כולל בתוכו את הקניון הכלליותיו (כולל נכסיו הבלתי מוחשיים, אם ישנו) ואין זה מחייב שלצרכיו מס לא תיעשה הפרדה בין מרכיביו השונים וכן העיד בפניו סמוך"ל הכספי של אשטרום:

14 "... גם נדלין להשקעה הוא עסק. המיליה שאות נטפסות וואיתו את זה כל הזמן,
15 בוגל שקראות לו נדלין השקעה או אין כן עסק. זה לא נכון, זה מטעה אוטה,
16 מטעה את בולם. למיליה הזאת אין את המשמעות. עסק הוא גם בndl'in להשקעה
17 הה עסק..." (ראה פרוטוקול דיון מה-14/4/8 שורות 22-26).

אנס חפרות קנייניות יישורא הינה בגורו "איגנו מוקוקען" או בגורו איגנו וגי

בשאלה האם מרכז קניתת / קניון / מקבץ דירות הינו בגדר "איגוד מקרקעין" הת�בטו בה מס' 7.
עדות ערך. ביר"ע-10-03-615 אספן בנייה ופיתוח בע"מ (להלן - "ענין אשפין"), קבועה הודה, מה
אחד, כי המוניטין של מקבץ דירות מוציא את השותפות מוגדר הייתה "איגוד מקרקעין". גם בויע'
08/1429 גזית גולן ישראל פיתוח בע"מ נ. מנהל מיסויי מקרקעין רוחבות קבועה הודה מה אחד כי
המוניטין של הקניון מוציא את החברה בעל הקניון מוגדר הייתה איגוד מקרקעין. מאידך בויע'
33 10-54436 מליסון בע"מ ואח' נ. מנהל מיסויי מקרקעין לא קיבל הודה את העמדת לפיה
34 למרכז מסחרי יש נכסים בלתי מוחשיים להוציאה מוגדר איגוד מקרקעין ולפיכך קבועה כי
35 איגוד המחזיק מרכז קניות כאמור הינו בגדר "איגוד מקרקעין". ענן אספן עלה גם על שולחנו של
36 בית המשפט העליון ושםקבע בית המשפט העליון כי אם יש נכסים בלתי מוחשיים למקבץ דירות,
37



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

הרי הוא מצוי בידי אחד השותפים ולא בשותפות עצמה, תוך שיפוט המשפט משאור לצורך עיון את
השאלת האם "מוניין" עשוי להוציא איגוד המוחזק במקבץ דירות / מרכז קניות מוגדר הינו
איגוד מקרקעין (ראה לעיל הדיון במסגרת הנורמטיבית).

על מרכיבות הגדרת "איגוד מקרקעין" קבוע בית המשפט העליון מפניו השופט א. רובינשטיין
בע"א 924 אספן בניה ופיתוח בע"מ (פרוסם במיסים):

על הגדרת "איגוד" מקרקעין" בחוק נמותח ביקורת; כאמור עלייה, כי היא
"משמעות, בלתי ממצאה, וויזרת ספיקות פרשנויות לא מועט" (נדර, בעמ' 593),
וכי "איינה מתאימה לעולם העסקי בימינו" (הדרי, בעמ' 318). הדעה הרווחת
בספרות היא כי המחוקק התכוון להחל את הגדרת איגוד מקרקעין על אינדיים
"שנכיסיהם הייחודיים או הטעמי ייחודיים הם מקרקעין" (הדרי, בעמ' 317), וכי
"הכלל הבסיסי הינו שכפל נכסיו האיגוד, מבחינה עקרונית, צריכים להיות זכויות
במרקען" (נדර, בעמ' 595). אכן הגדרת איגוד מקרקעין היא מעורבלת במידה
משמעות ווללה לעיתים לעורר קשיים פרשניטיים, שתוצאות האפשרות היא
התהמכות מתשלים מס תוך ניצול מבנה תאגידי כזו או אחר מחד, והרחבת רשות
המס מайдך. מכל מקום, המגמה לאורה יש לילך היא רצון המחוקק "להגיע
לזהות בין הזכות במרקען לבין המניה המותיחסת אליה, בעקביפין" (ענין סובל,
שם). אוסף רק כי הקורא את ההגדירה, את הפסיקה ואת הviktor, בכלל יצטרך
אליהן, גם אם לא הגנו לדרגה מרכיבות של הגדרת "תאותן דרכיהם" בחוק
הפיוים לנכסי תננות דורות, התשל"ה - 1975, וואו לזרמה בלבד
האסמכתיות שברע"א 10721/05 אלהו נ' יונאן (2006) פסקה יג'(2) (ההדשות לא
במקור).

פתחנו את דינוינו בסיקירת ההיסטוריה החוקיתית של הגדרת "איגוד מקרקעין" מטרה להבין
הגדרה זו ואת תכליתה. ראיינו אם כן שבחוק המקורי הוגדר איגוד מקרקעין כאיגוד אשר **"מרובית
נכסיו הם זכויות במרקען"**, כאשר בתיקון 1 לחוק צומצמה ההגדירה ושונתה ל-**"איגוד שבillet
נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במרקען"**, וזאת במטרה להחל את החוק על **"איגוד
מרקען מובהקים"** (בגנו: איגודי בית או מגרש) (ראה לעיל סיקירת המסדרת הנורמטיבית) וחזור
וקובע בית המשפט העליון בעניינו של צבי סובל: "חברות גוש חלקה שאליהן ביוינה הגדרת איגוד
מרקען שבillet **נכסיו מושא מקרקעין**".

משמעות היצפօר: איגוד המוחזק בקניון כדוגמת קניון בתים, עם ניהול מרכיב ומוסף (הכול צוות
עובדים של כ-15 איש), עם פעילות עסקית ממשית, אקטיבית ובulant ערך, עם ידע יהודי שנוצר
בניהול קניון כאמור, שיקוק ופרסום, ארגון אטרקציות ומופעים לשיצירת חווית קנייה ומשיכת
קניים, קניון פעיל עם "עסק חי" ותוסס המניב רווחים נאים לבניין וכיצ"ב (ראה עדותו של מר
אליעזר רם מנכ"ל חברת קניונים לישראל, קשה לומר שהמדובר באיגוד מקרקעין מובהק בגנו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 איגוד בית או מגרש" (או בלשון בית המשפט "חברת גוש-חלה") שאליו כיוון המחוקק בשנותו את
 2 הגדרת איגוד מקרקעין מ"ברבייה נכסיו" ל"רוב נכסיו" הם זכויות במקרקעין".
 3

4 צודק המשיב בטעنته, ששאלת קיומה או אי-קיומה של פעילות עסקית לא רלוונטית להגדרת
 5 "איגוד מקרקעין". לפיכך, גם איגוד שנכסי הינם מקרקעין מהווים מלאי עסק, ייחשב כאיגוד
 6 מקרקעין ובניל גם איגוד שהנכסות מדמי השכירות אותן הוא מביא הין הכנסות מעסיק שלפי
 7 סעיף 2(ג) לפקודת. אולם על פי רוב חברה עסקית שרוב נכסיה הינם נכסים מקרקעין, לא תיחשב
 8 לייאוגוד מקרקעין" משום שבדרך כלל היא תחזיק נכסים אחרים, שאינם טפילים למטרותיה כך
 9 למשל, איגוד שבבעלותו בית מלון לא ייחשב לאיגוד מקרקעין, حياته ולצרכיו יצור הכנסתו, מחזק
 10 הוא גם נכסים אחרים כגון רהיטים וציוד אחר המשרתים את העיסוק של בית המלון וזאת על אף
 11 שהוא שווה של הצד כאמור יהיה פחותה הרבה מאשר של נכסים מקרקעין (ראה לעיל מאמר של
 12 המלומד פרופ' נמר בפרק הסקירה של המסדרת הנורמטטיבית).

13
 14 כפי שראינו לעיל, הגדרת "איגוד מקרקעין" כוללת רשימת נכסים שלא יראו אותם לעניין זה
 15 בכיסיו של האיגוד, אם אינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו או לשם משמשים לייצור הכנסתו,
 16 אולם הם טפילים למטרותיו העיקריים. הכוונה: למזומנים, מנויות, איגרות חוב אחרות, ניירות ערך
 17 ומיטלטלים (להלן - "נכסים ניטרליים"). אומנם המذובר ברשימה סגורה, אך לדעתו, המذובר
 18 ברשימה שהוא "לדוגמא בלבד" וכי גם נכסים אחרים, לרבות נכסים בתלי מוחשיים שבידי האיגוד,
 19 עשויים להיחשב כ"נכסים ניטרליים", ואולם זאת, אם אותן נכסים אינם משמשים לאיגוד
 20 לייצור הכנסתו, או לשם משמשים לייצור הכנסתו אולם טפילים למטרותיו העיקריים של האיגוד
 21 המבוצעות למעשה, ולא בדרך אחרת.

22
 23 לאור האמור לעיל ובהתבסס על עדויות ששמענו, ובעיקר עדותו המשכנעת של מנכ"ל חברת
 24 קניונים לישראל מר אליעזר רט, אין לי ספק כי לקניון בת-ים, שהוא קניון פעיל ומשגשג, ישנו
 25 "נכס" בלתי מוחשי, הקורי "העסק בעסק ח'" ("Going concern") שמעלה את שוויו לעומת קניון
 26 חדש באותו מקום. ניתן לקרוא לנכס זה מוניטין, מותג, ידע, ניהול עוזף, שותפות ברוחה הפידון של
 27 החניות בקניון וכיו"ב (ראה דיוון לעיל בעניין קניון כ"עסק ח'"). אין לי גם ספק שנקס זה הינו
 28 "נכס" נפרד מהקרקעין עצמו, וכי הוא משמש את האיגוד (חברת קניונים לישראל) לייצור
 29 הכנסתו ואינו טפל למטרותיו העיקריים. זאת בדומה לאיגוד המחזיק בבית מלון, שכן הצד של
 30 בית המלון אינו טפל לייצור הכנסתו של בית מלון, גם אם המלון מנוהל על ידי חברת ניהול חינוכית
 31 וכל הכנסות האיגוד מבית המלון הין "הכנסה פסיבית" מהכרתו לנוף המנהל. **"העסק הח'" של**
 32 **קניון בת-ים הוא המקבילה של הצד בבית המלון.** לא "העסק הח'" אשר הפסיקה הכרה בו
 33 כ"נכס" שלפי סעיף 88 לפકודת מס הכנסה, לא היה מדובר בקניון פעל המניב תשואה העודפת על
 34 תשואה פסיבית של השכורת חינוכית גרידא, אלא באסופה של הוןויות בלבד.

35
 36
 37



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 יולי 2015

ד"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

סיכום

התוצאה העולה מכל האמור לעיל היא כי, לדעתו, אין חברות קניונים לישראל בגדר "איגוד מקרקעין" מן הטעס שהחזקת בקיון בת-ים אינה בגדר החזקה בזכויות מקרקעין בלבד, אלא יש ברשותה נכס בלתי מוחשי של "ערך העסק כעסק חי" ("Going concern") (מונייטין), הגורם לתשואה העומדת על תושואה של השכלה פאסיבית של נכס מניב ו"נכס" זה משמש לאיגוד לייצור הכנסתו ואינו טפל למטרותיו העיקריים.

לפיכך, לו דעתו הייתה נשמעות, היהeti מחייב לחברו לקבל את העורר ללא צו להוצאות, שכן הדברו בנושא השני במחלוקת שיש לו צדדים לצאן ולכאן ואשר נראה כי בית המשפט העליון הוא אשר יכריע בסופו של דבר.

צבי פרידמן, רוי"

ויר הוועדה, בבוד השופט מגן אלטובייה:

1. עיניתי בחותם דעתנו המקיפה של החבר, רוי"ח צבי פרידמן ועם כל הכבוד לא אוכל להסכים עם התוצאה.

2. העובדות הרלבנטיות והוראות החוק החלות בענייננו, ובפרט הגדרת "איגוד מקרקעין" פורטו בהרחבה בחותם דעתו של רוי"ח צבי פרידמן, ואני רואה צורך לחזור עליהן, אלא רק להעיר ולהבהיר, את אותן עובדות אשר הנהו אותו להגעה למסקנה לפיה העורת הינה "איגוד מקרקעין" כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין.

3. כפי שובייחר להלן, כל נכסיה של חברת קניונים לישראל בע"מ (להלן: "החברה") הינם מקרקעין עליהם בניו קניון בת-ים שהשתכנים בו מושרים לבני עסקים. טענותיה של העורת כאלו "מדובר בחברה בעלת פעילות עסקית ענפה, המנהלת והמוחזקה את קניון בת-ים, לרבות פעילות של ייזום ובניה במתחם, ניהול, אחזקה והשכרה", לא באו לידי ביטוי בהסכם המכר (מוצג ערך/11) לפחותה העורת את מנויות החברה. אדרבא, הסכם המכר, אינו מפרט כל פעילות עסקית של החברה, מעבר להשכלה הייחודיות בקיון והענקת שירותי ניהול בשטח הקניון.

4. בסיכוןיה, פירטה העורת בהרחבה הרבה את פעילותה (סעיפים 46 – 60) אלא שבכך אין כדי לשנות מהמסקנה הפושטה שמדובר בשירותי ניהול הטבועים בהשכלה שתחי הקניון אם תרצה לומר, אחוזים במקרקעין ובפקחת התשואה מהם. גם החתקשות בין הבעלים של מתחם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1 השם אשר חבר לKENNION בת-ים (מו"ג ע/7), נעשתה בקשר עם השכנת השותחים בKENNION בת-ים,
2 ואין מדובר בהענקת שירותים ניהול לגוף חיצוני המונען בשירותי הנהלת החברה במוחוד.

3
4 טענת העוררת, לפיה יש בידי החברה נכסים בלתי מוחשיים המוצאים אותה מהגדרת "איגוד
5 מקרקעין", נראה מלאכותית שהריה הנכסים עליהם מוצבעה העוררת, בהם: שירותים ניהול, הסכמי
6 שכירות, דע, "ሞtag" והוו אמוש טבועים כולם בפועל ההשקרה שהיא היא המטרה העסיקת
7 העיקרית אם לא היחידה של החברה, כבעל קניון בת-ים.

8
9 העוררת מלינה על שאין מתייחסים לKENNION בת-ים, כיון שהוא על פי החלטת מיסו/07 יש
10 לראות בו "עסק" ולא איגוד מקרקעין. מבלי להיכנס ולהרחיב בעניין זה, ראוי לנכון לעמוד על
11 סמן אחד המבחן באופן מוחותי בין גוף המפעיל בית מלון לבין גוף המפעיל קניון באופן שיבחר
12 במידת מה את הגדרת "איגוד מקרקעין" ככל שמדובר במקרים בהם הבעלות במקרקעין שלובת
13 בניהול המקרקעין, בבענייננו. כאשר מדובר בבית מלון, הלקוחות הם האורחים מהם המלון לחם
14 מספק מפעיל המלון מלבד שירותים נחולים, גם שירותים ליה, אכל, בילוי וכי' החוגגים מוחום השכנת
15 המקרקעין. כך גם התשואה, התמורה שמשל האורת במלון, אינה רק מן המקרקעין ועובדות אלא
16 גם עבור שירותים הנקיים, ההסעה ולעתים גם אפרוחות הבילוי. לעומת זאת, כאשר מדובר בKENNION,
17 הלקוחות הם בעלי העסקים שתוחית קניון, להם מעניק מפעיל הקניון שירותים.
18 אפשר שהסכמי ההשקרה בKENNION, יכללו גם התחייבות למ顿 שירותים ניהול וביצוע פעולות קידום
19 לשיפור איכות הקניה של הקונים באי קניון, אל מול העיקר מבחינת מפעיל הקניון היו השקרה של
20 שותחים בKENNION תמורה דמי שכירותים רבים, אשר אף אם נגזרים הם מהיקף המכירות של השותחים
21 עדין דמי שכירותם הם. וידגש, הקונים באי קניון אינם הלקוחות של מפעיל הקניון אלא של
22 העסקים הפועלים בתחום הקניון.

23
24 מעשה מסכמיים הצדדים המכר של נכסיהם של החברה הם הזכיות במקרקעין והסכמי
25 השירותים שיש לחברת השותחים בKENNION בת-ים. כך, בחזרות והתביעות המוכרת ביחס לנכס
26 החברה ופעילותה, מצוין בסעיף 3.30 להסכם:

27
28 "כפי החבורה מעניקה שירותי ניהול לKENNION לשביות רצון השותחים וכי בסמוך
29 למועד החתימה על הסכם זה, לא הופנה אליה תביעה או דרישת לפני תביעה
30 בנושא מהותי הקשור להפרה מהותית של התכתיות המוכנית בהתאם להסכמי
31 ניהול".

32 אין למצוא בהסכם, הצהרה או התחייבות כזו מצד המוכרת ביחס לנכסים או פעילותות אחרות של
33 החברה, ומכאן שבקביעת סכום התמורה, ניתן ערך כלכלי ממשי רק למקרקעין ולהסכמי השירות
34 בKENNION בת-ים. לדוגמא שכל פעילות אחרת כלל שהייתה לחברת, הייתה טפלה לפעילות ואו למטרת
35 העיקרית של החברה בחזקה והשכנת שותחים בKENNION בת-ים. לא הזגגה תשתיית עובדת באשר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يولי 2015

ו"ע 10-01-39284-אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

לחיות שרותי ניהול משמעותיים במובן עולותם. עם כל יכולותיו המוכחות של מנהל המקום, הרי
ש"נכ"ז זה, אם לנכ"ס ייחשב, טפל לעיקר וככל תכליתו השואת תשואה מן המקרען.

בעמ"א 924/12 מדינת ישראל – מנהל מס שבך חיפה נ' אספן בניה ופיתוח בע"מ (פורסם באתר בית
המשפט העליון), דין בית המשפט העליון במקבץ דיר שניהם הופרד מהבעלות בהם,
ובהתייחסותו להגדרת "איגוד מקרקעין", כך נקבע (פסקה טז לפסק הדין של כבוד השופט Ai
רובינשטיין):

אכן, ההגדרת איגוד מקרקעין היא מעורפלת במידה מסוימת ועלולה לעיתים לעורר
קשיים פרשנאים, שתוצאותם האפשרית היא התחרמות מתשלום מס תוך ניצול
מבנה תাগידי בזה או אחר מחד, והרחבת רשות המס מאידך. מכל מקום, המגמה
לאורה ישليل היא רצון המחוקק "להגיע ל懂得ות בין הזבות במרקען לבני
המניה המתיחסת אליה, בעקבות".

נוכח האמור לעיל נראה כי מניות החברה אותן רכשה העוררת בהסכם המכבר, משקפות למעשה את
זכויות הבעלות של החברה במרקען עליהם בניו קניון בת-ים והסכם השכירות של שטחי הקניון
השלובים בזנות הבעלות, ותו לאו. משכך, יש לדאות בחברה "איגוד מקרקעין".

אילו נשמעה דעתך, היינו דוחים את העරר.

חבר הוועדה, רו"ח אללי מונך:

אני מסכים עם פסק הדין של החבר רו"ח צבי פרידמן.

סוף דבר

הערר מתקבל כאמור בפסק דין של חבר הוועדה, רו"ח צבי פרידמן.
כל זאת יישא בהוצאותוי.

אללי מונך

מן אלטובי, שופט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 يول 2015

ו"ע 10-01-39284 אלדר נכסים בע"מ נ' מדינת ישראל

1

2

3

צבי פרידמן, רוייה

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

אליהו מונד, רוייה