



03 684 8000      טלפון  
03 684 8444      פקס  
www.kpmg.co.il      אינטרנט

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 61006

1 ביוני 2005

א.ג.נ.,

אנו מתכבדים להגיש בזאת את ידיעון מס' 219/2005 ובו מידע תמציתי על  
עדכונים וחידושים בחשבונאות ודיווח כספי, במיסיים וביעוץ עסקי.

נשמח לעמוד לרשותכם במתן הבהרות והסברים נוספים.

בכבוד רב,

סומך חייקין

---

ידיעון זה נועד למסירת מידע בלבד ואין לראות בתוכנו מתן יעוץ או מתן חוות דעת.

# 219/05

## תוכן העניינים

### חשבונאות ודיווח כספי

#### א. המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

1. הבהרה 7 לתקן חשבונאות מספר 19 בדבר הטיפול החשבונאי בהטבות המס בגין הענקות של מכשירים הוניים לעובדים, שלא הוכרה בגין הוצאה 1
2. הצעה למסגרת מושגית לעריכת דוחות כספיים והצגתם 1

#### ב. פרסומי רשות ניירות ערך

1. תיקון להבהרה בנושא דיווח על דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית 5
2. הבהרות ליישום התקנות בעקבות ועדת ברנע 5
3. החלטת סגל רשות ניירות ערך בנוגע להכללת דוחות כספיים של חברה כלולה בתשקיף 6
4. החלטות סגל ומליאה בסוגיות הנוגעות לדיווח כספי 6

#### ג. תקינה אמריקאית

1. דחיית מועד התחילה של התקן החדש בדבר תשלומים מבוססי מניות - FAS 123R עבור חברות ציבוריות שאינן עסקים קטנים 9
2. פרסום סגל רשות ניירות ערך האמריקאית בדבר תשלומים מבוססי מניות - SAB 107 9
3. הבהרה מספר 47 לתקן חשבונאות מספר 143 בדבר הכרה במחויבות תלויה לסילוק נכסים 9

### מיסים

#### ד. פסיקה

1. מס הכנסה - חיוב במס בעת מכירת מניות/אופציות שהונפקו לעובדים לפי סעיף "102 הישן" בחברה שמניותיה נסחרות בחו"ל 13
2. מס הכנסה וחוק אזור סחר חופשי אילת - ייתכן כי מקום "מרכז חיו" של פלוני שונה ממקום מרכז החיים של אשתו וילדיו 15
3. חוק עידוד תעשייה - הוצאות הנפקת אופציות מותרות בניכוי בשלושה שיעורים שווים. 17

4. מיסוי מקרקעין - לפקיד השומה קיימת סמכות במקרים "כבדי משקל" לסווג עסקה במקרקעין מחדש ("הונית" או "פירותית") ולסטות מקביעה קודמת של מנהל מס שבח באותו עניין. 20
5. מיסוי מקרקעין - מיהו "נהנה" לצורך הפטור לפי חוק מיסוי מקרקעין 24
6. מס ערך מוסף - ביטול רישום כ"עוסק" של איגוד מקרקעין 25

#### **ה. חקיקה**

1. מיסוי מקרקעין - תיקון 55 לחוק: הארכת הרפורמה במיסוי מקרקעין ותיקונים נוספים בחוק 29
2. רפורמה בחוק לעידוד השקעת הון 35
3. שינויים אשר נכנסו לתוקף במסגרת התכנית הכלכלית לשנת 2005 39
4. מע"מ - הרחבת הגדרת "רכב פרטי" לעניין ניכוי מס תשומות על ידי עוסק 41

#### **ו. מיסוי בינלאומי**

43

#### **יעוץ עסקי**

- ז. חושבים על הנפקה ראשונית לציבור? הכנת עסקכם לקראת הצפוי בהמשך הדרך 49

# חשבוונאות ודיווח כספי

## א. המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות

### 1. הבהרה מספר 7 לתקן חשבוונאות מספר 19 בדבר הטיפול החשבונאי בהטבות המס בגין הענקות של מכשירים הוניים לעובדים, שלא הוכרה בגין הוצאה

בחודש אפריל 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות את הבהרה מספר 7 לתקן חשבוונאות מספר 19 מסים על ההכנסה (להלן - "ההבהרה" ו-"התקן" בהתאמה) בדבר הטיפול החשבונאי בהטבות המס בגין הענקות של מכשירים הוניים לעובדים, שלא הוכרה בגין הוצאה. ההבהרה תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2005, או לאחר מכן, לגבי הטבות מס, אשר טרם הותרו בניכוי עד ליום 31 בדצמבר 2004.

כידוע, בהתאם להצעה לתקן חשבוונאות מספר 24, תשלום מבוסס מניות (אשר צפוי לחול לגבי תקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2006 או לאחר מכן), יש להכיר בהוצאה בדוחות הכספיים בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות, המסולקות במכשירים הוניים של התאגיד, לרבות הענקות של מכשירים הוניים לעובדים.

טרם כניסתו לתוקף של תקן חשבוונאות מספר 24, היו נהוגות מגוון שיטות לטיפול החשבונאי בהענקות של מכשירים הוניים לעובדים, ובמרבית המקרים ניתן גילוי, ללא הכרה בהוצאה בדוחות הכספיים בגין הענקות אלו.

לעניין השלכות המס, ברוב המקרים, התאגיד מקבל הטבת מס בגין תגמול המשולם באמצעות המכשירים ההוניים שלו, עם הנפקתן של המניות או לחילופין עם מימושן של אופציות למניות שהוענקו. נשאלת השאלה איפוא, כיצד יש לטפל בהטבות מס המתקבלות בגין הענקות של מכשירים הוניים לעובדים, שלא הוכרה בגין הוצאה?

בהתאם לתקן, הטיפול החשבונאי בהשפעת המס השוטף ובהשפעת המס הנדחה של עסקה או של אירוע אחר, צריך שיהיה עקבי עם הטיפול החשבונאי בעסקה או באירוע האחר עצמו. לפיכך, מסים שוטפים ומסים נדחים יוכרו כהכנסה או כהוצאה ויכללו ברווח או בהפסד לתקופה, אלא אם כן המס נובע מעסקה או אירוע אשר מוכרים, באותה תקופה או בתקופה אחרת, ישירות בהון העצמי, או מצירוף עסקים.

ההבהרה קובעת כי תאגידי אשר לא הכירו בהוצאה בדוחות הכספיים בגין הענקות של מכשירים הוניים לעובדים, יזקפו את הטבות המס להון העצמי בתקופה בה יותר הניכוי לצורכי מס.

### 2. הצעה למסגרת מושגית לעריכת דוחות כספיים והצגתם

בחודש מאי 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות הצעה למסגרת מושגית לעריכת הדוחות הכספיים והצגתם. כחלק מן המחויבות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות לפעול בהדרגה לאימוץ כולל של תקני החשבוונאות הבינלאומיים, המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות החליט לאמץ את מסמך המסגרת המושגית הבינלאומית, תוך שינויים מינימליים המתחייבים בו. המסגרת המושגית מתווה את התפיסות העומדות בבסיס עריכת והצגת דוחות כספיים בעבור משתמשים חיצוניים.

המשתמשים, הקיימים והפוטנציאליים, של הדוחות הכספיים כוללים: משקיעים, עובדים, מלווים, ספקים ונושים עסקיים אחרים, לקוחות, ממשלות ומוסדותיהן ואת הציבור. המשתמשים נעזרים בדוחות הכספיים על מנת לקבל מענה לצורכי המידע השונים שלהם. אף על-פי שאין בכוחם של הדוחות הכספיים לתת מענה לצורכי המידע של כל המשתמשים האמורים, ישנם צרכים, המשותפים לכל המשתמשים. מאחר והמשקיעים מספקים לישות הון הנמצא בסיכון, דוחות כספיים שיענו על צורכיהם, יספקו את רוב צורכי המידע של משתמשים אחרים, אשר ניתן לספק באמצעות הדוחות הכספיים.

המסגרת המושגית דנה בנושאים הבאים: מטרתם של דוחות כספיים, המאפיינים האיכותיים הקובעים את שימושיות המידע בדוחות הכספיים, ההגדרה, ההכרה והמדידה של הרכיבים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים, וכן בתפיסות ההון ושימור ההון.

המסגרת המושגית קובעת שעריכת דוחות כספיים והצגתם הם באחריות הדיקטוריון וההנהלה (להלן – "ההנהלה") של הישות. גם מצד ההנהלה קיים עניין במידע הכלול בדוחות הכספיים, על אף הגישה שיש לה למידע ניהולי וכספי נוסף המסייע לה בתכנון, בקבלת החלטות ובבקרה. בכוחה של ההנהלה לקבוע את אופיו ותכניו של מידע נוסף כאמור כדי שישתת את צרכיה. דיווחו של מידע כאמור אינו מטופל במסגרת זו. עם זאת, דוחות כספיים המפורסמים לציבור, מתבססים על המידע אשר שימש את ההנהלה לגבי מצבה הכספי של הישות, ביצועיה ושינויים במצבה הכספי.

מטרת המסגרת המושגית היא:

1. לסייע לוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בפיתוח תקני חשבונאות בעתיד ובבחינה של תקני חשבונאות קיימים, וכן בקידום הרמוניזציה של התקינה החשבונאית בישראל עם תקני חשבונאות, הבהרות והנחיות של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים;
2. לסייע בהכנתם של דוחות כספיים בכל הנוגע ליישומם של תקני חשבונאות ולטיפול בנושאים שטרם נכללו במסגרת תקן חשבונאות;
3. לסייע לרואי החשבון המבקרים לגבש את חוות דעתם באשר להתאמתם של דוחות כספיים לכללי החשבונאות המקובלים;
4. לסייע למשתמשים בדוחות הכספיים לפרש את המידע המוצג בדוחות כספיים, אשר נערכו בהתאם לתקני החשבונאות; וכן
5. לספק מידע לגורמים בעלי עניין בעבודתו של המוסד לתקינה באשר לגישתו של המוסד לתקינה בקביעת תקני חשבונאות.

**המסגרת המושגית אינה מהווה תקן חשבונאות, ולפיכך אינה קובעת הנחיות ספציפיות לגבי נושאי מדידה או גילוי וכן אינה מבטלת תקן חשבונאות כלשהו.**

הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות מכירה בעובדה כי, במספר מוגבל של מקרים, עלולה לנבוע סתירה בין המסגרת המושגית לתקן חשבונאות. במקרים של סתירה כאמור, יגברו דרישות תקן החשבונאות על אלו של המסגרת המושגית. עם זאת, ככל שתסתייע הוועדה המקצועית במסגרת המושגית, בפיתוחם של תקני חשבונאות בעתיד ובבחינתה את תקני החשבונאות הקיימים, יפחת עם הזמן מספרן של הסתירות בין המסגרת המושגית לבין תקני החשבונאות.

המסגרת המושגית תיבחן מחדש מעת לעת, על בסיס ניסיונה של הוועדה המקצועית בעבודתה עם המסגרת המושגית, ומעקב שוטף יתקיים לגבי שינויים במסגרת המושגית הבינלאומית.

## תחולה

בעבור משתמשים רבים מהווים הדוחות הכספיים מקור עיקרי למידע כספי, ולכן על הדוחות להיות ערוכים ומוצגים תוך התחשבות בצורכי משתמשים אלו. המסגרת המושגית אינה עוסקת בדוחות כספיים מיוחדים, כגון תשקיפים ותחשיבים לצורכי מס. עם זאת, ניתן ליישם את הנחיות המסגרת המושגית בעריכת דוחות מיוחדים כאמור, כאשר הדרישות של דוחות אלה מאפשרים זאת.

המסגרת המושגית חלה על הדוחות הכספיים של כל הישויות העסקיות המדווחות, בין אם במגזר הפרטי או במגזר הציבורי. תחולת המסמך היא על ישויות עסקיות ואילו מוסדות ללא כוונת רווח אינם נכללים בתחולת המסמך.

ישות מדווחת היא ישות אשר בגינה קיימים משתמשים, המסתמכים על הדוחות הכספיים כמקור העיקרי למידע כספי על הישות.

## ב. פרסומי רשות ניירות ערך

### 1. תיקון להבהרה בנושא דיווח על דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

כידוע, בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוקטובר 2003 נדרש גילוי בדוח הדירקטוריון בדבר דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית. בהתאם להגדרת "דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית" אשר נכללת בהנחיה, נדרש כי דירקטור כאמור לא ימלא תפקיד נוסף בחברה. לאור שאלות רבות שהופנו לרשות ניירות ערך, הובהרה בחודש נובמבר 2004 עמדת הרשות בשאלה מתי יש לראות, לעניין ההנחיה, דירקטור כמי שממלא תפקיד נוסף בחברה לצורך קיומו של התנאי הקבוע בהנחיה.

בהבהרה שפורסמה כאמור נקבע, בין היתר, כי דירקטור בחברה ציבורית, המכהן כנושא משרה (לרבות דירקטור) בחברה בת, אינו עונה על תנאי הסף הנדרש ביחס לדירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית, הואיל ומתוקף תפקידו כנושא משרה בחברה הבת הוא מפוקח בעקיפין על ידי החברה הציבורית והדירקטוריון שלה.

לאור פניות שנעשו לרשות ניירות ערך לעניין זה, פרסמה לאחרונה רשות ניירות ערך תיקון להבהרה, לפיו דירקטור בחברה ציבורית המכהן במקביל כדירקטור בחברה בת לא ייפסל מלהיחשב כבעל מיומנות חשבונאית ופיננסית בהתאם להנחיה, רק בשל העובדה כי הוא מכהן כדירקטור בחברה בת.

### 2. הבהרות ליישום התקנות בעקבות ועדת ברנע

בחודש מאי 2005, פרסמה רשות ניירות ערך הבהרות נוספות ליישום התקנות בעקבות ועדת ברנע, ולהלן עיקריהן:

- בהתאם לתקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התשכ"ט-1970, ניתן במקרים מסוימים לעכב הגשת דוח מיידית על אירוע או עסקה החורגים מעסקי התאגיד הרגילים. רשות ניירות ערך מבהירה כי עיכוב כאמור יכול לחול גם במועד בו חלה החובה לפרסם דיווח שוטף אחר כמו דוח רבעוני או שנתי. לעומת זאת, עיכוב מידע כאמור יפסק עם פרסום תשקיף לפיו מוצעים למכירה ניירות ערך של החברה, בהיותו הליך וולונטרי הכולל גיוס הון על ידי החברה.
- לא ניתן לכלול בדיווח במתכונת ברנע פסקה כללית המפנה תשומת לב כי בתשקיף כלול מידע צופה פני עתיד. מתכונת האזהרה קבועה בסעיף 32א לחוק ומחייבת ציון המידע כמידע צופה פני עתיד בצמוד לפסקה הכוללת מידע כאמור. ניתן לכלול אזהרה לפיה כולל התשקיף תחזיות או הערכות אחרות שאינן וודאיות, אך יש להבהיר כי לגביהן אין תחולה של הגנת סעיף 32א.
- מובהר כי מידע לגבי מגמות, אירועים והתפתחויות נדרש הן ברמת התאגיד בסעיף 7(א) לתוספת בהתאם לתקנה 44 לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969, והן ברמת תחומי הפעילות של התאגיד בהתאם לסעיפי משנה (1) עד (10) לתקנה 9 בתוספת כאמור.

- בעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח רבעוני יש לפרט רק נתונים כמותיים שחלו בהם שינויים או חידושים מהותיים וזאת בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשכ"ט-1970. בחינת מהותיות השינוי או החידוש תעשה הן ביחס לנתוני הרבעון המקביל אשתקד והן ביחס למגמה העולה מהדוח התקופתי האחרון. יש לפרט נתון שמקיים מבחנים אלו גם אם אינו נכלל במסגרת הדוחות הכספיים הכלולים בדוח הרבעוני.

### **3. החלטת סגל רשות ניירות ערך בנוגע להכללת דוחות כספיים של חברה כלולה בתשקיף**

בהתאם לתקנה 23 לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים, בהתקיים הנסיבות המנויות בה, יש לכלול בתשקיף גם דוחות כספיים של חברה כלולה.

נשאלה השאלה, האם דוחות כספיים של חברה כלולה הנכללים בתשקיף צריכים להיות מעודכנים ליום התשקיף.

בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך, ניתן לצרף את הדוחות הכספיים המקוריים של החברה הכלולה, למועד בו נחתמו במקור ובלבד שרואי החשבון של החברה הכלולה יתנו גם הסכמה להכללה בתשקיף של חוות הדעת המקורית, כשההסכמה חתומה למועד התשקיף. כמו כן, החברה המנפיקה תידרש להתייחס בביאורים בדוחות הכספיים שלה לאירועים לאחר תאריך המאזן של החברה הכלולה, וזאת מהמועד המקורי של הדוחות הכספיים של החברה הכלולה ועד לתאריך התשקיף.

### **4. החלטות סגל ומליאה בסוגיות הנוגעות לדיווח כספי**

**א. גילוי בביאורים בדבר עריכת הדוחות הכספיים על פי תקנות ניירות ערך**

#### **הסוגיה החשבונאית**

האם יש לתת גילוי במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים בדבר עריכת הדוחות על פי תקנות ניירות ערך?

#### **עמדת רשות ניירות ערך**

בביאור המדיניות החשבונאית שבדוחות הכספיים השנתיים, ייוחד סעיף נפרד ובו תציין החברה כי הדוחות הכספיים השנתיים נערכו על ידה על פי תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג - 1993.

באור זה יינתן בנוסף לאמירה בחוות דעתו של רואה החשבון המבקר כי הדוחות הכספיים השנתיים ערוכים על פי תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג - 1993.

בנוסף, יש לכלול גם בדוחות כספים ביניים באור המציין כי הדוחות נערכו בהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970.

יש להקפיד על הכללת הביאור האמור כבר בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2005.

## ב. שליטה והשפעה מהותית

### הסוגיה החשבונאית

חברה א' וחברה ב' החזיקו ופעלו במשותף (50% מהמניות לכל אחת) במסגרת חברת אחזקות אשר לה פעילויות שונות. הפעילויות השונות רוכזו בחברות בנות בשליטה מלאה של חברת האחזקות. בנקודת זמן מסוימת הוכנס משקיע פיננסי ג' אשר הזרים כספים לאחת מפעילויות הקבוצה בתמורה להקצאת מניות בחברת הבת בה רוכזה אותה פעילות (שבאותה העת לא היתה מהותית ביחס לסך פעילויות הקבוצה). על פי הסכם ההקצאה, לא נדרשה הסכמתו של אותו משקיע להחלטות הנוגעות לניהול החברה הבת והשליטה בה נותרה בידי חברות א' ו- ב'.

כעבור תקופה החליטו חברה א' וחברה ב' לפצל את החברה הבת האמורה מחברת האחזקות על מנת לבודד את פעילותה משאר פעילויות הקבוצה, ובמקביל הוכנסו לה שותפים פיננסיים נוספים כנגד הקצאת מניות. חברות א' ו- ב' איחדו את חברת האחזקות, ולאחר מכן גם את החברה הבת שפעילותה פוצלה, בשיטת האיחוד היחסי.

האם יישום שיטת האיחוד היחסי בחברה הבת מוצדק לכל אורך התקופה, על אף כניסת השותפים הפיננסיים? אם לא - מהו השלב בו יש להפסיק את יישום שיטת האיחוד היחסי?

### עמדת רשות ניירות ערך

סגל הרשות סבור כי יש להציג את ההשקעה בחברה הבת, בה הוכנסו שותפים פיננסיים, על פי שיטת השווי המאזני (ולא האיחוד יחסי), **וזאת החל מהמועד בו פוצלה פעילותה משאר פעילויות חברת האחזקות.**

סעיף 2.6.2 לגילוי דעת 57 בנושא דוחות כספיים מאוחדים קובע: **"בחברה בשליטה משותפת קבלת החלטות, בתחומים שהינם חיוניים למטרות העסקה המשותפת, הנה במשותף ובהסכמת כל מחזיקי המניות. לעומת חברה שאינה כנ"ל בה יכולות להתקבל החלטות בניגוד לדעת בעלי מניות מסוימים, גם אם יש להם השפעה מהותית בחברה זו."**

לדעת סגל הרשות יש להבחין בין התקופה בה הפעילות האמורה היתה חלק מחברת האחזקות בבעלות משותפת של חברה א' ו- ב', לבין התקופה בה הופרדה הפעילות מחברת האחזקות ועמדה בפני עצמה. בתקופה הראשונה שעד הפרדת הפעילות, בחינת המשך האיחוד היחסי עת נכנס משקיע פיננסי ג' לחברה הבת, לאחר שלאורך זמן התקיימה ההנחה של שליטה משותפת (היינו אין המדובר בתכנון חשבונאי שמיועד להשיג שיטת הצגה מסוימת), תיעשה בהתאם למהותיות הפעילות ביחס לכלל הפעילויות המרוכזות בחברת האחזקות. במידה ומדובר בפעילות מהותית ביחס לכלל פעילויות חברת האחזקות, הרי שכניסת משקיע פיננסי לפעילות הספציפית עשויה להפר את האיחוד היחסי אצל המחזיקים בחברת האחזקות בכללותה. לעומת זאת, במקרה שלפנינו הפעילות האמורה לא היתה מהותית ביחס לכלל פעילויות חברת האחזקות, ולכן אין בכניסת המשקיע (משקיע פיננסי ג') לפעילות האמורה בכדי להפר את המשך האיחוד היחסי של חברת האחזקות בכללותה.

בתקופה שלאחר הפרדת הפעילות, עת הפעילות עומדת בפני עצמה ולא כחלק מהקבוצה, סגל הרשות בדעה כי אין עוד מקום ליישום שיטת האיחוד היחסי, לאור העובדה כי לא קיימת עוד שליטה משותפת בין כל השותפים בפעילות. החלטה זו עולה בקנה אחד עם החלטת הרשות מספר 1-3 מדצמבר 1997, אשר מבהירה כי נדרשת הסכמה בין כל בעלי המניות בחברה בנוגע לקבלת החלטות על מנת שיהיה ניתן ליישם את שיטת האיחוד היחסי.

## ג. תקינה אמריקאית

### 1. דחיית מועד התחילה של התקן החדש בדבר תשלומים מבוססי מניות - FAS 123R עבור חברות ציבוריות שאינן עסקים קטנים

מועד היישום לראשונה של התקן המתוקן בדבר תשלומים מבוססי מניות עבור חברות ציבוריות שאינן עסקים קטנים (Small business) כפי שנקבע בעבר היה בתחילת הרבעון הראשון שיחל לאחר 15 ביוני 2005. בהתאם לקביעת רשות ניירות ערך האמריקאית נדחה יישומו של התקן המתוקן, והוא יישום מתחילת התקופה השנתית שתחל לאחר 15 ביוני 2005.

מובהר בזאת, כי לא חל כל שינוי בהוראות שנקבעו ליישום התקן, למעט דחיית תחילת יישומו כאמור.

### 2. פרסום סגל רשות ניירות ערך האמריקאית בדבר תשלומים מבוססי מניות - SAB 107

פרסום של סגל רשות ניירות ערך האמריקאית מספק הנחיות לקביעת ההנחות אשר ישמשו בהערכת אופציות למניות המוענקות לעובדים, כגון אומדן התנודתיות הצפויה של מחיר המניה, אורך החיים של האופציה ועוד.

נזכיר כי בהתאם לתקן החדש בדבר תשלומים מבוססי מניות, ניתן לבחור את המודל אשר ישמש להערכת השווי ההוגן של האופציות למניות, ובלבד שהשימוש במודל זה יהיה עקבי. לרשות ניירות ערך האמריקאית אין העדפה למודל או טכניקת הערכה מסויימים כל עוד יכללו בשיטת ההערכה שתבחר כל הפרמטרים הנדרשים בהתאם לתקן כדלקמן: מחיר מניה, מחיר המימוש של האופציה, שיעור דיבידנד צפוי, התנודתיות הצפויה במחיר המניה, התקופה הצפויה של חיי האופציה ושיעור ריבית חסרת סיכון לתקופה הצפויה של חיי האופציה.

הפרסום אינו מתקן את התקן האמריקאי בנושא (FAS 123R), אלא מספק הנחיות ליישומו.

### 3. הבהרה מספר 47 לתקן חשבונאות מספר 143 בדבר הכרה במחויבות תלויה לסילוק נכסים

בהתאם לתקן האמריקאי FAS 143, (להלן - "התקן") יש להכיר בהתחייבות בגין מחויבות לסילוק נכסים, לפי שוויה ההוגן, ומנגד להכיר בגידול בערך הנכס שיסולק. ההבהרה מתייחסת למקרה בו סילוק הנכס מותנה, דהיינו, קיימת מחויבות משפטית לבצע פעולות הקשורות בסילוק הנכס, כאשר העיתוי או אופן הסילוק מותנים בקרות אירוע עתידי מסוים.

בהתאם להבהרה מספר 47 לתקן (להלן - "ההבהרה") אשר פורסמה בחודש מרץ 2005, בין אם האירוע העתידי אשר מתנה את עיתוי או אופן הסילוק, הינו בשליטת החברה ובין אם לא, עצם קיומה של המחויבות אינו מותנה ויש להכיר בגינה בהתחייבות.

בהתאם לתקן, ההתחייבות תימדד לפי שוויה ההוגן הניתן לאומדן מהימן, כאשר יובאו בחשבון אי ודאויות לגבי עיתוי הפעולות ואופן הסילוק. ההבהרה מספקת הנחיות לשאלה באילו מקרים קיים מידע מספק על מנת לאמוד את השווי ההוגן של ההתחייבות לסילוק נכסים באופן מהימן.

בהתאם להבהרה קיים לחברה מידע מספק כאמור בכל אחד מהמקרים הבאים:

- השווי ההוגן של ההתחייבות ניתן לגזירה ממחיר הרכישה של הנכס.
- קיים שוק פעיל להעברת המחויבות.
- קיים מידע מספק על מנת ליישם את שיטת הערך הנוכחי הצפוי.

ההבהרה תיושם לכל המאוחר בתום השנה המסתיימת לאחר 15 בדצמבר 2005.

## מיסים

### ד. פסיקה

#### 1. מס הכנסה - חיוב במס בעת מכירת מניות/אופציות שהונפקו לעובדים לפי סעיף "102 הישן" בחברה שמניותיה נסחרות בחו"ל

עמ"ה 1172/02 בבית המשפט המחוזי מיום 22 למרץ 2005  
המערער: כץ חגי  
המשיב: פקיד שומה תל אביב יפו 3

#### העובדות

חגי כץ (להלן - "המערער") קיבל אופציות לרכישת מניות מן החברה בה הועסק כעובד בכיר - ניס מערכות בע"מ (להלן - "החברה"), חברה ישראלית אשר מניותיה נסחרות בבורסה בארה"ב, לפי תנאים שקבעה החברה.

בהתאם להסדר שבין החברה לבין נציבות מס הכנסה, הוסכם ואושר כי הקצאת האופציות האמורות, המרתן למניות ומכירתן, מתבצעת במסגרת הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה"), בנוסח סעיף 102 לפקודה לפני כניסתו לתוקף של תיקון 132 לפקודה - (הרפורמה במס) ביום 1 בינואר 2003 (להלן - "סעיף 102 הישן").

האופציות שקיבל המערער היו בלתי סחירות בכל מועד שהוא, וכן הוחזקו בידי נאמן בתקופה שמיום ההקצאה ועד ליום המימוש.

ביוני 1998 ובמרץ 1999, מימש המערער את האופציות שקיבל מן החברה למניות שלה ומכר אותן באותו יום. החברה ניכתה משכרו של המערער מס בשיעור של 50%<sup>1</sup> בגין כל אחד מהמימושים וכמו כן כללה את הכנסתו של המערער ממימוש האופציות בפירוט הכנסותיו מעבודה.

ביום 18 בינואר 2001 הגיש המערער דוח לתיקון הכנסתו בשנים 1998 ו-1999. בדוח זה הוצגה ההכנסה ממימוש האופציות כרווח הון החייב בשיעור מס של 35% בלבד, וזאת עקב תחולתו של צו מס הכנסה (שיעור המס על רווח הון במכירת נייר ערך זר), התשנ"ב-1992 (להלן - "צו ההקלה").

פקיד השומה (להלן - "המשיב"), סיווג הכנסה זו של המערער כהכנסת עבודה ועל כך הוגשה השגה על ידי המערער ב-11 לאוקטובר 2002.

#### סלע המחלוקת

המחלוקת התעוררה סביב השאלה מהו שיעור המס החל על רווחים ממכירתן של מניות, אשר נתקבלו בידי המוכר מכוחן של אופציות שהוענקו לו במסגרת תוכנית הטבה לעובד מאת מעביד, שהוסדרה לצרכי מס בהתאם להוראות סעיף 102 הישן לפקודה.

#### נפסק

בית המשפט המחוזי משתמש בקביעה שנעשתה בעניין יאיר דר<sup>2</sup>, כי הענקתן של אופציות לעובדים הנה אירוע מס פירותי במועד ההענקה. גם לשון סעיף 102 הישן לפקודה קובעת התקיימותו של אירוע מס בעת מתן האופציה לעובד,

<sup>1</sup> שיעור המס השולי המקסימלי עד לשנת המס 2003 (משנת 2004 שיעור המס השולי המקסימלי הינו 49%).

<sup>2</sup> ע"א 7034/99 פקיד שומה כפר-סבא נגד יאיר דר בבית המשפט העליון מיום 12 למאי 2004.

אולם פוטרת את אותו אירוע ממש (מקום שההקצאה נעשית במסגרת הטבה החוסה בצל הסעיף), ולכן אין לדבר על שמירת אופייה של ההכנסה הפירותית לאחר שארע אירוע ההענקה.

בית המשפט קובע כי לשון סעיף 102(ג) הישן לפקודה מצביעה בבירור כי המסלול החל על המניות הינו מסלול רווח הון, ואינו מקבל במישור המהותי את עמדת המשיב כאילו אופיה הפירותי של ההטבה ממשיך והולך אחר מועד ההענקה.

עובד המקבל אופציה ממעבידו ומשלם בגין הטבה זו מס או לחלופין פטור ממש בשל הוראה מפורשת בדין (כגון ההוראה המופיעה בסעיף 102 הישן לפקודה), הרי שמסו האופציה **יוצא מגדר יחסי עובד ומעביד**, כפי שיוצא כל נכס אחר שהיה ניתן כהטבה שתמורתה שולם מס או ניתן פטור, ולכן המס שיחול עליו הנו **מס רווחי הון**.

לעניין שיעור המס על רווח ההון, סעיף 102(ג) הישן לפקודה שולל פטור על אירוע מס החוסה בצל הסעיף, אם מקור סמכותו של הפטור הנו סעיף 97(ג) לפקודה, ולכן עולה שאלת תחולתו של צו ההקלה לגבי רווח הון ממכירת נייר ערך זר (כיוון שמקורו בסעיף 97(ג) לפקודה וסעיף 102 הישן לפקודה שולל פטורים שזה מקורם).

לדעת בית המשפט המחוזי, כוונת המחוקק היתה **שלא למעט מהסדר הקבוע בסעיף 102 הישן לפקודה את ההקלות בגין נייר הערך הזר, אלא למנוע פטור שניתן בגין ניירות הערך הנסחרים בבורסה בישראל, ולכן יחול צו ההקלה והמס שישולם יהיה בשיעור של 35%**.

באשר להוראת צו ההקלה אשר תוקן בעקבות פסק דין אריה לוי<sup>1</sup>, לא יחול שיעור המס המיוחד של 35% הקבוע בצו על מלוא תקופת ההחזקה לגבי מי שהחזיק בנייר הערך הזר קודם לרישומו למסחר לראשונה, אלא יחול הסדר מיוחד (יחולקו התקופות עד למועד רישום נייר הערך וממועד זה), במקרה זה אין חולק כי מניות החברה נרשמו למסחר קודם ליום 15 לאוקטובר 1998 (מועד תחולת תיקון צו ההקלה בעקבות פסק דין אריה לוי) ולכן, על-פי פרשנות הלכת חצור<sup>2</sup>, לא מתקבלת עמדת המשיב כי שיעור המס המיוחד של 35% אינו חל על מלוא התקופה.

לגבי טענת המשיב כי זקיפת ההוצאה על ידי החברה מעידה על טיבה של ההכנסה כהכנסת עבודה בידי העובד, נפסק כי **אופייה של ההכנסה בידי מקבלה אינו נקבע על פי אופייה של ההוצאה בידי משלמה**.

בית המשפט המחוזי קבע כי מן המקובץ עולה כי מכירת מניות המערער שהן נייר ערך זר, שהתקבלו אגב תוכנית הטבה לעובדים החוסה תחת הסדר שבסעיף 102 הישן לפקודה, **צריכה הייתה להיות מחויבת בשיעור של 35% בלבד, כקבוע הצו ההקלה**.

**הערעור התקבל.**

הערת מערכת:

נציין כי פסק הדין אינו דן בשאלת מיסויין של מניות במסלול סעיף 3(ט) לפקודה או באישורים שניתנו למסלולים הדומים לסעיף 102 הישן לפקודה (מסלול "ליד 102").

<sup>1</sup> עמ"ה 48/94 אריה לוי נגד פקיד שומה תל אביב 1 ואחרים בבית המשפט המחוזי מיום 22 לאפריל 1998.

<sup>2</sup> ע"א 165/82 קיבוץ חצור נגד פקיד שומה רחובות בבית המשפט העליון מיום 6 למאי 1985.

## 2. מס הכנסה וחוק אזור סחר חופשי באילת - ייתכן כי מקום "מרכז חייו" של פלוני שונה ממקום מרכז החיים של אשתו וילדיה

עמ"ה 517/04, 531/04 בבית המשפט המחוזי בבאר-שבע מיום 30 במרץ 2005

המערער: צייגר משה  
המשיב: פקיד שומה אילת

### העובדות

המערער הינו יליד 1964, והוא מתגורר בעיר אילת מאז היותו בן 14.

המערער התחתן באילת ושם נולדו וילדיו וכן כל עסקי המערער היו מאז ומתמיד באילת.

בשנת 1998 רכשו המערער ואשתו בית ברעננה ומאז גרים בו בדרך קבע אשתו וילדיו. המערער נוהג לגור באילת ברוב ימות השבוע, ובחלק מסופי השבוע ובחופשות מצטרף לאשתו וילדיו.

אין מחלוקת, כי אילת מהווה את מקום עבודתו, מקום עיסוקיו ומקום פעילותו החברתית. כמו כן אין מחלוקת כי יחסי המשפחה טובים.

על-פי סעיף 11 לחוק אזור סחר חופשי באילת (פטורים והנחות ממסים) תשמ"ה-1985 (להלן - "החוק"): **"יחיד שהוא תושב תחום העיר אילת זכאי לזיכוי ממש הכנסה בשיעור של 10% מההכנסה החייבת לפי סעיפים 2 (1) או 2 (2) לפקודה, שנצמחה או הופקה בתחום העיר אילת או באזור חבל אילות..."**

**"תושב אזור אילת"**, כהגדרתו בסעיף 1 לחוק: **"יחיד שמקום מגוריו הקבוע הוא בתחום העיר אילת או באזור אילת, והתגורר שם לפחות שלושה חודשים רצופים לפני שהוא מבקש הטבה לפי חוק זה"**.

בשומת המס שהוציא המשיב למערער לשנים 1998-2001, נקבע על ידו כי המערער חדל להיות "תושב אזור אילת" זאת כיוון ש"מקום מגוריו הקבוע" החל משנת 1998 הינו ברעננה, שם גרים אשתו וילדיו ושם גר גם הוא לעתים בסופי השבוע. עוד לטענת המשיב, התכלית החקיקתית של הקלות המס הקבועות בחוק הינה למנוע את ההגירה השלילית שהיתה באילת, ועל כן מקום מגוריו המשפחה של הנישום הינו המרכיב המכריע לבחינת מקום תושבותו של נישום באילת.

לטענת המערער הוא נותר "תושב אזור אילת" כהגדרתו בחוק, שכן, זוהי עיר מגוריו בה ממשיך הוא להתגורר כל ימות השבוע, שם עבודתו, שם עיסוקיו ושם פעילותו החברתית. ובתמצית, כך טענתו, אילת היתה ונותרה מקום מגוריו הקבוע. לשיטת המערער, הכוונה במונח "מקום המגורים הקבוע" הנדרש לעניין הגדרת "תושב אילת" שבחוק דנן, הינה מקום מגוריו הקבוע של הנישום.

### דיון

בית המשפט קובע, כי יש להכיל את ה"מבחן הכפול" לבחינת מרכז חיים, כפי שקבע השופט בדימוס ביין<sup>1</sup>, דהיינו מבחן פיזי אשר בוחן היכן מצויות מירב הזיקות של האדם, ומבחן סובייקטיבי אשר בוחן את כוונתו של הנישום והיכן רואה הוא את מרכז חייו.

לדעת בית המשפט, אין די בהתקיימות הזיקות הפיזיות כשלעצמן מבלעדי אותה "הכרה סובייקטיבית" של הנישום, ואין די "בהכרה סובייקטיבית" שכזו מבלעדי הזיקות הפיזיות, שכן, בחינת מקום "מגוריו" של אדם, עניין הוא ל"זיקות הפיזיות", ואילו בחינת "קביעותם" של אותם המגורים צורכת גם את אלמנט התחושה, ההכרה וההשתייכות לאותו המקום.

<sup>1</sup> בעמ"ה 218/00 עאסי נגד פקיד השומה עכו מיום 14 באפריל 2002.

אדם יהיה למי "שגר בקביעות" בעיר פלונית שעה ששקלול מכלול הנתונים ייטה לזהותו כתושב אותה העיר. שקלול הנתונים נקבע על ידי המחוקק במסגרת פקודת מס הכנסה לעניין הגדרת "תושב ישראל". אמנם שתי תכליות החקיקה אינן חופפות, אך ניתן לבצע היקש זו מזו על זו.

בחינת המבחנים הבונים את "מרכז חייו" של הנישום מעלה, כי מקום מגורי משפחתו של הנישום מהווים נדבך חשוב, אך אינם הנדבך היחיד. ככל שמתרבות הזיקות הנוספות: הכלכליות, החברתיות ומקום העיסוק, כך נצבע "המכלול" יותר ויותר בצבעו של אותו המקום.

## נפסק

בית המשפט המחוזי קבע, כי במקרה דנן, מירב הזיקות מצביעות על כך שהמערער מתגורר באילת, ומבחינה סובייקטיבית קיבל בית המשפט את תחושותיו של הנישום. אך, על מנת לקבוע את "קביעות" מקום מגוריו של אדם, יש לבצע שקלול של שני האלמנטים גם יחד ולבחון מהו מרכז חייו של הנישום. לפיכך, קובע בית המשפט, יש לבחון את "מכלול קשריו המשפחתיים, הכלכליים והחברתיים" של המערער באותן השנים.

בחינה זו מלמדת שלמעט העובדה כי מקום מגורי אשתו וילדיו אינו באילת, כל שאר מרכיבי המכלול מצביעים על העיר אילת כמרכז חייו ואלו הם:

- א. המערער מתגורר רוב ימות השבוע בבית המשפחה שבאילת, אותו הבית בו התגורר זה עשרות בשנים.
- ב. המערער ממשיך בעבודתו ובעסקיו באילת, מאותם המשרדים ומאותו בית המגורים בהם התגורר ועבד בכל השנים שלפני 1998.
- ג. פעילותו הציבורית והחברתית של המערער בארגונים ובגופים השונים שבאילת ממשיכה לאחר 1998 כפי שהיתה קודם לכן.
- ד. על-פי הכרתו הסובייקטיבית והרגשית של המערער, הוא ממשיך להיות תושב קבע באילת ורואה בה את מרכז חייו שלו.

לאור זאת, מוצא בית המשפט, כי שינוי מגורי המשפחה ב-1998 מאילת לרעננה (למגורי הקבע של האשה והילדים) אין בו כשלעצמו כדי איון וניטרול כל יתר מרכיבי המכלול האמורים. בית המשפט קבע, כי הוא אינו מוצא הצדקה שבסברה או שבתכלית החוק דנן לפרש את ההיגד "מקום מגורים קבוע", כמתעלם מהמכלול הנדרש לעניין זה וכמתמקד כל כולו אך ורק ב"מקום מגורי המשפחה" ובו בלבד.

בית המשפט קבע, באמצע הערת אגב של כב' השופט טירקל, כי יש ותתקיימנה נסיבות בהן מקום "מרכז חייו" של פלוני – לאמור, מקום מגורי הקבע שלו, יהיה שונה ממקום מרכז החיים של אשתו וילדיו – וזאת כאשר "מכלול קשריו המשפחתיים, הכלכליים והחברתיים" של אותו פלוני מצביעים על פיצול "מרכז החיים" ומקום מגורי הקבע בין אותו פלוני לבין בני משפחתו.

בית המשפט דחה את טענת המשיב בדבר תכלית החקיקה של החוק וקובע, כי תכלית החקיקה העיקרית שמה דגש על המרכיב ה"מסחרי" של ייצור הכנסה באילת ולא רק על הגירה שלילית, ואין חולק כי המערער עובד באילת וכל עיסוקיו המסחריים הינם באילת.

## הערעור נתקבל.

### הערת מערכת:

בפסק הדין הנ"ל הסיטואציה היתה חריגה יחסית. מדובר באדם שחי 40 שנה באילת נישא שם, גידל ילדים שם וחיי את מרבית חייו הבוגרים באילת ורק לאחר מספר שנים עברה המשפחה לרעננה, כאשר הוא ממשיך להתגורר במרבית ימות השבוע וכן בחלק מסופי השבוע באילת. זוהי סיטואציה חריגה שספק אם ניתן יהיה להשליך ממנה על רילוקיישן שעושה עובד חברה למדינה זרה למספר שנים מוגבל.

### 3. חוק עידוד תעשייה - הוצאות הנפקת אופציות מותרות בניכוי בשלושה שיעורים שווים

עמ"ה 1059/98 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו מיום 27 בפברואר 2005

המערערת: צינומנטל בע"מ  
המשיב: פקיד שומה למפעלים גדולים

#### העובדות

במהלך שנת 1994 החליטה המערערת לצאת בהנפקה לציבור על מנת לגייס הון לצורך קידום עסקיה.

עם יציאתה לבורסה, הציעה המערערת לציבור המשקיעים, חבילות ניירות משולבות אשר הכילו מניות ואופציות ללא תמורה (להלן - "חבילת ניירות הערך").

בהיות המערערת "חברה תעשייתית" כמשמעותה בסעיף 1 לחוק עידוד התעשייה (מסים) התשכ"ט-1969 (להלן - "חוק עידוד תעשייה") תבעה בדוחות הכספיים שהגישה למשיב לשנים שבערעור, ניכוי של הוצאות ההנפקה שיצאו לה בהן, בשלושה שיעורים שנתיים שווים, קרי, בשנת 1994 ובשנתיים שלאחריה; הכל, כנגזר מהוראת סעיף 5 לחוק עידוד תעשייה שזו לשונו:

**"חברה תעשייתית שהוכיחה להנחת דעתו של פקיד שומה כי בשנת המס היו לה הוצאות להנפקת מניות הנרשמות למסחר בבורסה תהא זכאית לנכותן בשלושה שיעורים שנתיים שווים החל באותה שנה".** (להלן - "סעיף 5ב").

לשיטת המערערת, ראוי הוא סעיף 5ב שיוענק לו פירוש מרחיב, כך שכל הוצאות ההנפקה תותרנה בניכוי במסגרתו, שהרי, המונח "מניה", מעגן בחובו גם אופציה לרכישת מניה, הנגזרת מן המניה והלובשת צורה שונה באופן זמני בלבד, עד הפיכתה למניה, או עד פקיעתה. כך ראוי גם הדבר לאור תכליתו הברורה של סעיף 5ב, אשר הינה עידודה של החברה התעשייתית לגייס הון מן הציבור, במקום להיסמך על קופת המדינה או על אשראי בנקאי יקר.

המשיב, שסבר, כי חלק ההוצאות הנדרשות בניכוי, שמתייחסות להוצאות שיצאו למערערת לצורך הנפקת האופציות, אינו נופל לגדרו של סעיף 5ב, סרב להתיר למערערת בניכוי חלק זה של ההוצאות שדרשה, והתיר לה רק אותו חלק מהוצאות ההנפקה, שהתייחס לרכיב המניות בחבילת ניירות הערך. זאת מכיוון, שלדעתו שאת המונח "מניות" בסעיף 5ב יש לפרש במשמעותו הצרה של המונח, להבדיל מכל נייר ערך אחר, שאיננו מניה.

טענה מרכזית נוספת של המערערת, הינה, כי הוצאותיה בהנפקה הינן הוצאות פירותיות בייצור הכנסתה הנופלות לגדרו של סעיף 17 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה"), והמותרות בניכוי ככל הוצאה שוטפת אחרת ולכן מותרת בניכוי שוטף בשנת 1994. המערערת סברה, כי יש לבחון מהותן של ההוצאות שבמחלוקת, לפי "מבחן ייעוד תמורת ההנפקה" ומכיוון שבענייננו נועדו ההוצאות לגיוס הון חוזר לצורך מימון פעילותה העסקית השוטפת של המערערת, ולא למימון פעילות השקעתית כלשהי, די בכך על מנת לקבוע, כי בהוצאות פירותיות עסקינן, על כל המשתמע מכך.

#### דין

בנוגע לשאלה האם, הוצאותיה בהנפקה של המערערת הינן הוצאות פירותיות הנופלות לגדרו של סעיף 17 לפקודה, טענה המערערת בהתייחסה להילכת עיט<sup>1</sup> ולהילכת דנות<sup>1</sup> הדנות בקיזוז מס תשומות, כי הצליחה להוכיח שיעוד

<sup>1</sup> בע"ש 869/83 עיט צבאי ליצוא נ' מנהל מע"מ נדונה שאלת ההכרה במס תשומות ששילמה המערערת בגין שירותים שונים להם נזקה, כאשר יצאה בהנפקה לציבור. בית המשפט המחוזי (תל-אביב-יפו), שבחן מהותן של אותן תשומות, התיר לחברה, קיזוז המס ששילמה, לאחר שהוכח לו כי ההנפקה יועדה במסגרת התשקיף לרכישת מקרקעין לצורך הקמת מבנה תעשייתי, כמו גם לרכישת מכונות וציוד ולרכישת מלאי, שנועדו בסופו של יום, לעידוד תהליך הייצור של מוצריה, שבמכירתם נוצרו לה עסקאות חייבות מע"מ.

בפסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי, בעניינה של חברת צינומנטל בע"מ, נקבע, כי ההנפקה שביצעה החברה בשנת 1994 - שכללה חבילת מניות ואופציות אשר נועדו להגביר את האטרקטיביות של החבילה ולמשוך אליה משקיעים רבים ככל האפשר - נופלת לגדרי המונח "הנפקת מניות", כמשמעות מונח זה בסעיף 5ב לחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969 ולכן הוצאות ההנפקה מותרות בניכוי בשלושה שיעורים שווים.

לדעת בית המשפט המחוזי, מסקנה זו מתחייבת, מעיון בלשון הסעיף, מעיון ברקע ההסטורי לחקיקתו, מן התכלית המשתקפת ממנו ומן העיון בהיבטים החשבונאיים הרלוונטיים להבנתו.

נקבע כי, יש להרחיב משמעותו של המונח "מניה" העומד במרכזו של סעיף 5ב לחוק עידוד התעשייה, ולקרוא את הוראת הסעיף הנ"ל, כמתייחסת למניות ולאופציות כאחת.

בית המשפט המחוזי ציין כי השאלה האם הנפקת ניירות ערך המירים אחרים, המונפקים בנפרד או ביחד עם מניות דינה ליפול לגדר סעיף 5ב לחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט-1969 עדיין טעונה בירור, לגופה.

**הכספים** אשר הגיעו לידיה בעקבות ההנפקה, היה מלכתחילה לשמש לה בעסקיה ובייצור הכנסתה ומשום כך, דין הוא שההוצאות שיצאו לה על אלה, תותרנה לה בניכוי שוטף, מכוח **"מבחן השימוש המיועד"** עליו עמד בית המשפט באותם פסקי דין.

בית המשפט סבר, כי בעצם חקיקתו של סעיף 5 לחוק, יש כדי להעיד על כך, שבעיני המחוקק לא נראו הוצאות ההנפקה, ככאלה שיש להתיר בניכוי שוטף בשנה בה הוצאו. שאילו כך היה, מה טעם היה לו לשלב במסגרת החוק, את סעיף 5 שנועד להיטיב עם חברה תעשייתית, אך נמצא מרע עם המערערת לפי פרשנותה שלה?

בית המשפט המחוזי הדגיש, כי הוא אינו רואה לנכון לגזור מעמדת בית המשפט בענין עיט ובענין דנות על הענין הנדון במקרה שלפנינו, כפי שביקשה המערערת לעשות, שהרי, שני פסקי דין אלה דנים בסוגיות מחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן - **"חוק מע"מ"**) שגישתו לסוגיית קיזוז תשומות, שונה היא באופן מהותי, מגישת הפקודה לסוגיית ניכוי הוצאות.

לענין השאלה האם מותרות הוצאות ההנפקה בקיזוז בהתאם לסעיף 5 לחוק עידוד התעשייה, הרי שמדברי ההסבר לחוק עידוד התעשייה עולה, כי עניינה העיקרי של הצעת החוק, ככל הנוגע לסעיף 5 שבו, הייתה, ב"התרת ניכוי של ההוצאות אותן הוציאה החברה בגיוס הון", וזאת, מבלי הבחנה לגבי מהותו של הנייר שהציעה לציבור לצורך ארגונו של מהלך זה.

מגמה ברורה זו של המחוקק, לקבוע חריג סטטוטורי, מיטיב, התייחס לחברה התעשייתית היוצאת אל הציבור לצורך גיוס הון, היא הנותנת, שכוונתו היתה מלכתחילה, להחילה על כל גיוס הון, או, על כל הוצאות ההנפקה, כולן, מניות ואופציות כאחד, אחרת מה הטעם היה להתיר בניכוי הוצאות הנפקה כאמור, לגבי מניות במשמעותן הצרה בלבד? והרי, האופציה כמו המניה, מהווה מכשיר לגיוס הון מן הציבור; גיוס שאותו ביקש המחוקק לעודד על ידי ההטבה שהעניק לחברה התעשייתית במסגרת הסעיף. מדוע יפלה בין המכשיר הפיננסי האחד לאחר? והרי, בידוע הוא, כי הוצאות הנפקה מהוות, ככלל, מרכיב חשוב בהחלטת הפירמה לגייס הון בדרך של פנייה אל הציבור, שאותה דווקא ביקש המחוקק לעודד.

לדעת בית המשפט המחוזי, נראה, כי העיון בתכלית הסעיף, יש בו כדי לדחוק לשולים, אותו קושי לשוני ככל שהוא עולה מסעיף 5 לחוק, שהוא המונע לדעת המשיב, הכללת האופציות במונח מניות, בסעיף זה.

## **נפסק**

בית המשפט המחוזי קבע כי, יש להרחיב משמעותו של המונח "מניה" העומד במרכזו של סעיף 5 לחוק עידוד התעשייה, ולקרוא את הוראת הסעיף הנ"ל, כמתייחסת למניות ולאופציות כאחת.

בית המשפט המחוזי ציין כי הוא אינו יכול לקבל את טיעוני המערערת בנוגע לזכותה לקיזוז שוטף של הוצאות ההנפקה בהתאם לסעיף 17 לפקודה, לא מן הפן המשפטי ולא מן הפן העובדתי.

<sup>1</sup> בע"א 125/83 דנות חברה להשקעות בע"מ נ' מנהל המכס והבלו נדונה בקשתה של המערערת לנכות התשומות שיצאו לה על המע"מ ששילמה למתווכים ועורכי הדין, אשר את שירותיהם שכרה לצורך ביצוע רכישת מניות מקבוצת "אייזנברג". בית המשפט העליון קבע, בין היתר, כי קיזוז מס התשומות ייבחן באמצעות "השימוש המיועד לתשומה בעסק".

אשר לפן המשפטי, קבע בית המשפט, כי אין לגזור הלכה מפסקי הדין בענין עיט ודנות למקרה כאן. מבחן ייעוד תמורת ההנפקה, אף שיפה היה לענין קיזוז מס התשומות במסגרת חוק מע"מ, איננו יפה כלל לענין התרת הוצאות בניכוי, במסגרת הפקודה. זאת מכיוון, שבעוד, שלענין קיזוז מס תשומות במסגרת חוק מע"מ אין נדרשת כל הבחנה לגבי מהותן של התשומות העומדות לדיון, הרי, בענין התרת הוצאות לפי הפקודה, נקבעה הבחנה ברורה בין ההוצאה הפירותית המותרת בניכוי שוטף, כל עוד שימשה בייצור ההכנסה בשנת המס, ובין הוצאה הונית שאיננה מותרת בניכוי כאמור.

בית המשפט המחוזי קבע, כי **מבחן היעוד של תמורת ההנפקה איננו אמור לשנות אופיה של ההוצאה**, וזאת, בניגוד לנפקותו של מבחן זה, על שאלת קיזוז מס תשומות במסגרת חוק מע"מ. לדעת בית המשפט, הוצאות הנפקה נועדו מראשיתן, ליצור מקור הוני לחברה, שאמור לשנות את המבנה ההוני שלה, דבר המוציאן מגדר הוצאה פירותית, שרק היא מותרת בניכוי שוטף לפי סעיף 17 רישא לפקודה.

אשר לפן העובדתי, בית המשפט לא קיבל, מבחינה עובדתית, את טענת המערער, כי ההנפקה שביצעה נועדה אך ורק לצורך מימון פעילותה השוטפת. בית המשפט קבע, כי עיון בתשקיף ההנפקה, העלה ברורות, כי חלק מהונית מתמורת ההנפקה (17%) נועד לרכישת ציוד ומכונות לעסק, ולהקמת מבנים בו, פעילות שהיא השקעיתית לכל הדעות.

בענין זכות החברה לקזז את הוצאות ההנפקה שלה בהתאם לסעיף 5ב קבע בית המשפט, כי הוא אינו מוצא כל טעם כלכלי להבחנה עליה עמד המשיב במסגרת הפרשנות שהציע לסעיף 5ב, בהתייחסו מצד אחד להליך של גיוס הון על ידי הפירמה בדרך של הנפקת מניות המאפשרת לשיטתו ניכוי הוצאות המתחייבות, ולהליך של גיוס הון בדרך של הנפקת אופציות, מצד שני, המונע ניכוי כאמור. זאת לאור עיון בלשון הסעיף, עיון ברקע ההיסטורי לחקיקתו, מן התכלית המשתקפת ממנו ומן העיון בהיבטים החשבונאיים הרלוונטיים להבנתו.

הדברים הם קל וחומר, כאשר ענין לנו בפועל בהנפקה אחת, מעורבת, של מניות ושל אופציות יחדיו, כמו זו בענייננו.

בית המשפט מוצא לנכון להעיר, כי אין באמור לעיל כדי לקבוע, כי כל הנפקה של ניירות ערך על ידי חברה תעשייתית, באשר הם, דינה ליפול לגדרו של סעיף 5ב לחוק עידוד תעשייה. השאלה לגבי ניירות ערך המירים אחרים, המונפקים בנפרד או ביחד עם מניות, לא נדונה במסגרת ענין זה, אלא בעקיפין, ומכל מקום שאלה זו עדיין טעונה בירור, לגופה.

**הערעור נתקבל.**

#### 4. מיסוי מקרקעין - לפקיד השומה קיימת סמכות במקרים "כבדי משקל" לסווג עסקה במקרקעין מחדש ("הונית" או "פירותית") ולסטות מקביעה קודמת של מנהל מס שבח באותו עניין.

ע"א 9412/03 ו- ע"א 10398/03 בבית המשפט העליון מיום 2 בפברואר 2005 המערערים בע"א 9412/03: 1. עמי חזן והמשיבים בע"א 10398/03: 2. אריה חזן המשיב בע"א 9412/03 והמערער בע"א 10398/03: פקיד שומה נתניה

#### העובדות

המערערים, חזן אריה ועמי הם אב ובנו שמחזיקים במניות חברת "חזן אריה ובנו הספקת חול וחמרה ליציקת מתכת בע"מ" (להלן - "חברת חזן"). חברת חזן רכשה קרקע חקלאית בשטח של כ- 66 דונם בסמוך למחצבה אותה היא מחזיקה ומפעילה. כמו כן, רכשו חזן אריה ועמי קרקע חקלאית נוספת בסמוך למחצבה בשטח של 94 דונם, אך בסמוך לאחר מכן, הם מכרו 85.1 דונם ממנה למושב נורדיה ולאדריכל.

מכאן, שבכלל המקרקעין הנזכרים בשטח 160 דונם, החזיקו חברת חזן (66 דונם), חזן אריה ועמי (8.9 דונם) ומושב נורדיה והאדריכל (85.1 דונם).

בשנת 1993 אושרו תוכניות לאיחוד, חלוקה ושינוי ייעוד ביחס לכל המקרקעין הנזכרים בשטח של 160 דונם ולפיהן, חולקו המקרקעין ל-270 מגרשים שעליהם ייבנו 270 יחידות מגורים. על פי התוכניות, קיבל אריה חזן שמונה מגרשים, וכך גם עמי חזן (להלן - "המגרשים הפרטיים") מתוך ה-270 מגרשים.

הבנייה על המקרקעין והשיווק, למעט במגרשים הפרטיים (להלן - "פרוייקט נורדיה"), נהלו על ידי חברת "בוני נורדיה חברה לבניין ולהשקעות בע"מ", שהוקמה לשם כך ואשר במניותיה החזיקו חזן ועמי (49%), מושב נורדיה (49%), והאדריכל (2%).

במגרשים הפרטיים, ביצע חזן אריה שלוש עסקאות על שלושה מתוך שמונת המגרשים, שקיבל בחלוקה. כך גם, ביצע חזן עמי שלוש עסקאות על שלושה מתוך שמונת המגרשים הפרטיים שהוא קיבל בחלוקה. חלקן של עסקאות אלו זכו לפטור ממס שבח והשומות בגין הפכו סופיות.

מהמזומנים שנצטברו בקופת חברת חזן משך חזן עמי סכום כסף אשר נרשם בספרי החברה כהלואה. משטען פקיד השומה כי הסכום הזה הוא בבחינת דיבידנד, לקח חזן עמי הלואה על סך 13,000,000 ש"ח מבנק לאומי, ופרע באמצעותה את הסכום שמשך מחברת חזן. חברת חזן מצידה, הפקידה את הכסף בפקדון ארוך טווח בבנק לאומי. כן היא ערבה לחזן עמי על ההלוואה שקיבל מבנק לאומי, ובנוסף, חתמה על כתב קיזוז בלתי מוגבל, שמאפשר לבנק לאומי לקזז מהפקדוניה את חובו של חזן עמי לבנק, במידה והוא לא יפרע את ההלוואה ויישאר חייב.

על רקע המתואר לעיל, חייב פקיד השומה, בשומה לפי מיטב השפיטה, את חזן אריה ועמי במס הכנסה בגין העסקאות במגרשים הפרטיים בתור הכנסה מעסק היוצאת מגדר חוק מיסוי מקרקעין, ולפיכך, אינה זכאית לפטורים שהוענקו על ידי מנהל מס שבח בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין.

כן הטיל פקיד השומה מס הכנסה על משיכת הכספים כהכנסה מדיבידנד. כמו כן, השתמש פקיד השומה בסמכותו והגדיר את לקיחת ההלוואה מבנק לאומי כעסקה מלאכותית וזאת משום שמבחינה כלכלית, נושאת חברת חזן בסיכון אי פרעון ההלוואה, על רקע הערבות וכתב הקיזוז שחתמה עליהם, והיא זו, כך נטען, שתפרע בסופו של דבר את ההלוואה מבנק לאומי.

בפסק דין שניתן בבית המשפט העליון, בעניינם של עמי ואריה חזן, נקבע, כי האיזון הנכון בין השיקול בדבר סופיות השומה והצורך להגן על אינטרס ההסתמכות על הרשויות של הנישום ובין השיקול בדבר שומת מס אמת שהוא "נשמת החוק ותכליתו", מצדיק הענקת סמכות לפקיד השומה לסווג עסקה במקרקעין מחדש ולסטות מקביעה קודמת של מנהל מס שבח באותו עניין וזאת מאחר וסיווג עסקה במקרקעין, כהונית או פירותית, נוגע להפעלת הפקודה ולהטלת מס הכנסה - פקיד השומה הוא בעל הידע והמומחיות בשאלה זו; בפניו נחשפות כלל העובדות הרלבנטיות; ויש לו את הכלים לברור ראוי ומקיף של השאלה.

פקיד השומה מוסמך לקבוע סיווג עסקה לצורך בחינת כפיפותה לפקודה, בהינתן חשיבות הכרעה זו לפעילותו ובהיותו מתאים לכך ובהעדר כל הסדרה חקיקתית אחרת לתיאום הסמכויות בין פקיד השומה ובין מנהל מס שבח. אך, מקום בו מנהל מס שבח כבר הכריע בשאלה זו ויש שומה סופית, ולאור עקרון סופיות השומה והאינטרס של הפרט, מוגבלת סמכות פקיד השומה לשנות את החלטת מנהל מס שבח לנסיבות העומדות בכללי המשפט המנהלי לשינוי החלטה מנהלית, דהיינו היא תותר במקרים "כבדי משקל".

בנוסף נקבע, בנסיבות העניין, כי יש סממנים מסחריים לעסקאות שעשו הנישומים במגרשיהם הפרטיים (תדירות העסקאות, היקף העסקאות, מימון העסקאות, השבחת המקרקעין) ולכן מדובר בעסקאות פירותיות החייבות במס הכנסה.

עוד נקבע, בהסתמכות על התשתית העובדתית שנפרשה בפני בית המשפט, כי משיכת כספים מהחברה על ידי בעלי מניותיה בנסיבות העניין ועל פי מאפייניה ותנאיה, עומדת בהגדרה של הלואה מבחינה כלכלית ומשפטית. בית המשפט העליון ציין, כי אין בכך כל קביעה נורמטיבית אם ניתן לסווג את המשיכה כהלואה אצל נותנה וכדיבידנד אצל מקבלה.

## סלע המחלוקת

שלוש שאלות מרכזיות ניצבו לדיון במקרה שלפנינו: הראשונה, האם מוסמך פקיד השומה לסווג עסקה במקרקעין כ"עסקה פירותית" ולהטיל עליה מס הכנסה, לפי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן - "הפקודה"), לאחר שכבר סווגה "כעסקה הונית" בשומה סופית על ידי מנהל מס שבח מקרקעין, וזכתה לפטור ממס שבח על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 (להלן - "החוק"). השנייה, כיצד יש לסווג את עסקאות המקרקעין בנסיבות המקרה דנן, כעסקאות הוניות או כעסקאות פירותיות? השלישית והאחרונה, האם יש לסווג את הכספים שמשכו הנישומים מהחברה שבבעלותם כהלוואה (שאיננה חייבת במס הכנסה) או כדיבידנד (החייב במס הכנסה)?

## דיון

השאלה הראשונה שעלתה לדיון היא אם מוסמך היה פקיד השומה לסווג את העסקאות במגרשים הפרטיים כ"עסקאות פירותיות" ולהכפיף לפקודה, משסווגו על ידי מנהל מס שבח כ"עסקאות הוניות", וקיבלו פטורים ממס שבח על פי החוק.

ביחס למיסוי רווחי הון בישראל נוצרה דואליות נורמטיבית. בעוד שרווח הון מנכס הון שאיננו מקרקעין ממוסה על פי חלק ה' לפקודה, הרי שרווח הון מנכס הון של מקרקעין ממוסה על פי החוק. גם המערכת האדמיניסטרטיבית היא מערכת דואלית, כאשר פקיד השומה הוא המפעיל המרכזי של הפקודה, ואילו מנהל מס שבח מקרקעין הוא המפעיל המרכזי של החוק.

**על אף המצב הבעייתי המוצג לעיל, אין בחוק ובפקודה הוראת תיאום סמכויות, על אף שהוראה כזו מתבקשת והכרחית במבנה הנורמטיבי הדואלי הקיים.**

בית המשפט הבהיר, כי מדובר במעין התנגשות סמכות שיפוט וברירת דין בין שתי מערכות שיפוט, והשאלה מי קובע בהתנגשות כזו, קרי, מיהו המחליט בסיווג העסקה. כן, עולה השאלה האם יכול פקיד השומה לקבוע את סיווג העסקה מחדש בהינתן החלטה קודמת על ידי מנהל מס שבח לענין סיווג העסקה, סמכות המיסוי והדין החל בהתאם.

השאלה השנייה שנדונה היא, כיצד יש לסווג את עסקאות המקרקעין בנסיבות המקרה דנן. בית המשפט קבע, כי תחילה, יש להניח את התשתית העובדתית הרלבנטית לסיווג העסקאות, ובעיקר, האם מדובר בעסקאות נפרדות או לא מכלל פרוייקט נורדיה.

בית המשפט בחן שאלה זו בבחינה דו מסלולית - על פי המסלול הראשון, בודקים בהתאם לנסיבות המקרה האם אכן קיימת הפרדה מבחינה עובדתית ומבחינת הדין הכללי. על פי המסלול השני, בהנחה שאכן קיימת הפרדה, בוחנים האם ניתן "להתעלם" מן ההפרדה, אם פקיד השומה מבקש להפעיל את סמכותו ולהתערב ולקבוע, כי מדובר ב"בעסקה מלאכותית" או על פי עילת התערבות אחרת.

גם בשאלה השלישית שנדונה, קרי, סיווג משיכת הכספים מחברת חזן קובע בית המשפט, כי קיימים שני מסלולים - המסלול הראשון הוא המסלול העובדתי משפטי כללי. המסלול השני הוא מסלול הנורמה האנטי תכנונית (הקבועה בסעיף 86 לפקודה).

באשר למסלול הכללי, קיים הבדל ברור וחד - הלוואה יש להחזיר לנותן הלוואה על פי תנאי הסכם הלוואה ואילו דיבידנד אין להחזירו, אלא, הוא למקבלו לעד. לפיכך, על פי מסלול זה יש לבחון את תנאי המשיכה ומאפייניה ובהתאם לכך לסווגה על פי הקטיגוריה המתאימה לה מבחינת ההגדרה הכלכלית והמשפטית הכללית של המושגים הלוואה ודיבידנד. באשר למסלול הנורמה האנטי תכנונית, הרי שיש לבחון אם הלוואה מחברת חזן יש בה מלאכותיות.

## נפסק

**בשאלה הראשונה** קובע בית המשפט, כי האיזון הנכון בין השיקול בדבר סופיות השומה והצורך להגן על אינטרס ההסתמכות של הנישום ובין השיקול בדבר שומת מס אמת שהוא "נשמת החוק ותכליתו" (הלכת אינטרבילדינג<sup>1</sup>), **מצדיק הענקת סמכות לפקיד השומה לסווג עסקה במקרקעין מחדש ולסטות מקביעה קודמת של מנהל מס שבח באותו עניין** וזאת מאחר וסיווג עסקה במקרקעין, כהונית או פירותית, נוגע להפעלת הפקודה ולהטלת מס הכנסה אשר פקיד השומה הוא בעל הידע והמומחיות בשאלה זו, בפניו נחשפות כלל העובדות הרלבנטיות, ויש לו את הכלים לבירור ראוי ומקיף של השאלה.

בית המשפט העליון קבע, כי פקיד השומה מוסמך לקבוע סיווג עסקה לצורך בחינת כפיפותה לפקודה, בהינתן חשיבות הכרעה זו לפעילותו ובהיותו מתאים לכך ובהעדר כל הסדרה חקיקתית אחרת לתיאום הסמכויות בין פקיד השומה ובין מנהל מס שבח. אך, מקום בו מנהל מס שבח כבר הכריע בשאלה זו ויש שומה סופית, ולאור עקרון סופיות השומה והאינטרס של הפרט, **מוגבלת סמכות פקיד השומה לשנות את החלטת מנהל מס שבח לנסיבות העומדות בכללי המשפט המנהלי לשינוי החלטה מנהלית, דהיינו הוא יותר במקרים "כבדי משקל"**.

**בשאלה השניה**, אשר עניינה סיווג העסקאות במגרשים הפרטיים, קבע בית המשפט, בהסתמך על קביעותיו העובדתיות של בית המשפט המחוזי (כב' הש' ברכה אופיר תום), כי קיימת הפרדה עובדתית ומשפטית בין המגרשים הפרטיים לבין מגרשי פרווייקט נורדיה. בנוסף, הפעיל בית המשפט את מבחני הפסיקה והגיע למסקנה, כי למרות שהפרדת המגרשים הפרטיים מהפרוייקט נעשתה, מן הסתם, משיקולי מס ונועדה להשיג הטבות במס לנישומים הרי שאין בכך כדי להפוך את הפרדת המגרשים ל"עסקה מלאכותית", שפקיד השומה רשאי להתעלם ממנה.

בית המשפט פנה למבחני הפסיקה לצורך סיווג ההכנסות כהוניות או פירותיות, בהם: מבחן טיב הנכס; מבחן התדירות; מבחן היקף העסקאות; מבחן המימון; מבחן ההשבחה; מבחן הבקיאיות (גם בקיאיות שילוחית או בקיאיות יועצים) ומבחן הנסיבות שהוא מבחן הגג.

בית המשפט העליון הדגיש, כי הבחינה היא בחינה נסיבתית בכל מקרה ומקרה, וכי המבחנים האמורים הם מבחני עזר שיש לשקול במצטבר תוך איזון ביניהם בדרך לגיבוש הכרעה.

בית המשפט קבע, כי בנסיבות המקרה, למרות שמדובר בנכס מקרקעין שטיבו השקעתי, העסקאות שנעשו על ידי המערערים הן עסקאות פירותיות (למעט עסקה אחת, שלאור הזמן שחלף ויתר הנסיבות אין הצדקה לשנות את החלטתו הקודמת של מנהל מס שבח בעניין סיווגה) וזאת מכיוון שישנם סממנים מסחריים לעסקאות שנעשו במגרשים הפרטיים: תדירותן, היקפן הרחב, אופן מימוןן, השבחת המקרקעין ו- ידע ובקיאיות המערערים בתחום המקרקעין.

<sup>1</sup> ע"א 1527/97 אינטרבילדינג חברה לבנין בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1 מיום 16 במרץ 1999.

ולפיכך, מקור ההכנסה ב"עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי" (סעיף 2(1) לפקודה).

כך גם נקבע, כי התוצאה לא מקפחת את המערערים בהשוואה לכל נישום אחר שברשותו מספר מגרשים והוא מבצע בהם עסקאות כמו שביצעו המערערים, בנפרד מכל פרוייקט בנייה אחר.

בשאלה השלישית, קבע בית המשפט העליון כי משיכת הכספים על ידי חזן עמי, על פי מאפייניה ותנאיה, עומדת בהגדרה של הלוואה מבחינה כלכלית ומשפטית. זאת משום, ש: ההלוואה עוגנה בהסכם מפורש ובו התחייבות חזן עמי להחזיר את הכספים לחברת חזן; הסכומים נרשמו כהלוואה בספרי חברת חזן; חזן עמי שילם ריבית על הלוואה זו, וריבית זו אף מוסתה כהכנסת ריבית בידי חברת חזן; ובנוסף לכך, העובדה כי חזן אריה החזיר את המשיכות שהוא משך מחברת חזן, והעובדה כי בשומת חברת חזן קיבל פקיד השומה כי אכן מדובר בהלוואה, הן ראיות נסיבתיות שמחזקות את המסקנה כי אכן מדובר בהלוואה.

**בית המשפט ציין, כי אין בכך כל קביעה נורמטיבית אם ניתן, בהתאם לטענת פקיד השומה, לסווג את המשיכה כהלוואה אצל נותנה וכדיבידנד אצל מקבלה.**

לענין טענת פקיד השומה למלאכותיות ההלוואה מבנק לאומי שבה פרע חזן עמי את המשיכות מחברת חזן, הרי שבית המשפט דחה אותה לגופה, בקובעו, כי אמנם, חברת חזן ערבה להלוואה זו ואף חתמה על כתב קיזוז מיוחד בגינה, ויש בכך סיכון כלכלי שהיא נושאת בו, אולם, אין בכך כדי להפוך את חברת חזן למקבלת ההלוואה ומי שתפרע אותה בסופו של דבר שכן במועד הרלבנטי, עוד לא ברור אם זו אכן ההתרחשות העתידית.

**ערעור המערערים נדחה ברובו.**

**ערעור פקיד השומה בענין הלוואה נדחה.**

## 5. מיסוי מקרקעין - מיהו "נהנה" לצורך הפטור לפי חוק מיסוי מקרקעין

ע"א 7508/03, בבית המשפט העליון, מיום 7 בפברואר 2005 המערערים: 1. יוסף כהן 2. ר.ר.מ 221 בע"מ המשיב: מנהל מס שבח אזור המרכז

### העובדות

באפריל 2000, רכש המערער 1 בניין בן שלוש קומות מידי כונסי נכסים (להלן- "הבניין").

ב- 1 ביוני 2000, אישר בית המשפט את עסקת המכר. ב- 29 ביוני 2000, הודיע המערער 1 בהתאם לסעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג 1963 (להלן- "חוק מיסוי מקרקעין"), כי הרכישה בוצעה בנאמנות עבור "חברה בשלבי הקמה" וצירף תצהיר נאמנות מיום 26 ביוני 2000. ב- 30 ביולי 2004, הודיע המערער 1 למשיב כי הנהנה הוא מערער 2. המשיב סרב להכיר בנאמנות וקבע כי העברת הבניין ממערער 1 למערער 2 היא העברת זכות במקרקעין ולכן הוציא שומת מס רכישה למערער 2.

המערערים הגישו השגה על שומת המשיב. משזו נדחתה, הוגש ערר לועדת הערר בתל-אביב. ועדת הערר דחתה את הערר וקיבלה את עמדתו של המשיב, ובשל כך הוגש ערעור לבית המשפט העליון.

### סלע המחלוקת

האם העברת הבניין ממערער 1 למערער 2 היא העברת זכות במקרקעין הפטורה ממס בהיותה העברה מנאמן לנהנה.

### נפסק

בית המשפט העליון קבע כי הצהרת נאמנות לפי הוראות סעיפים 69 ו-74 לחוק מיסוי מקרקעין חייבת לזהות נהנה ספציפי וקונקרטי. אין לנאמן אופציה לבור לו נהנים כרצונו לאחר יום ההצהרה.

בעניין זה, קבע בית המשפט העליון כי בנסיבות המקרה נשוא הערעור (להלן- "עניין כהן"), לא היה נהנה ספציפי וקונקרטי במועד הרכישה שכן מערער 1 הצהיר כי הנהנה הוא "חברה בשלבי הקמה" מבלי לצרף סימני זיהוי נוספים. נפסק כי: " חברה בשלבי הקמה' חברה בעלמא היא, גוף באין נשמה בו..." ולכן אין בכך די כדי לעמוד בדרישות הספציפיות והקונקרטיות הנדרשות לצורך זיהוי הנהנה.

בית המשפט העליון הוסיף וציין כי במועד הרכישה של הבניין, מערער 2 הייתה קיימת, אך יחד עם זאת הצהרתו של מערער 1 לעניין הנאמנות, התייחסה דווקא לחברה בשלבי הקמה (שבסופו של דבר לא באה לעולם) כנהנה בעסקת הרכישה של הבניין.

בהתבסס על נסיבות אלה הגיע בית המשפט למסקנה כי, מערער 1 לא רכש את הבניין כנאמן עבור מערער 2.

### הערעור נדחה.

### הערת מערכת

בשיח המלומדים המשפטי קיימת פרשנות המצמצמת את פסק הדין בעניין כהן לעובדות ונסיבות אותו המקרה בלבד. לפי גישה פרשנית זו, כוונת השופטים בפסק הדין הייתה כי לא ניתן ליצור נאמנות בדיעבד לאחר הסכם רכישה. בהתבסס על פרשנות זו ניתן לטעון כי סעיף 69 לחוק מיסוי מקרקעין מכיר בנאמנות שנוצרה לפני רכישת הזכות במקרקעין לטובת נהנה, גם אם הנהנה אינו קיים במועד זה, ובלבד שהדין הכללי מכיר בנאמנות ורואה בה נאמנות בת תוקף וכן שיהיה מנגנון זיהוי ספציפי לקבוע מיהו הנהנה בעתיד, על פי מנגנוני הזיהוי שנקבעו בדין הכללי כתנאי לתוקף הנאמנות.

בפסק דין שניתן בבית המשפט העליון, בעניינם של יוסף כהן וחברת ר.ר.מ 221 בע"מ נקבע כי הצהרת נאמנות לפי הוראות סעיפים 69 ו-74 לחוק מיסוי מקרקעין חייבת לזהות נהנה ספציפי וקונקרטי.

בהתבסס על נסיבות המקרה, בו הוצהר כי הנהנה הינו "חברה בהקמה" הגיע בית המשפט העליון למסקנה כי רכישת הבניין לא בוצעה כנאמן עבור הנהנה, היות והנהנה לא היה ידוע במועד העסקה, ולפיכך הערעור נדחה.

בית המשפט העליון הדגיש כי אם היה ניתן להצהיר כי הנהנה הוא גוף שזהותו אינה ידועה במועד העסקה, חברה בשלבי הקמה כאמור, הרי שהיה ניתן למלא אותה בכל תוכן שיעלה על הדעת, דבר שהיה פותח פתח רחב למניפולציות והיה מביא לפגיעה בתכלית החוק.

בהלכת כהן הזכות נרכשה באפריל 2000 מכונס נכסים, הרכישה אושרה בבית משפט בתחילת יוני 2000 ורק ב- 26 ביוני 2000 נוצרה הנאמנות.

## 6. מס ערך מוסף - ביטול רישום כ"עוסק" של איגוד מקרקעין

ע"ש 449/98, בית המשפט המחוזי, תל-אביב, מיום 5 באפריל 2005  
המערערת: הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון)  
המשיב: מנהל מע"מ

### העובדות

חברת הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון) (להלן - "החברה"), התאגדה בשנת 1961 טרם חקיקת חוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975 (להלן - "החוק") ונרשמה כ"עוסק" לצורכי החוק בשנת 1979.

החברה הנה חברה ציבורית אשר מניותיה מוחזקות בידי מאות בעלי מניות, אשר הנם חברי וגמלאי קואופרטיב "אגד". לחברה זכויות בבעלות משותפת ("מושע") בנכס מקרקעין במערב ראשון לציון המשתרע על פני 630 דונם, כאשר חלקה של החברה הוא כ- 27% מכלל השטח (להלן - "המקרקעין"). המקרקעין מהווים את הנכס העיקרי של החברה והיא מוגדרת כ"איגוד מקרקעין" לצורכי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג - 1963.

עיקר עיסוקה של החברה במהלך השנים עד לשנות ה-90 התמצה בהחזקת המקרקעין, בנייהולם, בהכנת והגשת תוכניות בניין ערים, ובניהול התדייניות שונות בהקשר לכך עם עיריית ראשון לציון וועדות התכנון.

בשנות ה-90, אושרו תוכניות מתאר אשר אפשרו את פיתוח המקרקעין בכללותם והפיכתם לאזור מסחר ומגורים. בסמוך לאחר מועד אישור התוכניות, התקשרה החברה במספר חוזים להשכרת חלק מהמקרקעין והכנסותיה השנתיות מהשכירות הגיעו לסכום של כ-1 מיליון ש"ח בשנה.

כמו כן, בשנת 1992 מכרה החברה שטח של כ-3 דונם, תמורתו קיבלה החברה סכום של כ-2.6 מיליון ש"ח.

בנוסף, ניהלה החברה מספר מאבקים משפטיים כגון, תביעה לסילוק יד ופיצויים כנגד אחד השוכרים. לצורך פעילותה, החברה העסיקה מספר עובדים בשכר ושכרה שירותים מקצועיים ממספר רב של בעלי מקצוע, בין היתר, עורכי דין, רואי חשבון, שמאים ומהנדסים.

ביום 13 בדצמבר 1996 קבלה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה החלטה על פירוק מרצון. תכנית הפירוק אושרה על ידי בית המשפט ביום 27 בפברואר 1997 והיא נועדה לאפשר את כינוס נכסי החברה, פיתוחם והשבחתם, שלאחריהם ימושו הנכסים באחת מבין שלושת הדרכים:

1. מימוש של "נכסי מזומן" שימכרו לצדדים שלישיים, כשהתמורה תנוצל לטובת בעלי המניות.
2. מימוש של "נכסים עסקיים", המיועדים לפי התב"ע לשימושים מסחריים או תעשייתיים, שיועברו לחברה ציבורית בשם "דרום יהודה ראשל"צ נכסים בע"מ" (להלן - "חברת הבת") שמניותיה מיועדות לעבור לבעלי המניות.
3. מימוש של "קרקעות לבנייה" עליהן ייבנו מאות יחידות דיור שיועברו באמצעות חברה פרטית לבעלי המניות לפי הגרלה שתיערך.

סך הכל, שווי המקרקעין המיועדים למכירה, העברה וחלוקה עמד בשנת 1998 על סכום של כ-20 מיליון ש"ח.

בשנת 1996 הגישה החברה למשיב בקשה לביטול הרישום כ"עוסק" וזאת בסמוך לתחילתו של הליך פירוקה מרצון. המשיב דחה את בקשת החברה ולפיכך הוגש הערעור נשוא פסק הדין.

בפסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, בעניינה של חברת הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון) נקבע כי בצדק דחה מנהל מע"מ את בקשת החברה לבטל למפרע את רישומה כ"עוסק" לצורכי מע"מ.

החברה, התאגדה בשנת 1961 טרם חקיקת חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן - "החוק") ונרשמה כ"עוסק" לצורכי החוק בשנת 1979. את בקשת ביטול הרישום כ"עוסק" הגישה החברה למשיב בשנת 1996 בסמוך לתחילתו של הליך פירוקה מרצון.

החברה מהווה חברה ציבורית אשר מניותיה מוחזקות בידי מאות בעלי מניות, חברי וגמלאי קואופרטיב "אגד". לחברה זכויות בבעלות משותפת ("מושע") בנכס מקרקעין במערב ראשון לציון חלקה של החברה הוא כ- 27% מכלל השטח. המקרקעין הם הנכס העיקרי של החברה והיא מוגדרת כ"איגוד מקרקעין" לצורכי חוק מיסוי מקרקעין.

בהתבסס על הגדרת "עוסק" בסעיף 1 לחוק, בית המשפט נדרש לשאלה האם קיימה החברה פעילות עסקית המצדיקה את רישומה כ"עוסק" ואת חיוב עסקאותיה במס.

בית המשפט הגיע למסקנה חד משמעית כי פעילות החברה הגיעה לכדי עסק. לפיכך, קבע בית המשפט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את עמדת מנהל מע"מ לפיה אין לבטל את הרישום למפרע.

על פי טענת החברה לא היה מקום מלכתחילה לרישומה כ"עוסק" לצורכי החוק. הרישום נכפה עליה, ונעשה בהתאם להוראת המשיב וכי רק כעבור שנים הסתבר לה, כי רישומה שגוי, וכי הרישום ההולם את אופי פעילותה אינו "עוסק". החברה טענה כי רכישת המקרקעין הייתה למטרות השקעה של מאות חברי וגמלאי "אגד". מספרם הרב של השותפים בבעלות על המקרקעין הוא שהוביל להקמת החברה, כדי שזו תחזיק בהם ותנהלם עבור בעלי המניות וכי אילו לחלופין, היו מוחזקים המקרקעין ומנוהלים על ידי נציג של בעלי המניות- כגון: עורך דין, או כונס נכסים מטעם בית המשפט- לא היה עולה על הדעת לרשום את קבוצת בעלי המניות כ"עוסק". בנוסף טענה החברה כי למעט החזקת המקרקעין וניהולם במשך עשרות שנים, לא ביצעה בהם פעולות מסחריות- עסקיות, כי אם עסקאות ספורות של שכירות ומכירה, שכל מחזיק פרטי בנכס מקרקעין היה מבצע על מנת לממן את החזקתו.

## סלע המחלוקת

האם החלטת המשיב לדחות את הבקשה לביטול למפרע של רישום החברה כ"עוסק" היה מוצדק.

## נפסק

בית המשפט המחוזי פסק כי אין לקבל את עמדת החברה וכי החלטתו של המשיב לדחות את בקשת ביטול הרישום כ"עוסק" רטרואקטיבית הנה נכונה ומוצדקת.

בית המשפט בהתבסס על הגדרת "עוסק" בסעיף 1 לחוק, נדרש לשאלה האם קיימה החברה פעילות עסקית המצדיקה את רישומה כ"עוסק" ואת חיוב עסקאותיה במס. לצורך כך, ובהסתמך על פסיקת כבוד השופט לוין<sup>1</sup> כי ישנה חפיפה בין היקף המונח "עסק" בחוק לבין היקפו בפקודת מס הכנסה, החיל בית המשפט את המבחנים אשר גובשו בפסיקה לצורך ההכרעה האם מדובר בפעילות של "עסק". מבחנים אלה נחלקים לשלושה סוגים:

1. מבחני התשתית של עסק (טיב הנכס, היקף העסקאות, השבחה ומימון).
2. מבחנים מהותיים (תדירות, ארגון, בקיאות).
3. מבחן הגג- מבחן הנסיבות הייחודיות.

### מבחני התשתית:

בית המשפט המחוזי קבע כי למרות טיבו ההשקעתי של נכס המקרקעין העובדה שמדובר במקרקעין על שטח עצום, ובשל **שוים הכלכלי הלא מבוטל כל אלה מעידים על אופי עסקי** של הפעילות בהחזקתם ובניהולם.

הדבר מתחזק לנוכח ההיקף הכספי של עסקאות השכירות והמכר שבוצעו על ידי החברה בשנות ה-90 והגידול הניכר בהכנסותיה בשל כך. תוכניות הפיתוח והתכנון יחד עם תוכנית הפירוק שאושרה מעידות על **השבחה ופיתוח מסיביים** שבהם עסקה החברה בעצמה יחד עם חברת הבת וחברת הניהול וכל אלה מעידים על סממנים עסקיים ברורים.

### המבחנים המהותיים:

בית המשפט השתכנע כי די בתדירות העסקאות שהוצגו בפניו כדי להצביע על מאפיינים של פעילות עסקית. המדובר ברצף של עסקאות ארוכות טווח שבוצעו לאחר אישורן של תוכניות המתאר לגבי האזור. כמו כן, במהלך הפירוק, מספר עצום של עסקאות אמורות להתבצע בשל פיתוח אזורי המסחר ובניית יחידות הדיור.

<sup>1</sup> בע"א 111/83 אלמור לניהול ונאמנות בע"מ מיום 24 באוקטובר 1985.

בית המשפט קבע כי האופי העסקי נלמד לא רק מתדירות בפועל של העסקאות שבוצעו אלא גם מקיומו של פוטנציאל לביצוען. על כן, גם עסקה חד פעמית או עסקות ספורות יכולות להיחשב פעילות עסקית אם קיים פוטנציאל לקיומן של עסקאות דומות בעתיד.

הנהלתה המקצועית של החברה יחד עם העובדה שהחברה העסיקה עובדים בשכר ונזקקה באופן תדיר לשורה ארוכה של אנשי מקצוע שונים, מומחים בתחומם, מעידים **הן על ארגון מסודר של פעילותה והן על בקיאותה בתחום הנדל"ן.**

#### מבחן הגג:

בית המשפט קבע כי אמנם נסיבות רכישת המקרקעין על ידי מספר רב של חברי וגמלאי "אגד" מעידות על כי הרכישה נועדה למטרות השקעה אך יחד עם זאת, בית המשפט קבע כי הטיב ההשקעתי איבד מחשיבותו עם העברת המקרקעין לחברה ובמהלך השנים הפך לנכס עסקי בידה.

בית המשפט, לאחר שיישם כאמור את המבחנים דלעיל על המקרה שהונח לפניו, הגיע למסקנה חד משמעית כי פעילות החברה הגיעה לכדי "עסק". לפיכך, קבע בית המשפט כי יש לדחות את הערעור ולקבל את עמדת המשיב כי אין להתיר את ביטול רישום החברה כ"עוסק" למפרע.

#### **הערעור נדחה.**

## ה. חקיקה

### 1. מיסוי מקרקעין - תיקון 55 לחוק: הארכת הרפורמה במיסוי מקרקעין ותיקונים נוספים בחוק

ביום 13 במרץ 2002 עבר בכנסת תיקון 55 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון 50), (להלן - "החוק" ו"תיקון 50" בהתאמה), אשר חולל מהפכה בתחום מיסוי מקרקעין בישראל שתחולתו היתה מיום 7 בנובמבר 2001 (להלן - "היום הקובע"). ביום 30 במרץ 2005 התקבל בכנסת חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 55), התשס"ה - 2005 (להלן - "תיקון 55") המהווה המשך חשוב לתיקון 50. תיקון 55 פורסם ברשומות ביום 12 באפריל 2005.

תיקון 55 מקיף והוא טומן בחובו הארכת תוקפן של הוראות שעה שנקבעו בתיקון 50, תיקונים לתיקון 50, הקלות מס נוספות, סגירת פרצות מס ותיקנות ועוד.

הרינו לסקור לפניכם את השינויים העיקריים במסגרת תיקון 55:

#### 1. הארכת תוקפן של הוראות שעה

תיקון 50 כלל שני סוגי השינויים - שינויים "קבועים" ושינויים "זמניים". שינויים זמניים הקנו הקלות על עסקאות מסוימות המתבצעות בתקופה הקובעות שהייתה אמורה להסתיים ב-31 בדצמבר 2003 (להלן - "התקופה הקובעת"). תיקון 55 האריך את התקופה הקובעת עד תום 31 בדצמבר 2006, לגבי ההוראות כלהלן:

- הוארך תוקף ההטבה הניתנת לקבלן בעסקאות קומבינציה, לפיה הקבלן רשאי לבחור את יום מכירה לצורך חישוב המס - יום מכירת הזכויות או המוקדם בין יום סיום הבניה לבין יום מכירת הזכויות.
- הוארך תוקף הסדר המיסוי במכירת אופציה במקרקעין.
- הוארך פטור בחילוף זכות במקרקעין.
- הוארכו ההטבות המעודדות פינוי מקרקעין לשם בינוי.
- הוארך תוקף ההטבות הנוגעות לבניינים להשכרה כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959.

#### 2. הרחבת מסגרת ההוצאות המותרות לניכוי מהשבח

תיקון 55 שם קץ לויכוח ארוך טווח בין נישומים לרשויות המס, כשקבע באופן חד משמעי כי רשימת ההוצאות המותרות לניכוי הינה רשימה פתוחה, הכוללת כל ההוצאות שהוצאו בקשר עם רכישת הזכות או מכירתה, למעט הוצאות הכלולות בשווי הרכישה ולמעט הוצאות המותרות בניכוי לפי הפקודה.

בעניין ההוצאות המותרות בניכוי מהשבח במכירת זכות במקרקעין קבע תיקון 55 הוצאות נוספות המותרות בניכוי משבח מקרקעין, כדלקמן:

- סכום ששולם למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויים, ובלבד שאינו קרובו של המוכר.
- שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה.
- הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין, לפי הענין, לשם הוכחת זכותו במקרקעין.

תיקון 55 הוא תיקון מקיף והוא טומן בחובו תיקונים לרפורמה שנכנסה לתוקף ב-7 בנובמבר 2004 (תיקון 50), הקלות מס נוספות, סגירת פירצות מס ותיקנות ועוד.

אנו מפנים את תשומת לבכם לשינויים בחוק הנוגעים לנושאים הבאים:

- הרחבת מסגרת ההוצאות המותרות לניכוי מהשבח, לרבות התרת הוצאות ריבית ריאלית ללא מגבלה לעניין מועד רכישת הנכס.
- הארכת תוקפן של הוראות שעה הכוללות הקלות מס למתחמי פינוי ובינוי, דחיית יום המכירה בעסקאות קומבינציה, פטור לחילוף מקרקעין, אופציה במקרקעין, בשלוש שנים נוספות - עד ליום 31 בדצמבר 2006.
- איגודי מקרקעין, לרבות הקצאת מניות באיגוד מקרקעין.
- מכירת דירת מגורים מזכה.
- רכישת דירת מגורים יחידה.
- חלוקת עזבון בין הירושים והעברת נכסים אגב גירושין.
- חילוף זכויות במקרקעין.
- פינוי ובינוי.
- איחוד מקרקעין.

- חכירת הזכות, ולרבות בעד דמי חכירה מהוונים או דמי היוון, ששולמו בשלה למינהל מקרקעי ישראל. דמי היוון יותרו בהתחשב בשווי בגינו שולם מס הרכישה במועד חכירת המקרקעין.
- הוצאות בקשר להכנת הדוחות והטיפול בכל הליכי שומה וערעור, לרבות בשל הליכי השגה, ערר וערעור.
- הוצאות ריבית ריאליות אשר הוציא המוכר בגין הזכות במקרקעין שהוחלפה בעבר ושמכירתה הייתה פטורה ממס מכוח החוק.
- בוטלה הוראת החוק המגבילה את אפשרות ניכוי הוצאות ריבית ריאליות רק בגין ההלוואות שניתנו לאחר היום הקובע.
- בוטלה הוראה שעניינה התרת הוצאות מימון בחילוף מקרקעין, מאחר והפכה למיותרת.

### 3. שינויים החלים על "איגודי מקרקעין"

הגדרת "איגודי מקרקעין" - תיקון 55 שינה את הגדרת "איגוד מקרקעין", בקובעו כי איגוד שמניותיו רשומות בבורסה כהגדרתה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 (להלן: "הפקודה")<sup>1</sup> לא ייחשב כאיגוד מקרקעין לעניין החוק החל מיום 1 בינואר 2003 וכי על האיגוד כאמור יחולו הוראות חלק ה-3 לפקודה.

הקניית זכויות באיגוד ל"נציג" - תיקון 55 קבע כי העברת זכויות באיגוד מקרקעין על ידי המעביר לנאמן, לאפוסטרופוס, למפרק או לכונס נכסים לא ייחשבו לאירועי מס לפי החוק, ובעת המכירה יראה החוק את פעולת המכירה כאילו נעשית ישירות ממעביר לקונה.

הוראה דומה נקבעה בעניין העברת זכויות במקרקעין מאחד מבני הזוג לבן הזוג השני או לאחד הילדים אגב גירושין או הליכי גירושין.

החלת הוראות הפקודה - תיקון 55 מבהיר כי על מיזוגים ופיצולים של איגודי מקרקעין חלות הוראות הפקודה.

הרחבת תחולת החוק - תיקון 55 ביטל את המגבלה בחוק לפיה הוראותיו חלות רק על איגודי מקרקעין הקיימים חמש שנים לפחות לפני הפעולה במקרקעין.

### פטור מותנה להעברת זכויות במקרקעין ללא תמורה לאיגודים על ידי בעליהם

בעקבות תיקון 50 אשר השווה דינן של מכירת מניות באיגוד מקרקעין לדין מכירת מניות של חברה רגילה, ביצע תיקון 55 מספר שינויים כדלקמן:

- בוטל תנאי לפיו על המניות להמכר ללא תמורה.
- בוטלה חובת רישום של הזכויות במקרקעין שנמכרו לאיגוד תוך שישה חודשים מיום המכירה.
- התווסף תנאי לפיו היחס שבין שווי הזכויות באיגוד שהוקצו, לבין שווי כלל הזכויות באיגוד מיד לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין השווי של הזכויות במקרקעין שנמכרה, לשווי האיגוד מיד לאחר המכירה.

### העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד

- שווי רכישה של זכות במקרקעין שנתקבלו אגב פירוק - תיקון 55 מבהיר כי ביטול "עקרון השיקוף" בין המניות לבין המקרקעין שבהם החזיק האיגוד ומעבר לחישוב רווח במכירת מניות האיגוד לפי הוראות הפקודה, כפי שנקבע בתיקון 50, יחולו רק על זכויות מקרקעין שנרכשו אגב פירוק האיגוד אחרי יום פרסום תיקון 55<sup>2</sup> ואילו לגבי חישוב שווי רכישה של מקרקעין שנרכשו לפני פרסום תיקון 55 יישמר עקרון השיקוף.

<sup>1</sup> בורסה מוגדרת בצו מס הכנסה (קביעת בורסה), התשס"ד - 2004.

<sup>2</sup> 12 באפריל 2005.

- תיקון 55 הוסיף כי הוראות הפטור הניתן בעת העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד, לא יחולו אם בתקופה של ארבע שנים שקדמו לפירוק האיגוד בוצעה בו הקצאת מניות לבעלי זכויות באיגוד או הקצאת מניות לבעלי זכויות חדשים, באופן שההקצאה שינתה בשיעור של 10% או יותר את חלקם של בעלי הזכויות הקיימים.
- עוד הוסיף תיקון 55 וקבע כי הפטור לא יחול אם הזכות באיגוד או זכות במקרקעין נרכשת במשך ארבע שנים שקדמו לפירוק.
- תיקון 55 הוסיף הוראה הקובעת את תקרת הפטור, במידה והזכות המועברת אגב פירוק האיגוד כללה "רווח נוסף", כהגדרתו בחוק. מיסוי הרווח הנוסף יהיה דומה למיסי דיבידנד בפקודה, הכל בתנאים המפורטים בחוק.

חובת דיווח - תיקון 55 קבע חובת דיווח נוספת המוטלת על איגוד מקרקעין ועל בעלי הזכויות בו בגין הקצאה באיגוד.

#### 4. הקלות הנוגעות ל"יחסים משפחתיים"

- העברת נכסים אגב גירושין - תיקון 55 הוסיף הקלה נוספת החלה על העברת זכויות במקרקעין מאחד מבני הזוג לבן הזוג השני או לאחד הילדים, לפיה גם העברה אגב הליכי גירושין, **בטרם קבלת הגט**, לא תחשב למכירה או כפעולה לפי החוק.
- חלוקת עזבון בין יורשים - תיקון 55 מבהיר כי לעניין הוצאת פעולת חלוקת עזבון בין יורשים מתחולת החוק, עזבון של שני מורשים ייחשב כעזבון אחד בהתקיים מספר תנאים מצטברים:
  - לפני הפטירה היו המורשים בני זוג או הורים.
  - לפני פטירתם טרם הסתיימה חלוקת העזבונות.

#### 5. מס רכישה מופחת

תיקון 55 החיל הקלה בשיעור מס הרכישה על ידי קביעת מדרגה ראשונה בשיעור 0.5% על רכש שהוא **תושב חוץ**.

#### 6. דירת מגורים יחידה

- תיקון 55 האריך את ההטבה הניתנת למוכר בעת מכירת דירת מגורים יחידה, לאחר רכישת דירת מגורים **חלופית**, משנה **לשמונה עשר חודשים**, בתנאי כי הדירה לא נרכשה מקבלן.
- בעניין רכישת דירת מגורים מהקבלן, קבע תיקון 55 הוראה נפרדת, לפיה יש למכור את דירת מגורים יחידה תוך שניים עשר חודשים ממועד העברת החזקה לרוכש על פי הסכם רכישה או ממועד מסירת החזקה בפועל במקרה של עיכוב שאינו בשליטתו של הרוכש, לפי המאוחר.

#### 7. מיסוי פעולות באזור

הסעיף קובע את התנאים לתחולת החוק על פעולות המבוצעות במקרקעין באזור.

- תיקון 55 שינה את הגדרת "אזורי ישראל", כך שעתה היא זהה להגדרה בסעיף 3א לפקודה.
- תיקון 55 הרחיב את הגדרת "זכות במקרקעין המצויים באזור" על הרשאה במקרקעין המצויים באזור שניתנה על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור או מי מטעמו, וכן על הרשאה שניתנה מכוח הרשאתם כאמור, וזאת בהתאמה להרשאה שניתנה במקרקעי ישראל.

- תיקון 55 קבע כי החוק יחול על מכירה/רכישה של זכויות במקרקעין באזור על ידי חבר בני אדם זר על אזרחי ישראל על פי חלקו היחסי בזכויות לרווחי חבר בני אדם או חלקו בנכסי החבר בעת הפירוק, לפי הגבוה, בתנאי כי לאזרחי ישראל שליטה במישרין או בעקיפין<sup>1</sup> בחבר בני אדם זר כאמור.

## 8. המס על השבח

- שיעור מס שבח לפני יום הקובע - במקום 50% קובע תיקון 55 שיעור המס הגבוה ביותר הנקוב בסעיף 121 לפקודה (49% משנת המס 2004).
- זכות במקרקעין אשר יום רכישה לפני שנת 1961 - בעקבות תיקון 50 שקבע כי שיעורי המס המועדפים לזכויות כאמור, במכירה על ידי חברות שהכנסתן מעסק, יבוטלו בהדרגה, קבע תיקון 55 הוראה מבהירה, לפיה על הזכות הנמכרת לאחר ששיעור המס החל במכירתה עומד על 25%, יחולו שיעורי המס הרגילים הקבועים בחוק.
- פריסת השבח הריאלי - להוראות הפריסה בחוק, המעניקות למוכר אופציה לפרוס את השבח לתקופה של עד ארבע שנות מס ולהתמסות עליו כאילו נבע מאותם שנים, התווספה בתיקון 55 הוראה מבהירה כי הפריסה בנוגע לזכות במקרקעין שיום רכישתם לפני היום הקובע תבצע לאחר חיוב השבח הריאלי בהתאם לשיעורי המס השונים - לפני היום הקובע (49%) ואחריו (25%).
- פטור הניתן במכירת דירת מגורים מזכה - תיקון 55 הוסיף סייג נוסף, לפיו מכירת דירת מגורים נוספת בתקופה של ארבע שנים לא תגרע מתחולת הפטור הניתן למוכר של דירת מגורים מזכה, כשהמכירה נעשית במסגרת תשלומי איזון המשולמים במכירת רכוש משותף לאחד מהבעלים המשותפים.
- כשמחיר מכירה של דירת מגורים מזכה מושפע מאפשרות לתוספת הבניה - תיקון 55 קובע כי במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, תקרת הפטור בשל מכירת זכויות בניה נוספות תהיה יחסית לחלקו היחסי של המוכר בדירת המגורים, כאשר עובר לתיקון נהנה כל אחד מהבעלים המשותפים מתקרה עצמאית.

## 9. אופציות במקרקעין

- תיקון 55 הבהיר כי הוראת שעה בעניין חלה על אופציה סחירה וניתנת למימוש בלבד.
- כמו כן, קבע תיקון 55 כי מס מכירה יוטל על סך **התמורות** שקיבל מוכר הזכות **בפועל**, כך תוקן העיוות לפיו היה מוכר הזכות חייב במס מכירה על תמורה רעיונית, שלא התקבלה בידו בפועל.

## 10. חילוף זכויות במקרקעין

- תיקון 55 הרחיב את ההגדרה של "מבנה עסקי" בסעיף על מבנה שהושכר למדינה או לגוף שחלות עליו הוראות סעיף 9(2) לפקודה, למשל מוסד ציבורי, ובלבד שהמבנה משמש אותם במישרין.
- תיקון 55 הרחיב את תחולת הוראות הפטור הניתן במכירת זכויות במקרקעין שהם מבנה עסקי גם על קרקע לבניית מבנה עסקי, ובלבד שנבנה עליה, בתוך חמש שנים, מבנה עסקי שעלויות הבנייה שלו לא פחתו מ-70% משווי המכירה של המבנה הנמכר, וזאת במקום 100% כנדרש עובר לתיקון 55.
- תיקון 55 הוסיף הוראה השוללת פטור במקרה בו הזכות החלופית נרכשה מקרוב או שהיא שינוי יעוד, בנוסף להוראת חוק קודמת השוללת פטור כאשר הזכות נמכרה לקרוב או שהיא שינוי יעוד.

<sup>1</sup> ראה הגדרת השליטה בסעיף 9(32) לפקודה

- הגדרת בית אבות - תיקון 55 הוסיף להגדרה הקיימת גם דיור מוגן.
- אי שלילת הפטור בעת מכירת זכות חלופית - תיקון 55 קבע כי הפטור אינו נשלל אם הזכות החלופית (קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית או הזכות למגורים בבית אבות) נמכרת למדינה, לרשויות מקומיות, למוסדות לאומיים או למוסד ציבורי, אם המכירה היא חלוקת המקרקעין בין בעלים משותפים, העברה מנאמן לנהנה, או הפקעה וחלוקה בשל צו רשות מוסמכת.
- אי-שלילת פטור לדירת מגורים מזכה - תיקון 55 הוסיף הוראה חדשה, המבהירה כי מכירת דירת מגורים בפטור ממס בחילוף זכויות בדירת מגורים או במכירתה לצורך רכישת זכות בבית אבות, לא תחשב למכירה השוללת פטור הניתן לדירת מגורים מזכה כהגדרתה בחוק.
- פטור לדירה בבניין להשכרה - תיקון 55 הוסיף וקבע כי שלילת פטור ממס או דחיית מס לדירה בבניין להשכרה הקבועה בחוק לא תחול בחילוף זכויות במקרקעין בבניין להשכרה.
- חישוב הניכוי במכירת הזכות החלופית
- תיקון 55 הבהיר את אופן התרת הוצאות בשל הזכות הנמכרת שמכירתה הייתה פטורה ממס משבח במכירת זכות חלופית שהתקבלה בחילוף מקרקעין וכן אופן התרת הוצאות בשל מכירת הזכות החלופית.
- כמו כן, החיל תיקון 55 את אופן התרת הוצאות כאמור על קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית וזכות למגורים בבית אבות.
- תיקון 55 הוסיף כי לצורך חישוב "יתרת שווי הרכישה" בעת מכירת הזכות החלופית מותר לנכות פחת - הן בגין הזכות הנמכרת הפטורה והן בגין הזכות החלופית, לרבות בגין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית או זכות למגורים בבית אבות.

#### 11. פינוי ובינוי - הוראת שעה

- תיקון 55 מצמצם הגדרות של "יחידת מגורים" ו"יחידה אחרת" וקובע פרק זמן שבו עליהן לשמש את המוכר.
- בנוסף תיקון 55 מבהיר, כי המוכר לעניין פרק זה הינו התא המשפחתי.
- תיקון 55 קבע חזקה לפיה יראו מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים המוגנת לפי חוק הגנת הדייר, התשל"ב - 1972, כמכירת זכות במקרקעין, ומבהיר כי הוראות "פינוי ובינוי" יחולו עליה.
- תיקון 55 מחיל את המגבלות החלות בעניין פינוי ובינוי גם על זכות שכירות מוגנת, כך למשל אם ניתנה למוכר על ידי היזם תמורה נוספת היא תחויב במס כפי שמחויבת במס תמורה כאמור המתקבלת על ידי מוכר של זכות במקרקעין, למשל זכות חכירה.
- תיקון 55 מבהיר כי ההקלות לפי פרק פינוי ובינוי יינתנו בתנאי כי נמכרו **כל הזכויות** שיש למוכר במתחם.
- תיקון 55 ביטל את התנאי לפיו נשלל הפטור אילו בנוסף לזכות החלופית התקבלה תמורה כספית. תיקון 55 מאפשר כי בנוסף לזכות החלופית תתקבל תמורה כספית בכפוף לתקרה בחוק.
- כמו כן, קבע תיקון 55 כי בחישוב התקרה לפטור ממס אין לכלול בשווי יחידת המגורים הנמכרת או בשווי יחידת המגורים החלופית את שווי של זכויות בניה נוספות, שכן בלא קביעה זו אין כל משמעות לתקרה הקבועה בחוק.
- כמו כן, נקבע בתיקון 55 כי בחישוב התקרה יש לקחת בחשבון את תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

## 12. פטור באיחוד מקרקעין

- תיקון 55 ביטל את התנאי לפטור לפיו על החלוקה ללא תמורה להיעשות בהתאם לחלקיהם של הבעלים המשותפים בזכות, שכן אם לא נעשתה כך, יש לראות בכך תשלום של סכום ההפרש.
- תיקון 55 החליף את ההגדרה של "איחוד מקרקעין" והחיל את הפטור על חלקות גובלות או רצופות לשם תכנון מחדש כבר בשלב ההסכמי<sup>1</sup>.

## 13. שינוי הגדרת "מכירה"

תיקון 55 התאים את הוראות החוק, בהתאמה למונחים והסדרים הקבועים בפקודה, שהוראותיה חלות על מלאי עסקי לאחר ששונה יעודו, לרבות תחולה של הוראות מקלות, פטורים ושיעורי מס מופחתים.

## 14. תיקון שומה

תיקון 55 הוסיף הוראה מיוחדת המאפשרת לתקן שומה על מנת להעניק פטור במקרה של שינוי מבנה ומיזוג לפי חלק ה-2 לפקודה, גם לאחר חלוף תקופת ההתיישנות של 4 שנים.

---

<sup>1</sup> לפי תוכנית כמשמעותה בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה - 1965

## 2. רפורמה בחוק לעידוד השקעות הון

חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - "החוק").

חוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2005 (תיקוני חקיקה), התשס"ה-2005 שהתקבל ביום 29 במרץ 2005 (להלן - "הרפורמה בחוק").

הרינו להביא לידיעתכם כי אושרה הרפורמה בחוק בהתאם לעקרונות אשר יפורטו להלן:

### 1. קביעת קריטריונים במסגרת החוק

המינהלה תאשר זכאות למענקים (להלן - "מסלול מענקים") בהתאם לקריטריונים המפורטים בחוק ובמסגרת התקציבית שתאושר לה לגבי תכניות למפעל תעשייתי ולבית מלון אשר יוגשו לה עד 31 בדצמבר 2007.

העומדים בקריטריונים שנקבעו ל"מסלול הטבות המס" (להלן - "מסלול חלופי") יהיו זכאים להטבות ללא צורך באישור מראש<sup>1</sup>. הטבות המס הניתנות במסגרת המסלול החלופי הן: פחת מואץ, שיעורי מס מופחתים או פטור ממס חברות, וכן מיסוי מופחת על דיבידנד במספר מסלולים אטרקטיביים חדשים.

לנוחיותכם, מצ"ב טבלה המרכזת את ההטבות בחוק ובה השוואה בין ההטבות בחוק טרם הרפורמה ולאחריה.

### 2. "כרטיס הכניסה"

"כרטיס הכניסה" למסלול מענקים ולמסלול חלופי הינו שהמפעל התעשייתי (או בית המלון) תורם לעצמאות הכלכלית של משק המדינה והוא בר תחרות התורם לתוצר המקומי הגולמי.

לגבי מפעל תעשייתי, יראו בו בר תחרות התורם לתמ"ג, אם יתקיים בו בכל שנת מס אחד מאלה:

(א) עיקר הפעילות היא בתחום ביוטכנולוגיה או ננוטכנולוגיה, וניתן על כך אישור מאת ראש המינהל למחקר ופיתוח תעשייתי, לפני אישור התכנית.

(ב) הכנסתו<sup>2</sup> בשנת המס בשוק מסוים<sup>3</sup>, אינה עולה על 75% מכלל הכנסתו ממכירות המפעל באותה שנת מס.

(ג) 25% או יותר מכלל הכנסתו, בשנת המס ממכירות המפעל, הן מכירות בשוק מסוים<sup>3</sup> המונה 12 מיליון תושבים לפחות.

קבלת ההטבות תתאפשר גם למפעל תעשייתי שהכנסותיו הן ממכירת מוצר, שהוא רכיב במוצר אחר אשר מיוצר במפעל תעשייתי אחר<sup>4</sup> העומד בתנאים האמורים, גם כשאינו עומד בתנאים האמורים.

כאשר מדובר בהרחבת מפעל תעשייתי, הבדיקה של התנאים האמורים תיערך לגבי החלק שהורחב בלבד<sup>5</sup>.

לגבי בית מלון, יראו בו בר תחרות התורם לתמ"ג אם 25% לפחות ממספר הלינות בו בכל שנת מס, לפי חישוב ממוצע (בשנת המס ובשתי שנות המס שקדמו לה), הן לינות של תושבי חוץ, שאינם תושבי האזור.

<sup>1</sup> המבקש הטבות מס במסלול החלופי רשאי לפנות למנהל רשות המיסים עד תום ששה חודשים מתום שנת הבחירה ולבקש אישור מראש (לאחר שישלם אגרה בסכום שיקבע) לכך שממלא אחר התנאים בהגדרה. לא ביקש אישור מראש - תיבדק זכאותו להטבות המס במסגרת הטיפול בשומתו. ניתן לערער על החלטת מנהל רשות המיסים / החלטת פקיד השומה בתום 30 ימים מהיום בה נמסרה ההודעה.

<sup>2</sup> הכנסה במהלך העסקים הרגיל בניכוי הנחות שניתנו.

<sup>3</sup> מדינה מסוימת, או טריטוריית מכס נפרדת.

<sup>4</sup> מפעל תעשייתי שהוא מפעל מוטב או מפעל מאושר.

<sup>5</sup> ראה סעיף 3 להלן.

**מפעל תעשייתי** - מפעל בישראל שעיקר פעילותו בשנת המס היא פעילות ייצורית<sup>1</sup>, לרבות ייצור מוצרי תוכנה ופיתוח, וכן מחקר ופיתוח תעשייתי עבור תושב חוץ, ובלבד שניתן על כך אישור מאת ראש המינהל למחקר ופיתוח תעשייתי.

תנאי נוסף לקבלת ההטבות הוא שבוצעה "**השקעה מזערית מזכה**":

- **במפעל חדש<sup>2</sup>** - בוצעה השקעה ברכישת נכסים יצרניים במכונות וציוד של 300,000 ש"ח (ולגבי בית מלון גם בניינים) שאותה יש לבצע בתוך 3 שנים או פחות.
- **בהרחבת מפעל** - בוצעה השקעה ברכישת נכסים יצרניים במכונות וציוד לפי הגבוה מבין: 300,000 ש"ח, או, שיעור מזכה משווי כלל הנכסים היצרניים<sup>3</sup> במפעל (ולגבי בית מלון - בניינים) שאותה יש לבצע במהלך תקופה שאינה עולה על שלוש שנות מס המסתיימת בתום שנת הבחירה.

#### שיעור מזכה

<u>שיעור מזכה</u>	<u>חלק שווי כלל הנכסים היצרניים בש"ח</u>
12%	עד 140 מליון
7%	מ- 140 מיליון ועד 500 מיליון
5%	מעל 500 מיליון

### **3. מפעל מעורב**

מפעל מעורב יהיה זכאי להטבות מס רק לגבי חלק המפעל הזכאי להטבות. ייחוס ההכנסה החייבת שמקורה במפעל הזכאי להטבות, ייקבע לפי היחס שבין הגידול במחזור של המפעל בשנת המס כתוצאה מהוספת חלק מאושר או מוטב, לבין המחזור של שנת הבסיס. כאשר לחברה מספר הרחבות - יחושב גידול נפרד לכל אחד מהמחזורים, כאשר הגידול במחזור שלילי - יהיה "הפרש הרחבה" אפס.

**"מחזור הבסיס"** - מחזור הבסיס יקבע על פי התנאים הבאים:

- ההשקעה המזערית בוצעה תוך שלוש שנים: מחזור נומינלי ממוצע בשלוש שנות המס שקדמו לשנת הבחירה, המתואם מתום שנת הבסיס ("שנת הבסיס" - השנה שקדמה לשנת הבחירה).
- ההשקעה המזערית בוצעה תוך שנתיים, אחד מאלה:
  1. המחזור הממוצע בשנתיים שקדמו לשנת הבחירה.
  2. כאשר הפרש המחזורים של שתי השנים שקדמו לשנת הבחירה גדול מ- 12.5%, המחזור הגבוה מבין שתי השנים.

### **4. חברת משקיעי חוץ**

בהתאם לחוק, כדי שחברה תיחשב כחברת משקיעי חוץ נדרש כי תושבי חוץ השקיעו בה 5 מיליון ש"ח ומעלה. דרישה זו היא בנוסף לדרישה הקיימת לפיה השקעות אלה מקנות למשקיעים שיעור העולה על 25% בהון המניות, בזכויות לרווחים, להצבעה ולמינוי מנהלים.

החל משנת 2003, תחשב חברה כחברת משקיעי חוץ אף אם השקעות, כאמור לעיל, מבוצעות בעקיפין בחברה, דהיינו על ידי רכישת מניות מאחר, ובלבד שהון המניות הנפרע של החברה הנרכשת עולה על 5 מיליון ש"ח.

חברת משקיעי חוץ תזכה לתקופת הטבות נוספת של 3 עד 8 שנים נוספות.

<sup>1</sup> ולמעט פעילות לא ייצורית שהוגדרה בחוק.

<sup>2</sup> מפעל שהוקם לראשונה ואינו מפעל קשור.

<sup>3</sup> ההפרש שבין המחיר המקורי לבין סכומי הפחת שהיה ניתן לנכותם (לפי תקנות הפחת-1941) מתואם לפי שיעור עליית המדד מיום רכישת הנכס לתום השנה שקדמה לשנה שבה החלה ההשקעה המזערית המזכה.

חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959

**טבלת השוואת הטבות החוק טרם הרפורמה ולאחריה**

טרם הרפורמה						
מסלול	אזור	שיעור המס	תקופת הטבות/פטור	מס על דיבידנד	שיעור המענק	הטבות נוספות ל"חברה עתירת השקעת חוץ"
א. מענקים	אזור פיתוח א' וב' (א)	10%-25% (ב)	7-10 שנים (ב)	15%	0%-24% (ג)	5 שנים נוספות
ב. חלופי	א'	0%	10	15% (ד)	-	
	ב'	0%-25%	1 + 6 (ה)	15% (ד)	-	
	אחר	0%-25%	5 + 2 (ה)	15% (ד)	-	
לאחר הרפורמה						
מסלול	אזור	שיעור המס	תקופת הטבות/הפטור	מס על דיבידנד	שיעור המענק	הטבות נוספות ל"חברה עתירת השקעת חוץ"
א. מענקים (ללא שינוי)	אזור פיתוח א' וב' (א)	10%-25% (ב)	7-10 שנים (ב)	15%	0%-24% (ג)	5 שנים נוספות
ב. חלופי - מסלול פטור (ללא שינוי - ראה פירוט לעיל)	א', ב', אחר					
ג. חלופי (ב') - מסלול מס מופחת	א'	11.5%	10	15% / 4% (ז)		
	ב'	11.5%	7 - 10 (ב)	15% (ד)		
	אחר	11.5%	7 - 10 (ב)	15% (ד)		
ג. מסלול אסטרגי	א'	0%	10	0%		
	א' (ו)	0%	10	0%		
	ב'	0%	10	0%		
	אחר (ו)	0%	10	0%		

(א) לחברות באזור פיתוח א' במסלול מענקים תקופה של שנתיים פטור ממס ועל יתרת תקופת ההטבות יחול המס המופחת.

שיעור השקעת החוץ (%)	שיעור מס מופחת	תקופת ההטבות (שנים)
0-24	25%	7
25-48	25%	10
49-73	20%	10
74-89	15%	10
90-100	10%	10

הערות	מענק	סוג	השקעה	אזור
32% לאזורי פיתוח מסוימים (נגב)	24%	תעשייתי/בתי מלון	עד 140 מ' ש"ח	א'
	15%	תיירות	עד 140 מ' ש"ח	א'
30% לאזורי פיתוח מסוימים (נגב)	20%	תעשייתי	140 מ' ש"ח	א'
32% לאזורי פיתוח מסוימים (נגב)	24%	בתי מלון	140 מ' ש"ח	א'
	15%	תיירות	140 מ' ש"ח	א'
	10%	תעשייתי/בתי מלון	הכל	ב'
	-	תיירות	הכל	ב'
	-	הכל	הכל	אחר

(ג)

(ד) ניכוי במקור בשיעור 15% על דיבידנד. מס החברות ישולם על ההכנסה המגולמת שקודם הייתה פטורה ממס בהתאם לשיעור המס הנקבע בהתאם לשיעור השקעת החוץ (ראה הערה ב' להלן).

(ה) באזור פיתוח ב' - 6 שנים פטור ומס מופחת לשנה נוספת בהתאם לשיעור השקעת החוץ (ראה הערה ב' לעיל).  
 "אזור אחר" - שנתיים פטור ומס מופחת ל- 5 שנים נוספות, בהתאם לשיעור השקעת החוץ (ראה הערה ב' לעיל).  
 חברות ששיעור השקעות החוץ בהן עולה על 25% זכאיות למס המופחת בתקופת הטבות נוספת של 3 שנים.

(ו) מסלול אסטרטגי - "השקעות ענק" 0% מס חברות + 0% מס על דיבידנד למשך 10 שנים

סך הכנסות הקבוצה		השקעה מזערית מזכה		אזור פיתוח
אישור שרים	עפ"י חוק	אישור שרים	עפ"י חוק	
	13 מיליארד ש"ח		600 מיליון ש"ח	א+
13 מיליארד ש"ח	20 מיליארד ש"ח	600 מיליון ש"ח	900 מיליון ש"ח	א
20 מיליארד ש"ח		900 מיליון ש"ח		ב או אחר

אזור א+ - מדרום לקו רוחב 075 ומצפון לקו רוחב 258

(ז) ניכוי במקור בשיעור 4% לתושב חוץ, ולתושב ישראל ניכוי במקור בשיעור 15%.

### **3. שינויים אשר נכנסו לתוקף במסגרת התכנית הכלכלית לשנת 2005**

חוק המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2005 (תיקוני חקיקה), התשס"ה-2005 שהתקבל ביום 29 במרץ 2005 (להלן - "החוק")

יפורטו להלן השינויים אשר נכנסו לתוקף במסגרת החוק:

#### **1. הגדרת "שכר" בחוק מס ערך מוסף**

הגדרת "שכר" לענין תשלום "מס שכר" במוסדות כספיים הורחבה, כך שכוללת גם את כל ההטבות שהמוסד הכספי משלם לעובדיו, כגון, מענק עקב פרישה או עקב מוות, למעט מענק ששולם מקופת גמל, או ששולם באמצעות סכומים שהופקדו בקופת גמל והוחזרו למעביד לשם התשלום, וכן כל סכום ששולם מעביד לקרן השתלמות (שהיא קופת גמל) או לקופת גמל לטובת העובד, אף אם אינם נחשבים הכנסת עבודה בידי העובד בעת העברתם לקופה (ולא נזקף בגינם שווי לעובד בהתאם לסעיף 3 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "הפקודה").

תחולת ההגדרה הינה מיום 1 בינואר 2005 אולם לא תחול לגבי סכומים שהופקדו עד לתום שנת המס 2005 בשל מחויבות המעביד שהיתה בתום שנת המס 2004 לתשלום פיצויי פיטורין לפי חוק פיצויי פיטורין התשכ"ג-1963, ובלבד שנעשתה בהתאם להוראות תקנות מס הכנסה (כללים לאישור ולניהול של קופת גמל), התשכ"ד-1964 עד לתום שנת המס 2005.

המשמעות היא שהגדרת מס שכר לענין תשלום מס שכר תכלול משנת 2005 כל מרכיב אשר הופקד בגין העובד (גם אם לצורך מס הכנסה התשלום לא נחשב כטובת הנאה החייבת במס הכנסה בידי העובד) לקופת גמל על שם העובד או לקופת גמל מרכזית.

#### **2. נקודת זיכוי בעד בן זוג שכלכלתו בשנת המס על בן הזוג הרשום**

סעיף 37 לפקודה קובע כי בחישוב הכנסתו של יחיד תושב ישראל שהוכיח להנחת דעתו של פקיד השומה, כי הכנסת בן זוגו בשנת המס היתה עליו תובא בחשבון נקודת זיכוי.

בהתאם לחוק החל מיום 1 בינואר 2005 לנקודת זיכוי זו יזכה רק "יחיד מוטב" - יחיד שהוא או שכן זוגו הגיע לגיל פרישה. בהתאם לחוק תוקנו סעיפים נוספים שבהם הפנייה לסעיף 37 לפקודה ולכן יתכן ומעסיקים יידרשו לתקן את דיווחיהם רטרואקטיבית מתחילת השנה.

#### **3. חישוב נפרד לבני זוג שהכנסתם באה ממקור אחד**

נקבעה הוראת שעה לפיה על אף האמור בסעיף 66(ה) לפקודה אשר קובע כי ייעשה חישוב מס משותף לבני זוג רשאי בן הזוג הרשום לתבוע חישוב נפרד לבני זוג שהכנסתם באה ממקור אחד אם הכנסת בן הזוג שאינו רשום אינו עולה על 23,040 ₪ בשנת המס 2004, 25,008 ₪ בשנת המס 2005.

#### **4. הגדרת מדינה לענין הקלה ממסי כפל**

נקבע כי מדינה לענין פרק שלישי: הקלה במסי כפל הינה לרבות שטח מחוץ למדינת ישראל שאינו מדינה, המנוי בתוספת ראשונה א'.

נקבעה תוספת א' ובה נקבעה טריטוריית מכס נפרדת של טיוואן, פנגו, קינמן ומטסו, כשטח מחוץ לישראל שאינו מדינה.

## 5. הגבלת הטבה למעסיק תושב אילת

במסגרת חוק אזור סחר חופשי באילת (פטורים והנחות ממסים) מעסיק תושב העיר אילת לנכות לשם הקטנת עלויות שכר 20% מהכנסת העבודה המשולמת בעד עבודה המתבצעת באילת.

בהתאם לחוק החל מיום 1 בינואר 2006 לא תינתן הטבה בעד השכר המשולם על ידי המעסיק באופן גלובלי אלא שתהיה התייחסות ספציפית לכל אחד מהעובדים ולא תינתן הטבה בגין עובדים שאינם מגיעים לסף המס או שמגיעים לסף המס אך המס בו הם חייבים נמוך מההטבה.

## 6. ביטוח לאומי

כיום שיעור דמי הביטוח הלאומי<sup>1</sup> הינו כדלקמן:

על חלק השכר הממוצע	על חלק השכר שאינו עולה על מחצית השכר הממוצע	עובד
5.58%	1.4%	עובד
<u>5.93%</u>	<u>5.93%</u>	מעביד
<b>11.51%</b>	<b>7.33%</b>	סה"כ

שיעור הפרשת המעביד לפי סעיפים 337(א) ו-340(א) לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה-1995 יפחת באופן הדרגתי כפי שיפורט להלן כך שביום 1 בינואר 2009 יהיה בסה"כ (חלק עובד ומעביד) על חלק השכר העולה על מחצית השכר הממוצע - 11.01%, על חלק השכר שאינו עולה על מחצית השכר הממוצע - 4.59%.

הוראת שעה לשנים 2005 עד 2008:

על חלק השכר שאינו עולה על מחצית השכר הממוצע			על חלק השכר העולה על מחצית השכר הממוצע			באחוזים	
עובד	מעביד	סה"כ	עובד	מעביד	סה"כ		
5.58	5.93	<b>11.51</b>	1.4	5.93	<b>7.33</b>	מיום 1 במרץ 2005 עד ליום 30 ביוני 2005	
5.58	5.68	<b>11.26</b>	1.4	5.33	<b>6.73</b>	מיום 1 ביולי 2005 עד ליום 31 בדצמבר 2005	
5.58	5.68	<b>11.26</b>	1.4	4.88	<b>6.28</b>	מיום 1 בינואר 2006 עד ליום 31 בדצמבר 2006	
5.58	5.68	<b>11.26</b>	1.4	3.93	<b>5.33</b>	מיום 1 בינואר 2007 עד ליום 31 בדצמבר 2007	
5.58	5.43	<b>11.01</b>	1.4	3.63	<b>5.03</b>	מיום 1 בינואר 2008 עד ליום 31 בדצמבר 2008	
5.58	5.43	<b>11.01</b>	1.4	3.19	<b>4.59</b>	מיום 1 בינואר 2009	

<sup>1</sup> ללא מס בריאות.

#### **4. מע"מ - הרחבת הגדרת "רכב פרטי" לעניין ניכוי מס תשומות על ידי עוסק**

תוקנו תקנות מס ערך מוסף<sup>1</sup>, כך שהגדרת רכב פרטי תכלול גם רכב מסחרי שמשקלו אינו עולה על 3,500 ק"ג אשר נמסר לקונה ביום 1 ביוני 2005 (להלן - "היום הקובע") ואילך, ואולם רכב כאמור שנמסר לקונה לפני היום הקובע יראוהו החל מיום 1 בינואר 2008 גם כרכב פרטי.

המשמעות הינה שלא יותר ניכוי מס תשומות בהתאם לתקנה 14 לתקנות מע"מ שהוטל בשל רכישת רכב מסחרי שרואים אותו כפרטי, למעט חריגים וכן כי בהתאם לתקנה 1 יראו כשימוש לצורך עצמי גם שימוש לצורכי העסק.

---

<sup>1</sup> בהתאם לאישור ועדת הכספים.

## 1. מיסוי בינלאומי

### ישראל: פסיקה חדשה בקשר לנוהל הסכמה הדדית

הדיון בעמ"ה 1255/02, ג'טק טכנולוגיות בע"מ נ' פקיד שומה כפר-סבא, נסב סביב שאלת קדימותם של מי מבין ההליכים: מיצוי הליך ההסכמה הדדית הקבוע באמנה למניעת כפל מס בין ישראל לבין יפן (להלן - "האמנה") מול מיצוי הליך המשפטי במסגרת הערעור שהוגש על ידי חברת ג'טק טכנולוגיות בע"מ (להלן - "ג'טק") לאחר שמוצה הליך ההשגה מול רשויות המס.

העובדות - ג'טק הינה חברה פרטית העוסקת בפיתוח וייצור תוכנות. ג'טק חתמה על הסכם עם חברה יפנית, במסגרתו העניקה ג'טק זכות שימוש בתוכנות תמורת תמלוגים וכן העניקה שירותי תמיכה ותחזוקה, לאותם מוצרים בחינם. התשלומים התחייבו בניכוי מס במקור ביפן בשיעור של 10% (בהתאם לאמנה). פקיד השומה טען כי היות וג'טק לא הוכיחה איזה חלק מהתמורה נובע מתמלוגים ואיזה נובע מהכנסות מעסק (תמיכה ותחזוקה), הרי שלא יותר מלוא הזיכוי בגין המס שנוכה במקור, אלא רק זיכוי בגין מרכיב התמלוגים בלבד.

כמו כן, לטענת פקיד השומה ג'טק הייתה אמורה לשלם לרשויות המס ביפן מס בשיעור של 10% על מרכיב התמלוגים בלבד. לפיכך, ג'טק ביקשה מרשויות המס בישראל לפתוח בהליך הסכמה הדדית עם רשויות המס ביפן. לטענת רשויות המס אין להתחיל בהליך הסכמה הדדית עד שלא ימוצה הליך הערעור ושתקבע התשתית העובדתית במקרה שלפנינו.

פסק הדין - בית המשפט נעתר לבקשת ג'טק, הורה על הקפאת ההליכים בפניו וקבע כי יש למצות את הליך ההסכמה ההדדית טרם קיום הליך הערעור הנ"ל. לנישום של אחת המדינות המתקשרות עומדת זכות, בקשר עם מקרה ספציפי, לדרוש כניסה לנוהל ההסכמה ההדדית. במקרה שכזה, הבקשה צריכה שתוגש לרשות המוסמכת של מדינת התושבות. הפניה אינה צריכה שתעשה בפורמט מסוים.

על הרשות המוסמכת מוטלת החובה לקבוע אם טענת הנישום כי מוטל עליו מס בניגוד להוראות האמנה, מוצדקת. אם פניית הנישום נוגעת למעשה רק לדין הפנימי הרי שעל הרשות להודיע זאת לנישום ולהפנותו להליכי הערעור המקובלים.

כאשר הרשות המוסמכת האחת סוברת כי טענת הנישום מוצדקת וכי המדינה האחרת היא שפעלה בניגוד להוראות האמנה, 'תשתדל' היא להפעיל את הנוהל. זכותו של הנישום לדרוש כי פקיד השומה יפעיל שיקול דעת סביר בהחליטו אם הוא נכנס לנוהל אם לאו. כך מקובל במרבית המדינות. יחד עם זאת, כאשר הרשות המבצעת נקראת לנקוט בפעולה במישור הבינלאומי, עליה לעיתים לשקול שיקולים כגון סיכויי הצלחת הפניה, שיקולי עלויות, שיקולים כיצד תשפיע הפניה על הליכים המתנהלים עם מדינות אחרות וכיוצא בזה. במקרה דנן הרשות לא שללה את נחיצות הכניסה לנוהל אלא שלטעמה טרם 'בשל' המועד לכך.

יש לראות את נוהל ההסכמה ההדדית כחלק מהליך השומה, אחרת ימצא הנישום במצב נחות ביחס לראיית הליך כהליך נפרד וחיצוני. במישור המעשי, כל עוד לא ניתנה על ידי בית המשפט החלטה חלוטה, או כל עוד לא חלף המועד לתקן השומה לרבות מכוח סעיף 147 לפקודה, הרי שידי פקיד השומה אינן כבולות והוא יכול לפעול ולנסות להגיע להבנות עם רשות המס היפנית.

סעיף ההסכמה ההדדית באמנת המס מצביע מפורשות על הרצון הטוב והכוונה של שתי המדינות המתקשרות להגיע להבנות המיישבות את המחלוקת ומונעות כפל מס. פסק דין חלוט או שומה חלוטה לא תאפשר לרשות המוסמכת בישראל גמישות הנצרכת במשא ומתן בעל אופי סמי-דיפלומטי. למותר לציין כי פסק דין חלוט כמו גם שומה סופית בישראל, אינה מחייבת את רשות המס ביפן וזו אף עלולה לדחות על הסף בקשה לקיום נוהל הסכמה הדדית כאשר צד אחד במשא ומתן כבול. היה ותושג הבנה בין הרשויות - מיתר הדבר את הצורך בהמשך הדיון בערעור.

היה וידחה הדיון בערעור ויושלמו הליכי ההסכמה ההדדית בלא הסכמה, עדיין תיוותר בידי ג'טק האפשרות להעמיד למבחן את עמדת רשות המס בישראל לביקורת בית המשפט.

לאור זאת, עיתוי וסדר נכון יהא למצות את הליך נוהל ההסכמה ההדדית קודם למיצוי הליך הערעור. סדר שונה של הדברים חוסם את אפשרויותיה של ג'טק למצות את המירב משני ההליכים כאמור. הואיל ותכלית האמנה הינה למנוע, או למצער למזער, את חשיפת ג'טק לתשלום כפל מס, בחירה בסדר האמור תואמת יותר תכלית זו.

### **האיחוד האירופאי: חוות הדעת של הפרקליט הראשי במקרה של Marks and Spencer**

ביום 7 באפריל 2005, נתן הפרקליט הראשי של האיחוד האירופאי את חוות דעתו במקרה של M&S, במסגרתה הוא קבע כי האיסור באנגליה על קיזוז הפסדים מחברות בנות זרות בקבוצה כנגד רווחים של חברות אנגליות, נוגד את הוראות אמנת האיחוד האירופאי.

רקע - M&S הינה חברת החזקות תושבת אנגליה המחזיקה בחברות אנגליות ובחברות זרות. החברה ביקשה לקזז הפסדים מחברות בנות זרות בבלגיה, צרפת וגרמניה כנגד רווחים של חברות אנגליות בקבוצה בשנים 1998-2001. בקשת הקיזוז נדחתה והחברה ערערה לבית המשפט העליון באנגליה אשר הפנה את הסוגיה לבית המשפט של האיחוד האירופאי.

החלטת הפרקליט הראשי - הפרקליט הראשי קבע כי ההוראה בדין הפנימי באנגליה המונעת מחברה אנגלית לקזז הפסדים של חברות זרות בקבוצה כנגד רווחים של חברות מקומיות פוגעת בחופש ההתאגדות ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות אמנת האיחוד האירופאי.

נציין כי החלטת הפרקליט הראשי אינה מחייבת מבחינה משפטית אולם במרבית המקרים מאמץ בית הדין של האיחוד האירופאי את החלטת הפרקליט הראשי.

### **הולנד: הצעה לתיקון הוראות 'פטור השתתפות' (Participation Exemption)**

ביום 29 באפריל 2005, הודיע משרד האוצר ההולנדי על רפורמה מוצעת בדיני המס בהולנד על מנת לשפר את האטרקטיביות של הולנד לחברות קיימות וחדשות. במסגרת ההצעה שטרם התגבשה להצעת חוק, ישנה כוונה לתקן את הוראות 'פטור ההשתתפות' בהולנד. עיקרי התיקון הינם כדלקמן:

1. 'פטור ההשתתפות' יחול רק לגבי השקעות של לפחות 5% בחברה תושבת הולנד או בחברה זרה.
2. תבוטל הדרישה שהחזקת המניות לא תחשב כהחזקת פורטפוליו (portfolio investment). זאת לאור העובדה שהחזקה בשיעור של 5% לפחות לא תחשב כהחזקה פורטפוליו. מאידך, החזקה של פחות מ- 5% תחשב כהחזקה פורטפוליו ולפיכך לא תזכה בהטבות מכוח הוראות 'פטור השתתפות'.
3. תבוטל הדרישה שהחברה המוחזקת תתחייב במס (subject to tax) במדינת תושבותה, אלא אם מדובר בחברה מוחזקת שהכנסתה פסיבית (חברת החזקות או מימון). במקרה של החזקה בחברה מוחזקת פסיבית שחייבת במס נמוך במדינת תושבותה, במקום ההטבות מכוח 'פטור השתתפות' ינתן זיכוי בגין המס הזר.

## הולנד: ביטול מס הון (0.55%) החל משנת 2006

ביום 24 במרץ 2005, הודיע משרד האוצר בהולנד כי החל מיום 1 בינואר 2006, יבוטל המס ההון בהולנד. מס זה מוטל בשיעור של 0.55% משווי השוק של נכסים (לרבות מזומן) שהועברו ליישות משפטית הולנדית (בעלת מניות) בתמורה למניות באותה ישות משפטית. לפיכך, מוצע לשקול לדחות, במידת האפשר, לשנת 2006 ביצוע של פעולות הכפופות למס על ההון בהולנד, כגון: הקצאת מניות, המרת הלוואה להון מניות וביצוע שינויי מבנה מסויימים שאינם פטורים ממס.

## הולנד: הפחתת שיעור מס החברות

החל מיום 1 בינואר 2005, שיעור מס החברות בהולנד הופחת משיעור של 34.5% ל- 31.5%. מס החברות לשנת 2006 יעמוד על 30.5% והחל משנת 2007 ואילך על 30% בלבד. שיעור המס החל על המדרגה הנמוכה של רווחים עד 22,689 יורו הופחת משיעור של 29% ל- 27%. שיעור זה יופחת בהדרגה עד ל- 25% בשנת 2007 ואילך. הפחתת שיעור מס החברות נועדה להגביר את האטרקטיביות של הולנד כמקום לביצוע פעילות עסקית. נציין כי בהתאם לפרסום משרד האוצר ההולנדי מיום 29 באפריל 2005, ישנה כוונה לביצוע הפחתה נוספת של שיעור מס החברות החל משנת 2007 בשני שלבים: תחילה ל- 27.4% ואחר כך ל- 26.9% בלבד.

## גרמניה: הצעה להפחתת שיעור מס החברות הפדרלי ל- 19%

הממשלה הפדרלית בגרמניה הודיעה על כוונתה להפחית את שיעור מס החברות הפדרלי משיעור של 25% ל- 19% בלבד. מימון הפחתת שיעור מס החברות יעשה בחלקו על ידי העלאת המס על יחידים המחזיקים מניות של חברות וכן על ידי העלאה מתונה במיסוי המינימלי (לדוגמה, התרת הפסדים מועברים מעל למיליון אירו עד לשיעור של 60% בלבד מסך ההכנסה החייבת). בנוסף, יינתן זיכוי בגין סכום מוגדל יותר של 'מס סחר' (Trade Tax) כנגד מס ההכנסה החל על היחיד. ההצעות לעיל טרם התגבשו להצעות חוק רשמיות, אך צפוי כי בקרוב הצעות אלו יעברו את שלבי החקיקה במיוחד לאור תמיכתן של מפלגות האופוזיציה לאמור בהן.

## לוקסמבורג: משטר Holding Company 1929 תואם לדרישות האיחוד האירופאי

ביום 19 באפריל 2005, אישר הפרלמנט בלוקסמבורג שינויים למשטר 1929 Holding Company בכדי שיתאים לדרישות האיחוד האירופאי. כפי שהיה במשטר הקודם, חברות שיעמדו בתנאים מסויימים יהנו מפטור ממס חברות למעט מס שנתי המוטל על הנכסים נטו של החברה. על מנת להתאים לדרישות האיחוד האירופאי, בהתאם למשטר החדש, חברות Holding Company 1929 לא יוכלו ליהנות מהפטור האמור אם 5% ומעלה מהכנסת הדיבידנד בשנה פלונית, מקורה בחברות מוחזקות זרות שאינן מתחייבות במס בשיעור הדומה לשיעור המס החל בלוקסמבורג. לצורך כך, נדרש ששיעור מס הזר שבו מתחייבת החברה הזרה יעמוד על 50% לפחות מהמס החל בלוקסמבורג (כיום, 11%). בנוסף, נדרש שבסיס המס של החברה הזרה יחושב באופן הדומה לחישוב הנעשה בלוקסמבורג. לעניין זה, יחשבו כל החברות תושבות האיחוד האירופאי (בהתאם לרשימת החברות הכלולות בהנחיית אם-בת של האיחוד האירופאי) כעונות על תנאי זה. ביחס לחברות תושבות מדינות שאינן חברות האיחוד, יהא צורך בהצגת מסמכים בקשר לחישוב בסיס המס. ההוראות החדשות צפויות להכנס לתוקף החל ביום 1 ביולי 2005 בגין חברות ששנת המס שלהן מסתיימת לאחר תאריך זה. חברות קיימות תוכלנה להנות מהוראות המשטר הישן עד לסוף 2010.

## דנמרק: הצעה לרפורמה במס

- במסגרת הצעת חוק מיום 8 לפברואר 2005 הוצעו שינויי המס כדלקמן:
1. הפחתת שיעור מס החברות - הוצע להפחית את שיעור מס החברות בדנמרק משיעור של 30% ל- 28%, החל משנת המס 2005. בהתאם, שיעור ניכוי המס במקור על דיבידנדים המחולקים לחברות דניות החל מ-1 ביולי 2005 ירד לשיעור של 18.48%.
  2. מוסד קבע של חברה תושבת דנמרק - מוצע כי הכנסות והפסדים ממוסד קבע בחו"ל של חברה תושבת דנמרק או מנכסי נדל"ן מחוץ לדנמרק לא יכללו במסגרת הכנסה החייבת של חברה תושבת דנמרק, אלא אם החברה והקבוצה בחרה להתמסות במאוחד לצורכי מס.
  3. מיסוי מאוחד בינלאומי - בהתאם לרפורמה המוצעת, קיימת האופציה לבצע מיסוי מאוחד בינלאומי, אשר לפיו כל החברות הזרות והדניות בקבוצה לרבות מוסדות קבע ימוסו במאוחד. הדבר נכון גם לגבי חברות אם וחברות אחיות זרות. כעקרון, בחירה באופציה זו, מחייבת לתקופה של 10 שנים.

## רומניה: חידושים בתחום המס

- ממשלת רומניה פרסמה ביום 18 בפברואר 2005, את השינויים לפקודת המסים ברומניה, שעיקרם כדלקמן:
1. שיעור מס החברות - שיעור מס החברות לשנת 2005 הינו 16%.
  2. ניכוי מס במקור בגין דיבידנד - דיבידנדים המחולקים בשנת 2005 מרווחי שנת 2004 או שנים קודמות יותר, יהיו כפופים לניכוי מס במקור בשיעור של 10%.
  3. מיסוי מיזמים קטנים - *Micro-enterprises* - למיזמים קטנים (עד מחזור של 100,000 יורו בשנה) ישנה האופציה לבחור לשנות את מעמדם לצורכי מס כך שבמקום לשלם מס הכנסה בשיעור של 3% על הכנסותיהם (המחזור), ניתן לשלם מס הכנסה בשיעור של 16% על הרווחים.

## בלגיה: הצעת לרפורמה במס

- ביום 4 במרץ 2005, הודיעה ממשלת בלגיה על מספר שינויים צפויים לפקודת המס, שעיקרם כדלקמן:
1. החל מיום 1 בינואר 2006, צפוי להתבטל המס המוטל על ההון של החברה (Capital Duty) בשיעור של 0.5%. המס על ההון יעמוד על תשלום של 25 יורו בלבד.
  2. התרת ניכוי מס מיוחד בגין ריבית רעיונית על ההון העצמי 'המתואם'. נקודת המוצא לחישוב ההון העצמי המתואם הוא ההון העצמי של החברה לסוף תקופת המס הקודמת, תוך התאמות שונות. שיעור ניכוי הריבית הרעיונית יקבע לפי שיעור הריבית על אג"ח ממשלתי ל- 10 שנים כפי שהוא יהיה ביום 31 בדצמבר 2005. החל מה- 1 בינואר 2006 שיעור זה יהיה קבוע והוא יחול במשך שנות השומה 2007, 2008 ו- 2009. השיעור החדש לניכוי הריבית הרעיונית עבור 3 שנות השומה הבאות יקבע על פי שיעור אג"ח ממשלתי ל- 10 שנים כפי שיהיה ביום 31 בדצמבר 2008. אם בסיס המס של חברה אינו מאפשר לה לבצע ניכוי של ריבית רעיונית, ההפרשים יועברו לתקופת המס הבאה. בניגוד להפסדים רגילים אשר יכולים להיות מועברים ללא הגבלות, ניכוי ריבית רעיונית שלא מומש יכול להיות מועבר רק ל-7 השנים הבאות לאחר שנת הניכוי.

## בולגריה: הפחתת שיעור מס החברות והנהגת משטר 'פטור השתתפות'

עיקרי השינויים בחוקי המס בבולגריה, שתחולתם החל מ-1 בינואר 2005 יובאו להלן:

1. מס החברות הופחת משיעור של 19.5% לשיעור של 15% בלבד.
2. משטר של 'פטור השתתפות' נכנס לתוקפו, לפיו חלוקת דיבידנד מחברה תושבת בולגריה לחברה זרה תושבת האיחוד האירופאי, פטורה מניכוי מס במקור. כל זאת בכפוף לכך שהחברה הזרה הינה תושבת לצורכי מס במדינה חברת האיחוד האירופאי, החברה הזרה מתחייבת במס במדינת תושבותה (ללא זכות לפטור ממס), החברה הזרה הינה בעלת הזכות שביושר לדיבידנד ומחזיקה לפחות ב- 20% מהחברה המחלקת למשך שנה לפחות בטרם חולק הדיבידנד.
3. שיעור ניכוי מס במקור החל על חלוקת דיבידנד לתושב חוץ (חברות ויחידים) הופחת משיעור של 15% לשיעור של 7% (שיעור הניכוי בהתאם לאמנת המס עם ישראל עומד בתנאים מסוימים על 7.5%). בנוסף נציין כי בהתאם להודעת משרד האוצר האמריקאי מיום 21 באפריל 2005, משא ומתן לחתימת אמנה למניעת כפל מס בין ארה"ב ובולגריה אמור להתחיל במהלך שנת 2005.

# יעוץ עסקי

## ז. חושבים על הנפקה ראשונית לציבור? הכנת עסקכם לקראת הצפוי בהמשך הדרך

### 1. רקע

בעלי מניות המתכננים להנפיק את חברתם לציבור, לרוב יתחשבו בהשפעתה הפוטנציאלית של ההנפקה על צורת הניהול של החברה וצורת התקשורת שלהם עמה. לרוב, בעלי המניות אינם לוקחים בחשבון כי הרבה לפני הרישום למסחר, על הנהלת החברה לנוטה בתהליך סבוך, שלעיתים גוזל זמן, לצורך הכנתה להנפקה ראשונית לציבור.

במהלך השנתיים האחרונות, מחלקות ליווי העסקאות של KPMG היו מעורבות בעשרות הנפקות של ניירות ערך. אנו מאמינים כי צברנו ניסיון בינלאומי רב באבחון הגורמים המשפיעים על הצלחת ההנפקה והגורמים המכשילים הפוטנציאליים מהם כדאי להימנע.

מאמר זה מציג תוצאות מחקר שבוצע על ידי מחלקת ליווי עסקאות של KPMG בקרב חברות אירופאיות שנרשמו למסחר. מטרת המאמר הנה להציג את ממצאי המחקר המתייחסים לגורמים שיש לשקול ולנתח בעת תכנון ההנפקה הראשונית לציבור, בכדי לסייע למנהלים לממשה בהצלחה.

### 2. המדגם ושיטת המחקר

המדגם כלל 77 חברות אירופאיות שנרשמו להנפקה מינואר 2002, כאשר 48 מתוכן הונפקו בשנת 2004.

המחקר בוצע באמצעות ראיונות טלפוניים ראשוניים עם מנהלי החברות וראיונות מעמיקים יותר בהמשך. ממצאי הסקר נותחו והוצגו בצורה מצרפית.

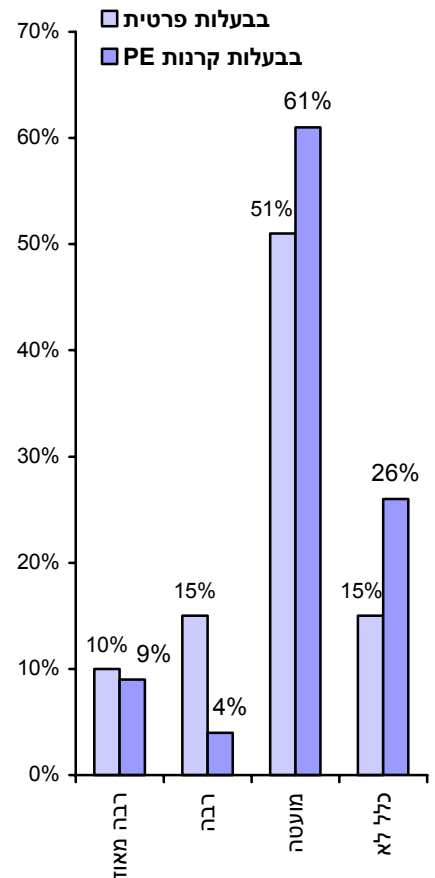
### 3. הערכות לרישום

חשוב להבין כי תהליך הנפקת החברה אינו מסתכם במינוי יועצים מקצועיים ובמכירתה לשווקי הציבור "AS IS". חברות רבות – במיוחד חברות שלא התקשרו עם משקיעים חיצוניים בעבר, יאלצו לבצע הכנות מקדימות לצורך היערכותן לרישום, שהיקפן עלול לעיתים להפתיע. ממצאי הסקר עולות מספר המלצות, הנוגעות לשלב ההערכות, עבור חברות העומדות בפני רישום להנפקה:

- a. אין לזלזל בכמות הזמן והמשאבים הדרושים לצורך ההערכות.
- b. יש לוודא כי החברה מוכנה לרישום מניויתיה למסחר.
- c. יש להכין את הצוות המתאים לכך לפני תחילת התהליך.

תרשים 1 ממחיש את היקף העבודה שנדרשה בהתאם לתוצאות המחקר. רובם הגדול של הנשאלים (מעל 80%) השיבו כי נדרשו לבצע לפחות עבודת הערכות בהיקף מינימלי. כפי שעולה מן הנתונים, חברות המגובות בקרנות Private Equity נוטות להיות מוכנות יותר להנפקתן הראשונית מאשר חברות פרטיות. נתון זה מצביע על כך שאותן קרנות מתנות את השקעתן בשדרוג התהליכים והמערכות בחברה. דבר זה גם עשוי להצביע על כך שבאופן שוטף מקפידות הקרנות על איכות הניהול והמערכות בחברות המוחזקות על ידן.

תרשים 1 - היקף העבודה שנדרשה לצורך ההערכות לרישום

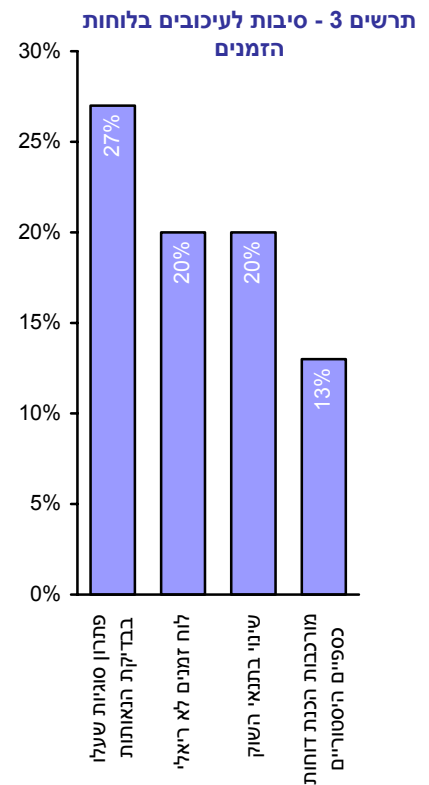




## 5. לוחות זמנים

לעיתים, חברות נוטות להמעיט בהערכת מידת הזמן הנדרשת על מנת להירשם למסחר. ייתכן והסיבה לכך היא הצבת לוח זמנים צפוף מידי להנפקה, חוסר במערכות או תיעוד הנדרשים להתנעת התהליך או גורמים שאינם בשליטת ההנהלה. אף על פי כן, הנפקת חברה תוך זמן סביר הינה אפשרית בהחלט. ממצאי הסקר מצביעים על כך ש- 70% מהחברות הקדישו פחות משלושה חודשים בתכנון והערכות להנפקה. בהמשך, כמעט אותו אחוז מהחברות דיווחו שנדרשו מהן פחות משלושה חודשים על מנת לסיים את הנפקתן הראשונית לציבור. במילים אחרות, למעלה משני שלישי מהחברות המשתתפות בסקר סיימו את הנפקתן הראשונית בתוך שישה חודשים.

ממצאי הסקר עולה כי כמעט 40% מהנשאלים השיבו כי התהליך ארך יותר מן המצופה, בעוד שרק 4% השיבו כי הוא ארך פחות מהמצופה. תרשים 3 מפרט את הגורמים העיקריים לעיכובים בלוחות הזמנים ואת שכחותם. בהתייחס לנתוני הטבלה, ברור כי שינויים בתנאי השוק וברגישות המשקיעים אינם בשליטת החברה. יחד עם זאת, שאר הגורמים שהוצגו כמעכבים היו ניתנים לחיזוי וניתן היה לנהלם בצורה טובה יותר. עוד עולה ממצאי הסקר כי חברות קטנות יחסית (בעלות שווי שוק הנמוך מ- 30 מיליון יורו) וחברות פרטיות ראו את תהליך בדיקת הנאותות כבעייתי יותר. עובדה זו משקפת גישה פחות פורמלית בניהול החברה, ביחס לזו הנדרשת בחברות מורכבות וגדולות יותר או בחברות המגובות בקרנות Private Equity, ומדגישה את הצורך שלהן בהכנות מקדימות לפני הניסיון להנפיקן לציבור.



המקור: KPMG LLP (U.K), 2005

## 6. תהליך מקיף, הגוזל זמן

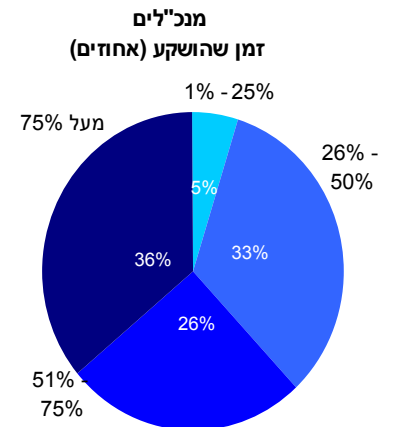
מעטים יחלקו כי הנפקת החברה לציבור היא תהליך הגוזל זמן, אך הרבה חברות אינן מעריכות נכונה בתחילתו, עד כמה יש להקצות ממשאבי החברה עבורו - במיוחד ברמת ההנהלה הבכירה. ממצאי הסקר מצביעים על כך שההנפקה הראשונית לציבור גזלה את רוב זמנם של המנהלים הבכירים, כפי שניתן לראות בתרשים 4.

62% מהמנכ"לים ו- 81% ממנהלי הכספים שהשתתפו בסקר השיבו כי ההנפקה גזלה יותר ממחצית זמן עבודתם. ממצא זה מדגיש את החשיבות שבהבטחת דרג ניהולי מתאים טרם ההערכות להנפקה, אשר ידאג לחברה בזמן שהם עסוקים במכירתה למשקיעים. משימה זו לא תמיד תהייה קלה בחברות קטנות, שייתכן ויידרשו להשקיע תשומות נוספות ממקורות חיצוניים.

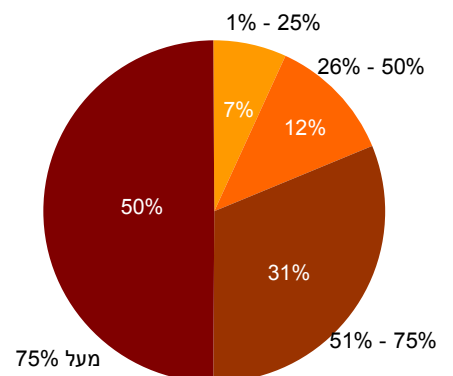
מומלץ לטפל בסוגיית המשאבים בשלב מוקדם של התהליך, במיוחד בשלב התכנון. מתשובות הנשאלים עולה כי כמות המשאבים הפנימיים הדרושים הוא האספקט החשוב ביותר בתהליך, אשר אותו הם היו רוצים לדעת לפני תחילתו. אף על פי כן, רק 9% מן הנשאלים השיבו בחיוב על כך שהיו ממנים מקורות חיצוניים נוספים, אם היה עליהם לעבור את התהליך בשנית. ייתכן והסיבה לכך היא ההנחה לפיה ידע מעמיק על פעילות החברה הוא חיוני להשלמת הפערים.

על הנהלת החברה לחשוב על תכנון משאביה לטווח הארוך. הנפקה לציבור אינה רק תהליך שאורכו שישה חודשים, שבסופו חוזרת החברה לקדמותה. מעמד של חברה ציבורית ייצור דרישות מתמשכות מזמנם של מנהליה הבכירים. יהיה זה כדאי לשקול העסקתם של עובדים נוספים, על בסיס קבוע, בעיקר בתחומי קשרי המשקיעים, הכספים והפיתוח העסקי.

### תרשים 4 - יחס הזמן שהושקע בתהליך ההנפקה בידי מנהלים בכירים



### מנהלי כספים זמן שהושקע (אחוזים)



המקור: KPMG LLP (U.K), 2005

## 7. המשמעות עבור מועמדות פוטנציאליות להנפקה ראשונית לציבור

בנימה מעודדת, ממצאי הסקר מצביעים על כך כי כמעט 40% מן הנשאלים השיבו כי לא היו עושים דבר בצורה אחרת, אם היה עליהם לעבור את התהליך שוב. נתון זה רומז על כך שבאופן כללי הם עברו חוויה חיובית. יחד עם זאת, מנתוני הסקר עולים ארבעה תחומים, עליהם היו הנשאלים מעדיפים לדעת לפני ההנפקה:

- כמות המשאבים הפנימיים הדרושים.
- העלייה ברמת הדרישות הרגולטוריות והפיקוח התאגידי.
- רמת פירוט תהליך בדיקות הנאותות.
- מידת פעילות השיווק הכרוכה בתהליך.

תוצאות הסקר ממחישות את היתרונות הפוטנציאליים של תכנון זהיר והערכות מתאימה בהבטחת תהליך חלק ככל האפשר. מרכיב נוסף החיוני להנפקה חלקה של החברה, הוא שימוש ביועצים מתאימים ומנוסים בשלב מוקדם של התהליך.

## 8. סיכום

במסגרת מאמר זה הוצגו תוצאות סקר שנערך בקרב מנהלי חברות שנרשמו לאחרונה למסחר באירופה. ממצאי הסקר מצביעים על הגורמים הקשים ביותר בתהליך הרישום והידע הדרוש להתחלתו – מנקודת מבטם של משתתפיו.

אם אתם חושבים על הנפקה ראשונית לציבור, שאלו את עצמכם את השאלות הבאות:

- האם אתם מבינים שתצטרכו להשקיע יותר ממחצית זמן עבודתכם במשך ששת החודשים הבאים בהתמקדות בהנפקה?
- האם אתם מבינים את המחויבות המתמשכת הנדרשת מכם וממנהליכם הבכירים במשך ההנפקה עצמה ואחריה?
- האם המערכות והנהלים בחברתכם מגובשים דים על מנת לעמוד בדרישות הרגולטוריות המחמירות?
- האם קיים תיעוד לכל החומר הדרוש לשם עריכת בדיקת נאותות מקיפה?
- האם אתם וחברתכם מוכנים לבחינה הקפדנית המוגברת של החברה במהלך ההנפקה ואחריה?