מבזק מס
מספר 1125
08 באוקטובר 2026

Artzi Hiba Cohen
TAX SOLUTIONS Ltd.
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ
Web site: www.ahec-tax.co.il
E - mail: ahec@ahec-tax.co.il

מיסוי מקרקעין: השלכות המס בהיפרדות בין קבוצת חברות

חברים נכבדים אנו מתכבדים לפרסם בזאת את מבזק מס מספר 1125

מיסוי מקרקעין

השלכות המס בהיפרדות בין קבוצת חברות

מיסוי בינלאומי

כשהנאמנות פוגשת את סעיף 62א - מי הוא "בעל המניות הפעיל"?

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ

ו"ע 70763-08-23 **ע.מ.ס.ת ניהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות** - התקבל ביום 22/9/2026.

רקע

1. חברת ע.מ.ס.ת. ניהול והשקעות בע"מ (להלן: "העוררת") - חלק מ"קבוצת מסיקה", החזיקה ב 50% ממניות חברת שזר יעוץ פיננסי ותכנון אסטרטגי בע"מ (להלן: "חברת שזר"). המחצית השניה של המניות חברת שזר הוחזקה בידי קבוצת וידר באמצעות חברת מל אל 1991 בע"מ (להלן: "קבוצת וידר" ו"הרוכשת"). הקבוצות הנ"ל פעלו במשך השנים בשיתוף פעולה במסגרת מיזמים שונים.
2. קבוצת מסיקה וקבוצת וידר, החזיקו בחלקים שווים, בשני נכסים:
   א. מקבץ דיור ובו 168 יח"ד המשמשות לדיור מוגן (להלן: "המקרקעין" ו/או "מקבץ הדיור"). המקרקעין הוחזקו על ידי חברת שזר.
   ב. מרכז מסחרי בעיר פרדס חנה - נכס מסחרי שהוחזק אף הוא בחלקים שווים באמצעות חברות מטעם שתי הקבוצות.
3. בין הקבוצות התגלעו מחלוקות שהובילו להסכם היפרדות בשנת 2018 ולבסוף להסכם מיום 5 באוקטובר 2021. במסגרת ההיפרדות, קבוצת מסיקה קיבלה את מלוא הזכויות במרכז המסחרי בפרדס חנה, ואילו קבוצת וידר קיבלה את מלוא המניות בחברת שזר.

המחלוקות

1. **האם חברת שזר היא "איגוד מקרקעין"?** (האם נכסיה מתמצים במקרקעין, או שמדובר בפעילות עסקית-אקטיבית של בית אבות המוציאה אותה מגדר זו).
2. **האם מדובר ב"עסקת חליפין"?**
3. **מהו יום המכירה.**
4. **קביעת שווי המכירה** של מניות שזר (העוררת הצהירה על שווי של כ-1.7 מיליון ש"ח ואילו המשיב העמיד את השווי על 36 מיליון ש"ח בהתאם לשווי המוסכם של הנכס המקביל בפרדס חנה).

הכרעת ועדת הערר (הערר התקבל באופן חלקי בלבד)

- **שזר היא "איגוד מקרקעין":** הוועדה קבעה כי חברת שזר היא איגוד מקרקעין. העוררת עצמה דיווחה כך לכתחילה, ומבחן הנכסים מראה שמקור ההכנסה העיקרי הוא השכרת יחידות הדיור. הטענות על שירותי דיור מוגן ובית אבות נטענו בעלמא, ללא הצגת חוזים או ראיות ממשיות, והן בגדר פעילות טפלה להשכרה הפאסיבית של מקבץ הדירות.
- **מדובר בעסקת חליפין:** הוועדה קבעה כי לשון הסכם 2018 ותנאי ההיפרדות מוכיחים כי מדובר בהחלפת נכסים (תוך תשלומי איזון).
  הטענות המאוחרות של העוררת המנסות לנתק בין העסקאות נדחו.
- **יום המכירה:** נקבע ליום בו הושלמה ההיפרדות הוא יום חתימת הסכם ההיפרדות הסופי - **5.10.2021**.
- **שווי המכירה (הפחתה חלקית של שומת המשיב):** הוועדה קיבלה את עקרון "השקילות הכלכלית" בעסקאות חליפין, לפיו שווי המניות הנגזר מהנכס המקביל בפרדס חנה עומד על 36 מיליון ש"ח.
  יחד עם זאת קבעה הוועדה - כי המשיב התעלם מאופי החישוב של מכירת מניות (איגוד מקרקעין), המחייב **ניכוי התחייבויות** מהשווי הנכסי במאזן החברה - בניגוד למכירה ישירה של מקרקעין. משכך, למרות ששווי הבסיס נותר 36 מיליון ש"ח, יש להפחית ממנו את התחייבויות החברה.

התייחסותנו

מעמד הדיווח הראשוני כ"איגוד מקרקעין" והחובה לבחון פעילות עסקית

נקודה זו מהווה נדבך מרכזי בפסק הדין - מחד מתן משקל מהותי **לדיווח העצמי המקורי**, ומאידך דרישה **לראיות כבדות משקל** כדי לסתור אותו.

הדיווח העצמי של העוררת:

בנובמבר 2021 הוגשה הצהרה מעודכנת על פעולה באיגוד מקרקעין (בהמשך להצהרה מיום 31.12.2020).

בחישוב השווי - העוררת הצהירה על שווי מכירת מחצית מניות שזר בסך **26 מיליון ש"ח בניכוי התחייבויות** בסך כ-**24.29 מיליון ש"ח** (מחצית מסך ההתחייבויות של חברת שזר), וכתוצאה מכך הגיעה לחישוב שבח זעום של כ- 1.7 **מלש"ח**.

כאשר נישום מגיש דיווח עצמי בו הוא מציג את החברה כ"איגוד מקרקעין" (כל שכן בשני דיווחים), יש בכך ליצור מעין "השתק". בית המשפט אינו שש לאפשר לנישום "לחזור בו" מדיווחו המקורי.

כדי להשתחרר מדיווח עצמי, על הנישום מוטל נטל הוכחה כבד המלווה בהסבר משכנע מדוע הוגש הדיווח הראשוני כפי שהוגש.

בענייננו, העוררת לא סיפקה הסבר לכך, והעלתה את הטענה לראשונה בשלב ההשגה.

שנית, **חובת הבחינה של הפעילות העסקית (שלילת מעמד איגוד מקרקעין)**

ועדיין למרות משקלו של הדיווח המקורי, החוק והפסיקה אינם מסתפקים אך ורק בכותרת שהעניק הנישום, אלא מחייבים בחינה מהותית של נכסי החברה ופעילותה בהתאם למבחן דו שלבי:

1.המבחן הנכסי - הגדרת "איגוד מקרקעין" בחוק מיסוי מקרקעין נסמכת קודם כל על מבחן נכסי - קרי כי כל נכסי האיגוד (פרט לנכסים מנוטרלים או טפלים כקבוע בהגדרות הסעיף) הם זכויות במקרקעין. בענייננו, אין מחלוקת כי הנכס המרכזי של חברת שזר הוא מקבץ של 168 יח"ד.

2.בחינת הפעילות העסקית הנטענת - העוררת ניסתה לטעון שפעילות ניהול הדיור המוגן (מתן שירותים, עובדים, ניקיון, חדר אוכל, פעילויות תרבות) הופכת את החברה לעסק אקטיבי (בדומה לחברה המחזיקה ומפעילה בית מלון) שאינה בגדר איגוד מקרקעין.

דרישת ההוכחה הראייתית - הוועדה קבעה כי אמנם יש לבחון טענות אלו לגופן, אך **נטל ההוכחה מוטל על הנישום**. העוררת לא עמדה ברף הנדרש - נמנעה מהצגת ההסכם המלא מול החברה לה הושכרו יח"ד, לא הובאו עדים רלבנטיים, העיון בדוחות הכספיים לא הצביע על הוצאות מהותיות המעידות על הפעלת מנגנון אקטיבי של בית אבות, אלא הוצאות טפלות בלבד.

עסקת חליפין והשלכותיה

עסקת חליפין (החלפת נכסים או בשמה הנוסף - עסקת ברטר) מתקיימת כאשר שני צדדים מעבירים זה לזה נכסים שונים, כאשר נכס אחד מהווה את התמורה (כולה או חלקה) עבור הנכס האחר.

במסגרת זו, אין מדובר במכירה תמורת כסף מזומן אלא בתמורה בעין, ולעיתים קרובות משולבים בה "תשלומי איזון" כספיים כדי לגשר על פערים בשווי הנכסים המוחלפים, שהרי אין תשלומי איזון בעסקת ההחלפה אזי חזקה היא כי שווי הנכסים המוחלפים זהה.

העיקרון הכלכלי המרכזי - "שקילות כלכלית": ההנחה הכלכלית הבסיסית בעסקת חליפין היא שמתקיימת שקילות שוויונית בין שני צדי העסקה. צדדים סבירים ובפרט צדדים הנמצאים בסכסוך או בתהליך פרידה עסקית לא יחליפו זה עם זה נכסים בעלי שוויים שונים באופן קיצוני מבלי לקבל על כך הסבר הגיוני או תשלום איזון מתאים.

לכן, שוויו של נכס א' מהווה אינדיקציה לשוויו של נכס ב' שניתן כנגדו.

2טענות העוררת (חברת ע.מ.ס.ת) ודחייתן

העוררת ניסתה להתנער מההגדרה של "עסקת חליפין" ממספר נימוקים, שכולם נדחו על ידי הוועדה:

טענה 1: מדובר בנכסים שונים במהותם.

העוררת טענה כי בצד אחד מדובר במניות של חברה (שזר), ואילו בצד השני מדובר בזכויות ישירות במקרקעין (המרכז המסחרי בפרדס חנה).

הוועדה דחתה טענה זו וקבעה שאין שום מניעה משפטית או כלכלית לקיים עסקת חליפין בין סוגי נכסים שונים.

טענה 2: מדובר בצדדים שונים לעסקה.

העוררת טענה כי החברות הספציפיות שחתמו או הופיעו כרוכשות/מוכרות בכל נכס אינן זהות.

הוועדה קבעה כי טענה זו מתעלמת לחלוטין מהמציאות ההסכמית והעסקית: **הסכם 2018** נחתם בין הקבוצות עצמן (קבוצת מסיקה מזה וקבוצת וידר מזה), והחלוקה הפנימית בין החברות השונות בכל קבוצה הייתה טכנית בלבד.

מבחינה משפטית-מהותית, מדובר בעסקה כוללת בין אותן שתי הקבוצות.

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ

טענה 3: מדובר במארג רחב של התחשבנויות.

ב"כ הקודם של העוררת טען כי הפערים בשווי נובעים מוויתורים, תביעות וקיזוזים הדדיים.

הוועדה קיבלה את העובדה שבהיפרדות שותפים ייתכנו רכיבים נוספים, אך הדגישה כי **הנטל להוכיח זאת מוטל על העוררת** - מאחר שהיא מחזיקה בנתונים. משבחרה העוררת שלא להציג את מלוא מערך ההתחשבנויות והמסמכים, נותרה טענה זו בגדר טענה בעלמא חסרת בסיס.

לסיכומו של עניין, הקביעה כי מדובר בעסקת החליפין קבעה את שווי הבסיס לפי מחצית הזכויות במרכז המסחרי בפרדס חנה.

אך מכיון שמכירת מניות שזר הינה **"פעולה באיגוד מקרקעין"**, חישוב המס בה אינו נעשה כמכירה ישירה של נכס מקרקעין נקי, אלא בדומה לרווח הון במכירת מניות - כלומר, **יש לנכות את התחייבויות החברה** מהשווי הנכסי של החברה.

ניכוי זה הוביל לשווי מניות נטו בסך כ 12.6 מלש"ח והפחית משמעותית את השומה.

הערת אגב - אומנם לא נדון היבט מס הרכישה בידי קבוצת וידר הרוכשת, אך קביעת ביה"מש כי מדובר באיגוד מקרקעין והגדלת שווי המכירה, משליכות באופן ישיר גם על מס הרכישה.

לסיכום - אירוע היפרדות בין שותפים הינו מורכב מבחינת היבטי המס, כל שכן לגבי חברות המחזיקות זכויות במקרקעין, ופסיקה זו מדגישה את נקודות המחלוקת הנמצאות על השולחן.

שנית, יש מקום להתייעץ טרם הגשת הדיווח העצמי, עיננו הרואות כי העלאת טענה חדשה, הגם שעלתה בהשגה (ולא בהליכים משפטיים מתקדמים), המנוגדת לדיווח העצמי - לא מתקבלת באהדה.

לאור האמור לעיל, מומלץ ואף רצוי להתייעץ עם מומחי מס בגין היבטי המס השונים (מס הכנסה, מע"מ ומיסי מקרקעין - שבח ורכישה) טרם גיבוש מתווה ההיפרדות.

למשרדנו נסיון רב בליווי וייעוץ תהליכים אלו מבחינת היבטי המס השונים.

<u>לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (משפטנית) ענבל שני</u>, ממשרדנו.

מיסוי בינלאומי: כשהנאמנות פוגשת את סעיף 62א - מי הוא "בעל המניות הפעיל"?

החל משנת 2025 הורחבה באופן משמעותי תחולתו של סעיף 62א לפקודה.

במסגרת זו נוסף סעיף 62א(א1), הקובע, בהתקיים התנאים המפורטים בו, ייחוס של חלק מהכנסתה החייבת של חברת מעטים מפעילות עתירת יגיעה אישית ל"בעל מניות פעיל", כהכנסה מיגיעה אישית לפי סעיף 2(1) לפקודה. בתמצית, מקום שבו מתקיימים תנאי הסעיף ושיעור הרווחיות מפעילות עתירת יגיעה אישית עולה על 25%, מיוחס חלק הרווחיות העודפת לבעלי המניות הפעילים בחברה, בהתאם לחלקם היחסי ברווחיה (ראה <u>מבזק מס 1049</u>).

לעניינו, מעניינת דווקא הגדרת "בעל מניות פעיל". ההגדרה מתייחסת ל**יחיד תושב ישראל** המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב- 30% לפחות מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברת המעטים, וכן לבעל מניות שהכנסתה של חברת המעטים, כולה או חלקה, נובעת מיגיעתו האישית. במילים אחרות, מנגנון הייחוס שבסעיף בנוי סביב קיומו של בעל מניות פעיל שהוא יחיד.

ומכאן עולה השאלה: **מה דינה של חברת מעטים בעלת רווחיות עודפת, כאשר מניותיה מוחזקות באמצעות נאמנות?**

האם גם במקרה כזה מתקיים התנאי לקיומו של "בעל מניות פעיל" שהוא יחיד?

פרק הנאמנויות בפקודה קובע משטר מיסוי ייחודי. סעיף 75ו קובע כי הכנסת הנאמן תחויב במס בשנת המס שבה הופקה או נצמחה, וכי הנאמן הוא, ככלל, בר-השומה ובר-החיוב בשל הכנסת הנאמן ובשל פעולות בנכסי הנאמן. לצד זאת, קובע הסעיף כי יראו את הכנסת הנאמן ואת נכסי הנאמן כהכנסתו ונכסיו של היוצר או הנהנה, לפי העניין.

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ

שיעור המס החל על הכנסת הנאמן הוא ככלל השיעור המרבי החל על יחיד, ואולם מקום שבו נקבע לסוג הכנסה של יחיד שיעור מס מיוחד - יחול אותו שיעור גם על הכנסת הנאמן.

מנגד, הפקודה שוללת מהכנסת הנאמן פטורים והטבות מסוימים הניתנים ליחיד, ובכלל זה פטורים המוגבלים בתקרה וזיכויים אישיים.

בנאמנות תושבי ישראל מוסיף סעיף 75ז(ב) וקובע כי "יראו את הכנסת הנאמן כהכנסתו של היוצר ואת נכסי הנאמן כנכסיו של היוצר".

גם חוזר מס הכנסה 3/2016 מתאר בהתאם משטר שבו הנאמן נותר בר-השומה ובר-החיוב, אך הכנסת הנאמנות ונכסיה מיוחסים, לצורכי המס, ליחיד הרלוונטי, תוך החלת שיעורי מס של יחידים ובהתאמות שקבע המחוקק.

וכאן נמצא הקושי.

סעיף 75ז(ב) אינו קובע כי הנאמנות עצמה היא "יחיד", ואף אינו אומר במפורש כי היוצר הופך לכל דבר ועניין לבעל המניות הרשום בנכסים המוחזקים בנאמנות. הוא עושה שימוש בלשון של ייחוס: הכנסת הנאמן **תיראה** כהכנסת היוצר ונכסי הנאמן **ייראו** כנכסי היוצר.

מנגד, קשה להתעלם מכך שמניות חברת המעטים הן חלק מנכסי הנאמנות, ולכן הוראת הייחוס של נכסי הנאמן ליוצר מעוררת את השאלה האם די בכך לצורך הדרישה שבסעיף 62א לקיומו של בעל מניות פעיל שהוא יחיד.

השאלה מקבלת משנה עניין על רקע עמדה חייבת בדיווח 115/2025. במסגרת אותה עמדה קבעה רשות המסים כי כאשר מספר נאמנויות שנוצרו בידי אותו יוצר מחזיקות בזכויות באותו חבר בני אדם, יש לצרף את החזקותיהן לצורך בחינת היותה של נאמנות "בעל מניות מהותי".

עמדה זו נשענת על תפיסה מהותית שלפיה יש משמעות לייחוס נכסי הנאמנות ליוצר, ועשויות להיות לה השלכות רוחב גם מעבר למקרה הספציפי של צירוף ההחזקות (ראה מבזק מס 1097).

לטעמנו, כאן בדיוק נדרשת עקביות.

אם המשמעות שמבקשים לתת להוראות פרק הנאמנויות היא השקפה פיסקלית מלאה של נכסי הנאמנות אל היוצר או הנהנה, לפי העניין, כך שלצורכי הפקודה יש לראות באותו יחיד כמי שמחזיק בנכסים המוחזקים בנאמנות - קשה להגביל תפיסה זו רק לאותם סעיפים שבהם היא מובילה לתוצאה מחמירה עם הנישום.

לקביעה כזו עשויות להיות השלכות גם בהוראות אחרות בפקודה, לרבות במקרים שבהם דווקא הנישום יבקש להסתמך על כך שהנכסים או ההכנסות הם, לצורכי מס, נכסיו או הכנסותיו של היחיד.

לעומת זאת, אם פרק הנאמנויות יוצר משטר מיסוי ייחודי להסדר הנאמנות, שבמסגרתו הכנסות ונכסים מיוחסים לצורך חישוב המס ליוצר או לנהנה ושיעורי המס נגזרים, במידה רבה, ממשטר המס החל על יחידים - אך אין בכך כדי להפוך את אותו יחיד, לכל דבר ועניין, למחזיק הישיר בנכסי הנאמנות - הרי שעצם הוראת הייחוס אינה מספיקה בהכרח כדי ליצור "בעל מניות פעיל" במקום שבו סעיף 62א דורש קיומו של יחיד כזה.

לא ניתן, לטעמנו, לאחוז במקל בשני קצותיו.

אין מקום לראות ביוצר או בנהנה כמי שמחזיק בנכסי הנאמנות כאשר הדבר נדרש לצורך הרחבת תחולתה של הוראה מחמירה, ובה בעת להתייחס לנאמנות כהסדר נפרד כאשר ההשקפה עשויה להקנות לנישום תוצאה מיטיבה בהוראה אחרת.

בהיעדר הוראה מפורשת הקובעת אחרת, תפיסת היסוד באשר למשמעותו של מנגנון הייחוס בפרק הנאמנויות צריכה להיות עקבית.

מכאן, שבהיעדר הוראה מפורשת בסעיף 62א ביחס להחזקה באמצעות נאמנות, לא מובן מאליו כי חברת מעטים המוחזקת באמצעות נאמנות מקיימת את הדרישה לקיומו של "בעל מניות פעיל" שהוא יחיד. מנגד, הוראת סעיף 75ז(ב), הרואה את נכסי הנאמן כנכסי היוצר, אינה מאפשרת להתעלם מן השאלה.

לשם השוואה, בדין האמריקאי נקבעו כללים מפורטים המבחינים בין נאמנות שהיוצר או אדם אחר נחשבים לבעליה, באופן מלא או חלקי, לצורכי מס הכנסה פדרלי (Grantor Trust) לבין נאמנות שאינה מסווגת כך (Non-Grantor Trust).

כאשר מתקיימים תנאי הייחוס, הנבחנים בין היתר לפי סמכויות וזכויות ביחס לנאמנות, מיוחסים לאותו אדם

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ

פריטי ההכנסה, הניכויים וזיכויי המס של החלק הרלוונטי בנאמנות, כאילו התקבלו או שולמו על ידו במישרין.

בכך הדין האמריקאי מספק מסגרת סטטוטורית מפורשת לשאלה מתי משקיפים את הנאמנות אל האדם שמאחוריה לצורכי מס הכנסה, מבלי שקביעה זו משמעה בהכרח בעלות משפטית בנכסי הנאמנות או תוצאה זהה לצורכי מס אחרים.

לעת עתה, הפקודה אינה נותנת תשובה מפורשת לשאלה.

אבל נדמה שהשאלה האמיתית רחבה יותר מרווחיות עודפת בחברת מעטים - האם הוראות פרק הנאמנויות משקיפות את הנאמנות אל היחיד שמאחוריה לכל דבר ועניין לצורכי הפקודה, או שהן יוצרות הסדר מס ייחודי שבו נאמנות ממוסה בדומה ליחיד, בכפוף להוראות הייחוס ולהתאמות שקבע המחוקק? התשובה שתינתן לשאלה זו בסעיף 62א עשויה בהחלט ללוות אותנו גם בסעיפים אחרים, ולפעול לשני הכיוונים.

לסיכום, הסוגיה טרם זכתה למענה מפורש והיא מעוררת שאלה פרשנית משמעותית. למשרדנו ניסיון מקצועי רב בליווי נאמנויות ובהיבטי המס הנלווים להן.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (משפטנית) סאלי חדד גליבטר ולרו"ח (עו"ד) גדי אלימי, ממשרדנו.

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ