

בתי המשפט

וע 001289/01	בית משפט מחוזי תל אביב-יפו
03/04/2006	בפני: ועדת ערר מס שבח מקרקעין 1963-התשכ"ג זמיר עמוס, שופט (דימוס) - יו"ר הועדה דן מרגליות עו"ד ושמאי מקרקעין - חבר צבי פרידמן, רו"ח - חבר

בעניין: המכון הגיאופיסי לישראל

העוררת ע"י ב"כ עו"ד אהוד ברזילי

נ ג ד

מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

המשיב ע"י ב"כ עו"ד אהובה סימון
מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

פסק דין

צבי פרידמן, רו"ח - חבר

א. פתח דבר

עניינו של ערר זה הוא בשאלה האם יש לבחון את "שווי המכירה", בחוזה של מכר בתשלומים מאוחרים ללא ריבית, בערכי התשלום ב"יום המכירה", או במילים אחרות: האם בנסיבות של תשלומים מאוחרים ללא ריבית, האם יש לשנות מן התמורה הנקובה בחוזה המכר ולהוון את התשלומים ל"יום המכירה" לפי שיעור הריבית הנהוגה בשוק.

ב. רקע עובדתי

1. ביום 31.12.1999 נחתם חוזה למכירת מגרש בחולון (בגוש 6784 חלקה 30) (להלן: "המקרקעין") בין העוררת כמוכרת לבין חברות קבלניות (חברת אילנות הקריה (ישראל) בע"מ, חברת ראובן שקלים נדל"ן והשקעות (1999) בע"מ ולגובה נכסים בע"מ) (להלן: "הרוכשים") בתמורה בשקלים השווה ל- \$ 6,308,500 (דולר ארה"ב) בצירוף מע"מ (סעיף 8.1 להסכם).
2. מועד מסירת החזקה במגרש לרוכשים על פי ההסכם הינו- 30.6.2001 (סעיף 5.1 להסכם).
3. מועד התשלומים על פי סעיף 8 להסכם נקבע כדלקמן:
 - א. סכום בשקלים חדשים השווה ל- \$120,000 בצירוף מע"מ, ישולם במעמד חתימת ההסכם.
 - ב. סכום בשקלים חדשים השווה ל- \$ 511,000 בצירוף מע"מ, לא יאוחר מיום 13.1.2000.
 - ג. סכום בשקלים חדשים השווה ל- \$ 946,000 בצירוף מע"מ, לא יאוחר מיום 17.2.2000 (בכפוף לתשלום מס השבח בשומה עצמית על ידי המוכר).

- ד. **סכום בשקלים חדשים השווה ל- \$4,731,500 בצירוף מע"מ, ישולם לא יאוחר מיום 30.6.2001 וכנגד מסירת החזקה הבלעדית במגרש לקונה רישום הזכויות במגרש על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.**
4. על פי סעיף 8.6 להסכם המכר ניתנה לרוכשים אפשרות להקדים תשלומים כדלקמן:
- "הקונה תהיה רשאית להקדים כל תשלום מתשלומי התמורה ובתנאי שתודיע על כך למוכר בהודעה מוקדמת מראש של 72 שעות לפני מועד ביצוע התשלום, ובתנאי שכל תשלום שיוקדם לא יפחת מסכום השווה ל- 300,000 דולר. במקרה זה, יופחת מהתשלום שיעור הלייבור בתוספת 1.5% בגין תקופת ההקדמה בפועל של התשלום.**
- בהודעה מראש של 7 ימים, ולאחר 6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ואילך, הקונה תהיה רשאית להקדים את תשלום מלוא יתרת התמורה ובכפוף להפחתה של שיעור הלייבור בתוספת 1.5% בגין תקופת ההקדמה בפועל..."**
5. בפועל לא ניצלו הרוכשים אפשרות זו של הקדמת התשלומים והפחתת התמורה במקביל.
6. ביום 2.1.2000 הוגשה למשרדו של המשיב הצהרה לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק") בגין העסקה וביום 15/2/00 הוגשה למשיב השומה העצמית.
7. בתאריך 5.4.2000, הוגש מטעם העוררת תיקון לדיווח הראשוני שנעשה ולפיו הועמדה התמורה החוזית המתוקנת ע"ס בשקלים השווה ל- \$5,792,637 במקום סך של \$ 6,308,500 כפי שדווח בהצהרה הראשונית שהוגשה מטעם העוררת. התיקון הוסבר בכך שהסכם המכירה מגלם את הריבית המצטברת בגין דחיית התשלומים בסכום של \$515,863 שאותו יש להפחית מהתמורה הכוללת. בהודעה נמסר כי העוררת תכלול הפרש זה כהכנסות מימון בדוחותיה הכספיים בשנות המס 2000 ו-2001.
8. ביום 6.4.2000 התקבלה בידי העוררת הודעת שומת מס שבח במסגרתה נקבעה התמורה הכוללת כשווי המכירה ולא התמורה כפי שתוקנה ע"י העוררת.
9. ביום 2.5.2000 הוגשה ע"י העוררת השגה ובמסגרתה, נתבקש המשיב לתקן את שווי המכירה במסגרת השומה ולקבוע כי שווי המכירה הינו התמורה ללא מרכיב הריבית.
10. ביום 5.4.2001 נתקבלה בידי העוררת החלטת המנהל בהשגה, במסגרתה נדחתה השגתה בנימוק כי אין להביא בחשבון את תנאי התשלום בקביעת שווי המכירה כנקוב בחוזה, ומכאן הערר.
11. בשנים 2000 ו-2001 רשמה העוררת בספריה הכנסות מריבית בסך כולל בשקלים של \$ 515,863 שמקורן במכירת המקרקעין נשוא ערר זה.
12. ב- 12/02 ערכה העוררת הסכם שומה עם פקיד השומה למפעלים הגדולים לשנות המס 1998-2001.

ג. סלע המחלוקת

האם יש להפחית מן התמורה הנקובה בחוזה המכר את מרכיב הריבית הגלום בגין התשלומים המאוחרים. לגישת העוררת יש לקבוע כי עסקת המכר תתחייב במס לפי תמורה

נמוכה מזו הנקובה בחוזה המכר, קרי, בניכוי סכום בשקלים השווה ל- \$515,863 המהווה, לטענת העוררת ריבית הגלומה בהסכם המכר אשר איננה חלק מהתמורה. מאידך גורס המשיב כי התמורה (ובכללה פריסת התשלומים) כפי שנקבעה בהסכם המכר משקפת את המחיר בין מוכר מרצון לקונה מרצון ליום המכירה, ואין להתערב במרכיבים הפנימיים היוצרים את התמורה הנקובה בהסכם, גם כאשר התמורה משתלמת לשיעורים ואפילו לאורך תקופה ממושכת.

ד. טענות העוררת (בתמצית)

1. שווי המכירה הינו השווי ביום המכירה ולפיכך יש לבחון את השווי בערכי תשלום ביום המכירה ולא בערכי תשלום מאוחר. היינו, בנסיבות של תשלום מאוחר יש להוון את התשלום ליום המכירה, ואין לכלול את הריבית המגולמת בהסכם המכר כחלק משווי המכירה.
2. על פי סעיף 8.6 להסכם (המאפשר לרוכשים להקדים כל תשלום תוך הפחתת התמורה הכוללת) גילמו הצדדים, למעשה, את הריבית המצטברת לאחר מועד כריתת ההסכם ועד לתשלום יתרת התמורה. הוזה אומר, תנאי התשלום נלקחו בחשבון בקביעת שווי המכירה.
3. המדובר בפריסת תשלום ארוכה מן הנהוג ומן המקובל בשוק ולפיכך ריבית זו אינה חלק מן התמורה.
4. במועד ההחלטה בהשגה היתה בידי המשיב הצהרת העוררת לפיה הכנסות המימון בגין הריבית האמורה תיכללנה בדוחותיה הכספיים של העוררת לשנים 2000 ו-2001.
5. בקביעת השווי יש לתור אחר המהות הכלכלית, שכן מה לי אם הצדדים לעסקה קבעו את סכום התמורה מהוון ליום העסקה בתוספת ריבית והצמדה ליום התשלום בפועל (שאינו חולק כי הפרשי ההצמדה והריבית שנצברו לאחר יום המכירה אינם חלק משווי המכירה) או אם נקבע סכום מסוים בתוספת תנאי חוזי מוסכם לפיו אם הרוכש יקדים את התשלום תינתן לו הנחה בגובה שיעור הריבית (כבמקרה דנן). אין כל הבדל כלכלי אמיתי בין השניים והעניין הוא ניסוחי-סמנטי גרידא.
6. מפסקי הדין **תנובה מרכז שיתופי בע"מ מנהל מס שבח מקרקעין** (עמ"ש 102/77), **פיגון נ' מנהל מס שבח מקרקעין חיפה**, (ע"א 481/86 - מסים ה/2), **דופין הנדסה וציוד בע"מ** (עמ"ה 62/98 - מסים יד/2) **מדינת ישראל מנהל המכס והמע"מ ומס בולים נ' שיכון ובינוי אחזקות בע"מ** (ע"א 222/00 ו- ע"א 658/00 - מסים יז/3) עולה בבירור כי חישוב הערך הנוכחי של סכום שיתקבל בעתיד הוא ממושכלות יסוד בכל חישוב כלכלי שבו יש התייחסות לתמורות עתידיות ולפיכך אין לכלול את הריבית המגולמת בהסכם המכר כחלק מן התמורה.
7. אף ההוראות המקצועיות של מס הכנסה, שבוודאי יש להם מעמד מנחה מבחינה מנהלית כלפי רשויות המס, מכירות בעקרון היוון התמורה ליום המכירה (הוראת ביצוע 49/78, הוראת ביצוע 62/78 והוראת ביצוע מס' 23/98).
8. היות ושומות מס הכנסה לשנים 2000 ו-2001 (שבהן דווחו הכנסות המימון) הינן סופיות ונסתם הגולל על אפשרות פתיחתן, הרי שאי קבלת עמדת העוררת תגרום **לכפל מס**, פעם אחת יוטל מס במסגרת מס הכנסה ופעם שניה יוטל מס על אותה הכנסה במסגרת הכללת מרכיב הריבית במסגרת שווי המכירה לצרכי מס שבח.

9. אם כתוצאה מהפחתת מרכיב הריבית מהתמורה יוצר פער לעומת שווי מכירה בעסקאות השוואה אחרות הרי שפער זה הינו זניח ובנסיבות הענין שבו לא מתקיימים יחסים מיוחדים הרי שיש לקבל את התמורה המוצהרת בשווי מכירה.
10. במאמרם של המלומדים ווינרוט ואדלשטיין "גורם הזמן כמרכיב חיוני בחישוב התמורה בעסקת קומבינציה- הערה בעקבות הוראת ביצוע מס שבח 23/98" (מסים ג/1) דוחים המלומדים את החשש המדומה בענין הקושי להוון. גם בית המשפט העליון בפס"ד **מדינת ישראל מנהל המכס ומס בולים נ' שיכון ובינוי אחזקות בע"מ** קובע, בין היתר, כי אינו רואה כל קושי מיוחד בעריכת הוון של סכומי כסף.
11. תיקון השומה ע"י העוררת אפשרי במסגרת סעיף 85 (3) לחוק בעילה של תיקון שומה עקב טעות שנתגלה בה.

ה. טענות המשיב (בתמצית)

1. עסקת מקרקעין שפריסתה משתרעת על פני שנה וחצי אשר התמורה משתלמת בה בעיקרה בסמוך ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה, הינה עסקה מקובלת בשוק. בהתאם לכך תיקבע התמורה החוזית, באין טענה לקיומם של יחסים מיוחדים או חוסר תום לב, כתמורה המשקפת שווי שוק ליום המכירה.
2. העוררת לא הניחה תשתית ראייתית לכך שעסקת המכר במקרה דנן הינה שונה מן המקובל בשוק המקרקעין והתנאים שנקבעו בה הינם מיוחדים וחריגים לעומת עסקאות הנהוגות בשוק. יתרה מזו, בעדותה של עדת המשיב הגב' לאה גיל קבעה העדה כי המדובר בעסקה רגילה ומקובלת.
3. פריסת תשלומים על פני שנה וחצי, גם אם התשלום העיקרי מבוצע בסוף התקופה, אינה משנה את אופי העסקה ואינה הופכת בשל כך מעסקת מכר מקרקעין לעסקת מכר בה קיים מרכיב אשראי.
4. העוררת סטתה מן השומה העצמית שמסרה מבלי שנתנה הסבר לסטייה זו ואין כל מקום לתיקון ההצהרה על דרך הפחתה משווי המכירה (ראה פרשת סגל).
5. בהסכם עם פקיד השומה לשנות המס 1998-2001 לא הועלה כלל נושא ההפרדה בין המחיר הכולל והכנסות המימון אשר בגינן דרשה העוררת את הפחתת שווי המכירה (כך עולה מעדותו של מפקח פקיד השומה בפני הועדה).
6. הדרך לתיקון משגה זה של העוררת (של הכללת הכנסות המימון בדוחותיה הכספיים) היא בבקשה לתיקון הדוחות שהוגשו למס הכנסה, ולא על דרך הפחתה מן התמורה לענין חוק מיסוי מקרקעין.
7. בתי המשפט חזרו שוב ושוב על ההלכה כי מכר בתשלומים אינו מהווה עסקת אשראי. כך נקבע לראשונה בע"א 448/62 בענין **אוסקר סטרן נ' מרדכי אפשטיין** (פ"ד י"ז (2) 1093), לענין חוק הריבית משנת תשי"ז-1957. גם בע"א 408/82 **מפעלי תנועה לישראל בע"מ נ' פשמ"ג** נקבע כי מכר שהותנה בו כי מחירו ישתלם בשיעורים אינם עסקת אשראי כמשמעותו בחוק הריבית. גם בעמ"ה 37/80 **אברהם תמיר נ' פקיד השומה ירושלים** קבע בית המשפט שמכר בתשלומים בשיעורים הצמודים לשער החליפין של הדולר אינה עסקת אשראי וממילא הפרשי הצמדה שקיבל המוכר, עקב הצמדת יתרת התשלום בעסקת המכר לשער החליפין של הדולר אינם חייבים במס הכנסה (יצוין כי ההגדרה של הפרשי הצמדה שונתה בתיקון מס' 32 לפקודת מ"ה).
8. פס"ד נוסף התומך בגישה שמכר בתשלומים אינו מהווה עסקת אשראי הוא ע"א 733/89 **אדם משחקים בע"מ נ' מע"מ גוש דן**.

9. אין לעוררת תועלת בהסתמכותה על פס"ד **תנובה**, שכן יש לאבחן בין ענין תנובה לבין העניין שלפנינו.
10. אימוץ שיטת ההיוון יש בה כדי להביא לאנדרלמוסיה בסוגיית "שווי ליום המכירה" שהיא כידוע, מאבני היסוד בקביעת החבות למס שבח.
11. בעדותה מטעם המשיב של גב' גיל קבעה העדה כי התמורה הכוללת המוסכמת תואמת של שווי השוק. משמע כי דרישת העוררת להפחית מן התמורה שבהסכם מביאה בהכרח להפחתת שווי המכירה אל מתחת לשווי השוק.
12. גם הרוכשים שהם חברות קבלניות מוכרות ומיומנות בעסקי מקרקעין ראו בתמורה המוסכמת המלאה את שווי הרכישה מבחינתם.
13. אין להסתמך על פרשת שיכון ובינוי בעניין מס בולים שכן המדובר בחוק אחר ובפריסת תשלומים על פני 20 שנה. מה עוד שפרשה זו תלויה ועומדת בדיון נוסף (דנ"א 4239/03) והתרת ההיוון טרם הפכה להלכה מחייבת.
14. אילו היה מדובר בעסקת אשראי הכרח היה לקבוע מסמרות לגביו בהתייחס להתמשכות הזמן, שכן ריבית הלייבור משתנה מעת לעת.
15. החישובים לעניין הכנסות המימון הינם משוערים ובעלי ערכים בקירוב ואינם מבטאים תקבולים בפועל של ריבית בשנות המס הרלוונטיות באורח שוטף.
16. בראיות שהביאה העוררת, היא לא הצליחה לבסס אפילו את נכונות הסכום המבוקש על ידה - \$515,863.
17. העוררת נוכחה לדעת כי החל מ- 1/1/00 לא היה לה מקור שממנו תוכל לקזז את הוצאות המימון בשל המשכנתא שרבצה על הנכס שנמכר ולכן יצרה הכנסות מימון יש מאין בדרך של "הפרש תמורה", וזאת הכל בכדי להציג הכנסות מימון. אולם, כאמור, אין כאן עסקת אשראי.
18. אילו היתה מהות העסקה הנדונה לפנינו של עסקת אשראי היה מקום לצפות לנתק בין מסירת החזקה לבין מועד התשלום. דווקא קביעת ההסכם כי מועד התשלום האחרון ביום 30/6/01 הינו גם יום מסירת הנכס ורישומו, משמע שהמהות הכלכלית של העסקה הינה- עסקה למכירת זכויות במקרקעין בלבד.
19. לגבי ההוראות הפנימיות של מס שבח: הפסיקה כבר אמרה את דברה בעניין זה לא אחת, ויש מקום להתעלם מכל המובא ע"י העוררת בהקשר לאותן הוראות פנימיות (ראה הלכת **קופת חולים, מירון מרדכי, וד"ר שנהב יהודה**).

1. דיון ומסקנות

המסגרת הנורמטיבית- שווי המכירה ביום המכירה

1. סעיף 17(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג- 1963 (להלן: "החוק") מתווה את הדרך לקביעת שווי המכירה לצורך חישוב השבח כדלהלן: "שווי המכירה הוא השווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתא או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום...."

סעיף 19 לחוק קובע את "יום המכירה" כדלהלן:

"יום המכירה" או "יום הפעולה" לעניין חישוב השבח והמס הוא קיום שבו נעשתה מכירה או הפעולה באיגוד, ואולם....."

מהו שוויה של זכות פלונית?

סעיף 1 לחוק (סעיף ההגדרות) קובע כי שוויה של זכות פלונית הוא: **"שווי של זכות פלונית" – הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות-**
(1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין- התמורה כאמור;
(2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת- השווי כפי שנקבע בחוק זה;"

עיננו הרואות כי "שווי המכירה" צריך להיקבע ל"יום המכירה" (שזהו היום שבו נעשתה המכירה לצורך חישוב השבח) בהתאם לשווי השוק של אותה זכות ביום המכירה, אלא אם נקבעה התמורה המוסכמת בין הצדדים בכתב, בתום לב, וללא השפעה של יחסים מיוחדים בין המוכר לרוכש.

בהקשר לכך מתעוררת השאלה מה דין הפרשי הצמדה וריבית בגין התמורה המשתלמת לאחר יום המכירה ומה הדין כאשר התמורה המוסכמת כוללת תשלומים עתידיים לאחר "יום המכירה" ללא ריבית (או ריבית הנמוכה ממחיר השוק).
להמחשת מצב הדברים ניטול, על דרך משל, את המקרה הבא:
ראובן מעמיד למכירה מגרש לכל מאן דבעי ומציע לרוכש הפוטנציאלי את האפשרויות הבאות:

האחת- מכירת המגרש בתמורה בשקלים השווה ל- \$1,000,000 במזומן.
השניה- מכירת המגרש בתמורה בשקלים השווה ל- \$1,000,000 ואולם התשלום יתבצע לאחר שנה מיום המכירה בערכו הדולרי ובתוספתו- 5% ריבית דולרית.
השלישית- מכירת המגרש בתמורה בשקלים השווה ל- \$ 1,050,000 כאשר התשלום יתבצע לאחר שנה בערכו הדולרי וללא ריבית.

ונתהה האם "שווי המכירה" לובש מלבוש אחד ופושט מלבוש אחר לגבי כל אחת מהאפשרויות רק בגלל השוני במימון תשלום התמורה בעד המגרש או בגלל השוני בניסוח הסכם המימון? ודוק, האם בביטוי **"ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים"** יש אמירה של המחוקק שיש לנטרל קיומם של יחסים מיוחדים כגון: מלווה ולווה כאשר המדובר בתמורה מוסכמת שנקבעה בתום לב, או שבמקרה כזה קיימים יחסים מיוחדים ויש לתור אחר שווי השוק שהוא למעשה התמורה שנקבעה בתום לב בנטרול יחסי לווה ומלווה?
על סוגיות אלו נדון בהמשך.

2. ריבית והפרשי הצמדה בשל תשלומים שלאחר "יום המכירה"

אין מחלוקת כי הפרשי הצמדה וריבית בשל תשלומים המתייחסים לתקופה שלאחר "יום המכירה" אינם חלק מ"שווי המכירה" אלא נחשבים כהכנסות מימון החייבים במס לפי סעיף 4(2) לפקודת מס הכנסה. עמדה זו מקובלת גם על שלטונות המס וראה בעניין זה חוזר מק / 18/30 מיום 8/1/75 הקובע כי **"כאשר בחוזה המכירה נקבע כי התמורה או חלק ממנה תינתן בתשלומים בתוספת ריבית שעל הקונה לשלם, אין לכלול את סכום הריבית בשווי"**.

וכן ראה ה.ב. מ"ש 7/82 מיום 3.6.82:

"מובהר בזאת כי אין לכלול ב"שווי המכירה" הפרשי הצמדה וריבית המתייחסים לתקופה שלאחר יום המכירה".

יתרה מזו, המחוקק שהיה ער לכך שהפרשי ההצמדה הנצמחים לאחר יום המכירה הם למעשה שמירה על ערכה הריאלי של הקרן מצא דרך לפטור ממס הפרשי הצמדה אלו. אצל יחיד המוכר נכס "פרטי" הוענק פטור ממס על הפרשי ההצמדה שקיבל בשל מכירת הנכס לפי תקנה 2(2) לצו מס הכנסה (פטור ממס על הפרשי הצמדה), התשמ"ד-1984 ואצל "גוף עסקי" מוענק ה"פטור" ממס במסגרת ההגנה האינפלציונית הניתנת לפי חוק התיאומים בשל אינפלציה (לאחרונה בתיקון מס' 147 לפקודה נקבע הפטור ממס ליחיד בסעיף 9(13) לפקודת מס הכנסה).

וכבר כאן, שוב ניעורה לחיים השאלה לגבי הדוגמה שלהלן: ראובן מכר נכס בסכום של \$ 1,000,000 כאשר התשלום יתבצע לאחר שנה בערכו הדולרי ובתוספת 5% ריבית דולרית ואילו חברו שמעון מכר אותו נכס ב-\$ 1,050,000 כאשר התשלום יתבצע לאחר שנה בערכו הדולרי וללא ריבית, ונתהה היעלה על הדעת שאותו הפרש של \$ 50,000 אינם בגדר הכנסות מימון בשני המקרים!?

3. היוון תקבולים עתידיים (ללא ריבית או בריבית הנמוכה ממחיר השוק) לפי כללי חשבונאות מקובלים

מן המפורסמות הוא כי כללי החשבונאות המקובלים מנסים להתחקות אחר המהות הכללית של העסקה ולבכר את המהות על הצורה המשפטית. ברוח זו קבע גם כב' השופט הגין בעמ"ה 181/84 ברנשטיין גיל נ' פקיד שומה ת"א 1 (פ"מ תשמ"ט (1) 179, 56, עמ' 63):

"כללי חשבונאות נאותים מטרתם להציג את המצב האמיתי של העסק ולתת תמונה נכונה של תוצאות פעילות העסק ואיתנותו. לצורך זה הכלל החשבונאי בהכרח יונק הן מן העובדות הכלכליות הסובבות עסקה ולא פחות מן התוצאות המשפטיות של פעולה כלשהי. לא תמיד כללי החשבונאות ודיני המס מדברים בקול אחד. ודאי לא כאשר הכלל החשבונאי סותר דין מדיני המיסוי, כגון רישום פחת במקרים מסוימים וכיוצא"ב. אולם, כאן במקרה דנן, כאשר שומה על בית המשפט להתעלם מן הצורה ולחפש את התוכן האמיתי, הרי שהחוק וכללי החשבונאות יוצאים לאותה דרך ומחפשים אותה מטרה, וכמובן שבמקרה זה כללי החשבונאות מסייעים אכן להשגת התוצאה המשפטית הנכונה".

(דברים ברוח דומה ראה גם ע"א 494/87 חברת קבוצת השומרים לוי משה נ' פקיד השומה למפעלים גדולים - מיסים ו/5).

כיצד אם כן מתייחסים כללי החשבונאות המקובלים לתקבולים עתידיים ללא ריבית? זה לא מכבר קיבל המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית את תקן חשבונאות מס' 25 (להלן: התקן) אשר דן בנושא ההכרה בהכנסה. התקן אשר מבוסס על תקן הבינלאומי מס' 18 קובע את הטיפול החשבונאי הנדרש לגבי הכנסות. כעניין שבמהות קובע התקן כי חברה תמדוד הכנסותיה על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה ו/או התמורה שהחברה זכאית לקבל.

בנוגע להיוון תקבולים עתידיים קובע התקן כדלקמן: "במרבית המקרים, התמורה מתקבלת במזומנים או שווי מזומנים וסכום ההכנסות הוא סכום המזומנים או שווי המזומנים שהתקבלו ו/או שהישות זכאית לקבל. עם זאת, כאשר התזרים החיובי של מזומנים או שווי מזומנים אינו מתקבל במועד ביצוע העסקה, השווי ההוגן של התמורה עשוי להיות נמוך מהסכום הנקוב של המזומנים שהתקבלו ו/או

המזומנים שהישות זכאית לקבל. לדוגמא, ישות עשויה להעניק אשראי ללא ריבית לקונה או לקבל מהקונה שטר חוב, הנושא ריבית בשיעור הנמוך משיעור ריבית השוק, כתמורה עבור מכירת הסחורות. כאשר ההסדר כולל למעשה עסקת מימון, השווי ההוגן של התמורה ייקבע על ידי היוון כל התקבולים העתידיים בשיעור הריבית הניתן לקביעה באופן הברור ביותר מבין:

- (א) השיעור השורר לגבי מכשיר דומה של מנפיק בעל זירוג אשראי דומה; או
(ב) שיעור ריבית שמנכה את הסכום הנקוב של המכשיר למחיר המכירה הנוכחי במזומן של הסחורות או השירותים.
ההפרש בין השווי ההוגן והסכום הנקוב של התמורה מוכר כהכנסת ריבית.....”

התקן לא קובע האם בכל מקרה יש להוון תקבולים עתידיים גם כאשר המדובר באשראי לזמן קצר וכיוצ"ב. בהעדר הוראה מפורשת הרי שהעניין ייבחן לפי מבחן המהותיות (כמקובל בחשבונאות) (השווה עם טיוטת התקן ששם נקבע כי: "כאשר האשראי ניתן לזמן קצר ניתן להכיר בהכנסה בהתאם לסכום הנקוב של התמורה, אם השפעת היוון התמורה אינה מהותית").

יצוין, כי אף טרם לכניסתו לתוקף של התקן נהגה הפרקטיקה החשבונאית בישראל לקבוע את התמורה בהתאם לשווי הוגן בדרך של היוון התקבולים העתידיים (לגבי תקבולים עתידיים שמעל לשנה). פרקטיקה זו התבססה על גילוי דעת מס' 26 של לשכת רו"ח בישראל משנת 1981 שקבע כי ככל שפורסם תקן בינלאומי בנושא שאין בו גילוי דעת של לשכת רו"ח בישראל, ואף אין כלל חשבונאי מקובל, יחול התקן הבינלאומי. בעניין זה כאמור, עובר לתחולתו של תקן מס' 25, בהעדר גילוי דעת ישראלי בנושא, פנתה הפרקטיקה החשבונאית להוראות התקן הבינלאומי מס' 18 הזוהה במהותו לתקן הישראלי כיום. לא זאת אף זאת, אלא שאף התקן האמריקאי הודן בהכרה בהכנסות APB21, שנכנס לתוקף כבר בשנת 1971, קובע שיש להוון תמורה בתשלומים תוך הפרדת מרכיב המימון מתמורת המכירה.

כפי שאמרנו לעיל, מן המפורסמות הוא שבמקרים רבים הולכים דיני המס אחרי כללי החשבונאות המקובלים, עת שאין דין מס ספציפי הנוגד כללים אלו, שכן כללי החשבונאות מתחקים אחר המהות הכלכלית של העסקה, וחוקי המס וכללי החשבונאות יוצאים לאותה דרך ומחפשים את אותה מטרה.

אמנם, חוק מיסוי מקרקעין קובע כללים ספציפים לחישוב השבח וביניהם קביעת "יום המכירה" ו"מכירה" אשר אינם עולים בהכרח בקנה אחד עם כללי החשבונאות (כך, למשל, דיני המס במקרה זה קובעים את "יום המכירה" כיום חתימת ההסכם ואילו כללי החשבונאות קובעים את "יום המכירה" כהיום בו מעביר המוכר לקונה את מירב הסיכונים והתשואות המשמעותיות הנגזרים מהבעלות על הנכס), אולם באשר לקביעת השווי ההוגן של הנכס ל"יום המכירה" אין דין ספציפי הסותר את כללי החשבונאות ובהעדר דין ספציפי בנושא זה אמורים דיני המס וכללי החשבונאות ללכת יד ביד תוך התחקות אחר המהות הכלכלית ולא הלבוש המשפטי.

א. עד לסוף שנות ה-70 היתה שולטת בכיפה החשיבה הנומינליסטית בדיני המיסים. חשיבה משפטית זו השתנתה בד בבד עם התגברות החשיבה הכלכלית והעדפת המהות על פני הצורה.

ב. פסק דין "חדש" (יחסית) שבו ראה לנכון בית המשפט ל"העזיז" ולסטות מהגישה הנומינליסטית ניתן למצוא בעמ"ה 87/87 **אלי ענבר נ' פקיד שומה גוש דן** (מיסים ד' 4/ עמ' ה-63). בעניינו של ענבר קיבל הנישום הלוואה לצורך השתתפות במימון הוצאות לחיפושי נפט לתקופה של 20 שנה בהצמדה לדולר ובתוספת 1% ריבית שנתית (ההלוואה התקבלה מגוף הקשור לעסקה). בית המשפט לא התיר בניכוי חלק מההוצאה המתייחס לחלקה של ההלוואה שנחשב בעיניו ל"מענק" תוך שהוא קובע את גובה "המענק" על בסיס ההפרש בין הערך המהוון של הלוואה דולרית במחיר שוק (7% ריבית שנתית - בהתחשב בריבית הנהוגה בבנקים ובחברות אשראי לסוג דומה של הלוואה) לעומת תנאי ההלוואה הספציפית אותה קיבל מר ענבר. תוצאות היוון במקרה זה הביאה לכך שכ- 3/4 מההלוואה שניתנה במונחי ערך נוכחי על בסיס ריבית שוק היוו "מענק" ולפיכך לא הותר בניכוי.

בית המשפט העליון בע"א 4125/90 (מיסים ח/3) חזר ואישר את פסק הדין של בית המשפט המחוזי, תוך שהוא דוחה את הביקורת שנמתחה על גישתו הכלכלית של בית המשפט המחוזי בטענה שהיא יוצרת חוסר וודאות ובטענה כי התנתקות מהשיטה הנומינליסטית צריכה להיעשות ע"י המחוקק (מאמרם של ד"ר א. אלטר ועו"ד אלטוביה מגן- ערכים מהוונים, ערך נוכחי, ריבית ריאלית בדיני המס- מיסים ד' 4/ וכך קובע, בין היתר, כב' השופט ש. לוי):

"דרך חישוב ההטבה, תוך היוון סכומי ההלוואה על פי שיעור ריבית של 7% לשנה, מקובלת עלי אף היא. בעניין זה, טוען המערער כי השופט לא היה רשאי לבצע שומה מתואמת אלא היה עליו לבחון את הערכים הנומינליים בלבד, הואיל ומערכת חוקי המיסים כולה בנויה על השיטה הנומינליסטית. לענין זה הפנה אותנו פרקליט המערער למאמרו של א. אלטר....."

במקרים אלו יש לגוף המלווה אינטרס להעניק לנישום הלוואה בתנאים נוחים, כאשר הרווח מופק על ידו באמצעות גוף המקבל את הכספים, הקשור אליו בדרך כלשהי. יוצא שהעסקה מוצגת באופן שאינו תואם את מהותה האמיתית. **במצב זה, מוצדק לנכות את ההטבה שהפיק הנישום מהסכום אותו הוא מבקש לנכות כהוצאה, ולחשב מהו ערכה הנוכחי הנקי של ההלוואה שקיבל הנישום, לצורך חישוב ההטבה. גישתו של בית המשפט במקרה דנן נועדה לחשוף את אופיה האמיתי של העסקה הנדונה ובתור שכזאת אין בה כל פגם.**" (ההדגשות לא במקור).

ג. בעמ"ש 77 (פד"א ט' 360) **תנובה מרכז שיתופי בע"מ נגד מנהל מס שבח מקרקעין**, נדונה מכירת מקרקעין כאשר התמורה נקבעה לא במזומן אלא בשיעורין כשהתשלומים צמודים למדד. בפס"ד התעוררה השאלה האם בקביעת שווי העסקה יש לכלול גם הפרשי הצמדה אשר שולמו ע"י הקונה עד הפרעון הסופי של התשלומים כך שהפרשי הצמדה מהווים חלק מן התמורה.

בית המשפט קבע כי אותם סכומים ששולמו לפני יום המכירה בין אם הם מהווים קרן, ריבית או הפרשי הצמדה, יש לכללם בשווי המכירה בסכום הנקוב, ואילו סכומים המשתלמים לאחר יום המכירה, אין לכלול את הריבית והפרשי הצמדה המצטברים ומתווספים להם לגבי התקופה שלאחר יום המכירה. בנימוקיו, הכיר בית המשפט, בין היתר, בעקרון שיש להכיר בערך הנוכחי של הזכות העתידית לקבל סכום כסף בעתיד וכך אומר, בין היתר, כב' השופט הגין:

"התמורה שנקבעה בהסכם היא חלק במזומנים וחלק בזכות לקבל מזומנים. זכות לקבל מזומנים בעתיד הנכללת בתמורה בעד נכס אין דינה, לענין שווי התמורה כדין מזומנים. זכות כזו יש להעריך את שווייה כשם שיש להעריך כל תמורה שאינה נקובה בכסף. השווי בשל זכות לקבל סכום פלוני בעתיד הוא, כמובן, הערך הנוכחי של אותה זכות וערך זה נקבע לפי כללים ידועים....."

..... חישוב השבח לפי החוק הוא על בסיס השווי בין שני תאריכים: יום המכירה ויום הרכישה. **הרי זה עקרון פשוט וברור כי סכום שביום המכירה יש לו רק זכות לקבלו ביום פלוני לעתיד לבוא אין שוויו ביום המכירה כסכום שאני מקבלו על אחר באותו יום. וההבדל בערכים הוא ראשית הריבית ושנית- בעיתות האינפלציה- הפרשי הצמדה. במקרה דנן, אם נניח כי הריבית וההצמדה נקבעו לפי השיעורים המקובלים, הרי שהערך הנוכחי- כלומר הערך ביום המכירה של סך כלל הכספים שיתקבלו על ידי המוכרת לאחר יום המכירה עד מועד התשלום האחרון הוא בסכומם המקורי הנקוב....."** (הדגשות לא במקור).

מוסכמה כלכלית זו, שלכסף יש ערך וכי יש לאבחן בין מזומן לבין זכות לקבל מזומן בעתיד, דומה שאין חולק עליה, ואף באת כח המשיב דומה שאינה עושה כן, אולם טוענת היא בסיכומיה כי:

"ראוי לאבחן בין עניין תנובה לבין העניין לפנינו. באותו מקרה דבקה תנובה בתמורה שנקבעה בהסכם וטענה כי זהו שווי המכירה, וכך למרות שתמורה זו שולמה לשיעורים. לפנינו טוענת העוררת כי יש להפחית מן התמורה שבהסכם מרכיב של עלות מימון, קרי אשראי- סוגיה זו לא נדונה בעניין תנובה."

הפכתי והפכתי ולא מצאתי מהי האבחנה שיש לערוך בין עניין תנובה לעניין שבפנינו. בעניין תנובה נקבעה בהסכם המכירה תמורה המורכבת מסכום נקוב של תשלומי מזומן המשתלמים בשיעורים לאחר יום המכירה. לית מאן דפליג, שלתמורה זו מצטרפים הפרשי ריבית והצמדה וכך ראוי, זאת מחמת שאין הם באו לעולם יש מאין, הם טמונים בתמורת המכירה, כבשר מבשרה כל העת. עקרון החיים שלפיו לכסף יש ערך, מפיח חיים בזכות לקבלת מזומן ודמותה משתקפת בתוספת תשלומי הפרשי הצמדה וריבית המצטרפים לתשלומים הדחויים. אמור מעתה, בתמורה המחולקת לשיעורים גלומה אינהרנטית זכות נוספת, היא הזכות לקבלת מזומנים שמגולמת בתמורת המכירה בדמות הפרשי הצמדה וריבית. כך בעניין תנובה וכך בענייננו. ניטול על דרך משל שני אנשים הנזקקים ל- 1,000 ₪ ביום מסוים. האחד פונה לבנק ומקבל הלוואת "בלון" לפירעון בעוד שנה בסכום של 1,100 ₪. לעומת זאת הולך האדם השני לבנק ובכיסו שיק דחוי לשנה בסכום של 1,100 ₪ שתמורתו מקבל הוא סכום זהה של 1,000 ₪, וכי במה נבדלים הם זה מזה? האם 100 השקלים המהווים את ההפרש בין התקבול לתשלום אצל שניהם לובשים צורה אחת אצל האדם הראשון וצורה שניה אצל האדם השני?

העיקרון שנקבע בעניין תנובה לפיו **"ברור כי סכום שביום המכירה יש לו רק זכות לקבלו ביום פלוני לעתיד לבוא אין שווי ביום המכירה בסכום שאני מקבלו על אחר באותו יום וההבדל בערכים הוא ראשית הריבית.....** השווי בשל זכות לקבל סכום פלוני בעתיד הוא, כמובן, הערך הנוכחי של אותה זכות וערך זה נקבע לפי כללים ידועים....." יפה גם לענייננו.

(וראה בעניין זה גם ע"א 481/86 פיגון נ' מנהל מס שבח מקרקעין חיפה (מיסים ה/2) המאמץ את עקרונות ההלכה שנקבעה בעניין תנובה של בית המשפט המחוזי).

ד. בע"א 222/00 ע"א 658/00 מדינת ישראל מנהל המכס ומס בולים נ' שיכון ובינוי אחזקות בע"מ ואח'. (מיסים יז/3). נדון חיוב במס בולים שהוטל על הסכם בין ממשלת ישראל לבין חמש חברות אשר זכו במכרז להקמת מרכז אנרגיה בקרית בן גוריון בירושלים. ההסכם הוא בשיטת B.O.T כשתקופת התפעול היא עשרים שנה, ובמהלכן תחזיר המדינה לחברות את ההשקעות בתשלומים קבועים ובתוספת מע"מ. כמו כן תשלם המדינה דמי שכירות חודשיים לגבי שטח מסוים, והחזר חודשי בשל הוצאות קבועות.

לטענת החברות, ההסכם פטור ממס בולים, משום שמדובר ב"שטר זיכיון של מדינת ישראל". לחילופין, יש להוון את תשלומי המדינה הפרוסים על פני 20 שנה. נפסק לעניין התשלומים שמשלמת המדינה על פני עשרים שנה- כי יש לחשב את מס הבולים על פי ערכו העכשווי של סכום הכסף שתשלם המדינה, ולא על הסכום המצרפי- חשבוני של התשלומים, אחרת תיווצר אפליה בין נישומים, ותוצאה כזו יש לאמץ רק על פי גזירה מפורשת של המחוקק. וכך אומר, בין היתר, כב' השופט אנגלרד:

".... יש להעריך את הסכום הנקוב על פי ערכו העכשווי, הערכה העשויה להתבסס על היוון. לטעמי, ההסתמכות על ערכו העכשווי של סכום כסף לצורך קביעת החיוב במס בולים מוצדקת גם מבחינה עניינית. הדרך של קביעת סכום התשלומים באופן מצרפי- חשבוני, על אף פיזורם של התשלומים על פני עשרות בשנים, גורמת לאפליה בין נישומים. כלומר, על אף השוני בערכם הממשי של סכומים, גובה המס זהה. תוצאה זו אינה רצויה ואין לאמצה אלא על פי גזירה מפורשת של המחוקק.....".

בית המשפט העליון דחה את עמדת בית המשפט המחוזי אשר לא קיבל את טענת ההיוון בנימוק כי חוק מס בולים על פי מהותו ומטרתו אמור להיות חוק שיישומו פשוט מבלי שהרשות אמורה לבדוק את מרכיבי העסקה או את ההיבטים הכלכליים של הרכיבים השונים וכך אומר, בין היתר, בית המשפט העליון:

"אחד הנימוקים שהועלה נגד מסקנתי זו הוא כי חוק מס בולים, על פי מהותו ומטרתו, אמור להיות חוק שיישומו פשוט. תשובתי לכך מצויה במספר טעמים: ראשית, השאיפה לפשטות בהפעלת החוק אינה יכולה להצדיק חוסר שוויון בין נישומים. שנית, איני רואה כל קושי מיוחד בעריכת היוון על סכומי כסף, הליך המקובל בשטחים רבים של המשפט האזרחי. באופן עקרוני, ניתן להשתמש בטבלאות היוון הקיימות ובהן נעשה שימוש תכוף, למשל בסוגיית הפיצויים. יתרה מזו, איני סבור כי החלתו של חוק מס בולים היא כה פשוטה כפי שהניח בית המשפט קמא. השווה בהקשר, את הוראת סעיף 1(ג) לתוספת א', העוסקת בהערכות מעת לעת לאחר הוצאת שומה למסמך. לעומת הסדר מורכב וממושך זה, הליך היוון החד פעמי נראה פשוט למדי. מודע אני לכך, כי מסקנתי בדבר עריכת היוון במקרה של תשלומים תקופתיים עשויה להשפיע על הפרקטיקה הקיימת לגבי הלוואות. עיין ודוק ע"ש (י-ם) 7100/99 רחמים נ' מדינת ישראל- מנהל המכס ומע"מ (לא פורסם)....." (ההדגשות לא במקור).

אגב: העקרון של העדפת גביית מס אמת תוך אפילו הכבדה מסוימת על שלטונות המס חוזר על עצמו במספר פסקי דין של בית המשפט העליון. כך, למשל, בע"א 900/01 רון קלס ואח' נ' פקיד שומה ת"א 4 (מיסים יז/3) אומר בית המשפט העליון, בין היתר: "מבחינת תקנת הציבור לא נראה לי כי יש לפרש הוראת מס באופן

המונע אדם מלהוכיח מצב עובדתי אמיתי היכל ליהנות אותו ביתרון מס רק כדי להקל על פקיד השומה בבחינת התלות האמור...” וכך, למשל, בע”א 1527/97 אינטרבילדינג חברה לבנין בע”מ נ’ פקיד השומה ת”א 1 (מיסים יג/2) אומר בית המשפט: “כנראה שאכן קיים קושי כלשהו במעקב הפיננסי האמור, אך אין בשל כך להטיל מס לא נכון, חרף קיום עובדות, על פי נוסחה שאינה מבוססת על עובדות אלה...”

באת כח המשיב טוענת בסיכומיה כי אין להסתמך על פסק דין זה של בית המשפט העליון מהנימוקים הבאים: (א) המדובר בחוק אחר ואין דמיון בתכלית החקיקה של חוק מס בולים וחוק מיסוי מקרקעין. (ב) פרשת שיכון ובינוי תלויה ועומדת עדיין בדיון נוסף (דנ”א 4239/03). (ג) בפרשת שיכון ובינוי מדובר בתשלומים הנפרשים על פני 20 שנה והשוונות ברורה מאליה.

על טענות אלו יש להשיב:

1. אמנם המדובר בחוקי מס שונים, אך העיקרון שקבע בית המשפט בענין היוון תקבולים עתידיים טוב גם לעניין חוק מיסוי מקרקעין שכן מדובר בעקרון כלכלי הפורש כנפיו על כל פעילות כלכלית המערבת תמורות עתידיות.
2. ביום 6/2/06 דחה בית המשפט העליון את עתירת המדינה לקיומו של דיון נוסף בפסק הדין בענין שיכון ובינוי, בנימוק שעם ביטולו של מס הבולים לא נותר עוד טעם בקיום הדיון הנוסף. יחד עם זאת קבע, בצעד יוצא דופן, כי בתי המשפט בהידרשם בעתיד לשאלות שעלו בדיון הנוסף לתת דעתם לכך שדחיית הדיון הנוסף על ידי בית המשפט העליון נעשה שלא לגופה. לפיכך, יתכן כי הלכת ההיוון אינה סופית, אך בכל מקרה, אין ספק כי אין להתעלם מפסיקתו זו של בית המשפט העליון בנושא זה של ההיוון, ובוודאי לא ע”י ערכאות שיפוטיות נמוכות הימנו.
3. באשר לעניין תקופת פריסת התשלומים: נדון בהמשך האם העיקרון שנקבע בפס”ד זה טוב רק לעניין פריסת תשלומים ל- 20 שנה או שמא כוחו יפה גם לעניין דחיית תשלומים לתקופות קצרות יותר.

ה. בוי”ע 3170/04 קליל תעשיות בע”מ נ’ מנהל מס שבח (מיסים כ/1) נסוב הדיון על מכירת מקרקעין בשטח של כ- 52.5 דונמים תמורת סכום בשקלים השווה ל- 27,500 דולרים לכל יחידת דיור שתאושר בעתיד לבניה על אותם מקרקעין ושם התעוררה השאלה לאיזה תקופה יש להוון את שווי התמורה שתתקבל בעתיד לסכום חד פעמי ל”יום המכירה”- האם לתקופה של 3 שנים (כטענת מנהל מס שבח) או שמא לתקופה של 6 שנים (כטענת המוכרים).

במקרה זה קבעה הועדה כי יש להוון לתקופה של 6 שנים תוך הסתמכות על שמאי המקרקעין של המוכרים שהעריך את משך הטיפול בתוכנית ל- 6 שנים.

הנה כי כן, עיננו הרואות כי גם מנהל מס שבח לא חלק על עצם פעולות היוון התמורה לסכום חד פעמי ליום המכירה וכל המחלוקת הייתה לגבי תקופת ההיוון.

1. בוי”ע 1091/02 מבני דולינגר חברה לבנין והשקעות בע”מ נ’ מנהל מס שבח (מיסים כ/1) קבעה ועדת הערר, בין היתר, כי תמורה עתידית שהתקבלה בעסקת קומבינציה 1.8 שנים לאחר “יום המכירה” יש להוון ליום המכירה לפי שיעור ריבית של 6%, לפיכך יש להפחית ב- 11% משווי הקרקע ל”יום המכירה”.

ז. בעמ"ה 62/98 דופין הנדסה וציוד בע"מ נ' פקיד השומה למפעלים גדולים (מיסים יד/2) העדיף בית המשפט את הטענה העקרונית של הפחתת מרכיב הריבית הגלום בעסקת המכירה מהתמורה החוזית וכך אומר, בין היתר, בית המשפט: "משום כך גם, הגיונית היא הטענה כי יש משמעות כספית למועד שנקבע על ידי הצדדים לצורך מתן התמורה בגין מכירת המקרעין. והרי, כל בר-בי-רב יודע כי ביצוע התשלום במזומנים במועד מוקדם יותר, לצורך יצירת הכנסה שלא היתה יכולה להיצמח לו אלמלא הוקדם התשלום. די איפוא לכאורה באמור כדי שגירסת המערערות בנקודה זו, וטענתה בדבר היות המחיר בעסקת מזומנים זולה מזו שביצעה המערערות, תועדף בהיבט הלוגי, על זו של המשיב....."

אלא שבמקרה של דופין דחה בית המשפט טענה זו כיוון שלא הוכחה מבחינה ראייתית. לטעמי, לו היה מסתפק בית המשפט בהוכחה מכללא העולה מהמהות הכלכלית של עסקת המכירה והיה קובע כי גם במקרה של דופין היה מקום להפריד בין מרכיב הריבית הגלום בעסקה למרכיב שווי המכירה היתה נמנעת התוצאה הכלכלית הבלתי הגיונית, אליה הגיע בית המשפט, של הפעלת הוראות סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה במקרה זה.

ח. עמדת בא כח המשיב לעמדת הפסיקה:

באת כח המשיב טוענת בסיכומיה (ראה עמ' 10) כי:

"ימצא שטענות העוררת ראיות לדחייה. שהרי המסקנה המתחייבת מן הפסיקה היא שבעסקת מכר אין מתערבים במרכיבים הפנימיים היוצרים את התמורה הנקובה בהסכם, גם כאשר התמורה משתלמת לשיעורים ואפילו לאורך תקופה ממושכת".

באת כח המשיב סומכת ידיה על פסקי הדין שלהלן:

ע"א 408/82 מפעלי תנועה לישראל בע"מ נ' פש"ג (פד"א יג', 281),

עמ"ה 37/80 אברהם תמיר נ' פקיד השומה ירושלים (פד"א יא', 88),

וע"א 448/62 אוסקר סטרן נ' מרדכי אפשטיין (פ"ד יז 2)).

עם כל הכבוד, פסקי הדין הנ"ל אין בהם כדי לשנות מאומה בענינו ויש בהעלאתם ע"י באת כח המשיב נסיון לערב מין שאינו במינו. ונבהיר:

בענין אוסקר סטרן נקבע שהפרשי הצמדה שנקבעו בהסכם מכר בתשלומים צמודי מדד אינם בגדר עסקת אשראי כמשמעותו בחוק הריבית משנת תשי"ז-1957 ולכן אינם בגדר ריבית מופרזת האסורה שלפי חוק הריבית. פסק דין זה אמנם קבע כי מכר בתשלומים אינו עסקת אשראי אך רק לעניין אי תחולת חוק הריבית לעניין קביעת ריבית מופרזת האסורה על פי חוק והריבית ותו לא. יתירה מזו בית המשפט העליון אינו חולק על "ניתוחה לבתרים" של העסקה, הווה אומר ראיתה בחלקה כמכר ובחלקה כמתן אשראי אולם לענין חוק הריבית משנת 1957 (ולענין זה בלבד) חוק הריבית לא יכול לחול עליה.

באשר לעניין מפעלי תנועה לישראל בע"מ:

הערעור נסב על סירובו של המשיב להכיר למערערות, כהוצאה בייצור הכנסה לפי סעיף 17(1) לפקודת מס הכנסה סכומים ששולמו על ידה בשנות המס 1975 ו-1976 כהפרשי הצמדה בעסקה של רכישת מניות. גדר המחלוקת היתה, אם הפרשי ההצמדה ששילמה המערערות בקשר לרכישת המניות הם בבחינת "עסקת אשראי" כמשמעותה בחוק הריבית תשי"ז-1957, או שמא שולמו הסכומים במסגרת עסקת מכר שהתמורה בה היא דחוייה ומשתלמת לאחר זמן, ועל כן אין הפרשי ההצמדה

בבחינת מלווה שיש להתיר בגינו ניכוי לפי סעיף 17(1) לפקודה. וכך אומר בית המשפט, בין היתר, בענין זה:

"לסיכום נקודה זו ההלכה כפי שנקבעה כאמור בע"א 448/62 הנ"ל היא עקבית בפסיקה שבאה אחריה ומכר בארכה אינו בבחינת "עסקת אשראי" כמשמעותה בחוק הריבית. ולעניין זה אין נפקא מינה אם הארכה היא לתשלום בשיעורין או התמורה משתלמת בבת אחת כעבור זמן. כשם שאופי העסקה אינו משתנה על ידי שיעור התמורה כך אין הוא משתנה לפי צורת התשלום המוסכמת".

ואכן יש לקרוא את פס"ד זה באקלימו הנכון, קרי האם מדובר בעסקת אשראי כמשמעותה בחוק הריבית. היות וחוק הריבית קובע, ברחל בתך הקטנה, כי אשראי בעסקת אשראי הינו כל סכום שנוסף לקרן מלווה... הרי שמקרה זה קבע בית המשפט כי אין המדובר בעסקת אשראי.

באשר למצב החוקי שלאחר תיקון מס' 32 לפקודת מס הכנסה (משנת 1978): בית המשפט לא היה עיוור לתמורות התחיקתיות שחלו בהגדרת דיבור "הפרשי הצמדה" בתיקון 32 לפקודה וקובע כי:

"נוסח זה, כאמור לא היה בתוקף בתקופה הרלוונטית לענייננו, אך ברור כי מכוח חלה הרחבת המושג על כל חוב או סכום תביעה מוצמד ולא דווקא על מלווה כספים במובן המצומצם. האם צודק בא כח המערערת כי התיקון מס' 32 בא רק להבהיר את משמעותו הנכונה של המנוח "הפרשי הצמדה" כפי שהיה מקום להבינו ולפרשו על פי הנוסח הקודם כפי שנקבע בתיקון מס' 22 הנ"ל? טענה זו אינה נראית לי. תיקון מס' 32 והרחבת התחולה של הפרשי הצמדה גם על חוב או סכום תביעה בא בעקבות שינוי מדיניות".....

גם בענין אברהם תמיר נידונה שאלת הפרשי הצמדה שנלוו לעסקת מקרקעין עובר לתיקון מס' 32 לפקודת מס הכנסה. גם שם קבע בית המשפט כי הפרשי הצמדה אינם בגדר עסקת אשראי שלפי חוק הריבית ולכן הפרשי הצמדה אינם חייבים במס הכנסה מכח סעיף 2(4) לפקודת מס הכנסה.

יצוין כי גם פסיקה זו קשורה למצב החוקי שלפני תיקון מס' 32 לפקודת מס הכנסה וכי המצב החוקי שלאחרי תיקון זה שונה לחלוטין.

ט. פסק דין נוסף המוזכר בסיכומי באת כח המשיב ואשר לפיו עולה, לטענתה, כי תשלום המתבצע בעסקת מכר בדרך פריסתו לשיעורין אינו משנה את טיבה על ידי הפיכתה לעסקת אשראי מאחר ויש להביט על העסקה בכללותה, הוא ע"א 733/89 ארם משחקים בע"מ נ' מע"מ גוש דן (מיסים 5/ו). במקרה זה ארם משחקים בע"מ עסקה במכירת מחשבים ומשחקי מחשב. חלק ממכירתה בוצע בתשלומים, באופן שהתשלום הראשון התבצע במזומן בעת המכירה עת קיבל הקונה את המחשב ויתרת התשלומים צמודה לדולר. ביום המכירה הנפיקה המערערת חשבונית מס לקונה על מלוא מחיר המחשב, ובהתאם לכך דיווחה ושילמה את המע"מ על המחיר המלא. בעת קבלת יתרת התשלומים לא ערכה המערערת חשבונית מס לגביהם, והסתפקה בעריכת קבלה כנגד כל תשלום. ממילא, לא שילמה המערערת מע"מ על הפרשי הצמדה שהתווספו לתשלומים. המערערת נישומה על ידי מנהל מע"מ לגבי התשלומים שנפרסו, וכפרה בחבותה. בית המשפט קבע שאין מקום לשום את המערערת גם על הפרשי הצמדה, בנסיבות המקרה. שכן, המס שולם על מלוא המחיר מראש, טרם שקיבלה המערערת את התמורה המלאה בעד העסקה. נקבע שהמס צובר אף הוא הפרשי הצמדה וריבית, כך ששווי התשלום ביום התשלום

האחרון משקף את מחיר העסקה. עוד נקבע שאין בנסיבות המקרה שתי עסקאות נפרדות האחת של מכר והאחרת של אשראי, הואיל והמס משולם מראש על מלוא התמורה הכוללת את כל מרכיבי העסקה.

יש לאבחן את פסק דין מענייננו, משהתם עסקינן בהפרשי הצמדה אשר מעצם טיבם אינם מעשירים את מקבל התשלום אלא רק מעמידים אותו באותו מצב לו היה מקבל את התשלום במועדו המקורי. משכך, בית המשפט לא נצרך לשאלה האם המדובר בעסקת מכר שלמה או בעסקת אשראי הנפרדת מעסקת המכר, משהגדרת "מחיר עסקה" לענין חוק מע"מ הינה הגדרה מרחיבה הטומנת בחובה מני תשלומים רבים המשתלמים בגין אותה עסקה. במקרה דנן שילמה ארם משחקים את המע"מ על מלוא הקרן בגין העסקה, בעת מכירת המוצר, ולכן יכול היה בית המשפט שלא לקבוע כי מדובר בשתי עסקאות נפרדות. ברם דווקא בפסק דין זה אומר בית המשפט:

"שלא כריבית, המהווה תמורה נוספת בשל דחיית התשלום, אין בהפרשי ההצמדה אלא תרגום של אותו הסכום למושג שווי הכסף של מועד התשלום (ע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס ואח' שטרם פורסם)." (ההדגשה - לא במקור).

אמנם בית המשפט לא נדרש להכרעה בעניין ריבית בגין תשלומים המשתלמים בעסקת מכר, אך ניתן לראות באימרתו זו כי ריבית נראית בעיניו כתמורה נוספת בשל דחיית התשלום.

לסיכום ענין ארם משחקים: פס"ד זה אין בו כדי ללמד לעניינו, הן מהסיבה שבית המשפט יצא מעורו כדי למנוע את העיוות של חיוב כפול במע"מ, כשהוכח לו שהפרשי השער היוו למעשה חלק מן התמורה ליום המכירה, שכן המס שולם מראש והפרשי השער רק מעמידים את המוכר באותו מצב לו היה מקבל את התשלום במועדו המקורי, והן מהסיבה שהגדרת "מחירה של עסקה" בחוק מע"מ שונה מהותית מהגדרת "שווי של זכות פלונית" בחוק מיסוי מקרקעין והיא כוללת כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה.

6. היוון תקבולים עתידיים - ההוראות המקצועיות של שלטונות המס

דומה כי גם שלטונות המס מכירים בעקרון היוון התמורה ליום המכירה. כך, למשל, הוראת ביצוע 62/78 מיום 18/8/78 (ראה קובץ מש"ח מהדורה 2, אוגוסט 1988) קובעת כדלקמן:

1. כאשר בחוזה המכירה נקבע כי התמורה או חלק ממנה, תינתן בתשלומים בתוספת

ריבית שעל הקונה לשלם, אין לכלול את סכום הריבית בשווי.

2. כאשר התמורה ניתנת בתשלומים בשקלים ישראליים ללא ריבית וללא הצמדה

למדד כלשהו, לתקופה העולה על 6 חודשים מיום המכירה, והצדדים יבקשו לקבוע

את שווי הזכות הנמכרת באותו יום, יש להוון את התשלומים."

יצוין, כי חוזר זה של שלטונות המס מדבר על היוון "ליום המכירה" בשל תשלום (ללא ריבית וללא הצמדה למדד) של 6 חודשים ומעלה.

כך, למשל, הוראת ביצוע מס' 23/98 מיום 1.11.98 בענין שווי מכירה בעסקת אחוזים

(מיסים יב"6) מתייחסת להיוון תמורה בעסקאות קומבינציה וזו לשונה:

"הוראת הביצוע מתייחסת לקביעת שווי הבניה בערכי מזומן למועד ההתקשרות, זאת

כדי למנוע מחלוקות לגבי היוונים ובכדי לחסוך את חיובי הריבית במסגרת שומת מס

הכנסה.

כאשר קבלת שירותי הבניה תיעשה בטווחים של למעלה מ- 3 שנים והמוכר מבקש היוון יש להפנות הענין למחלקת שומת מקרקעין בנציבות....”

באת כח המשיב טוענת בסיכומיה כי יש להתעלם מאותן הוראות מקצועיות פנימיות של שלטונות מס שבח, שכן הפסיקה אמרה את דברה בענין זה לא אחת ולענין זה מצטטת ב”כ המשיב את ההלכות שנקבעו בעמ”ה 152/97 קופת חולים הכללית נ’ פקיד השומה ת”א 5 (מיסים יא/2), עמ”ש 223/96 מירון מרדכי ואח’ נ’ מנהל מס שבח מקרקעין (מיסים יג/2, ועמ”ה 1013/02 ד”ר שנהב יהודה ואח’ נ’ פקיד השומה ת”א יפו 3 (מיסים יז/4). מבלי להיכנס כאן לעובי הקורה בסוגיית מעמדן המחייב של הוראותיהן המקצועיות של רשויות המס (שהרי אין דיון זה מענייננו) והאם זכאית היתה העוררת להסתמך עליהם, שהרי כתוצאה מהסתמכות זו חשפה העוררת את עצמה לסוגיית כפל מס [וראה בענין זה עמ”ה 33/88 דרעד נ’ פקיד שומה אשקלון (מיסים א’3), בג”צ 135/75 סאיטקס קורפוריישן בע”מ נ’ שר המסחר והתעשייה (פ”ד ל1)] וכן מאמריהם של המלומדים נ. פלומין “מעמדן של ההוראות המקצועיות של נציבות מס הכנסה” (מיסים ג/5) וי. פוטשטיבוצקי “נוחן המחייב של הוראות מקצועיות” (מיסים ה/4), אין זה מן הראוי כי המשיב יאחוז את החבל בשתי קצותיו, כשירצה ידבק בהם וכשלא ירצה ינער חוצנו מהם. בכל מקרה יש למה שנאמר בהוראות המקצועיות, שצוטטו לעיל, קו מנחה המציין את גישתם של שלטונות לעצם הגישה של היוון תמורה עתידית ליום המכירה.

7. היוון תקבולים עתידיים בדיני המס בכלל ולענין חוק מיסוי מקרקעין בפרט - דעת מלומדים

בספרו “מס שבח מקרקעין” כותב המלומד פרופ’ יצחק הדרי בפרק “קביעת השווי כשהתמורה משולמת בתשלומים עתידיים” בין היתר, את הדברים הבאים:
”לדעתנו, מאחר שחוק מס שבח שותק בעניין חשוב זה, הפרשנות הנכונה והרצויה היא השוואת האמת המשפטית לאמת הכלכלית, באופן שתושג תכלית החקיקה. לכן יש להוון, על פי שיעור הריבית הריאלית המקובלת, את כל התשלומים שלאחר יום המכירה. התוצאה היא שייקבע ליום המכירה שווי מכירה נמוך מן הסכום הנומינלי בשקלים שהוסכם בין הצדדים. בעתיד יקבל המוכר את החלק הנדחה של הקרן ההונית, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ריאלית (אם נקבעה כזאת). הפרשי ההצמדה והריבית הם הכנסה לנישום לפי סעיף 2(4) לפקודה, אולם הפרשי ההצמדה פטורים בידי ממש מכח צו מס הכנסה שגם יחיד, לא יחוייבו, בדרך כלל, הפרשי הריבית.
.... בכך תושג גם הרמוניה עם הדין הכללי, הנוהג כך בתחומים רבים, שהבולט ביניהם הוא קביעת דמי הנזק בדיני הנזיקין.....”

המלומדים ד”ר א. וינרוט, עו”ד וב. אדלשטיין עו”ד במאמרם “גורם הזמן כמרכיב חיוני בחישוב התמורה בעסקת קומבינציה” (מיסים יג/1) כותבים, בין היתר, בנושא זה כדלקמן:

”חישוב הערך הנוכחי (Present Value) של סכום שיתקבל בעתיד, או חישוב ערך עתידי של סכום המשולם בבת אחת בהווה (Capitalization), הוא ממושכלות יסוד בכל חישוב כלכלי שבו יש התייחסות לתמורות עתידיות. ההבחנה בין ערך נוכחי לבין תשלומים עתידיים נעוץ בגורם הרווח שניתן להפיק מכספים אלו בתקופת הביניים, קרי הפקת ריבית מן הכספים.

הקדמת התשלום מאפשרת למי שקיבל את הכספים לפני המועד להפיק ריבית מכספים אלה, או להקטין יתרות חובה שיש לו ולחסוך בכך ריביות שעליו לשלם למלווה שלו. חילוץ הערך הנוכחי מתוך התשלומים העתידיים נקרא היוון והוא נחוץ כדי לבטא את השווי העתידי נכון למועד המכירה. חישוב התמורה הנערך בלא לחלץ את הערך הנוכחי של התמורה מעוות את התמונה, שהרי חלק מן התמורה היא מדומה, ויש לנכות ממנה גם סכום המבטא את אובדן הזמן, שבמהלכו אין המוכר יכול לעשות שימוש בכספים. גם בהנחה שערך הכסף נשמר ואינו נשחק כתוצאה מתהליכים אינפלציוניים, יש הכרח לבצע חישובי היוון כאשר בפנינו עסקה שבה התמורה משולמת בזמן עתיד, שהרי גם סכום המשולם בעתיד בצירוף הפרשי הצמדה וריבית שולל מן המוכר את האפשרות להשקיע את הכספים ולהפיק מהם פירות- ריבית. בכל אותו זמן נהנה הקונה, ולא המוכר, מן הריבית על הכסף הזה, שעדיין לא הגיעה העת לשלמו....

... בנוסף נראה, כי מן הדין ששלטונות המס יערכו את חישובי ההיוון כדבר שבשיגרה, כחלק אינטגרלי מן החישוב המקובל ונוהג במקרים של עסקה שהתמורה בגינה היא עתידית. אין להתנות עריכת חישוב זה בדרישה מפורשת של הנישום, שהרי שלטונות המס חבים חובת אמון מוגברת כלפי קהל הנישומים והאחרונים אינם מחויבים לעמוד על המשמר פן יפגעו זכויותיהם.

המלומדים ד"ר א. אלטר ועו"ד מגן אלטוביה במאמרם "ערכים מהוונים, ערך נוכחי ריבית ריאלית בדיני המס" (מיסים ד/4) שנכתב כביקורת על הכרת בית המשפט בהיוון בענין אלי ענבר (ביקורת שנדחתה ע"י בית המשפט העליון באושרו את הלכת ענבר) כותבים בין היתר:

"אין חולק כי מן הבחינה הכלכלית אין זין שווי מקרקעין הנמכרים בתמורה במזמן כדין מקרקעין הנמכרים באותה תמורה לכאורה, כשתשלומה פרוס על פני תקופה ארוכה..."

יישום שיטת ההיוון לתקופה ארוכה או לתקופה קצרה

8.

נמצאנו למדים כי היוון תקבולים עתידיים ליום המכירה בדרך של חישוב הערך הנוכחי (לפי ריבית שוק) של הסכומים שיתקבלו בעתיד הוא אבן יסוד בכל חישוב כלכלי שבו יש התייחסות לתמורות עתידיות והוא נחוץ כדי לבטא את השווי הנכון למועד המכירה. כך קובעים כללי החשבונאות, כך קובעת הספרות המקצועית וכך קובעת הפסיקה באמצע את שיטת ההיוון גם לצרכי מס.

אין התייחסות מפורשת בפסיקה ובספרות המקצועית בשאלה האם שיטת ההיוון לצרכי מס טובה רק לתקבולים עתידיים לתקופה ארוכה או שמא טובה היא גם לתקבולים עתידיים לתקופה קצרה. גם התקן החשבונאי של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית המחייב את שיטת ההיוון לא עושה הבחנה לגבי תקופות האשראי, אך ברור הוא כי היוון לא ייעשה במקום של חוסר מהותיות.

סבורני, כי מן הראוי לאמץ עקרון זה של ההיוון (למעט במקרים של חוסר מהותיות) גם לצרכי מס שבת, ואין לחשוש שהדבר עלול להוביל לאנדרלמוסיה בסוגיית "שווי המכירה ליום המכירה" כפי שבית המשפט העליון לא ראה כך בפרשת **שיכון ובינוי** (וזאת בהמשך לגישת בית המשפט העליון בענין **קלס** ובענין **אינטרבילדינג** שאין להטיל מס לא נכון רק כדי למנוע קושי אצל שלטונות המס) וכפי שכללי החשבונאות בישראל ובעולם לא חוששים מכך.

באי כח העוררת טוענים כי במקרה דנן פריסת התשלום לשנה וחצי (ללא ריבית) חורג מן הנהוג והמקובל בשוק ולפיכך "הריבית" הגלומה בתשלום זה אינה חלק מן התמורה, מאידך, טוענת באת כח המשיב כי התנאים שנקבעו בעסקת המכר הנידונה אינם מיוחדים וחריגים לעומת עסקאות הנוהגות בשוק. הן העוררת והן המשיב לא הביאו ראיות לביסוס עמדתם.

לטעמי, מן הראוי ליישם את שיטת ההיוון גם במקרה דנן מהנימוקים הבאים:

א. אשראי לתקופה של שנה וחצי אינו אשראי לזמן קצר והשפעת ההיוון במקרה דנן (של כ- 10% מכלל התמורה) הינה מהותית.

ב. גם הפרקטיקה החשבונאית, עוברת לתקן מס' 25 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית, נהגה להוון תקבולים עתידיים שמעל לשנה.

ג. בהסכם המכר נקבע בין הצדדים כי במידה ויוקדם תשלום מתשלומי התמורה יהיה הקונה זכאי להפחתה בשיעור הליבור בתוספת 1.5% בגין תקופת ההקדמה בביצוע התשלום.

משמע: הצדדים לעסקה נתנו ביטוי למרכיב המימון שבעסקה ו"גילו את דעתם" כי התמורה הכוללת שיקבע בהסכם המכר מגלמת בתוכה את מרכיב המימון. חיזוק לכך ניתן למצוא גם בעדויות העד מר שבתאי יעקב סמנכ"ל הכספים של העוררת (פרוטוקול מיום 8/7/04):

"התמורה עבור הקרקע היתה בסך של \$ 5,800,000. תמורה זו משקפת מחיר של \$ 505,000 לדונם. הקונים ביקשו לשלם חלק מהתמורה, ואת רוב התמורה, לאחר שנה וחצי מיום חתימת ההסכם. ההפרש בין המחיר הנקוב בחוזה לבין הסך של \$5,800,000 הוא סכום הריבית שהתווסף על רוב התמורה, הנדחית לתקופה של שנה וחצי. על המגרש נשוא הערר היתה לעוררת חוב משכנתא לטובת בנק בריבית מסוימת. הבנק הסכים לדחות את התשלומים של המשכנתא לתקופה זו או אחרת, ובכפוף לדחיית תשלומים אלא הסכמנו גם לדחות את תשלום רוב התמורה מצד הקונים, כאשר מוטל עליהם אותו גובה סכום ריבית שהיינו צריכים לשלם לבנק. כל נושא הכנסות הריבית דווחו לשלטונות מס ההכנסה."

ד. צודקת העוררת בטענתה כי אילו נקבעה התמורה בערכה במזומן, תוך מתן אפשרות לרוכשים לאחר בתשלומיהם (ולא אפשרות להקדים את התשלומים כפי שנקבע בהסכם המכר) הרי שאין ספק כי לא היתה מתעוררת כל מחלוקת בין הצדדים כיוון שאין חולק כי הפרשי הצמדה וריבית שנצברו לאחר יום המכירה אינם חלק משווי המכירה. האם ניסוח הסכם המכר צריך להביא לתוצאה שונה לפי אופן ניסוח ההסכם, והרי כבר לימדונו רבותינו כי הקובע הוא המהות ולא הצורה (ראה ע"א 175/79 מנהל מס שבח נ' אביבית בע"מ (פד"א יא' 3,34)).

ה. עוד טוענת באת- כח המשיב כי: "קביעת ההסכם כי מועד התשלום ביום 30/6/01 הינו גם יום המסירה והרישום, משמעה שהמהות הכלכלית של העסקה כאן הינה עסקה למכירת זכויות במקרקעין בלבד". לא ירדתי לסוף דעתה של באת כח המשיב בטענתה זו. ראשית: שומה עלינו לבדוק מהו השווי ההוגן של העסקה ל"יום המכירה" שזהו יום ההסכם ולא מסירת החזקה. שנית: אם כוונתה לכך שמרכיב המימון במקרה זה מתקזז כנגד הפיצוי המגיע בגין הדחייה במסירת החזקה במקרקעין, כך שכל הסכום המשתלם הוא בגין המקרקעין בלבד ללא מרכיב המימון, הרי שהדבר סותר במפורש את ההסכם בין הצדדים, שכן הסכימו הצדדים כי ניתן יהיה להקדים תשלומים, וכל תשלום שיוקדם יהא הרוכש זכאי להפחתה מן

התשלום של שיעור הלייבור בתוספת 1.5% בגין תקופת ההקדמה בפועל של התשלום. הווה אומר, גם במקרה של הקדמת תשלום והפחתת התמורה בעקבותיו לא תתקצר תקופת הדחייה שבמסירת החזקה במקרקעין, והרי לך שאין קשר ישיר בין התשלומים למסירת החזקה.

1. באשר לסכום ההיוון \$515,863: בהתחשב בשיעורי ריבית לייבור ל-12 חודשים לשנת 2000 שנעו בין 7% ל-6% ובתוספת 1.5% לתקופה של שנה וחצי בגין סכום עתידי של כ-4.7 מליון \$ הסכום שנקבע הינו סביר בהחלט. לא זו אף זו, סכום זה לא נסתר ע"י המשיב ולא ע"י פקיד השומה שבדק את הכנסות החברה, לרבות הכנסות המימון שלה, לשנים 2000 ו-2001.

10. תיקון השומה העצמית וסעיף 85 לחוק

כשלושה חודשים לאחר הגשת השומה העצמית הגישה העוררת תיקון לדיווח הראשוני שנעשה ועל פי אותו תיקון הועמדה התמורה החוזית ע"ס בשקלים השווה ל-\$5,792,637 במקום סך של \$6,308,500 כפי שדווח בהצהרה הראשונית שהוגשה מטעם העוררת. התיקון הוסבר בכך שהסכם המכירה מגלם את הריבית המצטברת בגין דחיית התשלומים בסכום של \$515,863 שאותו יש להפחית מהתמורה הכוללת כנגד הכללת הפרש זה כהכנסות מימון בשנות המס 2000 ו-2001.

טוען בהקשר זה המשיב כי היות ובתיקון שומתה העצמית של העוררת לא ניתנו הסברים כלשהם בדבר הסיבה לסטייה מהשומה העצמית, לא עומדת לה כל עילה לתיקון שומתה העצמית. בקביעתו זו מסתמך המשיב על ההלכה אשר נקבעה בע"א 1736/91 בענין סגל [מיסים 1/1, ה-58] לפיה "חייב במס, המבקש לתקן טעות שמקורה בשומתו העצמית, נושא בנטל השכנוע בדבר קיומה של טעות. לפיכך חייב הוא להיכבד ולהסביר במה וכיצד שגה. אם אינו עושה כן, אין הוא מראה עילות לתיקון חיובו במס אשר התבסס על שומתו העצמית".

אין בידי לקבל טענה זו של המשיב. לדעתי, העוררת עמדה בנטל השכנוע בדבר קיומה של הטעות הנובעת ממרכיב המימון הכלול בחוזה המכר, תוך ציון מפורש של עובדה זו בתיקון הדו"ח.

סעיף 85 לחוק קובע כדלקמן:

"המנהל רשאי, בין ביוזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי הסעיפים 78,79 ו-82, תוך ארבע שנים מיום שנעשתה, בכל אחד מהמקרים האלה:

(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;

(2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;

(3) נתגלתה טעות בשומה".

סעיף 85 לחוק מתיר, איפוא, למנהל ולנישום לתקן את שומתו העצמית תוך ארבע שנים מיום הגשתה, ובלבד שנכנס לגדר אחת החלופות המפורטות בסעיף.

החלופה השלישית היא הרלוונטית בענייננו. חלופה זו, אשר מחד פוגעת פגיעה קשה בעקרון הוודאות ובעקרון סופיות הדיון, פותחת מאידך למנהל, כמו גם לנישום, פתח לתיקון השומה. פתח זה נותן בידי הנישום או המנהל את האפשרות לתקן טעות כלשהי- בין טעות סופר ובין טעות מתמטית, בין טעות משפטית ובין טעות בשיקול דעת (ראה בעניין זה פרופ'

יצחק הדרי, "מס שבח מקרקעין", כרך ג', עמ' 188, הנריק רוסטוביץ, "מס שבח מקרקעין", עמ' 451 וכן ע"א 736/87 בעניין יעקובוביץ, פ"ד מ"ה (3), 365.

אשר על כן, ולאור הנסיבות העובדתיות בענייננו, נראה כי תיקון השומה על ידי העוררת נכנס לגדר החלופה השלישית הקבועה בסעיף 85 לחוק ומשכך, אין לטעמי בפעולתה זו של העוררת כל טעם לפגם, אף אם תיקון השומה נבע משיקולי מיסוי של העוררת, שכן בסופו של יום התיקון מתיישב עם המהות הכלכלית של העסקה. העובדה שבסופו של יום, קיזזה העוררת את הכנסות המימון שנוצרו לה כתוצאה מסיווג ההכנסה מחדש הנובעת מתיקון הדו"ח כנגד הפסדיה בשנים 2000 – 2001, הינה לגיטימית שכן היא עולה בקנה אחד עם הוראות פקודת מס הכנסה.

11. טענת כפל מס

עוד טוענת העוררת כי מכיוון ששכום ההיוון נכלל כהכנסות מימון בדוחות הכספיים שלה לשנים 2000 ו-2001 והשומות לשנים הנ"ל הינן שומות סופיות ונסתם הגולל על אפשרות פתיחתן, הרי שאם המשיב לא יאות להפחית שכום זה משווי המכירה (או אם לא יתקבל ערעורה) הרי ששכום זה ימוסה פעמיים-פעם במס הכנסה במסגרת הכנסות מימון ופעם במס שבת, והרי מושכלת יסוד היא בדיני מיסים שאין להטיל כפל מס בגין אותה הכנסה ללא הוראות חוק מפורשת כפי שנקבע בע"א 32/86 **רימון ביטוח ופיננסים בע"מ** נ' פ"ש (פ"ד מו(1) 573).

מכיוון שלטעמי יש לקבל את הערר הרי שממילא מתייתרת סוגיה זו. באמרת אגב אציין, כי גם אם לא היה מתקבל הערר לא היה מקום ל"גלגל" סוגיה זו לפתחו של מנהל מס שבח אלא היה צורך למצוא פתרון במסגרת פקודת מס הכנסה.

12. סוף דבר

חישוב הערך הנוכחי של תמורה עתידית הוא מושכל ראשון בכל חישוב כלכלי והוא נובע מרווחי המימון שניתן להפיק מתמורה זו בתקופת הביניים. חישוב התמורה ליום המכירה מבלי לחלץ את הערך הנוכחי של התמורה מעוות את המהות האמיתית של העסקה, שהרי חלק מן התמורה הוא מדומה ויש לנכות ממנה את אותו חלק המשקף את עסקת האשראי והיכולת של המוכר לעשות שימוש בתמורה באותה תקופה. גם כללי החשבונאות המקובלים, הפסיקה ודעת מלומדים מאמצים את שיטת ההיוון ככלי לקביעת שוויה ההוגן של העסקה ביום ביצועה תוך הפרדה בין מרכיב התמורה למרכיב האשראי.

הפרשנות התכליתית הנכונה והרצויה של דיני המס היא השוואת האמת המשפטית לאמת הכלכלית באופן שתושג תכלית החקיקה של מיסוי הרווח הכלכלי האמיתי (וראה בעניין זה, בין היתר, ע"א 4271/00 מ.ל. השקעות ופיתוח בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין-מיסים יז' 6).

סבורני כי יש לאמץ פרשנות זו גם בענייננו, בו הסכם המכירה מגלם בקרבו בחלקו עסקת מימון ולהפריד מהתמורה את מרכיב הריבית, והכל לפי מבחן המהותיות. החשש כי אימוץ העקרון האמור יטיל נטל אדמנסטרטיבי כבד על רשויות המס ויביא לאנדרלמוסיה בסוגיית שווי "ליום המכירה", חשש אשר לטעמי אין לו בסיס בקרקע המציאות, נסוג בכל מקרה בפני העקרון של הטלת מס אמת.

אדרבא, הפרשנות המאומצת לעיל תאיין את יכולתו של הנישום לקבוע תמורות שונות לאותה עסקה בעלת אותה מהות כלכלית והכל בהתאם לאופן ניסוח החוזה. שיטת ההיוון מביאה למכנה משותף אחד תשלומים שונים הכוללים תנאי תשלום שונים ומהווה בסיס טוב לקביעת שווי שוק של נכס מסוים לפי "שיטת השוואה".

אשר על כן הייתי מציע לחברי לקבל את הערעור ולהשית על המשיב הוצאות משפטיות בסכום של 10,000 ₪ שישאו ריבית והצמדה מיום מתן פסק הדין.

צבי פרידמן, רו"ח - חבר

עמוס זמיר שופט בדימוס :

קראתי בעיון את פסק דינו המקיף והמאלף של חבר הוועדה, רוה"ח צבי פרידמן, ואני מסכים לתוצאה אליה הגיע בפסק דינו הנ"ל.

עמוס זמיר, שופט בדימוס – יו"ר

דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין, חבר :

אני מסכים לתוצאה אליה הגיע חברי, רו"ח צבי פרידמן, אלא שנדמה כי הגיע הזמן לדון בעניין נשוא הערר בהיבט רחב יותר, כיוון שהזמנים משתנים ואנו עמם. בענייננו הדין הרלוונטי מבוסס על שני פריטים :
האחד, הגדרת "שווי" במובן סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן – "חוק המיסוי").

"שווי" של זכות פלונית" – הסכום שיש לצפות לו ממכירת

אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות –

(1) שנעשו בכתב ושהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות

במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה

מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין

בעקיפין – התמורה כאמור ;

(2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת – השווי כפי שנקבע בחוק זה ;

והשני, סעיף 17 לחוק המיסוי הקובע את הצמדת שווי המכירה ליום המכירה כדלקמן :

"17. (א) שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות

במקרקעין הנמכרת..."

המונחים "שווי", "תמורה נקובה או מחיר, הינם מונחים כלכליים שנשאבו לחוק המיסוי מתורת הכלכלה הכללית.

המונח "שווי" הינו ערך נוכחי להיום המכירה (המועד הקובע) של כל הפוטנציאל הטמון במקרקעין, מה שמכונה בשפה האנגלית PRESENT VALUE בעוד שמחיר הינו סכום שנקבע בין צדדים לאחר שאמורים היו לדעת מהו "שווי השוק" הן המוכר מרצון והן הקונה מרצון. למעשה "שווי שוק" הינו אסופת מחירים של נכסים דומים שנמכרו בתנאים דומים. מכאן גם נולדה "שיטת ההשוואה" של נכסים כדי להגיע למסקנה מהו שווי של נכס מסוים שיש לו קווי דמיון כלכליים ל"שווי השוק".

לפיכך, השיטה הנומינלית בה צוין בהסכם המכר סכום תמורה אינה יכולה ליצור נקודה מסוימת בעקומת השווי אם אין בכל תנאי החוזה קווי דמיון לתנאי שוק סבירים לנכסים דומים. לפיכך, אם בהסכם מכר מופיעה תמורה נקובה כלשהי (מחיר חוזה), לא מספיק לבחנו בשיטה הנומינלית, אלא יש לבחנו באמת מידה כלכלית, האם תשלומה עולה בקנה אחד עם תשלום התמורה בנכסים דומים בעלי מאפיינים דומים.

למשל, אם המקובל לשלם תמורה בגין נכס מקרקעין בסכום השווי בשקלים לסכום דולרי מסוים בתשלומים כלשהם, הרי שמכר שסוטה ממקובלות או נוהג אלה, יש לבחנו באמת מידה של התאמת הערך הנוכחי של כל התשלומים החלים לאחר יום המכירה ליום המכירה. בעצם מדובר במה שמקובל לומר – "שיטת ההיוון". לנושא זה יש להביא בחשבון ריבית, הצמדה, אופן תשלום, דחיית מועדים וכיו"ב.

מכאן שציון תמורה נקובה, למשל, בסכום של 100,000 ₪ כתשלום בגין המקרקעין, לכשעצמו אינו מספיק ויש לבחון מהם תנאי התשלום, ההצמדות וכיו"ב. באופן תיאורטי, סכום כני"ל המשולם לאחר שנה ללא רבית והצמדה כלשהי, אינו יכול להיחשב כשווי ליום המכירה, אלא יש לקבוע מהו הערך הנוכחי ליום המכירה, או, במילים אחרות, להונו ליום המכירה.

דוגמא נוספת יכולה להיות למשל, עסקת אחוזים (קומבינציה) בקרקע חקלאית, כאשר כיום אין עדיין שינוי יעוד. יש שתי שיטות כלכליות לקבוע שווי הנכס הנמכר:

(א) לפי שיטת ההשוואה של נכסים דומים ביום המכירה.

(ב) התייחסות לנכס כגמור ומושלם על פי הפוטנציאל הטמון בו והפחתת כל הגורמים שיש לקחת בחשבון כדי להביא הנכס למצב מושלם לרבות, ניכוי תשלומים עתידיים כגון: היטל השבחה, הוצאות פיתוח וכן דחייה עד לאישור תכנית בנין עיר שתאפשר בנייה על הנכס. זהו בעצם ערך נוכחי ליום המכירה של כל מה שקורה לאחר יום המכירה.

אנו נתקלים בפועל בשני הצדדים לערר הטוענים להיוון בריבית שונה, שמשמעה קביעת ערך נוכחי שונה, בעיקר במקרים בהם החוזים מותלים בתנאי מתלה של אישור תכניות בנין עיר, התחלת ניצול ושימוש וכיו"ב.

שמאי מקרקעין המגיש חוות דעת על שווי נכס בהתבסס על שיטת ההשוואה, חייב לדעת מהם קווי הדמיון המאפיינים נכסים דומים, כדי להשוות את הנכס הנשום על ידו אליהם וידיעה זו כוללת: ידיעת תנאי תשלום מקובלים, הצמדות, רביות וכיו"ב.

לעניין זה יש להעיר כי האפשרות כיום לקבל עסקאות מן האוצר קיימת לפי סעיף 105א. לחוק המיסוי, אלא שמה שניתן הם נתונים סטטיליים, ללא ידיעת תוכן החוזים, תנאי תשלום וכיו"ב. ובכלל לא ברור האם המאגר הזה כולל את כל העסקאות המגיעות לאגף מיסוי המקרקעין, או שיש מאן דהוא שמחליט על סלקציה בהערת נתונים אמיתיים למאגר הנדון.

הסתרת שמות הצדדים אינה הגיונית, שכן בנכסים רשומים בלשכת רישום המקרקעין אפשר לדעת בקלות (תמורת תשלום אגרה) מי הם הצדדים ללא כל מניעה חוקית. לפיכך, הפגיעה ב"צנעת הפרט" שהיא העילה להסתרת השמות, אינה בהכרח סבירה בנסיבות העניין.

דוגמאות נוספות ליישום שיטת "הערך הנוכחי" עשויות להיות כל תחום מכר תחנות תידלוק, שמבוסס על היוון כמות דלקים שתימכר בעתיד בנתוני זמן מסוימים, וכן נכסים מניבים, שדמי השכירות ו/או השימוש שלהם עשויים לתת אינדיקציה על שווי הנכס ליום המכירה. מן הראוי היה שמנהל מיסוי מקרקעין יביא הערות אלה בחשבון כאשר הוא מוציא הוראות ביצוע לעובדיו ומן הראוי היה שיתיעץ בתחום זה עם לשכת שמאי מקרקעין, ארגון הקבלנים וכיו"ב על מנת לגבש אמות מידה לחישוב השווי במקרים שונים. ראה לעניין זה גם את וע'1167/00 בענין עליאש שבו כתבתי חוות דעת נפרדת שיש לה השלכה גם לענייננו כאן. המטרה של חוק המיסוי היא בסופו של דבר להגיע לתשלום מס אמת ולתוצאה זו אפשר להגיע לאחר שמביאים בחשבון את כל השיקולים כפי שהוסבר לעיל.

דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין חבר

הוחלט ונפסק כאמור בפסק דינו של חבר הוועדה, רו"ח צבי פרידמן פיקדון/ערבות, אם הופקד, יוחזר לעוררת.

ניתן היום ה' בניסן, תשס"ו (3 באפריל 2006) בהעדר הצדדים.

צבי פרידמן, רו"ח
חבר

דן מרגליות, עו"ד ושמאי
מקרקעין - חבר

זמיר עמוס, שופט (בדימוס)
יו"ר