



עדכונים בתחום מיסוי מקרקעין

5 ביוני 2025

לקוחות יקרים,

ברצוננו לעדכן אתכם על פרסומים שונים של רשות המיסים ביחס למשפרי דיור וכן ביחס להוראת שעה ביחס לפירוקים והוצאת נכסים מחברת מעטים וכו'; וכן על פסיקה שניתנה בעת האחרונה בתחום מיסוי מקרקעין, והכל כמפורט להלן.

פרסום חדש של רשות המיסים ביחס למשפרי דיור – תקופת ה"גרייס" למכירת דירת מגורים חזרה להיות 24 חודשים (חלף 18 חודשים) החל מיום 1.6.2025

הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג- 1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") מאפשרות למשפרי דיור לרכוש דירת מגורים חליפית לדירתם היחידה ועדיין להנות משיעורי מס רכישה מופחתים של דירת מגורים יחידה¹ וכן לנצל את הפטור ממס שבח בגין מכירת דירת מגורים יחידה² (לפי סעיף 49ב(2) לחוק), זאת, בין היתר, **אם תימכר הדירה הישנה (שהייתה עד לאותו מועד הדירה היחידה) בתוך תקופה של 24 חודשים מועד רכישת הדירה החלופית** (להלן: "**תקופת ה"גרייס"**).

יצוין, כי במסגרת **הוראת שעה** משנת 2023³ שנקבעה למשך תקופה של כשנתיים עד ליום 31.5.2025 קוצרה תקופת ה"גרייס" כאמור ל-18 חודשים (חלף 24 חודשים).

כן יצוין, כי לאחרונה (ביום 19.5.2025) הוגשה **הצעת חוק**⁴ שבמסגרתה הוצע לקבוע כי תקופת ה-18 חודשים שנקבעה במסגרת הוראת השעה תהפוך להסדר של קבע בחוק מיסוי מקרקעין.

יחד עם זאת, **הצעת החוק טרם אושרה** נכון למועד זה, ולכן **בהתאם לפרסום של רשות המיסים מיום 29.5.2025**, ככל שהוראות חוק מיסוי מקרקעין לא ישונו והצעת החוק לא תאושר, **החל מיום 1.6.2025 תקופת ה"גרייס" תחזור לעמוד על 24 חודשים.**

פרסום חוזר מס הכנסה ומיסוי מקרקעין 3/2025 – הוראת שעה ביחס לפירוקים והוצאת נכסים מחברת מעטים לרבות איגודי מקרקעין

במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית⁵ שפורסם ביום 31.12.2024, קבע המחוקק הטלת מס על רווחים לא מחולקים. לצד זאת, נקבעה הוראת שעה המאפשרת שני מסלולים, כדלקמן (להלן: "**הוראת השעה**"):

(1) **מסלול פירוק מלא של "חברת מעטים"**, כהגדרתה בסעיף 76 לפקודת מס הכנסה (להלן: "**חברת מעטים**");⁶ או

(2) **מסלול העברת נכס/ים לבעלי מניות יחידים בחברת מעטים ללא פירוק**.

בעקבות הוראת השעה, **פרסמה לאחרונה רשות המיסים חוזר מקצועי בנושא מספר 3/2025** (להלן: "**החוזר**")⁷ המפרט את התנאים השונים שיש לעמוד בהם על מנת להיכנס לגדר הוראת השעה ביחס לכל אחד מהמסלולים כאמור, שאת עיקריהם נציג להלן.

מסלול I - מסלול פירוק מלא של חברת מעטים

- הליך הפירוק צריך לחול לא יאוחר מיום 31.12.2025 ויעשה בהתאם ובכפוף לכל דין.
- במסגרת הליך הפירוק, כלל נכסי⁸ חברת המעטים, התחייבויותיה וסכומי הכסף שנותרו בה יועברו לבעלי המניות על פי חלקם היחסי בזכויות החברה (פרו-ראטה).
- העברת הנכסים לבעלי המניות תתבצע לא יאוחר מיום 30.11.2025 ומבלי שיבוצע שינוי יעוד של הנכסים במסגרת העברתם (קרי, שלא יבוצע שינוי ייעוד מרכוש קבוע למלאי עסקי או להפך).
- **היבטי מיסוי החברה המתפרקת:** חברת מעטים שתעמוד בתנאי הוראת השעה לא תחויב במס בגין העברת הנכסים והתחייבויות⁹ לבעלי מניותיה, אגב הפירוק, בהתאם לפקודת מס הכנסה ו/או חוק מיסוי מקרקעין.
- **היבטי מיסוי של בעלי המניות אגב פירוק:**
 - כל בעל מניות יחויב במס בגין הכנסה מדיבידנד לפי סעיף 2(4) לפקודת מס הכנסה, בגין הרווחים הראויים לחלוקה עד סיום הפירוק, בהתאם לשיעור החזקתו בחברה.
 - על העברת הזכות במקרקעין ו/או הזכות באיגוד מקרקעין לבעל מניות במסגרת הוראת השעה לא יחול חיוב במס רכישה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין.
 - **חבות המס במכירה עתידית ע"י בעל המניות:** בעתיד לכשיימכר הנכס ע"י בעל מניות תתבצע חלוקה לינארית של רווח ההון/השבח הריאלי שנוצר:
 - בגין התקופה ממועד רכישת הנכס ועד למועד העברת הנכס לבעל המניות - יחול שיעור מס שולי;
 - על יתרת התקופה ממועד העברת הנכס לבעל המניות ועד למועד המימוש - יחול חיוב מס רווח הון/שבח.

מסלול II – העברת נכס/ים (לרבות זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין) לבעל מניות בחברת מעטים ללא פירוקה

- במסגרת מסלול זה ניתן לפעול בהתאם לאחת משתי האפשרויות כדלקמן, בהתאם לבחירת הנישום, כאשר העברת הנכס צריכה להיעשות לא יאוחר מיום 30.11.2025:
 - o **אפשרות א': העברה לכלל בעלי המניות בה** (לרבות בעלי מניות שאינם מהותיים) **בהתאם לחלקם היחסי** בזכויות בחברה; או
 - o **אפשרות ב': העברה לבעלי המניות המהותיים בלבד** (כלומר לאלו המחזיקים לכל הפחות 10% מהזכויות בחברת המעטים, כאשר חלוקת הנכס ביניהם תיעשה באופן יחסי לפי חלקם במניות החברה, תוך התעלמות מבעלי מניות לא מהותיים).
- היבטי מיסוי ביחס להעברת הנכס:

o העברת הנכס תיחשב **כהכנסה מדיבינדנד לפי סעיף 2(4) לפקודת מס הכנסה** בגובה יתרת שווי הרכישה/יתרת המחיר המקורי ביום ההעברה, בניכוי יתרת הלוואה ממוסד כספי.¹⁰

• חבות המס במכירה עתידית ע"י בעל המניות של הנכס שהועבר:

o בעת מכירה עתידית של נכס (שאינו מלאי)¹¹ ע"י בעל המניות תתבצע **חלוקה לינארית** של רווח ההון/השבח הריאלי שנוצר:

- בגין התקופה ממועד רכישת הנכס ועד למועד העברת הנכס לבעל המניות - יחול **שיעור מס שולי**;
- על יתרת התקופה ממועד העברת הנכס לבעל המניות ועד למועד המימוש - יחול חיוב **מס רווח הון/שבח**.

o **יודגש, כי במקרה שהנכס המועבר הוא דירת מגורים, לא יחול במכירתה העתידית פטור ממס שבח** לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין (לדוגמא לא יחול הפטור ממס שבח בגין מכירת דירת מגורים יחידה לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין וכן לא יחול פטור בגין מכירת דירת ירושה לפי סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין); **או חישוב מס לינארי מוטב לפי הוראות סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין**.

יובהר, כי חברת המעטים ובעלי המניות יצטרכו להגיש בקשה מפורשת לרשות המיסים להחלת הוראת השעה.¹²

לתשומת ליבכם, מצד אחד הוראת השעה בעניין חברת מעטים מעניקה הזדמנות לביצוע רה-ארגון תוך הפחתת נטל המס, אך מנגד לצד ההקלות טמונות מלכודות מס עתידיות שיש לבחון אותן בהתאם לנסיבות המקרה ומומלץ לקבל ייעוץ פרטני בהתאם לנסיבות הספציפיות בטרם מבצעים כל פעולה בנושא.

עדכון נוהל רשות המיסים לעניין הצהרה על פעולה באיגוד מקרקעין, הקצאה באיגוד מקרקעין והודעה על פעולה באיגוד לפי סעיף 16(ג) לחוק וסעיף 75(ג) לחוק

במסגרת נוהל שפורסם על ידי רשות המיסים לאחרונה, צוין כי קיימים מקרים של עסקאות של פעולה באיגוד מקרקעין או הקצאה באיגוד מקרקעין, שבהן מדובר באיגודים שבבעלותם זכויות במקרקעין במקומות שונים בארץ ועל כן מצויים בתחום של יותר ממשרד מיסוי מקרקעין אחד. במקרים אלו נקבע במסגרת הנוהל שיש לדווח למשרד מיסוי מקרקעין שהשווי המצרפי של כלל הזכויות במקרקעין של האיגוד לפי שומה עצמית הוא הגבוה ביותר. המשרד שיקבל את ההצהרה/ההודעה יצור קשר עם יתר משרדי מיסוי מקרקעין הרלוונטיים ויתאם מולם את המשך הטיפול בשומה במשותף.

סיווג הסכם פשרה כמכר חוזר ולא ביטול עסקה חלקי

ו"ע 52728-11-21 קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

עיקרי העובדות וטענות הצדדים:

- בשנת 2013 מכרו העוררות לרוכשת מבנה מסחרי הידוע כ"קניון הצפון" בנהריה וכן זכויות במקרקעין המיועדות למגורים (להלן: "**הסכם המכר המקורי**" ו- "**הממכר**" בהתאמה).
- התמורה שנקבעה במסגרת הסכם המכר המקורי הועמדה ע"ס של כ- 175 מיליון ₪ וכן נקבעו מנגנונים שונים לשם הבטחת תשואה והתאמת תמורה במקרה של ירידת שווי

הנכס.

- עסקה זו דווחה למסמ"ק ונמסרה לרוכשת חזקה בשנת 2014.
- בעקבות מחלוקות שנוצרו בין העוררות לבין הרוכשת, בשנת 2017 הוגשה תביעה אזרחית ע"י הרוכשת נגד העוררות לצורך יישום ואכיפת הסכם המכר המקורי.
- העוררות והרוכשת ניהלו מו"מ לפשרה ולבסוף הגיעו להסכמות שהובילו לחתימה בשנת 2020 על "הסכם לביטול מכר (חלקי) פשרה ושיתוף פעולה" (להלן: "**ההסכם שבמחלוקת**").
- במסגרת ההסכם שבמחלוקת נקבע, בין היתר, כי ההסכם המקורי יבוטל באופן חלקי בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בממכר זאת כנגד השבת סך של מחצית (50%) משווי הממכר לרוכשת, סכום שהועמד ע"י שמאי בסך של 67 מיליון ₪. עוד נקבע בהסכם שבמחלוקת, כי כנגד ויתור הדדי של הצדדים על טענותיהם וכנגד ביטול סעיפים מההסכם המקורי הנוגעים למנגנון של הבטחת תשואה ותמורה, העוררות ישלמו לרוכשת סך של 53 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ) כסכום פשרה חד פעמי בגין התחייבויות קודמות שלא קוימו וכן עבור התחייבויות עתידיות.
- העוררות הודיעו למסמ"ק למען הזהירות על החתימה על ההסכם שבמחלוקת וטענו כי מדובר בביטול חלקי של הסכם המכר המקורי. הצדדים גם הגישו למסמ"ק תצהיר ביטול חלקי של הסכם המכר.
- עמדת מסמ"ק הינה כי ההסכם שבמחלוקת מהווה עסקת מכר חוזר, לפיה נמכרו חזרה לידי העוררות מחצית מהזכויות שנרכשו. בנוסף נקבע, כי שווי המכירה בעסקת המכר החוזר עומד על סך של 120 מיליון ₪ (67 מיליון ₪ בצירוף הפיצוי בגין סיום ההליכים המשפטיים ושינוי התחייבויות התשואה בסך 53 מיליון ₪).

השאלות והמחלוקות שנדונו במסגרת פסק הדין:

- א. מהו מהותו של ההסכם שבמחלוקת - האם מדובר בביטול מכר חלקי (כטענת העוררות) או מכר חוזר (כטענת מסמ"ק).
- ב. ככל שתתקבל עמדת מסמ"ק ויקבע כי מדובר במכר חוזר - מהו שווי המכירה שייקבע? האם כעמדת העוררות 67 מיליון ש"ח או כעמדת מסמ"ק 120 מיליון ש"ח.

דיון והכרעה

וועדת ערר מיסוי מקרקעין חיפה, דחתה את הערר בעניין סיווג ההסכם שבמחלוקת וקבעה כעמדת מסמ"ק כי מדובר במכר חוזר. בעניין שווי המכירה וועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי השווי יעמוד על סך של 67 מיליון ₪, הכל כמפורט להלן.

וועדת הערר ציינה כי בהתאם להלכה הפסוקה של ביהמ"ש העליון בעניין זמר (ע"א 307/85) כאשר נבחנת טענה לביטול עסקה, יש לבחון אם הכינוי של העסקה שהעניקו לה הצדדים תואמים את מהותה האמיתית. כן נקבע שיש לבחון האם העסקה "הכתה שורשים בקרקע המציאות", אם לאו. נטל הראיה כי העסקה בוטלה מוטל על הטוען לביטול.

עוד נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בעניין לוי (ע"א 2881/10) כי יש לבחון אם הביטול הוא כנה ולא נובע רק מצורך של הימנעות ממס. הבחינה אם מדובר במכר חוזר או ביטול אמיתי לא נמדדת בנקודת זמן של הביטול עצמו, אלא יש לבחון אם הביטול אמיתי במובן זה שהצדדים לא התכוונו ליצור מכירה מלכתחילה או שמא היתרון בביטול נוצר בשלב מאוחר יותר וכעת מדובר במכירה חוזרת.

בנסיבות העניין, וועדת הערר פסקה כי הדין עם המשיב וכי המהות האמיתית של ההסכם היא מכר חוזר. העסקה בנסיבות העניין "הכתה שורשים בקרקע המציאות" ויושמה במשך מספר שנים. כמו כן, ביטול של חלק מהתחייבויות ההסכם המקורי מנקודת זמן מסוימת ואילך אינה בגדר ביטול עסקה ולא ניתן לבטל מעיקרו חציו של הסכם מכר מקורי.

לעניין שווי הרכישה נקבע כי שווי המקרקעין הוא אכן 67 מיליון ₪ ואילו סכום הפיצוי ששולם במסגרת הפשרה לא ייחשב כחלק משווי הרכישה של המקרקעין והוא ימוסה במישור של מס הכנסה.

רכישת דירה חלופית ופטירתו של רוכש בטרם מכירת הדירה הקודמת

ו"ע 20627-03-24 + ו"ע 30957-02-24 בלה כהן ואח' נ' מיסוי מקרקעין נצרת

עיקרי העובדות וטענות הצדדים:

- העוררות הן בנותיו של המנוח שרכש דירה באוגוסט 2021 ובמסגרת הדיווח למסמ"ק הצהיר כי הדירה הנרכשת היא דירה חליפית (להלן: "**הדירה החליפית**") לדירתו היחידה עד לאותו מועד, אותה הוא מתעתד למכור בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (בנסיבות פס"ד התקופה כאמור עמדה על 24 חודשים). לפיכך, ביקש המנוח להתמסות לפי מדרגות מס רכישה של דירת מגורים יחידה¹³.
- כחודש לאחר מכן נפטר המנוח בטרם מכר את הדירה היחידה הראשונה (להלן: "**הדירה היחידה הישנה**").
- העוררות מילאו את התחייבות המנוח ואכן מכרו את הדירה היחידה הישנה אותה ירשו כאמור בתקופה הנקובה בחוק מיסוי מקרקעין. לצורך סיווג הדירה החליפית כדירת מגורים יחידה.
- המשיב דחה את בקשת העוררות להקלה במס רכישה בטענה כי מדובר בהטבה לה זכאי המנוח עצמו, ככל שהיה עומד בתנאי החוק, והטבה זו לא עוברת בירושה. בנוסף דחה המשיב את בקשת העוררות לפטור ממס שבח בגין מכירת דירת ירושה לפי הוראות סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין.

השאלות המשפטיות שנדונו במסגרת פסק הדין:

האם בנסיבות בהן המנוח נפטר בטרם מכר את הדירה היחידה הישנה והמכירה במועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין בוצעה למעשה ע"י העוררות (היורשות) עצמן, זכאיות העוררות להטבה במס רכישה לפי מדרגות מס הרכישה של דירת מגורים יחידה וכן לפטור ממס שבח בגין מכירת דירת ירושה לפי סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין?

דיון והכרעה:

וועדת ערר מיסוי מקרקעין נצרת קיבלה את עמדת העוררות כי הן זכאיות להטבה במס רכישה, אך דחתה את בקשתן לפטור ממס שבח, הכל כפי שיפורט להלן.

היבט מס רכישה

אין מחלוקת, ככל שהדירה היחידה הישנה הייתה נמכרת ע"י המנוח בעצמו, כי היה זכאי להטבה במס רכישה של מדרגות מס לפי דירת מגורים יחידה. עם זאת, במקרה דנן כאמור מסמ"ק טען כי מי שמכר את הדירה היחידה הישנה לא היה המנוח עצמו, (אלא היורשות) ולכן לא התגבשה הזכאות להקלה במס רכישה כאמור.

וועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ייחודי ויוצא דופן שהמחוקק לא נתן דעתו לנסיבות כאמור ואין הוראת חוק ברורה, מפורשת וחד משמעית בעניין. במקרים בהם קיימת מחלוקת בפרשנות של הוראת מס וכאשר יש מספר פרשנויות שקולות ערך אפשריות יש לבחור בפרשנות המיטיבה עם הנישום.

כמו כן, צוין כי טענה זו של המשיב מתעלמת מדיני הירושה ומהכלל הבסיסי לפיו עיזבונו של אדם כולל הן את הזכויות והן את החובות של המוריש. היורשים

נכנסים בנעלי המוריש לקיום החובות וההתחייבויות שלו, ואכן התחייבותו זו קוימה ע"י היורשות כאשר מכרו את הדירה היחידה הישנה במסגרת התקופה הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין.

לפיכך, בנסיבות אלו, נקבע כי העוררות זכאיות לחישוב מס הרכישה לפי מדרגות מס של דירת מגורים יחידה ביחס לדירה החליפית.

היבט מס שבח

העוררות טענו שהן זכאיות לפטור ממס שבח בגין מכירת הדירה היחידה הישנה מכוח הפטור של מכירת דירת ירושה לפי הוראות סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין. מנגד המשיב טען כי הן אינן זכאיות לפטור ממס שבח כאמור שכן שהיו בבעלות המנוח שתי דירות במועד פטירתו.

התנאים המצטברים של פטור מכירת דירת ירושה לפי סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין הינם:

(א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש.

(ב) במועד פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד.

(ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.

במקרה דנן מאחר שהתנאי השני לא התקיים ובמועד פטירת המנוח היו בבעלותו שתי דירות מגורים, נקבע כי העוררות אינן זכאיות לפטור הנ"ל.

הגדרת "דירת מגורים מזכה" לצורך זכאות לפטור ממס שבח

ו"ע 10100-07-22 אפרים אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

במסגרת פסק דין זה, וועדת ערר מיסוי מקרקעין תל-אביב, מפי יו"ר הוועדה כב' השופטת ירדנה סרוסי, חזרה על המבחנים בחוק מיסוי מקרקעין ובפסיקה לסיווג "דירת מגורים מזכה" לצורך קבלת הפטור ממס שבח בעת מכירתה, הכוללים, בין היתר, את התנאי שבניית הדירה הסתיימה, כך שמבחינה אובייקטיבית לא יהיה צורך בתוספת עבודה או חומרים כדי שהדירה תוכל למלא את ייעודה כדירת מגורים בתנאים מקובלים; וכן את הצורך שהדירה תכלול את המתקנים החיוניים למגורים (כגון כלים סניטרים ומטבח) וכיוצ"ב.

במקרה דנן, מאחר שהנכס לא עמד בתנאים אלו ואחרים, נדחה הערר ונקבע כי אין זכאות לפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין.

המשך מגמה של רשות המיסים לסווג עסקה במקרקעין כ"עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי" ולא כעסקה הונית

ע"מ 37160-01-22 חי נ' פקיד שומה ירושלים

במסגרת פסק דין זה קבע ביהמ"ש המחוזי בירושלים, בין היתר, כי **יש לסווג את העסקה ממכירת המקרקעין כ"עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי" ולא כעסקה הונית.** המשמעות הינה כי הרווח מהעסקה לא יסווג כרווח הון אלא כהכנסה פירותית ויחול שיעור מס שולי (עד 47% לא כולל מס ייסף).

ביהמ"ש קבע כי בנסיבות העניין יש לסווג את העסקה כעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, זאת, בין היתר, בשל הסיבות הבאות:

א. **תקופה אחזקה קצרה של הנכס:** המקרקעין נמכרו זמן קצר מאוד לאחר שנרכשו.

ב. **מבחן המימון:** בנסיבות העניין אמצעי המימון היה סבור, מה שמעיד על הזדמנות עסקית ועל סיווג העסקה כעסקת אקראי.
ג. **רווח משמעותי בזמן קצר.**

לתשומת ליבכם, כי ביהמ"ש לא קיבל את טענת המערער כי העסקה מוסתה כבר במשרד מיסוי מקרקעין כעסקה הונית ולכן פקיד השומה נעדר סמכות. ביהמ"ש חזר על פסיקה קודמת בנושא שקבעה כי **לפקיד שומה סמכות מקבילה לשום את העסקה מכוח פקודת מס הכנסה, אף לאחר שמנהל מסמ"ק הפעיל את סמכותו מכוח חוק מיסוי מקרקעין.** כן ציין ביהמ"ש, כי האינטרס הציבורי בגביית מס אמת גובר על אינטרס ההסתמכות של המערער.

לאור האמור עינינו רואות, כי נמשכת המגמה של רשות המיסים לנסות לסווג עסקת מקרקעין כעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי. מאחר שההבחנה בין הכנסה פירותית לבין הכנסה הונית אינה תמיד פשוטה ותלויה בנסיבות המקרה ובמבחנים רבים שנקבעו בפסיקה, **מומלץ בטרם כל מכירה של נכס מקרקעין בתוך תקופת זמן קצרה ו/או בעלת סממן עסקי (לפי המבחנים השונים שנקבעו בפסיקה) לקבל ייעוץ פרטני בהתאם לנסיבות הספציפיות.**

¹ יצוין, כי לצורך קבלת שיעורי מס רכישה מופחתים של דירת מגורים יחידה, קיימת גם אפשרות במקרה שהדירה החליפית נרכשה מקבלן, למכור את הדירה הקודמת (שהייתה הדירה היחידה עד לאותו מועד) בתוך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה.

² יובהר כי לעניין "חזקת דירת מגורים יחידה" במס שבח לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין, ניתנה פרשנות מקילה ע"י רשות המיסים במקרה שהדירה נרכשה "על הנייר" ונקבע כי על מנת לא לסכל את הפטור, התקופה כאמור תמנה מיום סיום הבנייה של הדירה החליפית שנרכשה (לדוגמא מיום קבלת טופס 4).

³ הוראת שעה שהתקבלה במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג, 2023 (להלן: "**הוראת השעה**").

⁴ הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024) (תיקון מס' 2), התשפ"ה-2025 (להלן: "**הצעת החוק**").

⁵ חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024.

⁶ ניתן יהיה להחיל את הוראת השעה על חברת מעטים אחת או יותר.

⁷ חוזר מס הכנסה ומיסוי מקרקעין מספר 3/2005.

⁸ המונח "נכס" כולל בתוכו גם זכות במקרקעין ו/או זכות באיגוד מקרקעין בהתאם להגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין.

⁹ למען הסר ספק, הפסדים וזיכויים לצרכי מס, מקדמות בגין הוצאות עודפות וכיוצ"ב אינם נכסים הניתנים להעברה לבעלי המניות במסגרת הפירוק.

¹⁰ יובהר, כי כתוצאה מהעברת הנכס לא יינתן הפסד לבעלי המניות, גם במצב שבו יתרת ההלוואה עולה על יתרת המחיר המקורי או על יתרת שווי הרכישה.

¹¹ לגבי מלאי שהועבר לבעל מניות – במכירתו ע"י בעל המניות לא תתבצע חלוקה של הרווח וכל הרווח יחויב בשיעור מס שולי.

¹² יצוין כי יתכנו מקרים שיהיה צורך לפנות לרשות המיסים לקבלת אישור מראש לצורך החלת הוראת השעה, כמו למשל במקרה שחברת המעטים ו/או בעל המניות אינם תושבי ישראל.

¹³ הוצאה ע"י מסמ"ק שומה לפי דירת מגורים נוספת כאשר ההפרש בין תחשיב מס רכישה כדירה נוספת לבין תחשיב מס רכישה של דירה יחידה הוקפא עד למכירת הדירה הקודמת או עד לתום תקופת ההתחייבות בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, לפי המוקדם.

מובהר, כי האמור לעיל הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות בו משום חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה ונשמח לסייע בכל עניין.

פרטי קשר



מאיר אקוניס, שותף
אחראי על תחום מיסוי המקרקעין
03-6103186
makunis@meitar.com



אלדר בן רובי, שותף
מוביל מחלקת המסים
03-6103615
eldarb@meitar.com



קרן אלון, עו"ד
מחלקת מסים
03-6103931
kerena@meitar.com



עמרי דוידוב, שותף
מחלקת מסים
03-6103777
omrid@meitar.com

למידע נוסף אודות מחלקת מסים במשרדנו, לחץ כאן.



להצטרפות לעדכוני לקוחות לחץ כאן