



דיני מיסים | יולי 2026

## עדכונים מקצועיים במיסוי מקרקעין, מס הכנסה ומע"מ

### מיסוי מקרקעין

#### חברה שהחזיקה במלון באילת סווגה כאיגוד מקרקעין

העוררת רכשה בשנת 2015 60% ממניות לקסן ישראל בע"מ, המחזיקה במלון הנסיכה באילת, ובשנת 2017 רכשה את יתרת המניות. זמן קצר לאחר הרכישה הראשונה נסגר המלון לצורך שיפוץ מקיף, ופתיחתו מחדש התעכבה מעבר למתוכנן בעקבות שריפה שפרצה בו.

לטענת העוררת, לקסן אינה מהווה איגוד מקרקעין, שכן לצד המקרקעין החזיקה גם בפעילות מלונאית ובציוד מהותי. מנגד, מנהל מיסוי מקרקעין סיווג את לקסן כאיגוד מקרקעין וחייב את העוררת במס רכישה בגין רכישת המניות.

ועדת הערר קבעה כי במועד הרכישה לא הוכח קיומו של "עסק חי", וכי ממילא לא הוכח כי הפעילות והמלונאית מהווה נכס עצמאי ונפרד מהמקרקעין. עוד נקבע כי הציוד במלון היה טפל ובלתי מהותי.

בית המשפט העליון דחה את הערעור וקבע כי לקסן היא איגוד מקרקעין. נפסק כי במועד הרכישה המלון היה בשלבי סגירה, ולכן לא הוכח קיומו של נכס עצמאי בדמות פעילות עסקית. עם זאת, בית המשפט הותיר בצרף עיון את השאלה העקרונית האם פעילות מלונאית פעילה עשויה להיחשב נכס עצמאי המוציא חברה מגדר איגוד מקרקעין, לרבות כאשר המלון מופעל בידי צד שלישי. אשר לציוד, אימץ בית המשפט את קביעת ועדת הערר כי מדובר בנכס טפל שאינו משנה את הסיווג.

ע"מ 470/24 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין, ניתן ב-10.06.2026.



#### הטלת מס רכישה מלא על הוצאות פיתוח נוספות

ועדת הערר דחתה את העררים של שלוש חברות יזמיות וקבעה כי "הוצאות הפיתוח הנוספות" במרכזי רמ"י – המהווים שלטונים למימון מבני ציבור ושדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - הן חלק משווי העסקה במקרקעין, ולכן חייבות במלואן במס רכישה, בניגוד להוצאות פיתוח רגילות שממוסות לפי שיעור הביצוע בפועל (בהתאם להלכת שרביט).

בית המשפט קבע שלטשלומים הללו אין זיקה ישירה מספיק למקרקעין הספציפיים, ולכן אין לראות בהם עסקה נפרדת של "שירותי פיתוח", אלא חלק מהתמורה הכוללת עבור הקרקע לפי עקרון צירוף כלל התמורות.

ו"ע 38052-08-23 + ו"ע 70516-08-23 + ו"ע 7726-07-23, ילומית פרץ עבודות בנין ופתוח בע"מ ואח' נ' מנהלי מיסוי מקרקעין רחובות ונתניה, ניתן ב-08.06.2026.



#### על שיוך דירות בקיבוצים במסלול חלופת האגודה יחול מס רכישה לפי שיעורי המס החלים על דירה יחידה

בית המשפט הורה על פרסום הסדר פשרה חלקי בבקשה לאישור תובענה ייצוגית שעסקה בסיווג עסקאות שיוך דירות בקיבוצים לצורכי מס רכישה, לאחר שקבע כי ההסדר נראה לכאורה ראוי, הוגן וסביר. ההסדר קובע כי בנסיבות מסוימות שיוך דירות במסלול "חלופת האגודה" יסווג כרכישת דירת מגורים, תוך השבת מס ששולם ביתר, ובמקביל אושרה הסתלקות מהטענות הנוגעות ל"שיוך ישיר" ולשיעור המס.

יצוין כי, הסדר הפשרה אינו מכריע בסוגיות הנוגעות לשיוך דירות במסלול "השיוך הישיר", בשאלת קיומה של נאמנות ברכישת הזכויות על ידי הקיבוץ במסגרת "חלופת האגודה", וכן בטענה החלופית שלפיה יש להטיל מס רכישה בשיעור של 5% ולא 6%.

ת"צ 63577-12-22, יאיר ארד ואח' נ' רשות המיסים- חיפה, ניתן ב-17.06.2026.

#### ועדת הערר ביטלה שומת מס רכישה מתוקנת של המנהל שנשענה על שמאות לנכס אחר

העוררת רכשה מניות באיגוד מקרקעין מחברה קשורה ודיווחה על שווי העסקה בהתאם לחוות דעת שמאית מטעמה. מנהל מיסוי מקרקעין דחה את השווי המוצהר, הוציא שומה לפי מיטב השפיטה, ובהמשך תיקן אותה בהתבסס על שמאות מוכרות שנערכה לנכס אחר במתחם סמוך.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי המשיב לא הצביע על טעות או על עובדות חדשות המצדיקות את תיקון השומה לפי סעיף 85 לחוק, ואף לא נימק כד"ן את הפעלת סמכות התיקון. עוד נקבע כי קיים ספק אם שמאות המתייחסות לנכס אחר יכולה לשמש כשלעצמה בסיס לתיקון שומה, במיוחד כאשר נלישום לא ניתנה הזדמנות מספקת להתמודד עמה.

בנוסף, נקבע כי המשיב לא הוכיח את שווי השוק הנטען, שכן הסתמך על נתוני נכס אחר ללא ביצוע התאמות נדרשות. לפיכך בוטלה השומה המתוקנת והשומה העצמית נותרה על כנה.

ו"ע 8061-02-23 מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, ניתן ב-22.06.2026.



#### הקפאת הליכי גבייה לפי פקודת המסים אינה בסמכות ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

העוררת ביקשה להורות למנהל מיסוי מקרקעין להקפיא את הליכי הגבייה בגין השומה עד לסיום המו"מ בין הצדדים בנוגע לבקשתה לתיקון ההסכם. ועדת הערר קבעה כי אין לה סמכות עניינית לדון בסוגיית גביית חוב המס, שכן מדובר בהליכי גבייה לפי פקודת המסים (גבייה), ובפרט כאשר חוב המס אינו שנוי במחלוקת, ולכן הערר נמחק על הסף.

ו"ע 3183-03-26 גאולה במלואה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, ניתן ב-01.06.2026.



### מס הכנסה

#### טיוטת תקנות לעידוד תעשייה עתירת ידע

ביום 3 ביוני, 2026 פורסמה טיוטת תקנות לעידוד תעשייה עתירת ידע, שנועדה להתאים את הטבת המס הניתנת לחברה טכנולוגית הרוכשת שליטה בחברה טכנולוגית אחרת לכללי 2 pillar של ה-OECD. החוק התייחס למס הכנסה טכנולוגית הרוכשת שליטה בחברה טכנולוגית אחרת לנכס את עלות רכישת המניות כנגד הכנסתה הטכנולוגית, בפריסה על פני חמש שנים, וזאת כחריג לכלל שלפיו עלות רכישת מניות אינה מותרת בניכוי. התקנות מציעות לאפשר לחברה לבחור, במקום הניכוי, ביזכי ממס המחושב בהתאם לשיעור המס המופחת החל על הכנסתה הטכנולוגית. יתרת זיכוי שלא תנוצל בתוך שלוש שנים תינתן לחברה כמענק בשנה הרביעית, באופן שיאפשר גם לחברות המצויות בהפסדים ליהנות מההטבה ויקדים את מימושה לעומת מסלול הניכוי הקיים.

טיוטת תקנות לעידוד תעשייה עתירת ידע (הוראת שעה), התשפ"ו-2026, פורסמה ביום 3.6.2026.



#### תושבות לצורכי מס

ביום 1 ביוני, 2026 ניתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין צח, שעסק בתושבותו לצורכי מס של נישום אשר עזב את ישראל בשנת 1985, תחילה לאנגליה, ובשנת 1993 עבר לניגריה, שם הקים וניהל במשך שנים עסקים משמעותיים. לטענת הנישום, מאז עזיבתו חדל להיות תושב ישראל, ובשנות המס 2009-2017 היה תושב ניגריה, ולחלופין תושב חוזר ותיק. מנגד, רשות המסים טענה כי תושבותו הישראלית לצורכי מס מעולם לא נותקה. אף שמרכז פעילותו העסקית היה בניגריה, אשתו המשיכה להתגורר בישראל, והנישום הגיע לישראל בתדירות גבוהה ולשהיות ממושכות. בית המשפט ייחס לימי השהייה בישראל לא רק משמעות כמותית לצורך בחינת חזקת הימים, אלא גם משמעות מהותית בבחינת מרכז החיים. העובדה שהנישום הגיע לישראל בתדירות גבוהה, הצביעה על שכל אחד מחודשי השנה ובממוצע במשך המעלה המחצית ימי החודש, לאורך שנים רבות, השהיה בה בשרת אחד קבועה בישראל. בית המשפט קבע כי עקרונית ייתכנו לאדם שני מרכזי חיים במקביל, אך לא נדרש להכריע אם כך היה במקרה זה, מאחר שהנישום לא סתר את חזקת הימים. טענת הנישום כי הוא ואשתו היו פרוידים וכי השתפחתו פוצל נדחתה, לאחר שנמצא כי חיייהם נותרו שזורים זה בזה וכי התקיימו ביניהם קשרים משפחתיים וכלכליים משמעותיים. עוד ניתן משקל לכך שהנישום לא הוכיח שהתקיימו מלאה בניגריה, בין היתר משום שלא שילם בה מס על עיקר הכנסותיו, החזיק חלק ניכר מהונו מחוץ למדינה, ואף לאחר שנים רבות לא היה בעל מעמד קבע במדינה מבחינת דיני הגירה, אלא שהה בה מכוח אשרה שהתחדשה מדי שנה. העובדה שהמוסד לביטוח לאומי בישראל בנישום כמי שתושבותו הישראלית נותקה לא הכריעה את שאלת תושבותו לצורכי מס, ואי-הוצאת שומות בשנים קודמות לא יצרה השתק כלפי פקיד השומה. לפיכך, נקבע כי הנישום היה תושב ישראל בשנות המס שברעורו, והליך החוזר לשלב השומתי לצורך כימות ההכנסה החייבת.

ע"מ 62852-01-23 צח ואח' נ' פקיד שומה למפעלים גדולים, ניתן ביום 1.6.2026.



#### גביית חוב מס של חברה מבעל המניות

ביום 24 במאי, 2026 ניתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת בעניין פלדמן, שעסק בגביית חובות מס של חברה מבעל המניות היחיד בה. החברה הפסיקה את פעילותה בשנת 2013 ובהמשך נפתחו בעניינה הליכי פירוק, בעוד שנותרו לה חובות מס. פקיד השומה הפעיל את הוראות סעיף 1101 לפקודה וחייב את הנישום לשאת בחובות המס של החברה בסך של כ-1.37 מיליון ש"ח. הנישום טען, בין היתר, להתיישנות ולשינוי, לכך שרשות המסים יתרה בעבר על חובות החברה, לטעויות בדוחותיה ולכן שהכספים שמשך ממנה הוחזרו לה או שימשו לתשלום חובותיה. בית המשפט דחה את הערעור וקבע כי מרוץ ההתיישנות לצורך הפעלת סעיף 1101 לפקודה אינו מתחיל בהכרח במועד הרוכסות פעילותה של החברה, וכי יש לבחון גם את המועד שבו דודות הפקיד השומה, בעלי החובות הפרוטוקוליות, וכן את הליכי הגבייה של שנישום נגד החברה. עוד נקבע כי דוחות החברה, שעליהם חתם הנישום, מהווים הצהרה מחייבת וקמה חזקה בדבר נכונותם, וכי נישום המבקש לסגת מהנתונים שנכללו בדוחות נדרש לעמוד בטל כבד. משלא הוכח כי נפלו טעויות בדוחות או כי הכספים שנמשכו הושבו לחברה, נקבע כי פקיד השומה היה רשאי לגבות מהנישום את חובות המס של החברה.

ע"מ 8188-01-23 פלדמן נ' פקיד שומה עפוה, ניתן ביום 24.5.2026.



#### מס רעיוני באיזון שווי מניות

ביום 14 במאי, 2026 ניתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בעניין י.י. ו.י. במסגרת הליך איזון המשאבים בין בני הזוג הוסכם כי שווי המניות בחברה פרטית, שהיו רשומות על שם בן הזוג, עומד על כ-6.66 מיליון ש"ח, וכי בת הזוג זכאית למחצית משווי. בת הזוג לא קיבלה את המניות עצמן, אלא את שווייהם הכספי, בעוד שהמניות נותרו בידי בן הזוג. המחלוקת התמקדה בפסיקה מחייבת של בית המשפט שישולם לבת הזוג כבר במועד האיזון את המס הרעיוני שעשוי לחול בעת מכירת המניות בעתיד. בית המשפט קבע כי התיישנות קבע על הזוג תקבל את מלוא השווי הכספי של חלקה, ללא ניכוי מס בשלב זה, אך אם בן הזוג ימכור את המניות בעתיד וישלם מס בפועל, בת הזוג תישא בחלקה היחסי בחבות המס. בית המשפט ציין כי שאלת ניכוי המס הרעיוני טרם הוכרעה בפסיקה מחייבת של בית המשפט העליון, וכי בערכאות הדיוניות התפתחו שלוש גישות: חישוב לפי שווי ברוטו, ללא הפחתת מס עתידית, חישוב לפי שווי נטו, לאחר הפחתת המס הרעיוני; ומודל מותנה, המביא את המס בחשבון רק אם יחול בפועל. בית המשפט אישר את המודל המותנה בנסיבות המקרה, בין היתר משום שחלף כעשור ממועד הקרע והמניות טרם נמכרו. נקבע כי הפחתת המס הרעיוני כבר במועד האיזון הייתה מקטינה את הסכום שישולם לבת הזוג ומותירה בידי בן הזוג סכום בגין חבות מס שטרם נוצרה ושייתכן שלא תיווצר כלל. לפי המנגנון שנקבע, אם בן הזוג ימכור את המניות בעתיד וישלם מס, בת הזוג תידרש לשאת בחלקה היחסי במס, גם אם המכירה תבצע ישנים רבות לאחר איזון המשאבים.

עמ"ש 2321-12-23 י.י. נ' י.י., ניתן ביום 14.5.2026.

