



דיני מיסים | יוני 2026

עדכונים מקצועיים במיסוי מקרקעין, מס הכנסה ומע"מ

מיסוי מקרקעין

הליך תלוי ועומד אינו מהווה "סיבה מספקת" להארכת מועד לתיקון שומה

העוררות הגישו בקשות להארכת מועד להגשת בקשות לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין ("החוק"), ביחס לשומות עצמיות שהוגשו לאחר זכייתן במכרזי "מחיר למשתכן", בטענה כי נפלה בהן טעות משפטית. שכן, לשיטתן הן לא רכשו "זכות במקרקעין" ולכן לא היו חייבות במס רכישה (לאור פס"ד אשדור). לטענתן, קיומו של הליך תלוי ועומד באותה סוגיה מהווה "סיבה מספקת" להארכת מועד לפי סעיף 107 לחוק.

ועדת הערר דחתה את העררים וקבעה כי העוררות לא הצביעו על טעם ענייני לאיחור. עוד נקבע כי אי-ידיעה על המחלוקת המשפטית או טעות של יועצים, אינן כשלעצמן "סיבה מספקת" להארכת מועד. בנוסף נקבע, כי הליך תלוי ועומד עשוי להצדיק הארכה רק בנסיבות מצומצמות, כאשר מדובר באותם צדדים ובזיקה ישירה העשויה לייתר את ההליך.

ו"ע 09-22-33538-09 פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין; ו"ע 05-24-43568-05 טריסון יזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין; ו"ע 23-06-32919-06 אבני דרך ישוב הארץ בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים; ו"ע 22-09-60414-09 אורון דל"ן בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים, ניתן ביום 4.5.2026.



מס הכנסה

טיטת תקנות מס חברות מזערי בקבוצה רב-לאומית

ביום 27 באפריל 2026, פורסמה טיטת תקנות מס חברות מזערי בקבוצה רב-לאומית, התשפ"ו-2026, שנועדה להשלים את יישום חוק מס חברות מזערי בקבוצה רב-לאומית, התשפ"ו-2025, בהתאם לכללי ה-Globe במסגרת פרויקט 2 Pillar של ה-OECD. טיטת התקנות מבקשת לעגן בדיון הישראלי מנגנונים שנקללו בפרשנות המאוחדת לכללים ובהנחיות המנהליות של ה-OECD, אך לא נקלטו בדיון הישראלי באופן אוטומטי באמצעות מנגנון ההפניה שבחוק. בין היתר, הטיטה כוללת הוראות בדבר נמל מבטחים זמני לתקופת המעבר המבוסס על דוח בין-מדינתי כשיר, נמל מבטחים קבוע ביחס לישות משתפת לא מהותית, וכן שורה של בחירות שנועדו לפשט את אופן יישום כללי ה-Globe בישראל. בנוסף, הטיטה כוללת הוראות בדבר המרת מטבע ותחילת התקנות.

טיטת תקנות מס חברות מזערי בקבוצה רב-לאומית, התשפ"ו-2026, פורסמה ביום 27.4.2026.



בג"ץ דחה את העתירות נגד חוק מיסוי רווחים לא מחולקים

ביום 3 במאי 2026, דחה בית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ שתי עתירות שהופנו נגד חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024. הידוע גם כתיקון מס' 277 לפקודת מס הכנסה. החוק קובע שני הסדרים מסויימים ביחס לחברות מעטים: הרחבת המקרים שבהם ניתן לייחס את הכנסת החברה לבעלי המניות לפי סעיף 62א לפקודת מס, וכן אין מדובר בהסדר רטרואקטיבי המצדיק התערבות. בית המשפט טען, בין היתר, כי ההסדרים פוגעים בזכויות יסוד, חלים באופן רחב מדי על חברות שאינן חברות ארנק, כוללים מבחנים שרירותיים ואף בעלי תחולה רטרואקטיבית. בית המשפט דחה את הטענות וקבע כי החוק נועד להתמודד עם יציול לרעה של המודל הדו-שלבי למיסוי חברות, כי למחוקק נתון מרחב תמרון רחב בעיצוב חקיקת מס, וכי אין מדובר בהסדר רטרואקטיבי המצדיק התערבות. עוד נקבע כי לא הונחה תשתית מספקת לפגיעה בזכויות חוקתיות מוגנות המצדיקה התערבות, וכי גם בהנחה שקיימת פגיעה מסוימת בזכות הקניין, ההסדר עומד במבחני המידיות. בית המשפט הוסיף וקבע כי החלת ההסדר על חברות מעטים אינה שרירותית, וכי החוק כולל מנגנונים שנועדו להבחין בין חברות ארנק לבין חברות מעטים אחרות, ובין רווחים עודפים שאין הצדקה להותירם בחברה לבין רווחים המשמשים או צפויים לשמש להרחבת פעילותה הריאלית.

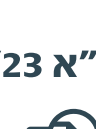
בג"ץ 35810-08-25 איגוד המייצגים ע"ר ואח' נ' כנסת ישראל ואח'; בג"ץ 11-25-6251 בניני רובינשטיין בע"מ ואח' נ' כנסת ישראל ואח', ניתן ביום 3.5.2026.



דחיית תובענה ייצוגית נגד רשות המסים בגין עיצומים כספיים והליכי גבייה

ביום 23 באפריל 2026, קיבל בית המשפט העליון את ערעור רשות המסים על פסק דין שעסק בבקשה לאישור תובענה ייצוגית בעניין הטלת עיצומים כספיים ונקיטה בהליכי גבייה כלפי נישומים שלא הגישו דוחות מס במועד. הייצוגיות התבססה, בין היתר, על טענות שלפיהן רשות המסים הטילה עיצומים כספיים בשיהיו ונקטה הליכי גבייה מבלי שנסלחו או התקבלו התראות כדון. בית המשפט המחוזי דחה את בקשת האישור בעקבות הודעת רשות המסים כי חדלה מן ההתנהלות שנדונה בבקשה, אך פסק לתובע המייצג גמול בסך 25,000 ש"ח ולבא כוחו שכר טרחה בסך 550,000 ש"ח. בית המשפט העליון ביטל את פסיקת הגמול ושכר הטרחה, וקבע כי בנסיבות העניין לא התקיימה הצדקה לפסיקתם. עוד נקבע בדעת רוב כי עיצומים כספיים אינם נמנים עם סוגי התשלומים שביחס אליהם ניתן להגיש נגד רשות תובענה ייצוגית להשבת סכומים שנגבו שלא כדון, וכי גם ביחס לטענות בדבר היעדר התראה ונקיטה בהליכי גבייה לא הוכחה גבייה אינו כדון המצדיקה את אישור התובענה. פסק הדין מדגיש כי שינוי התנהלות מצד רשות ציבורית אינו מלמד עלעצמו כי פעולתה הקודמת הייתה שלא כדון, ואין בו לבדו כדי להצדיק פסיקת גמול ושכר טרחה. לשם כך יש לבחון, בין היתר, את הקשר הסיבתי בין ההליך לבין השינוי, את תרומת ההליך ואת התועלת הציבורית שנוצרה בפועל.

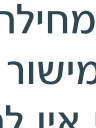
ע"א 665/23, ע"א 665-1/23 מדינת ישראל - רשות המסים נ' עודד כהנא, ניתן ביום 23.4.2026.



חברת בית ומחילת חוב בהעברת נכס בין חברות אחיות

ביום 27 באפריל 2026, ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בבאר שבע בשלושה ערעורי מס שאוחדו, אשר עסקו בסיווגה של חברה לחברת בית לפי סעיף 64 לפקודה בנוסחו לפני תיקון 245, בהשלכות המס של העברת מקרקעין ללא תמורה בין חברות אחיות לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה, ובקנס גירעון. בית המשפט דחה את טענת הנישומים כי החברה היתה חברת בית בשנת המס 2015, לאחר שקבע כי לא די בכוונה להשכיר בניינים בעתיד, וכי לצורך סיווג חברה כחברת בית לפי סעיף 64 לפקודה נדרשת פעילות בפועל של החזקת בניינים והפקת הכנסות מהם. בעניינה של החברה נקבע כי היא לא הפיקה הכנסות מהשכרת בניינים, לא קיימה פעילות בפועל של החזקת בניינים, וכי המגרש נמכר כאשר המבנים שעליו עדיין היו בשלבי בנייה. בהתאם, השבח ממכירת המגרש חויב במס חברות, לא יוחס ישירות לבעלי המניות והחלוקה לבעלי המניות נותרה חייבת במס כדיבידנד. לצד זאת, בית המשפט קיבל את הערעור ביחס לקביעה של הכנסה ממחילת חוב, וקבע כי כאשר נכס מועבר ללא תמורה בין חברות אחיות לפי סעיף 104ב(ו) לפקודה, עצם העובדה שלא שולמה תמורה לחברה המעבירה אינו יוצר חוב של החברה המקבלת כלפיה, לכן, לא ניתן היה לראות באי פירעון של חוב כזה, שלא נוצר מלכתחילה, כהכנסה ממחילת חוב לפי סעיף 3(ב) לפקודה. בית המשפט ציין כי העברה כאמור עשויה לעורר שאלות מיסוי במישור אחר, ובפרט במישור בעלי המניות, אולם השומה שנקבעה לא התבססה על מישור זה. עוד נקבע כי אין להטיל קנס גירעון, מאחר שהמחלוקת בעניין חברת הבית הייתה מחלוקת כנה שמקורה בעמדה לגיטימית של הנישומים.

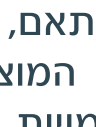
ע"מ 43029-12-21, ע"מ 43067-12-21, ע"מ 43121-12-21 ברוך קוגן ואח' נ' פקיד שומה אשקלון, ניתן ביום 27.4.2026.



ייצוא עקף לפי חוק העידוד: מתי משטחי עץ ייחשבו רכיב במוצר סופי

ביום 10 בספטמבר 2025, ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בערעור שעסק בשאלה האם משטחי עץ שמוייצרת חברה ישראלית עבור לקוחות המייצאים את מוצריהם לוח"ל מהווים "רכיב" ב"מוצר סופי", באופן רלוונטי להטבות מס כפופל מוצר לפי חוק לעידוד השקעה הון. סיווג המוצרים היה רלוונטי לצורך בחינת עמידת החברה בתנאי מפעל בר-תחרות, שיש להכרה בהם כרכיב במוצר הסופי עשויה לאפשר להביא בחשבון את מכירתם ללקוחות המייצאים במסגרת מבחן הייצוא העקיף לפי חוק לעידוד השקעות הון. בית המשפט קבע כי יש לבחון את השאלה לפי מבחן מהותי, המתמקד בתפקיד שממלא הרכיב במוצר הסופי. בית המשפט קבע כי אין די בכך שהמשטח נוסף לאחר ההמוצר יסאכמו הייצוא כדי לשלול את סיווג כרכיב במוצר הסופי, אך מנגד אין די בכך שהמשטח נוסף והלקוח הסופי יצא כמס שהמוצר יסופק על גבי המשטח, או שהמכירה מותנית בכך, כדי להכיר במשטח כרכיב כאמור. עוד נקבע כי לא כל משטחי עץ שיוצרו או הובלה ייחשבו כרכיב במוצר הסופי, וכי הצהרות הלקוחות הן תנאי הכרחי אך לא מספיק, ויש לבחון מבחינה מהותית אם המשטחים אינם מהווים חלק מהמוצר הסופי. בהתאם, הערעור התקבל באופן חלקי: משטחים המשמשים לאיריות מוצר גדול חלק מהמוצר ומגיעים עם המוצר ללקוח הסופי הוכרו כרכיב במוצר הסופי, ואילו משטחים המשמשים להובלת חומרי גלם בכמויות גדולות סווגו כמוצר עצמאי בעלי המניות, אולם השומה שנקבעה לא התבססה על מישור זה. עוד נקבע כי הערה למוצרים הגדולים כרכיב במוצר הסופי אינה קובעת סופית על מלאי זכאותה של הנישומה להטבות, וכי עלה בעמודים ביתר תנאי חוק העידוד, לרבות תנאי היקף המוצר.

ע"מ 67436-05-22 משטחי דקל 55 בע"מ נ' פקיד שומה נתניה, ניתן ביום 10.9.2025.



מע"מ

טיטת תקנות מס ערך מוסף (תיקון), התשפ"ו-2026, (להלן: "טיטת תיקון תקנות מע"מ")

טיטת תיקון תקנות מע"מ פורסמה בהמשך לתיקוני חקיקה ראשית שהוצעו במסגרת חוק התכנית הכלכלית לשנת 2025, אשר נועדו לעודד השקעות בענף ההייטק, לחזק את הסביבה העסקית בישראל ולהגביר את הוודאות המיסיית למשקיעים וקרנות השקעה. במסגרת תיקוני החקיקה הוצע להוסיף את סעיף 30א(20) לחוק מע"מ. הקובע מע"מ בשיעור אפס על דמי ניהול המיוחסים למשקיעי חוץ בקרנות השקעה, וכן לתקן את סעיף 31 לחוק כך שיחול פטור ממע"מ גם על "דמי הצלחה" המשולמים לשותף כללי בקרן השקעות.

בהתאם לכך, מוצע בטיטת תיקון תקנות מע"מ להוסיף את תקנה 99 לתקנות מע"מ, שלפיה דמי הצלחה יהיו פטורים ממע"מ, ואילו שירותי ניהול ודמי ניהול קבועים יחויבו במע"מ בשיעור אפס רק ביחס לחלקם של תושבי החוץ בקרן. בנוסף, מוצע לתקן את תקנה 12 לתקנות כך שהתנאים להחלת מע"מ בשיעור אפס יחולו גם לעניין סעיף 30א(20) המוצע לחוק.

טיטת תקנות מס ערך מוסף (תיקון), התשפ"ו-2026.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד: פטור ממע"מ בבניין להשכרה יינתן רק לאחר 5 שנות השכרה בפועל

בפסק הדין בעניין מגדלי דוד משה בירושלים ייזום ופיתוח בע"מ נ' מנהל מע"מ נתניה קבע בית המשפט המחוזי מרכז-לוד כי מכירת בניין שאושר כ"בניין להשכרה" לפי חוק עידוד השקעות הון אינה זכאית לפטור ממע"מ, כאשר הבניין לא הושכר בפועל במשך חמש שנים טרם המכירה.

המערערת הקימה פרויקט מגורים וקבלה אישור לבניין להשכרה. זמן קצר לאחר תחילת השכרת חלק מהדירות, נמרה את המכירה לבורסה ולחברת "דירה להשכיר", שהתחייבה להמשיך להשכיר בהתאם לחוק. החברה דיווחה על העסקה כפטורה ממע"מ מכוח סעיף 31א(א) לחוק מע"מ והשיבה את מס התשומות שניכתה, אולם מנהל מע"מ דחה את עמדתה והוציא שומת עסקאות של כ-13 מיליון ש"ח.

המחלוקת נסבה על פרשנות סעיף 31א(א) לחוק מע"מ בנוסחו טרם תיקון 59 משנת 2021. המערערת טענה כי גם מכירה לגורם שישמש להשכיר את הדירות מזכה בפטור ע"פ הסעיף, וכי תיקון 59 רק הבהיר את הדין הקיים. מנגד, טענת מע"מ היא כי הפטור בסעיף לפי תיקון 59, חל רק כאשר המוכר עצמו השכיר את הדירות במשך חמש שנים לפחות לפני המכירה.

בית המשפט אימץ את עמדת מע"מ, וקבע כי לשון הסעיף ברורה: הפטור מותנה בכך שהבניין "היה מושכר במשך חמש שנים לפחות" טרם המכירה. עוד נקבע כי מדובר בבחירה מודעת של המחוקק להעניק את ההטבה המלאה לגורם המשכיר בפועל ולא לקבלן הבונה.

בנוסף נדחתה טענת המערערת לפטור חלופי לפי סעיף 31(4) לחוק מע"מ, מאחר שהחברה ניתנה לאורך השנים מס תשומות מתוך הנחה שמדובר בעסקה חייבת במע"מ, ורק בשלב מאוחר השיבה אותו לרשות המסים.

עם זאת, נקבע כי יש להשיב למערערת את מס התשומות שהחזירה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, בדרך של קיזוז מהחויב במע"מ.

ע"מ 22-05-32261-05 מגדלי דוד משה בירושלים - יזום ופיתוח בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף נתניה, ניתן ביום 28.1.2026.

