מאיר מזרחי
עם א.רפאל ושות'

לַמס ולעניין

שי ברגר ,עו"ד | יקיר בן הרוש ,עו"ד (רו"ח) | דורית הרצברג ,עו"ד | יוני כהן ,עו"ד

דיני מיסים | נובמבר 2026

עדכונים מקצועיים במיסוי מקרקעין, מס הכנסה ומע"מ

מיסוי מקרקעין

01

מס רכישה על דירה שנייה- הארכת תחולת הוראת השעה

הוארך תוקפה של הוראת השעה שקובעת שיעור מס רכישה על מי שרוכש דירת מגורים שאינה דירה יחידה או בכל רכישה של דירת מגורים המבוצעת על ידי מי שאינו יחיד תושב ישראל על חלק השווי שעד 6,055,070 ₪ 8% ועל היתרה 10%, עד ליום 10.02.2027.

הארכת תחולת הוראת השעה לעניין מס רכישה דירה נוספת, לאור סעיף 38 לחוק יסוד הכנסת (הודעה לציבור)

02

דירת מעטפת שדווחה כדירת מגורים: אין עילת תיקון ואין הצדקה להארכת המועד

העורר רכש דירת מעטפת משני מוכרים שהיו חברים בקבוצת רכישה, אך העסקה דווחה כמכר של ״דירת מגורים״ על ידי שני הצדדים והעורר שילם מס רכישה בהתאם. לאחר תיקון שומות המוכרים, ביקש העורר לתקן גם את שומתו, אך בקשתו הוגשה לאחר חלוף התקופה הקבועה בסעיף 85 לחוק.

ועדת הערר קבעה כי תיקון שומות המוכרים אינו מחייב תיקון אוטומטי של שומת הרוכש. ובנוסף דחתה את הערר מאחר ונקבע כי לא התקיימה עילה לתיקון השומה לפי סעיף 85, שכן מצב הנכס היה ידוע לעורר מלכתחילה והדיווח נעשה במכוון ולא בטעות. כמו כן, הערר נדחה משום שלא הוכחה סיבה מספקת לאיחור המצדיקה הארכת מועד לפי סעיף 107. זאת, חרף העובדה שהוועדה הכירה בכך שככל הנראה שולם מס ביתר. יוער כי, שאלת סיווגה של דירת המעטפת לצורכי מס רכישה נותרה שנויה במחלוקת בין חברי הוועדה, אך לא השפיעה על תוצאת הערר.

ו״ע 46008-03-22 טלמון מרקו נ׳ מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, ניתן ביום 13.10.2026.

03

אין למנהל סמכות להאריך את המועד שנדרש להשלמת הבנייה לצורך זכות להקלה במס לפי חוק ההתייעלות הכלכלית

העוררת ביקשה ממנהל מיסוי מקרקעין להאריך את תקופת 42 החודשים הקבועה בסעיף 10(א)(3)(א)(1) לחוק ההתייעלות הכלכלית לשנות התקציב 2015–2016, הנדרשת להשלמת בניית הדירות לצורך קבלת הטבת מס שבח, בשל מגפת הקורונה ומלחמת ״חרבות ברזל״. המנהל דחה את הבקשה בטענה כי אין מדובר ב״מועד״ הניתן להארכה מכוח סעיף 107 לחוק מיסוי מקרקעין. ועדת הערר קיבלה את עמדתו וקבעה כי מדובר בתנאי מהותי שקבע המחוקק, ולא במועד שהמנהל מוסמך להאריך.

ו״ע 65422-01-24 רות פנינה זהבי ואח׳ נ׳ מנהל מס שבח מקרקעין נתניה, ניתן ביום 30.09.2026.

04

דחיית בקשה לעיכוב ביצוע

בין הנישומים לרשות המסים התגלעה מחלוקת בשאלה אם יש לכלול בשווי המכירה של מקרקעין תמורה נוספת, המותנית באישור תוכנית להגדלת זכויות הבנייה. ועדת הערר אימצה את עמדת הרשות וכללה את התמורה המותנית בשווי המכירה. המוכרת ערערה על פסק הדין וביקשה לעכב את ביצועו.

בית המשפט העליון הבהיר כי הגשת ערעור אינה מעכבת כשלעצמה את ביצוע פסק הדין, וכי בקשה לעיכוב ביצוע נבחנת לפי סיכויי הערעור ומאזן הנוחות. בית המשפט לא שוכנע כי הערעור חסר כל סיכוי, אך דחה את הבקשה משיקולי מאזן הנוחות, היות והמבקשת לא ביססה בנתונים כספיים את טענתה לנזק תזרימי ועסקי ממשי, והיעדר חשש שהמדינה לא תוכל להשיב את הכספים.

ע״א 25687-08-26 ש. משעולים עכו בע״מ נ׳ מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח׳, ניתן ביום 05.10.2026.

05

זכאות להקלה במס לאור הארכת תוקף ודחיית מועדים בגין חרבות ברזל וחשיבות בקיום דיון בבקשה לתיקון שומה

העוררים ביקשו מהמנהל לתקן שומה אך העלו את הטענה לתחולת חוק הארכת המועדים בגין חרבות ברזל בעניינם, רק במייל לאחר דחיית בקשתם. במסגרת הערר קיבל המנהל את טענתם זו ומשכך והכיר בזכאותם להקלה. משכך הערר התקבל ולמרות מחדל העוררים, חויב המנהל בהוצאות משום שלא קיים דיון בהתאם לבקשתם, בהנחה שבדיון הייתה מתבררת גם סוגיית המועדים.

ו״ע 73496-03-26 אליוט צין ואח׳ נ׳ מנהל מיסוי מקרקעין נתניה, ניתן ביום 23.09.2026.

06

החלת הוראות דיני הפסלות של חוק בתי המשפט על ועדות הערר

המערערים עררו על שומות מס שבח בגין מכירת זכויותיהם לחברה שבשליטת מר לב. בקשתם לפסילת חבר ועדה, שמשרדו מעניק שירותים חשבונאיים לחברה אחרת שמר לב מחזיק במניותיה, נדחתה, והם ערערו על כך.

בית המשפט העליון קבע כי הסדר הפסלות שבסעיף 77א לחוק בתי המשפט חל גם על חבר ועדת ערר שאינו שופט, מהותית ודיונית, וכי ההכרעה בבקשת הפסלות מסורה לו ולא לוועדה בכללותה.

במקרה זה נקבע כי מר לב הוא ״צד להליך״ מבחינה מהותית, בשל השפעת ההכרעה על החברה שבבעלותו. בשילוב הקשר המקצועי העכשווי עם משרד חבר הוועדה, מתקיים חשש ממשי למשוא פנים. הערעור התקבל וחבר הוועדה יוחלף.

עפ״ס 21042-06-26 ס.ב. ניהול מקרקעין בע״מ ואח׳ נ׳ מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, ניתן ביום 14.10.2026.

07

נדחתה בקשת המנהל לסילוק העררים על הסף בעיקר בשל שיהוי בהגשתה

המנהל ביקש לסלק על הסף ארבעה עררים שעניינם שומות מס רכישה ואי-הכרה בנאמנות, בין היתר בשל איחור בהגשת הודעות הנאמנות וההשגה. בית המשפט דחה את הבקשה בשל השיהוי המשמעותי בהגשתה, שנה ועשרה חודשים לאחר הגשת העררים ובסמוך לקדם המשפט המסכם, לאחר שכבר הוגשו תצהירי המשיב. עוד נקבע כי אין מקום לסילוק על הסף כאשר לא ניתן לשלול שהמשיב יזכה בדין אם יוכיח את מלוא טענותיו. זאת, בפרט לנוכח המחלוקת בדבר מסירת הודעות השומה למשיב והשלכתה על השאלה אם חלף המועד להגשת ההשגה.

ו״ע 10632-01-24+ ו״ע 10819-01-24+ ו״ע 10786-01-24+ ו״ע 10751-01-24, מנהל מיסוי מקרקעין, ירושלים נ׳ לייב וולדמן, ניתן ביום 15.10.2026.

08

החזר שישית מס רכישה- עיכוב בפרסום העמדה המקלה לא הצדיק החזר מס רכישה

העוררת ביקשה החזר של שישית ממס הרכישה ששילמה מכוח תקנה 2(1א) לתקנות מס רכישה, המותנה בקבלת היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות בתוך 24 חודשים מיום המכירה. ניסיונותיה לקבל היתר במועד או לפצלו, כך שתחילה יינתן היתר חפירה ודיפון, לא צלחו בשל מדיניות עיריית רעננה. לטענתה, אילו פורסמה החלטת המיסוי משנת 2020, שהכירה בנסיבות מסוימות בהיתר חפירה ודיפון כמזכה בהטבה, הייתה עומדת על בקשת הפיצול. זאת בעוד שעמדה רשמית של הרשות בעניין פורסמה רק בשנת 2024. לחלופין ביקשה להכיר באישור מותנה כהיתר או להאריך את המועד לקבלתו.

ועדת הערר ביקרה את הרשות על העיכוב בפרסום, אך דחתה את הערר: ספק אם העוררת הייתה משיגה היתר מפוצל, וממילא לא עמדה ביתר תנאי העמדה. עוד נקבע כי אישור מותנה אינו תחליף להיתר וכי אין למנהל סמכות להאריך את המועד המהותי לקבלת ההטבה.

ו״ע 73078-01-24, בריגה עיר ימים יזום ופיתוח בע״מ נ׳ מנהל מיסוי מקרקעין נתניה, ניתן ביום 14.10.2026.

מס הכנסה

01

הפחתת הפסד הון בעקבות חלוקת דיבידנד

חברת אלדר נכסים מכרה מחצית מהון המניות של חברה בת בבעלותה המלאה, המסווגת כאיגוד מקרקעין. מחצית מהמניות הוקצתה לאלדר בשנת 1987 ומחציתן נרכשה בשנת 2008. העסקה בכללותה הניבה שבח, אך בחישוב המס לפי שכבות רכישה נוצר שבח בשכבת 1987 והפסד הון בשכבת 2008. מנהל מיסוי מקרקעין סירב להתיר את קיזוז ההפסד, בטענה שיש לאיינו לפי סעיף 94ג לפקודה בשל דיבידנדים שקיבלה אלדר בשנתיים שקדמו למכירה. ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה כי בנסיבות המקרה הסעיף אינו חל והפסד ההון יקוזז כנגד השבח. בין היתר, סברה הוועדה כי הסעיף נועד לדיבידנדים מרווחים שנצברו לפני רכישת המניות, ולא לדיבידנדים מרווחים שנצברו לאחריה, כבעניינה של אלדר. הוועדה הדגישה גם את החשש למיסוי ביתר.

בית המשפט העליון דחה את הפרשנות המצמצמת של ועדת הערר. סעיף 94ג מחייב להפחית מהפסד ההון במכירת מניה בידי חבר בני אדם את הדיבידנד שקיבל בשל המניה ב־24 החודשים שקדמו למכירה, עד לגובה ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו מס בישראל בשיעור של 15% לפחות. נקבע כי אין בלשון הסעיף בסיס להבחנה בין רווחים שנצברו לפני רכישת המניות לבין רווחים שנצברו לאחריה, וכי ההיסטוריה החקיקתית מחזקת מסקנה זו: המלצת ועדת בן-בסט, שהייתה דומה לתנאי שביקשה ועדת הערר להוסיף, לא אומצה, ובתיקון 132 אומצה המלצה שונה של ועדת רבינוביץ'.

הצדדים קיבלו את המלצת בית המשפט לסיים את ההליך בפשרה. בהתאם, התקבל ערעור מנהל מיסוי מקרקעין ונדחה הערעור שכנגד, כך שאלדר חויבה במס נוסף בסך 2.5 מיליון ש"ח, סכום שנקבע גם בהתחשב בשיקולים עובדתיים. לצד הפשרה הכספית, הובהרה במפורש הקביעה העקרונית בדבר היקף תחולת סעיף 94ג.

ע"א 9215/23 וע"א 9215-1/23, מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נ' אלדר נכסים בע"מ, ניתן ביום 15.10.2026.

02

יום הרכישה ורווחים ראויים לחלוקה לאחר שינויי מבנה

בשנת 1997 העביר הנישום, עודד פלר, מניות שירש מאביו בכימוביל בע"מ ובא. פלר בע"מ לחברת ע. פלר אחזקות בע"מ, שבבעלותו המלאה, תמורת הקצאת מניותיה לפי סעיף 104א לפקודה. בהמשך רכשה חברת ההחזקות את השליטה בחברה הציבורית אמיליה פיתוח (מ.עו.פ) בע"מ. בשנת 2017 העביר הנישום לאמיליה את מלוא מניותיו בחברת ההחזקות תמורת מניות אמיליה, במסגרת שינוי מבנה נוסף לפי סעיף 104א ובהתאם לאישור עקרוני של רשות המסים בעניין ההחזקות הצולבות. כך הפכה אמיליה, שהייתה בשליטת חברת ההחזקות, לבעלת מלוא מניותיה של חברת ההחזקות. באותו יום מכר הנישום חלק ממניות אמיליה שהוקצו לו, תמורת כ־34 מיליון ש"ח, לצורך עמידה בדרישות החזקות הציבור בחברות הנסחרות בבורסה לניירות ערך.

הנישום טען כי לצורך החישוב הליניארי של רווח ההון יש לראות בשנת 1997, מועד שינוי המבנה הראשון, את יום הרכישה, בהתאם לנוסח סעיף 104ו שחל באותה עת, וכי יש להתחשב ברווחים ראויים לחלוקה שנצברו בחברת ההחזקות ובחברות שבבעלותה, ולהחיל עליהם את שיעור המס המופחת של 25% לפי הוראת השעה משנת 2017. פקיד השומה טען כי יש לשמר את מועדי הרכישה ההיסטוריים של אביו של הנישום, וכי אין להתחשב ברווחים ראויים לחלוקה, שכן מניות אמיליה הוקצו לנישום ונמכרו על ידיו באותו יום.

בית המשפט המחוזי דחה את הערעור. לצורך החישוב הליניארי של רווח ההון נקבע כי יש לחזור למועדים שבהם רכש אביו של הנישום את מניות כימוביל וא. פלר, ולא לשנת 1997, כטענת הנישום. זאת, בהתאם לנוסח סעיף 104ו במועד המכירה, לפני תיקון 242. שינויי המבנה העניקו דחיית מס בלבד, תוך שמירה על רציפות המס.

בנוסף, נדחתה בקשת הנישום להתחשב ברווחים ראויים לחלוקה שנצברו בחברת ההחזקות ובחברות שבבעלותה. לצורך סעיף 94ב, יום הרכישה הוא מועד הקצאת מניות אמיליה בשנת 2017, שכן הוראת שימור יום הרכישה ההיסטורי בסעיף 104ו, באותו נוסח, נועדה לחישוב הליניארי לפי סעיף 91(ב1), ואינה חלה לעניין הזכאות לרווחים ראויים לחלוקה. מאחר שהמניות הוקצו ונמכרו באותו יום, לא נוצרה תקופת צבירת רווחים, וגם לא התקיים תנאי הרכישה בידי היחיד לפני 1.1.2003. הרווחים בחברת ההחזקות עשויים להילקח בחשבון בעת מכירת מניותיה בידי אמיליה, בכפוף לתנאי הפקודה. עוד נדחתה הדרישה להחיל את שיעור המס המופחת של 25% לפי הוראת השעה משנת 2017, שכן זו דרשה חלוקת דיבידנד בפועל.

ע"מ 70919-01-23, עודד פלר נ' פקיד שומה חיפה, ניתן ביום 11.10.2026.

03

יישום הסדר השתתפות בעלויות ובהטבות הצפויות בין חברות בעלות קניין רוחני במסגרת הסכם חלוקת עלויות (CSA)

החלטת מיסוי 7216/26 עוסקת בחברה תושבת ישראל, בעלת קניין רוחני בתחום הטכנולוגי, שנרכשה בידי חברה אמריקאית. לאחר הרכישה התקשרו החברות בהסדר לשיתוף בעלויות ובהטבות הצפויות מפיתוח קניין רוחני חדש (CSA), לצד הסכם המסדיר את השימוש בקניין הרוחני ההיסטורי שלהן (PCT). הקניין ההיסטורי נשאר בבעלות כל אחת מהחברות, והן מעניקות זו לזו רישיונות שימוש תמורת תמלוגים. עלויות הפיתוח של הקניין החדש מתחלקות לפי ההטבות הצפויות לכל חברה מהטריטוריות שהוקצו לה.

במסגרת החלטת המיסוי נקבע כי הכניסה להסדר אינה מהווה שינוי מודל עסקי היוצר אירוע מס רווח הון לחברה הישראלית, וזאת בכפוף למגבלות ולתנאים שנקבעו בהחלטה. האישור מתייחס לאפיון ההסדר ואינו קובע את תמחור התשלומים והתקבולים או את הרווח הנובע מהפעילות. עוד נקבע כי התשלומים בגין הקניין ההיסטורי יסווגו כתמלוגים, וכי תשלומי עלויות הפיתוח המשותפות לא יהיו חייבים בניכוי מס במקור. בין המקרים שהוגדרו כהפרה מהותית של ההסדר: שינוי טריטוריות, מכירת קניין רוחני הכלול בו והוספת משתתף. ההחלטה מבוססת על נסיבות העסקה המסוימת ואינה אישור עקרוני לכל הסדר CSA.

החלטת מיסוי 7216/26, יישום הסדר השתתפות בעלויות ובהטבות הצפויות בין חברות בעלות קניין רוחני במסגרת CSA, פורסמה ביום 20.10.2026.

04

ייחוס הכנסות של מפעל טכנולוגי מועדף מיוחד במודל חלוקת עלויות (CSA)

החלטת מיסוי 9216/26 עוסקת בחברה פרטית תושבת ישראל, המשתייכת לקבוצה רב-לאומית ומפתחת תוכנה ופתרונות אבטחת מידע מבוססי ענן ללקוחות עסקיים ולגופים ממשלתיים. החברה מתכננת להצטרף להסכם חלוקת עלויות (CSA), שבמסגרתו יוקצו לה זכויות בלעדיות בנכסים הבלתי מוחשיים של הקבוצה בטריטוריה מוגדרת. במסגרת החלטת המיסוי נקבע כי מפעלה של החברה הוא "מפעל תעשייתי" ו"מפעל טכנולוגי מועדף מיוחד", כי בבעלות החברה "נכס לא מוחשי מוטב" וכי הכנסותיה ממתן זכות שימוש בתוכנה ומשירות מבוסס תוכנה (SaaS) הן "הכנסה טכנולוגית". הכנסות אלה ייוחסו במלואן לקניין הרוחני הטכנולוגי, בכפוף לנכונות הצהרות החברה. גם הכנסות משירותים נלווים עשויות להיחשב הכנסה טכנולוגית, בכפוף לתנאי חוזר מס הכנסה 9/2017.

בהחלטת המיסוי נקבע כי לצורך חישוב ההכנסה הטכנולוגית המועדפת לפי חוק לעידוד השקעות הון, קבלת הזכויות בנכסים הבלתי מוחשיים של הקבוצה ביחס לטריטוריה שהוגדרה בהסכם ה־CSA תיחשב ל"צירוף עסקים" לעניין המפעל הטכנולוגי המועדף. החישוב ייעשה בהתאם לתקנה 7 לתקנות עידוד השקעות הון (הכנסה טכנולוגית מועדפת ורווח הון למפעל טכנולוגי), התשע"ז–2017. עוד נקבע כי לצורך חישוב ההכנסה הטכנולוגית המועדפת לאחר הכניסה להסכם, יופחתו סכומי הוצאות המו"פ שנצברו מיום הוצאתן ועד למועד שינוי מודל הפעילות. ההפחתה תחול הן על סכום הוצאות המו"פ המוכרות והן על סך הוצאות המו"פ, ותחושב לפי חלקן היחסי של חברות ההסכם האחרות בשווי נכסי הקניין הרוחני של חברות ההסכם. ההחלטה אינה קובעת דבר לעניין החוק לעידוד ולתמרוץ מחקר ופיתוח, תשפ"ו־2026.

החלטת מיסוי 9216/26, ייחוס הכנסות של "מפעל טכנולוגי מועדף מיוחד" במודל חלוקת עלויות CSA, פורסמה ביום 20.10.2026.

05

קביעת מחיר עסקה בגין שירותי מחקר ופיתוח בסיכון מוגבל שמעניקה חברה ישראלית לחברה זרה

החלטת המיסוי עוסקת בחברה ישראלית המספקת לחברה זרה קשורה שירותי מחקר ופיתוח בסיכון מוגבל, כקבלן משנה. החברה הזרה היא בעלת הזכויות בקניין הבלתי מוחשי, נושאת בסיכוני המחקר והפיתוח ומקבלת את ההחלטות האסטרטגיות בקבוצה, בעוד החברה הישראלית מעסיקה עובדי מחקר ופיתוח שאינם חלק מההנהלה הבכירה ומקבלת שיפוי על הוצאותיה התפעוליות בתוספת מרווח.

במסגרת החלטת המיסוי נקבע, בהתאם להצהרות החברה הישראלית, כי מחיר העסקה ייקבע בהתאם לעקרון אורך הזרוע, באמצעות שיטת TNMM, כאשר מדד הרווחיות הוא תוספת רווח על כלל העלויות (mark-up on total costs). נקבע כי המרווח המתאים לחברה הישראלית הוא 13%. לצורך קביעת הטווח הבין-רבעוני שבו נבחן המרווח נלקחו בחשבון מאפיינים דומים לאלה של החברה הישראלית, כגון תחום הפעילות, הסביבה הכלכלית, רמת התחרות, גודל הפעילות ומורכבות שירותי המו"פ.

החלטת מיסוי בהסכם 5007/26, קביעת מחיר עסקה בגין מתן שירותי מחקר ופיתוח בסיכון מוגבל מחברה ישראלית לחברה זרה, פורסמה ביום 20.10.2026.

06

זיכוי ממסי חוץ לתושב ישראל בגין מס ששולם בידי חבר בני אדם שבהחזקתו

החלטת המיסוי עוסקת ביחיד תושב ישראל המחזיק בזכויות בקרנות השקעה פרטיות הרשומות בארצות הברית. היחיד מתכנן להקים חברה ישראלית בבעלותו המלאה, אשר תסווג כחברה משפחתית לפי סעיף 64א לפקודת מס הכנסה, והוא ייחשב לנישום המייצג שלה. במסגרת שינוי מבנה לפי חלק ה'2 לפקודה, יועברו זכויות ההשקעה לחברה. בארצות הברית תירשם החברה כישות אטומה לצורכי מס ותשלם מס על הכנסותיה מההשקעות, ואילו בישראל הכנסתה החייבת תיוחס ליחיד ותדווח בדוח השנתי האישי שלו.

במסגרת החלטת המיסוי נקבע כי כנגד חבות המס הנובעת מהכנסות החברה שתיוחסנה לבעל המניות בדוח האישי, יינתן זיכוי ממס זר אשר יחושב בהתאם להוראות חלק י', פרק שלישי לפקודה. זאת, בכפוף לכך שסכום מסי החוץ שיבואו בחשבון לצורך חישוב הזיכוי לא יעלה על סכום מסי החוץ שהיו משולמים בידי יחיד תושב ישראל על הכנסות החברה בהתאם להוראות האמנה למניעת כפל מס בין ישראל לארה"ב. לפי ההחלטה, לא יינתן זיכוי בגין מס אמריקאי על מימוש ניירות ערך שעיקר שוויים אינו נובע ממקרקעין בארה"ב, או על הכנסות שלא הופקו בארה"ב.

עוד נקבע כי סיווג ההכנסה החייבת או ההפסד שייוחסו לבעל המניות יהיה לפי דיני המס בישראל ובהתאם למקור שממנו הופקה או נצמחה ההכנסה בידי החברה. ההחלטה תחול גם במקרים דומים ובשינויים המחויבים על ישויות שקופות לצורכי מס בישראל, כגון שותפויות שחל עליהן סעיף 63 לפקודה, חברות בית לפי סעיף 64 לפקודה ו-LLC שחל עליו חוזר 5/2004.

החלטת מיסוי 5257/26, זיכוי מסי חוץ לתושב ישראל ששולמו בידי חבר בני אדם שבהחזקתו, פורסמה ביום 22.10.2026.

מע"מ

01

בקשה לסילוק ערעור על הסף

המערערת הקימה פרויקט מגורים אשר קיבל סיווג של מפעל מאושר לפי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן: "חוק העידוד"). המערערת ניכתה את מס התשומות ששילמה בהקמת הפרויקט, משום שלדידה נתונה לה הזכות לוותר מיוזמתה על הטבת פטור ממע"מ, בהתאם לסעיף 74א לחוק העידוד.

המשיב הוציא למערערת שומת תשומות לפי מיטב השפיטה. לדידו, סעיף 74א לחוק העידוד אינו מקנה הטבות מבחינת מע״מ, ויש לבחון את העסקה בהתאם להוראות חוק מס ערך מוסף, התשל״ו - 1975 (להלן: ״חוק מע״מ״). המערערת הגישה השגה על השומה. בהשגה התקיימו דיונים, אך טרם ניתנה החלטה.

לשיטת המערערת, על אף שטרם ניתנה החלטה בהשגה, נתונה לה הזכות לערער על ההחלטה שבהודעת המשיב, מכוח סעיף 138(ב) לחוק מע״מ.

נקבע, כי הזכות לערער על החלטת המנהל עוד קודם להחלטה בהשגה, היא רק על החלטת המנהל שלפי סעיף 138(א) לחוק מע״מ, כלומר, על החלטה כי עסקה כלשהי היא מלאכותית, בדויה או שאחת ממטרותיה העיקריות היא הימנעות ממס. מדובר בהחלטה שנוגעת לשאלות שמערבות משפט ועובדה, ושעניינן האם עסקה מסוימת שביצע הנישום, אף על פי שהיא כשרה משפטית על פניה, נועדה להוות כסות להתחמקות מתשלום מס (עסקה מלאכותית או שאחת ממטרותיה העיקריות היא הימנעות ממס) או החלטה שנוגעת לשאלות עובדתיות בלבד – האם העסקה נעשתה רק למראית עין ואין לה כל תוקף משפטי מלכתחילה (עסקה בדויה). אולם, במקרה דנן, מדובר במחלוקת משפטית טהורה, ולכן הבקשה מתקבלת והערעור נדחה על סף.

ע״מ 34092-05-26 מ.ו. השקעות בע״מ נ׳ ממונה אזורי מע״מ תל אביב, ניתן ב- 08.09.2026.

02

פטור ממע״מ באילת: רישום במועד הוא תנאי מהותי

חברה קבלנית לביצוע עבודות בניית מלון באילת דיווחה על עסקאותיה כפטורות ממע״מ, אף שבתקופה הרלוונטית הייתה רשומה במשרד מע״מ ירושלים. החברה ביקשה להכיר בה כתושבת אילת למפרע, בטענה שאי־הרישום נבע מטעות בתום לב.

בית המשפט דחה את הערעור. נקבע כי רישום במשרד מע״מ אילת הוא תנאי מהותי לקבלת ההטבות לפי חוק אזור סחר חופשי באילת, ולא דרישה טכנית בלבד. זאת, נוכח תכליתן של הטבות המס והצורך להבטיח פיקוח על קבלתן בזמן אמת. ככלל, אין להתיר רישום למפרע, יחד עם זאת במקרים חריגים בלבד עשוי להתאפשר רישום למפרע, במיוחד כאשר הוכח שלא נפגעה תכלית הפיקוח ושאין חשש לניצול ההטבות בניגוד לתכליות החוק, אולם בנסיבות המקרה לא הוכחה הצדקה לחריגה מהכלל. נוסף על כך, החברה לא הוכיחה קיומו של עסק באילת (בין היתר, המשרד הרשום שלה היה בירושלים, בעל המניות בחברה אינו תושב אילת ולא היה לה ציוד באילת) ואף לא עמידה בדרישות הנלוות (מינוי נציג אילתי, ניהול ספרים נפרד) בתקופת השומה.

עוד נדחתה הטענה כי תאריך הרישום המקורי שהופיע בתעודת העוסק המעודכנת מעיד על רישום רטרואקטיבי באילת, אלא התאריך התייחס לרישום הראשוני במערכי מע״מ.

המשמעות המעשית: ביצוע עבודות באילת אינו מספיק כשלעצמו לקבלת הפטור. יש להסדיר מראש את הרישום ולוודא עמידה בתנאים המהותיים והתיעודיים לזכאות.

ע״מ 62920-08-23 בינאר חברה לבניין והשקעות בע״מ נ׳ מנהל אזורי מס ערך מוסף אילת, ניתן ב- 07.10.2026.