

מיסוי מקרקעין | הלכה, פרקטיקה ומשמעות

גיליון 01 / ספטמבר 2026

תוכן וכתובה: עו"ד מאיה כרמי לוברטובסקי, מ"מ יו"ר ועדת מיסוי מקרקעין מחוז תל-אביב, משרד ברנע, ג'פה, לנדה ושות'

1. תחולת חזקת התא המשפחתי על קטינים למרות קיומה של הפרדה רכושית

ו"ע 49040-09-24 בורגר נ' מנהל מיסוי מקרקעין מחוז מרכז

ועדת הערר קבעה כי חזקת התא המשפחתי חלה גם על קטינים המתגוררים עם הוריהם. לכן, דירה שנרכשה עבורם במימון מלא של הסב, לא תיחשב דירה יחידה לעניין מס רכישה אם לתא המשפחתי כבר יש דירה אחרת. כך גם אם נחתם הסכם מתנה שנקבעה בו הפרדה רכושית מלאה מההורים. עוד נקבע כי חריג ההפרדה הרכושית שהוכר בפסיקה לגבי בני זוג אינו חל באותו אופן על קטינים. זאת, משום שההקלה לדירה יחידה נועדה למטרה סוציאלית - סיוע ברכישת קורת גג - ולא לעידוד רכישת דירות השקעה למי שכבר חי בתא משפחתי שבבעלותו דירה. הערר נדחה, ללא צו להוצאות.

השורה התחתונה: ברכישת דירה עבור קטין אין להניח אוטומטית שתקום זכאות למס רכישה של דירה יחידה, גם אם מקור המימון הוא חיצוני וגם אם הוסדרה בכתב הפרדה רכושית.

2. קביעת שווי עסקה כשיש פער משמעותי בין התמורה החוזית לשווי השוק

ו"ע 43487-10-23 גולדה נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

ועדת הערר דחתה שני עררים מאוחדים בעניין שומות מס שבח ומס רכישה. נקבע כי המשיב הוכיח פער משמעותי בין המחיר החוזי המוצהר לבין שווי השוק, באמצעות עסקאות השוואה. הפער אמנם הצטמצם בכמה מאות אלפי ש"ח לאחר הגשת הערר, בעקבות עדכון עמדת המשיב. עם זאת, הנטל עבר לעוררים להראות שהמחיר המוצהר הוא המחיר האמיתי, שנקבע בתום לב וללא יחסים מיוחד, ונטל זה לא הורם.

השורה התחתונה: כאשר התמורה החוזית נמוכה משמעותית משווי השוק, חשוב להיערך מראש עם תשתית ראייתית מלאה שמסבירה את הפער.

3. נאמנות - אי קבלת טענה בדבר קיומה של נאמנות וחשיבות התייעוד בזמן אמת

ו"ע 45230-06-22 סאלם נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

ועדת הערר דחתה את עמדת העורר, שטען כי 25% ממניות חברה שהועברו לדודו בשנת 2003, הוחזקו עבורו בנאמנות. לכן, לשיטתו, העברתן אליו בחזרה בשנת 2021 פטורה ממס. נקבע כי לא

הוכחה עסקה תקפה של העברת המניות בשנת 2021, בין היתר, משום שהסכם ההעברה נחתם לאחר פטירת הדוד, ותוך הסתמכות על ייפוי כוח שפקע עם מותו. עוד נקבע, כי לא הובאו ראיות מספקות לקיומה של נאמנות, לא בזמן אמת ולא בדיעבד. כמו כן, לא הוצג דיווח על הנאמנות, והגרסה של העורר סתרה את הצהרות ההון שלו לגבי היקף המניות שבבעלותו. לכן נקבע, כי גרסת העורר לא הוכחה. פסק הדין מותיר עמימות מסוימת בשאלה כיצד הושארו השומות של עסקת העברת המניות על כנן, אף שנקבע שלא הוכחה עסקה תקפה של העברת מניות.

השורה התחתונה: טענות בעניין נאמנות חייבות להיתמך בתיעוד ברור מזמן אמת ובדיווח עקבי לרשויות המס.

4. הערת אזהרה קודמת בזמן גוברת על עיכוב אישורי מס בשל חוב מס שבח

ת"א 13775-07-22 שיליאן נ' רובננקו

מדובר בתביעה של רוכשי מקרקעין שביקשו להשלים את רישום הזכויות בנכס שרכשו בשנת 1999. זאת לאחר שהמוכר לא הסיר עיקולים ושעבודים, לא שילם מס שבח, ובהמשך נכנס להליכי פשיטת רגל. בית המשפט קבע כי הסכם המכר תקף, כי הנכס אינו חלק ממסת נכסי החייב, וכי יש להשלים את העסקה. עוד נקבע כי ההערות שנרשמו לטובת רשות המסים על אחת החלקות נסוגות מפני הערת האזהרה המוקדמת של הרוכשים. כן נקבע כי רשות המסים אינה רשאית לעכב את מתן האישורים להעברת הזכויות בשל חוב מס השבח, אף שזכותה להיפרע מהחוב בהליך הפש"ר נשמרת.

השורה התחתונה: רישום מוקדם של הערת אזהרה עשוי להיות קריטי כשהעסקה מתעכבת והמוכר נקלע לחדלות פירעון.

5. ניתן לדחות את יום המכירה לפי סעיף 19(א3) גם בעסקת נטו

נייר עמדה מקצועי 6/2026 - סעיף 19(א3) לחוק מיסוי מקרקעין ועסקאות נטו

סעיף 19(א3) מאפשר, בעסקה שבה המכירה מותנית בתנאי עתידי של הרחבת אפשרויות הניצול לפי תכנית, לדחות את יום המכירה ליום אישור התכנית. זאת אם התמורה הושפעה מאפשרויות אלה, ובתנאי שלא הועברה במסגרת העסקה תמורה בכסף. רשות המסים פרסמה עמדה שלפיה בעסקאות כאלה, גם אם הרוכש נוטל על עצמו לשלם מס שבח, היטלים או אגרות החלים על המוכר ונובעים מאותה עסקה, תשלום זה לא ייחשב לתמורה בכסף, ולכן לא ישלול את תחולת סעיף 19(א3) לחוק.

השורה התחתונה: בעסקאות קומבינציה שהן עסקאות נטו, חשוב לנסח במדויק את מבנה התמורה והחייבים כדי לא לפגוע באפשרות לדחות את יום המכירה.

הערה: העדכון נועד להביא לידיעת הקוראים התפתחויות מרכזיות בתחום. הוא אינו מהווה חוות דעת משפטית.