



חטיבת מיסוי מקרקעין

החלטת מיסוי: 1803/2026

תחום החלטת מיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: החלטת מיסוי בהסכם – החלטת סעיף 48ג' לחוק מיסוי מקרקעין על רכיב פיצוי המשולם בגין רכישת זכויות במקרקעין טרם השלמת הליכי הפקעה

1. העובדות:

- 1.1 חברה ממשלתית (להלן: "החברה הממשלתית") הוסמכה לקדם פרויקט תשתית רחב היקף. במסגרת זו החברה הממשלתית פועלת, בין היתר, לאישור תכניות, לתפיסת חזקה במקרקעין, לרכישת זכויות במקרקעין ולטיפול בפיצויים המשתלמים בקשר לכך, לבעלי הזכויות במקרקעין.
- 1.2 בהתאם להסמכה שניתנה לחברה הממשלתית על פי דין, המקרקעין הניטלים לצורכי ציבור, ירשמו על שם מדינת ישראל, והחברה הממשלתית פועלת לעניין זה מטעמה.
- 1.3 החברה הממשלתית תתקשר, בשם ועבור המדינה, בהסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין, שלפיו ישולם להם פיצוי, לפי שווי קרקע בהתאם לייעוד שקדם לייעוד הציבורי, בגין נטילת המקרקעין; תיתפס חזקה במקרקעין בטרם פרסום הודעות רכישה בהתאם לדיני ההפקעה, ותירשם הערת אזהרה לטובת החברה הממשלתית, לצד קבלת יפוי כוח בלתי חוזר, לשם הבטחת השלמת רישום הזכויות על שם המדינה לאחר השלמת הליכי ההפקעה (להלן: "ההסכם").
- 1.4 במסגרת ההסכם, יומחו למדינה, באמצעות החברה הממשלתית, כלל זכויותיו של בעל הזכויות במקרקעין, לרבות זכויות הנובעות מתכניות איחוד וחלוקה ומטבלאות הקצאה ואיזון שיאושרו בקשר למקרקעין.

2. הבקשה:

לקבוע כי רכישת הזכויות במקרקעין על ידי מדינת ישראל, באמצעות החברה הממשלתית, בהתאם להסכם, תיחשב כהפקעה לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), כך שיחולו עליה הוראות סעיף 48ג' לחוק מיסוי מקרקעין.



חטיבת מיסוי מקרקעין

3. הסדר המס ותנאיו:

- 3.1 רכישת הזכויות במקרקעין על ידי מדינת ישראל באמצעות החברה הממשלתית, בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 1 לעיל, תיחשב כהפקעה לצורך חוק מיסוי מקרקעין וזאת בכפוף לסעיף 3.6 להלן.
- 3.2 לעניין רכיב פיצויי ההפקעה יחולו הוראות סעיף 48ג' לחוק מיסוי מקרקעין, בכפוף לכך שהזכויות במקרקעין כלולים בתכנית שפורסמה למתן תוקף, והם מסומנים בה בייעוד ציבורי במועד ההתקשרות בהסכם.
- 3.3 הודעות רכישה לפי דיני ההפקעה יפורסמו לא יאוחר מן התקופה הקבועה בתכניות הרלוונטיות לתחילת ביצוען, ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשר שנים ממועד חתימת ההסכם.
- 3.4 על אף המועדים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין לעניין התיישנות, אם לא יושלם הליך ההפקעה בהתאם לסעיפים 5, 7 ו-19 לפקודת הקרקעות, בתקופה הקצובה כאמור לעיל בפסקה 3.3, יראו בהסכם, כהסכם למכירת זכויות במקרקעין; הפרשי המס המתחייבים על פי הוראות חוק מיסוי מקרקעין, יחולו וישולמו על ידי מוכר הזכות במקרקעין, בעל הזכויות בנכס שנמכר, שאם לא יעשה כן, תוך פרק הזמן, שלא יאוחר מחלוף 60 יום מיום דרישת התשלום, כי אז תהא החברה הממשלתית חייבת לשפות את רשות המיסים בסכום המס. לצורך חישוב המס במקרה כאמור, שבו המדינה נושאת בתשלום המס חלף המוכר, יראו את ההסכם בין המדינה למוכר, כקובע שהמס ישולם על ידי הקונה, וחישוב המס יהא בדרך של גילום מלא כמשמעותו בסעיף 17(ד) לחוק. כמו כן סכום המס יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין.
- 3.5 יום המכירה, לעניין רכיב פיצויי ההפקעה, יהיה במועד העמדת תשלום הפיצויים לידי בעל הזכויות, בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק מיסוי מקרקעין.
- 3.6 חוק מיסוי מקרקעין לא יחול על רכיב הפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ככל שקיים.
- 3.7 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.