



פברואר 2026

עדכון פסיקה - חיוב במס בגין העברת זכויות לרשות מקומית

לקוחות יקרים,

נבקש להביא לידיעתכם פסק דין בתחום מיסוי מקרקעין שניתן על ידי ועדת הערר למיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי מרכז, אשר קבע כי במקרים מסויימים, העברת שטחים לרשות המקומית, גם אם נעשתה אגב אישור תוכנית ובהתאם להוראותיה, מהווה עסקה במקרקעין.

השאלה שבמחלוקת

האם העברת שטחים בנויים לרשות מקומית (במקרה דנן, עיריית רעננה) מכוח כתב התחייבות - גם אם נעשתה בעקבות אישור תכנית - מקימה לצדדים חיוב במס מכוח חוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), או שמא מדובר בהפקעה הפטורה ממס.

העובדות:

חברת שופרסל נדל"ן בע"מ (להלן: "שופרסל") יזמה תכנית מפורטת למקרקעין שבעלותה המלאה בתחומי העיר רעננה לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבניה (להלן: "התוכנית"). במסגרת הוראות התוכנית נקבע, כי חלק מהזכויות יוקצה כשטח בנוי לצרכי ציבור ויעבור לרשות העירייה, ללא תמורה (להלן: "מבני הציבור"). יודגש, כי התוכנית לא מהווה תוכנית איחוד וחלוקה.

במקביל לקידום התוכנית, הצדדים חתמו על כתב התחייבות במסגרתו נקבעו התנאים להקמת מבני הציבור ע"י שופרסל ומסירתם לחזקת העירייה. כתב ההתחייבות דווח לרשויות מיסוי מקרקעין כאשר הרשות המקומית טענה כי לכל היותר, מדובר בהפקעה פטורה ממס ו/או איחוד וחלוקה הפטורה ממס מכוח תוכנית.

רשויות מיסוי מקרקעין לא קיבלו את עמדת הרשות המקומית בטענה כי לא מתקיימים יסודות הכפייה וההליכים הפרוצדוראליים הנדרשים לצורך קיומה של הפקעה. בנוסף, היות שהתוכנית לא מהווה תוכנית איחוד וחלוקה, הרי שהפטור המוקנה מכוח תוכנית אינו מתקיים בענייננו.

הכרעת ביהמ"ש:

ועדת הערר (כב' השופט אבי גורמן) דחתה את הערר וקבעה, בין היתר, כי העברת השטחים לעירייה מהווה אירוע חייב במס וזאת מן הטעמים הבאים:

1. **התוכנית לא היוותה תוכנית איחוד וחלוקה** - שכן כל הזכויות במקרקעין היו בבעלות היזם.
2. **היעדר יסוד הכפייה (ליבת מושג ההפקעה בדיני המס)** - נקבע כי כדי להחיל הקלות מס של "הפקעה" נדרש רכיב כפייה מהותי, וכאן היזם הוא שזים את התוכנית לטובתו הכלכלית (תוספת זכויות בניה משמעותית), וההקצאה לצורכי ציבור נתפסה כתנאי נלווה במהלך וולונטרי ולא כנטילה שלטונית כפויה (למרות קיומו של אלמנט של "הכרח").

3. **לא בוצעו הליכי הפקעה פורמליים** - בפועל לא ננקטו הליכי הפקעה לפי חוק התכנון והבניה או כל דין אחר. העובדה כי התוכנית דורשת הקמת מבני ציבור אינה שקולה להפקעה לצרכי החלת חוק מיסוי מקרקעין.
4. מלבד האמור לעיל, לעמדת ביהמ"ש, חתימה על כתב ההתחייבות בין הצדדים ולשונו הצביעו כי מדובר על העברת זכויות מהיזם לעירייה מבלי שהוקנו לעירייה זכויות ישירות מכוח התוכנית.
- לפיכך נקבע כי, אף שמקור ההעברה הוא באישור תכנית, בין היזם לעירייה בוצעה **עסקה במקרקעין** שאינה נהנית מהפטורים לפי סעיפים 64 ו/או 65 ו/או 67 לחוק.
- יצוין, כי וועדת הערר לא שללה כי ניתן להחיל במקרה דנן את הוראות תקנה 8 הקובעות שיעור מס רכישה של 0.5% בלבד לרשות מקומית הרוכשת זכות במקרקעין לצרכי ציבור, וזאת בהנחה כי הרשות המקומית תוכיח כי המקרקעין לא צפויים להניב הכנסה חייבת.
- למסקנה זו יש השלכה גם על היזם, שכן ייתכן שיוכל להסתמך על הפטור ממס שבח לפי סעיף 60 לחוק מיסוי מקרקעין - פטור במכירה ללא תמורה לרשות מקומית לצרכי ציבור.
- להשלמת התמונה יצוין, כי בדעת מיעוט סברה חברת הועדה, השמאית גבע בלטר, כי יש לראות במקרה דנן מבחינה מהותית כהפקעה או כהפרשה לצורכי ציבור (בדומה לאיחוד וחלוקה ללא תמורה) - גם כאשר מדובר בבעלים יחיד של הזכויות במקרקעין - ועל כן יש להחיל את הפטור ממס.
- לאור פסק הדין נראה כי קיימים מקרים בהם התקשרות בין יזם לרשות המקומית להקמת והקצאת שטחי ציבור בנויים, תהווה אירוע מס, חרף העובדה כי הדבר הוא תולדה של תוכנית חדשה. כן יוער בהקשר זה כי יש לבחון את כלל היבטי המס העולים בהתקשרות בין יזם לרשות מקומית (לרבות היבטי המע"מ).
- נשמח לענות על כל שאלה או הבהרה דרושה בנושא זה.**

בברכה,

משרד פישר ושות' (FBC & Co)

ofartuk@fbclawyers.com
 esharon@fbclawyers.com
 jshtang@fbclawyers.com

עו"ד אופיר פרטוק
 עו"ד אפרת שרון
 עו"ד (רו"ח) יונתן שטאנג