



כ"ט בטבת התשפ"ו

18 בינואר 2026

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 1/2026

הנדון: עדכון הסכומים והקפאת הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה

עם כניסת שנת המס 2026 עודכנו חלק מהסכומים בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"), תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: "תקנות מס רכישה") ותקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים) התש"ע – 2009. כזכור, על פי חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "חוק ההסדרים לשנת 2025") הוקפאו חלק מהסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות מס רכישה כפי שהובא בהרחבה בהוראת ביצוע 1/2025. לצורך הנוחות, נפרט סכומים אלה גם בהוראה זו.

1. להלן הסכומים שעודכנו לשנת 2026:

א. הקלה לרוכש משק חקלאי

בהתאם להוראות תקנה 16 לתקנות מס רכישה, הרוכש זכות במקרקעין לשם ייסוד משק חקלאי או קיומו, זכאי להקלה במס רכישה. רוכש מיום כ"ז בטבת התשפ"ו (16.1.2026) עד יום ז' בשבט התשפ"ז (15.1.2027) הזכאי להטבה יחויב במס רכישה (לגבי החלק שאינו בניין המשמש למגורים, אשר לגביו ישלם מס רכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה החלים על רכישת דירת מגורים) לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שאינו עולה על 631,335 ₪ – 0.5%
2. על חלק השווי העולה על 631,335 ₪ – 5%

ב. סעיף 94א(א) – קנס על אי הגשת הצהרה או הודעה למנהל

סעיף 94א(א) לחוק קובע כי אדם שלא הגיש הצהרה או הודעה במועד שנקבע בחוק, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכומים האמורים בסעיף.

להלן סכומי הקנסות המעודכנים לתקופה שמיום כ"ז בטבת התשפ"ו (16.1.2026) עד יום ז' בשבט התשפ"ז (15.1.2027):

1. קנס אי הצהרה - 310 ₪
2. קנס אי הודעה - 250 ₪



ג. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים) התש"ע – 2009

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התש"ע – 2009, קובעות כי בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לפי בקשת מבקש ובעד פעולות במסגרת עשיית שומה, תיגבה אגרה בהתאם לסוג הפעולה או השירות כמפורט בתקנות.

להלן סכומי האגרות המעודכנים לתקופה שמיום כ"ז בטבת התשפ"ו (16.1.2026) עד יום ז' בשבט התשפ"ז (15.1.2027):

1. תקנה 1(1)(1), 1(3), 1(4) ו-1(5) - ₪ 96
2. תקנה 1(1)(2) ו-1(2)(1) - ₪ 230
3. תקנה 1(2)(2) - ₪ 64

2. להלן הסכומים שהוקפאו בהתאם לחוק ההסדרים לשנת 2025:

מס רכישה

א. דירת מגורים יחידה

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1)(3) לחוק, יחיד תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה, כהגדרתה בחוק, מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.25) עד יום ט"ז בטבת התשפ"ח (15.1.2028) יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שעד 1,978,745 ₪ – לא ישולם מס
2. על חלק השווי העולה על 1,978,745 ₪ ועד 2,347,040 ₪ – 3.5%
3. על חלק השווי העולה על 2,347,040 ₪ ועד 6,055,070 ₪ – 5%
4. על חלק השווי העולה על 6,055,070 ₪ ועד 20,183,565 ₪ – 8%
5. על חלק השווי העולה על 20,183,565 ₪ – 10%

ב. דירת מגורים (שאינה דירה יחידה)

בהתאם להוראות סעיף 9(ג1), הוראת שעה שבתוקף עד ליום כ"א בטבת התשפ"ז (31.12.2026), הרוכש דירת מגורים (שאינה דירת מגורים יחידה) מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.2025) עד יום כ"א בטבת התשפ"ז (31.12.2026) יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות:

1. על חלק השווי שעד 6,055,070 ₪ – 8%
2. על חלק השווי העולה על 6,055,070 ₪ – 10%



ג. הקלה ל"עולה" – תקנה 12, תקנה 12א לתקנות מס רכישה

רוכש המוגדר כ"עולה", כהגדרתו בתקנה, זכאי להקלה בעת רכישת בית עסק/ דירת מגורים יחידה בתקופה המתחילה בשנה שלפני עלייתו לישראל ומסתיימת שבע שנים לאחר עלייתו.

עולה הרוכש מיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.25) עד יום ט"ז בטבת התשפ"ח (15.1.2028) הזכאי להקלה יחויב במס רכישה לפי המדרגות הבאות:

ברכישת בית עסק – תקנה 12:

1. על חלק השווי שעד 1,988,090 ₪ – 0.5%
2. על חלק השווי העולה על 1,988,090 ₪ – 5%

ברכישת דירת מגורים יחידה – תקנה 12א:

1. על חלק השווי שעד 1,978,745 ₪ – לא ישולם מס
2. על חלק השווי העולה על 1,978,745 ₪ ועד 6,055,070 ₪ – 0.5%
3. על חלק השווי העולה על 6,055,070 ₪ ועד 20,183,565 ₪¹ – 8%

מס שבח

ד. סעיף 49א(א) – תקרת פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק

תיקון 76 לחוק קבע כי מתאריך 1.1.14 הפטור לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק מוגבל בתקרת פטור בהתאם להוראות סעיף 49א(א) לחוק.

להלן סכום תקרת הפטור לתקופה שמיום א' בטבת התשפ"ה (1.1.2025) עד יום א' בטבת התשפ"ח (31.12.2027): 5,008,000 ₪

ה. סעיף 49ה' לחוק

בהתאם להוראות סעיף 49ה' לחוק, המוכר "דירת מגורים מזכה", כהגדרתה בחוק, יהיה זכאי לפטור ממס במכירתה בנוסף לפטור שיקבל במכירת דירת מגורים מזכה נוספת, בכפוף להוראות הסעיף. הפטור מוגבל בסכומים.

להלן הסכומים המעודכנים לתקופה שמיום א' בטבת התשפ"ה (1.1.2025) עד יום א' בטבת התשפ"ח (31.12.2027):

1. שווי שתי הדירות הנמכרות יחד (סעיף 49ה(א)(3)) – 2,252,000 ₪
2. שווי מרבי שתי הדירות (סעיף 49ה(א)(1)) – 3,746,000 ₪

¹ בדירה ששוויה מעל סכום זה, ההקלה שבתקנה 12א לא תחול.



ו. סעיף 49' לחוק

בהתאם להוראות סעיף 49' לחוק, המוכר "דירת מגורים מזכה", כהגדרתה בחוק, בפטור לפי פרק חמישי 1 לחוק, שתמורתה מושפעת מזכויות לבנייה נוספת, יהא זכאי לפטור נוסף (או חישוב לינארי מוטב - לפי העניין) בשל הזכויות לבנייה נוספת, וזאת בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין תקרת הפטור לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך. כמו כן, נקבע כי סכום הפטור הכולל, לא יפחת מרצפת הפטור.

להלן הסכומים המעודכנים לתקופה שמיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.25) עד יום ט"ז בטבת התשפ"ח (15.1.2028)

1. תקרת הפטור – 2,428,100 ₪
2. רצפת הפטור – 607,000 ₪

כללי

ז. מס נוסף

בהתאם להוראות סעיף 121ב(ה) לפקודת מס הכנסה, הכנסה חייבת לעניין החבות במס נוסף לגבי מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים כהגדרתה בחוק, תכלול את השבח רק אם שווי מכירתה עולה על הסכום כדלהלן והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין.

להלן הסכום לתקופה שמיום ט"ז בטבת התשפ"ה (16.1.25) עד יום ט"ז בטבת התשפ"ח (15.1.2028): 5,385,285 ₪.

בברכה,
רשות המסים בישראל