כ״ח חשון תשפ״ז
08 נובמבר 2026

נייר עמדה מקצועי מיסוי מקרקעין מספר 10/2026 – רשות המסים

הנדון: <u>מיסוי יורשי קשישים בפרויקטים של התחדשות עירונית לפני שהגיע יום המכירה</u>

רקע

1. נייר עמדה זה נועד להבהיר את אופן המיסוי של תמורות ייחודיות, עליהן הוסכם בין בעלי דירות קשישים ובין יזם, במסגרת עסקאות פינוי ובינוי או עסקאות לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה (תמ״א 38 והתוכניות שאושרו מכוחה) (להלן: ״**מיזמי התחדשות עירונית**״), כאשר בעל הדירה הקשיש נפטר לפני שהגיע יום המכירה.[1]

2. במיזמי התחדשות עירונית, על יזם הפרויקט להציע לבעלי דירות קשישים (להלן: ״**הקשיש**״), תמורות ייחודיות, אשר אין הוא מחויב בהן כלפי שאר הדיירים, נוסף על האפשרות לקבלת דירת חלופית, כפי שמוצע ליתר בעלי הדירות ובהתאם לגיל הקשיש, כמפורט להלן (להלן: ״**התמורות הייחודיות לקשיש**״):[2]

   2.1. שתי דירות קטנות (עד תקרת הפטור);

   2.2. דירה חלופית קטנה בתוספת תמורה כספית;

   2.3. מעבר לבית אבות, בשווי דומה לשווי מהוון של הדירה החלופית, לרבות בתוספת תשלומי איזון במידת הצורך.

   2.4. מכירת הדירה החלופית ליזם ורכישת דירה חדשה מחוץ לפרויקט.

3. לצורך קבלת הטבות המס לתמורות הייחודיות לקשיש, נדרש לעמוד בתנאים ובמועדים הקבועים בהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ״ג-1963 (להלן: ״**החוק**״).

4. כידוע, עסקאות התחדשות עירונית מאופיינות כעסקאות מורכבות, ומשכך, לעיתים קרובות הפרויקט אורך זמן רב, ואף עלול להסתיים רק לאחר שנים רבות מהמועד שבו התקשרו בעלי הדירות בעסקה עם היזם.

5. לעתים, במהלך חיי הפרויקט הקשיש הולך לעולמו, לאחר שהיזם התחייב כלפיו בהסכם להעניק לו את אחת מחלופות התמורות הייחודיות לקשיש, וטרם הגיע ״יום המכירה״ כמשמעותו בסעיף 49כ לחוק ובסעיף 49לב1 לחוק (להלן: ״**יום המכירה**״).

---

[1] אנא ראו את חוות הדעת של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) מיום 14.12.2025, העוסקת באפשרות העברת התמורות הייחודיות של בעלי דירות קשישים בעסקאות התחדשות עירונית בירושה. חוות הדעת קובעת כי בהיעדר הוראה אחרת בהסכם, זכות אובליגטורית לקבלת תמורות ייחודיות של קשישים שנפטרו, נחשבת כחלק מהעיזבון ועוברת ליורשיהם. חריג לכך הוא חלופת המעבר לבית הורים, המהווה זכות אישית שאינה ניתנת להורשה. לצד זאת, חוות הדעת מסייגת כי אינה עוסקת בהשלכות המיסוי הנגזרות מכך.

[2] נוסף על החלופות המפורטות, חוק מיסוי מקרקעין, מאפשר לקשישים, כהגדרתם בחוק, למכור את הדירה החלופית לצד ג' בפטור ממס שבח ולרכוש דירה חדשה מחוץ לפרויקט בפטור ממס רכישה, בכפוף להתקיימות תנאי הוראות החוק.

6. ככל שהקשיש נפטר לאחר יום המכירה, יחולו הוראות החוק החלות על הקשישים. במקרה כזה יובהר כי ככל שהקשיש מכר את הדירה החלופית ליזם או לצד ג', נפטר לאחר יום המכירה וטרם רכש דירה חלופית, אזי בכפוף לעמידה בתנאי הוראות סעיפים 49כב1, 49כב2 או 49לג1(ו1) לחוק, היורשים יוכלו להשלים את רכישת הדירה החדשה ולעתור לתחולתם.

אופן מיסוי התמורות במקרה שהקשיש נפטר לפני יום המכירה

7. ככלל, החוק והפסיקה[3] קובעים את הזכאות להטבות המס במיזמי התחדשות עירונית בהתאם לזהות הצדדים ביום המכירה. משכך, הזכאות להטבות המס במיזמי התחדשות עירונית תיבחן בהתאם להטבות המס להן יהיו זכאים היורשים ביום המכירה מכח זכאותם האישית, כמחזיקים ביחידת מגורים ולא יהיו זכאים לתמורות הייחודיות לקשיש והטבות המס הקבועות בחוק בגינן.

8. ככל שייקבע בהסכם המקורי או בהסכם בין היורשים ובין היזם, לפני שהגיע יום המכירה, מנגנון אחר, שיחליף את התמורות להם היה זכאי הקשיש, לתמורות אחרות, תוגש הודעה מתוקנת שתכלול את פרטי היורשים ואת פרטי ההתקשרות, לפי העניין.[4]

9. ככל שהיורשים לא חתמו עם היזם על הסכם חדש הקובע תמורות שונות, מאלה שניתנו לקשיש טרם פטירתו, יחולו ההוראות המפורטות להלן.

10. התייחסות רשות המסים לאופן המיסוי של כל אחת מחלופות התמורות הייחודיות לקשיש בהתאם להוראות פרק חמישי 4 לחוק (פינוי בינוי) ופרק חמישי 5 לחוק (פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה), כאשר הקשיש נפטר <u>טרם</u> הגיע יום המכירה, תהיה כדלקמן:

10.1. <u>שתי דירות קטנות</u> – היורשים יוכלו לעתור להטבת המס עבור קבלת שתי דירות קטנות, בכפוף לזכאותם האישית וככל שיעמדו בתנאים הספציפיים הקבועים בחוק לקבלת פטור זה, בין אם מדובר בעסקת פינוי בינוי (פרק חמישי 4) ובין אם מדובר בעסקת תכנית חיזוק בדרך של הריסה (פרק חמישי 5) (סעיף 49כב(ב) לחוק או סעיף 49לג1(ג)(1) לחוק, לפי העניין). כך למשל, בהתאם להוראות החוק, במקרה ובו ישנם לפחות שני יורשים שירשו דירת מגורים, באפשרותם לקבל מהיזם שתי דירות מגורים. ככל שישנו יורש אחד, יוכל הוא לקבל דירה אחת בפטור לפי הפרק הרלוונטי בלבד, חלף דירתו הישנה של הקשיש, למעט אם מכח זכאותו האישית, יוכל לקבל שתי דירות.

10.2. <u>דירה חלופית בתוספת תמורה כספית</u> – היורשים יוכלו לעתור להטבת המס עבור קבלת הדירה החלופית הקטנה בתוספת התמורה הכספית, בכפוף לכך שהיורשים יעמדו בתנאים הקבועים בחוק עבור שילוב

[3] לעניין זה ראו את פסק דין ו"ע 60313-05-17 **איווגה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז**, במסגרתו נקבע כי שותפות שהוקמה לצורך הקמת פרויקט תמ"א 38 אינה מהווה "איגוד מקרקעין" טרם התקיימות התנאים המתלים, ולכן כניסת שותפים, טרם הגיע "יום המכירה", אינה מהווה אירוע מס בחוק מיסוי מקרקעין.

[4] ראו את פסקאות 10 ו-29 לחוות הדעת של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) מיום 14.12.2025, המוזכרת בהערת שוליים 1, לפיהן מוצע לכלול בהסכם הכולל תמורות ייחודיות לקשיש, באופן מפורש, הוראות בעניין תמורות אלו במקרה של פטירת הקשיש.

זה של תמורות, בעסקת פינוי בינוי (פרק חמישי 4) או בעסקת תכנית חיזוק בדרך של הריסה (פרק חמישי 5) (סעיף 49כב(א3) לחוק או סעיף 49לג1(ג1) לחוק, לפי העניין).

10.3. <u>מכירת הדירה החלופית ליזם או לצד ג' ורכישת דירה חדשה מחוץ לפרויקט</u> – ככל שהקשיש מכר את דירתו החלופית ליזם או לצד ג' טרם פטירתו, היורשים לא יוכלו לעתור להטבת המס, לה היה זכאי הקשיש לפי הוראות פרק חמישי 4 או פרק חמישי 5 לחוק ויחולו הוראות החוק ביחס למכירה של זכות במקרקעין (הדירה הישנה), כמשמעותה בחוק.

11. במקרים אחרים, שאינם מוזכרים בהנחיה זו, יש לפנות למחלקה המקצועית בחטיבת מיסוי מקרקעין.

בברכה,

רשות המסים בישראל