



12.2026

התקופה שבמהלכה יכולים משפרי דיור להיחשב כבעלי דירה
יחידה הווארכה בשלושה חודשים בעקבות מלחמת "שאגת
הארי"

שלום לכולם,ן,

בעקבות מלחמת "שאגת הארי" שהחלה ביום 28.2.26 פורסמה לאחרונה הוראת שעה בעניין חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מתקני גז) (תיקון), התשפ"ו-2026 (להלן: "חוק הארכת המועדים"). במסגרתו הווארכו תקופות מסוימות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין.

הארכת התקופות מאפשרת בעיקר הקלות מס שבח ומס רכישה למשפרי דיור, כך שיוכלו להיחשב כבעלי דירת מגורים יחידה למרות שהחזיקו באופן זמני בשתי דירות.

הארכת התקופות מתייחסת לסעיפים הפרטניים בחוק מיסוי מקרקעין: סעיף 9(ג1)(2)(ב), 9(ג1)(2)(1)(ב), 9(ג1)(4)(ב), 49(א)(2) ו-4. בסעיף 1 לחוק הארכת מועדים הוגדרה התקופה הרלוונטית להארכה: "התקופה הקובעת השנייה", שהינה התקופה מיום 28.2.26 ועד 31.3.26.

אם התקופה חלה כולה או חלקה (לפחות יום אחד) בתקופה הקובעת השנייה, **יידחה היום האחרון של התקופה המוגדרת בשלושה חודשים** שתחילתם במועד המפורט להלן, לפי המאוחר:

- (1) היום האחרון של התקופה הקובעת השנייה (כלומר המועד יוארך עד ליום 31.8.26)
- (2) היום האחרון של התקופה המוגדרת לפי הסעיפים הפרטניים אלמלא הוראות חוק הארכת מועדים.

רשות המסים פרסמה את **הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 02/2026 ("הוראת הביצוע")** המבהירה את הוראות חוק הארכת מועדים בליווי דוגמאות.

בבקש לציין כי:

1. יחיד שהינו משפר דיור ומבקש לרכוש דירת מגורים חלופית כתחליף לדירה הקודמת, יהיה זכאי למדרגות מס רכישה של דירה יחידה ובלבד שבתוך התקופות הנקובות בחוק מיסוי מקרקעין (18/24 חודשים ממועד רכישת הדירה, או 12 חודשים ממועד קבלת החזקה בדירה כשנרכשה מקבלן), מכר את הדירה הקודמת עד מועד רכישת הדירה החלופית. חוק הארכת מועדים מאריך את המועדים הללו לפי המאוחר מבין השניים: יום 31.8.26 או שלושה חודשים מתום המועד הקבוע בסעיפי חוק מיסוי מקרקעין (18/24 חודשים ממועד רכישת הדירה, או 12 חודשים ממועד קבלת החזקה בדירה כשנרכשה מקבלן). עקרון זהה חל ביחס לקבלת הפטור ממס שבח במכירת דירה יחידה אשר נרכשה תמורתה דירה חלופית. הוראת הביצוע מפרטת דוגמאות ליישום ההוראות לעיל.
2. קבוצת רכישה- הוראת הביצוע מבהירה את המועדים גם לעניין מכירת דירה יחידה שנרכשה במסגרת קבוצת רכישה, כאשר נרכשת דירה חלופית תחתיה. בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, זכאי אותו מוכר למדרגות מס רכישה של דירה יחידה ברכישת הדירה החלופית, אם ימכור את הדירה הקודמת תוך 18 חודשים ממועד השלמת הבנייה. לאור חוק הארכת המועדים תקופה זו מתארכת.
4. עולה חדש/תושב חוזר ותיק- הוראת הביצוע מבהירה את המועדים לעניין רכישת דירה יחידה של "תושב ישראל" בהתאם לסעיף 9 (ג1ג)(4)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, לצורך קבלת מדרגות מס רכישה של דירה יחידה. בהתאם לסעיף "תושב ישראל", אדם ייחשב גם אם בתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היחידה היה לתושב ישראל לראשונה או תושב חוזר ותיק. בהתאם לחוק הארכת המועדים תקופה זו מוארכת בהתאם.
5. הוראת הביצוע מתייחסת גם לסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין המתייחס לרכישות דירה חליפית במקום 2 דירות.
6. בהוראת הביצוע פורטו הוראות לאופן הדיווח וכן לאופן יישום החוק במשרדי מיסוי מקרקעין.
7. במסגרת החוק לשר האוצר שמורה הסמכות להאריך את המועדים בתקופות נוספות שלא יעלו אל 3 חודשים כל אחת, ובלבד שמשך ההארכה הכוללת של התקופה הקובעת השנייה לא יעלה על 9 חודשים.

לצפייה בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 2/2026 – לחצו כאן

לצפייה בנוסח החוק – לחצו כאן

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח אופיר סולמי, שותף, מנהל מחלקת מיזוגים ורכישות, חטיבת המס, Deloitte,

דוא"ל: osulami@deloitte.co.il

עו"ד ליאל בן סימון, מנהלת במחלקת מיסוי מקרקעין, חטיבת המס, Deloitte

דוא"ל: libensimon@deloitte.co.il

אין להסתמך על תוכן חוזר זה ו/או לעשות בו שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה, שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.

© כל הזכויות שמורות.

Get in touch



www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group a leading professional services firm, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

© 2026 Deloitte Israel & Co.