



א' ניסן תשפ"ד
09 אפריל 2024

תוספת מספר 1 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 01/2024

הארכת מועדים בעקבות מלחמת חרבות ברזל

1. כללי

ביום 28.11.23 פורסם ברשומות חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (הליכי מס ומענקי סיוע), התשפ"ד-2023 (להלן: "**חוק הארכת המועדים**")¹. במסגרת חוק הארכת המועדים הוארכו תקופות מסוימות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") כפי שפורט בהוראת ביצוע 1/2024.

תוספת זו תתמקד בהארכת המועד של פרק הזמן הקבוע בתקנה 2(א1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן: "**תקנות מס רכישה**").

2. ההוראה בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) (הוראת שעה), התשפ"ד-2024 (להלן: "תקנות הוראת השעה")

בתקנה 2(א1) לתקנות מס רכישה [להלן: "**תקנה 2(א1)**"] נקבע כי מי שרכש קרקע שביום רכישתה חלה לגביה תכנית בניין עיר המייעדת את הקרקע למגורים, ובתוך תקופה של עד 24 חודשים ממועד הרכישה התקבל היתר בנייה לבניית דירת מגורים אחת לפחות, יוחזר לו אחוז אחד ממס הרכישה, כך שהוא ישלם מס רכישה בשיעור של 5% בלבד.

ביום 14.02.24 פורסמו תקנות הוראת השעה². במסגרת תקנות הוראת השעה נקבע כי בסיפה של תקנה 2(א1)(2) תתווסף תוספת שלפיה, אם בתקופת 24 החודשים הנקובה בתקנה 2(א1)(2) לתקנות מס רכישה, כלולה התקופה שמיום 7.10.2023 עד 7.1.2024 (להלן בתוספת זו: "**התקופה הקובעת**") כולה או חלקה, יביא הדבר לכך שהיום האחרון של תקופת 24 החודשים יידחה למועד המאוחר מבין אלו (להלן: "**המועד המאוחר**"):

- 3 חודשים מיום 7.1.24, כלומר עד ליום 7.4.24

¹ ספר החוקים 3121, ט"ו בכסלו התשפ"ד, 28.11.2023
² קובץ התקנות, ה' באדר א' התשפ"ד, 14.2.2024



- 3 חודשים מהמועד המקורי, שבו אמורה הייתה להסתיים התקופה הקבועה בתקנה 2(א1) לתקנות מס רכישה אלמלא תקנות הוראת השעה.

3. דוגמאות

א. ביום 31.12.21 נישום רכש קרקע, שחלה לגביה תכנית בניין עיר המייעדת את הקרקע למגורים. מועד סיום התקופה בת 24 החודשים להוצאת היתר בנייה לפי תקנה 2(א1) הוא 31.12.23, אולם, מאחר שחלק מתקופת 24 החודשים חל בתקופה הקובעת, אז בהתאם לתקנות הוראת השעה, מועד סיום התקופה להוצאת היתר בנייה יהא **המאוחר מבין המועדים שלהלן:**

- התקופה שממועד הסיום המקורי: 31.12.23 + 3 חודשים, כלומר עד ליום 31.03.24
- שלושה חודשים מתום התקופה הקובעת (07.01.24), **כלומר עד ליום 07.04.24**

ב. ביום 01.09.22 נישום רכש קרקע, שחלה לגביה תכנית בניין עיר המייעדת את הקרקע למגורים. מועד סיום התקופה בת 24 החודשים להוצאת היתר בנייה לפי תקנה 2(א1) הוא 01.09.24, אולם, מאחר שהתקופה הקובעת כלולה במלואה בתקופה שבמהלכה היה עליו להוציא היתר בנייה, אז בהתאם לתקנות הוראת השעה, מועד סיום התקופה להוצאת היתר בנייה יהא **המאוחר מבין המועדים שלהלן:**

- התקופה שממועד הסיום המקורי: 01.09.24 + 3 חודשים, **כלומר עד ליום 01.12.24**
- שלושה חודשים מתום התקופה הקובעת, כלומר עד ליום 07.04.24

לצורך מיקוד הטיפול בבקשה להחלת תקנה 2(א1) תוך יישום של תקנות הוראת השעה מתבקשים עורכי הדין והנישומים לציין בשומה העצמית ובבקשות לתיקון שומה, במקרים שבהם חלות תקנות הוראת השעה כי: "**המועדים בעניין הליכי המס כפופים להוראות תקנות הוראת השעה שהותקנו בעקבות מלחמת חרבות ברזל**".

מערכות המחשב בשע"ם יעודכנו בהתאם להוראות לעיל. עד לעדכון המערכות, יש לשים לב לכך שלא יופעלו הליכי גבייה עד לסיום המועדים המוארכים לפי תקנות הוראת השעה.

בברכה,

רשות המסים בישראל