



## מבזק

## מס

## חוק ההסדרים לשנת 2026 - על מקלות, גזרים ומה שביניהם

לאחרונה פרסם משרד האוצר את טיוטת התוכנית הכלכלית לשנת 2026 (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026, התשפ"ו-2025). טיוטת התוכנית כוללת שורה ארוכה של רפורמות מבניות שבכוונת הממשלה להחיל במטרה לקדם את פעילות הכלכלית של המשק הישראלי ולהאיץ את צמיחתו. עיון בתזכירי החוק השונים הכלולים בטיטת חושף תוכנית כלכלית סבוכה ומורכבת הכוללת גם הצעות חקיקה דרמטיות בענף המיסים. הצעות אלו כוללות, מחד גיסא, גזירות מס חדשות, ובראשן "החייאת" מס הרכוש אשר בוטל לפני למעלה משני עשורים והטלת מס מיוחד על פעילותם של בנקים בישראל, ומאידך גיסא, "גזרים" וכלים לפיתוח מנועי צמיחה כלכלית, לרבות בדרך של עידוד העלייה לישראל, קידום התחרות בענף הבנקאות והתאמת מערכת התמריצים לחברות רב לאומיות לכלליה - ה-Pillar Two של ה-OECD. במסגרת מבזק זה נבקש לעדכנכם בעיקרי הוראות טיוטת חוק ההסדרים בתחומי המס השונים.

**א. ההיסטוריה חוזרת? שובו של מס הרכוש**

אחת מגזירות המס הבולטות הכלולות בתוכנית הכלכלית הנה החזרתו של מס הרכוש והטלתו על קרקעות פנויות לבנייה בישראל, וזאת לאחר שבוטל ולא החל בפועל במשך למעלה מ-25 שנים. אין חולק, כי להטלת מס הרכוש במתכונת המוצעת כעת עלולה להיות השפעה דרמטית על בעלי קרקעות ויזמי נדל"ן רבים בישראל.

בדברי ההסבר להצעת החוק הודגש, כי המס נועד "ללכוד ערך חברתי" – שכן עליית ערך הקרקע נובעת לרוב מהשקעות ציבוריות בתשתיות ולא ממאמץ אישי של הבעלים. כמו כן, הטלת המס על הון המרוכז בידי מעטים נועדה לצמצם פערים חברתיים ולסייע במימון הוצאות המדינה, וזאת על רקע פערי התקציב החריפים שנוצרו בתקופת מלחמת "חרבות ברזל".

תזכיר החוק מציע לתקן את סעיף 3 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן – "החוק"), באופן שיביא להטלת מס רכוש בשיעור של 1.5% משווי השוק של נכסים המוגדרים כ"קרקע פנויה".

מהי "קרקע פנויה"? בהתאם להגדרת המונח "קרקע" בסעיף 1 לחוק, קרקע תיחשב לפנויה לצרכי החלת מס רכוש ככל שלא נעשתה עליה בניה, או אף אם יש עליה בניין – ובלבד שהשטח הבנוי נמוך מ-10% מסך זכויות הבנייה המאפשרות. בעניין זה חשוב לשים לב, כי גם קרקעות המהוות מלאי עסקי בידי בעליהם עלולות לבוא בגדר תחולתו של חוק ישן-חדש זה.

**מודל הגבייה** הקבוע בהצעת החוק מחייב את בעלי הקרקעות עליהן יחול החוק להגיש הצהרה מקוונת (שומה עצמית) שנתיית עד ליום 31 בינואר, אשר כוללת את הערכת שווי הנכס וחישוב מס הרכוש הנובע ממנו. למנהל הוא סמכות לבחון את השומה העצמית בתוך 12 חודשים ואף להטיל מס גירעון בשיעור של עד 30% במקרים המתאימים.

**בעלי קרקעות פנויות שימו לב** - על פי הוראת המעבר המוצעת תחייבו להגיש הצהרה מקוונת בעניין מס רכוש בתוך 30 ימים מיום התחילה, כאשר תשלום המס לשנת 2026 נדחה ליום 31 בדצמבר 2026.

לדעתנו, לצד הצורך המובהק והמוכן בהגדלת הכנסות המדינה, תזכיר החוק בעניין מס רכוש נעדר מנגנוני איזון הכרחיים. בתוך כך, במתכונתו הנוכחית, עלול החוק להוביל לפגיעה לא מידית בזכויות הקנייניות של נישומים רבים "ולהחיות" עיוותי מס אקוטיים שאפיינו את מודל מיסוי מס הרכוש בעבר, עד שהובילו לביטולו. כך, למשל, החוק לא כולל פטורים או הקלות כלשהן לבעלי קרקעות שאינם יכולים לבנות עליהן מסיבות טכנויות או עקב אילוצי תשתית ומגבלות בניה. על כן פנים, חקיקה דרמטית זאת דורשת היערכות מקדימה ומוקפדת. בתוך כך, לאור דרישת הדיווח קצרת המועד הקבועה בהצעת החוק, אנו ממליצים לבעלי קרקעות להקדים ולהיערך להחלתו.

**ב. תמריץ מס לעידוד עלייה וחזרה לישראל - פטור ממס על הכנסה מיגיעה אישית בישראל לעולים ותושבים חוזרים ותיקים**

טיטת התוכנית הכלכלית כוללת תזכיר חוק אשר נועד להוביל לעידוד עלייה לישראל וחזרה של תושבים חוזרים ותיקים המשתייכים, ככלל, לאוכלוסייה ברמת סוציו-אקונומית גבוהה. זאת, בין היתר, על רקע גילויי האנטישמיות הגואים בעולם מאז אירועי ה-7 באוקטובר 2023.

תזכיר החוק גובש כהוראת שעה אשר תחול על עולים חדשים ותושבים חוזרים ותיקים שישבו לישראל ויהפכו לתושבי ישראל לצרכי מס במהלך שנת 2026. כפי שיוסבר להלן, הוראת השעה תעניק לבאים הטבת מס מרחיקת לכת- פטור ממס על חלק מההכנסות מיגיעה אישית אשר יופקו על ידם בישראל, לתקופה בת חמש שנים, כאשר תקרת הפטור לעניין זה תפחת לאורך השנים. בעניין זה נזכיר, כי הפטור ממס המוענק כיום לעולים חדשים ותושבים חוזרים ותיקים מוגבל אך ורק להכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל במהלך תקופת ההטבות.

תזכיר החוק מציע, אם כן, להעניק פטור ממס על "הכנסה מזכה" – הכנסה מיגיעה אישית לפי סעיף 1(2) או 2(2) לפקודת מס הכנסה (הכנסת עבודה או עסק/משלח יד), אשר הופקה או נצמחה בישראל, ואינה הכנסה מקרוב. בתוך כך, הפטור יוענק בשנות המס 2026–2030, בהתאם לתקרות שנתיות מדרגות ופוחתות, כדלקמן:

- בשנות המס 2026 ו-2027 – פטור עד לסך של 1,000,000 ₪ בכל שנה;
- בשנת המס 2028 – פטור עד לסך של 600,000 ₪;
- בשנת המס 2029 – פטור עד לסך של 350,000 ₪;
- בשנת המס 2030 – פטור עד לסך של 150,000 ₪.

מעבר לתקרות האמורות, הכנסה מיגיעה אישית בישראל תתחייב במס לפי מדרגות המס הרגילות, תוך החלת יתר הטבות המס המוקנות כיום לעולים חדשים ותושבים חוזרים ותיקים.

תזכיר החוק כולל מספר מנגנונים אשר נועדו לשמר את תכלית ההטבה ולמנוע את ניצולה לרעה, ובמרכזם:

- **יחסיות תקרת הפטור בשנת 2026** – נקבע, כי בשנת 2026 תקרת הפטור תחושב באופן יחסי לתקופת התושבות בישראל באותה שנה (כך שמי שיעלה/יחזור לישראל במהלך השנה ייחנה מתקרה פטור חלקית ביחס לחלק הלינארי בשנה שבו היה תושב ישראל);

- **החרגת הכנסות מקרוב** – ככלל, הכנסות מקרובים אינן נהנות מהטבת המס הקבועה בתזכיר החוק, כאמור לעיל. עם זאת, בהגדרת "קרוב" נקבע חריג חשוב לעניין זה, כאשר חברה הנמצאת בבעלותו המלאה של הזכאי להטבה לא תיחשב ל-"קרוב". חריג זה נועד לאפשר לזכאים לפעול בישראל באמצעות חברה בבעלותם;

- **דרישת תיעוד למעמד תושב חוזר ותיק** – על מנת ליהנות מהקלות המס האמורות ידרשו תושבים חוזרים ותיקים להציג תעודת ממשד העלייה והקליטה המעדיה על מעמדם;

- **חברה משפחתית** – נקבע מנגנון ייחודי למצבים בהם עולה חדש/תושב חוזר ותיק הוא נישום מייצג בחברה משפחתית, ולפי יחול הפטור באופן יחסי לפי חלקו של הנישום ברווחי החברה המשפחתית. מנגנון זה נועד למנוע מצב שבו ההטבה המוקנית לעולה החדש/לתושב החוזר מתפרסת על הכנסתם של בני משפחתו אשר אינם זכאים ליהנות ממנה;

**ג. מיסוי ענף הבנקאות**

התוכנית הכלכלית כוללת שני תזכירי חוק נפרדים הפועלים בווקטור שונה: האחד- מבקש להטיל מס נוסף על רווחי בנקים מעל שיעור רווחיות מסוימת. השני – נועד להעניק הקלות במע"מ לבנקים חדשים במטרה לעודד את התחרות בענף זה. נסביר.

**תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2026), התשפ"ו 2025: מס מיוחד על פעילות של בנקים, כולל תיקוני חקיקה אשר צפויים להיכלל במסגרת התוכנית הכלכלית לשנת 2026. מטרת התזכיר היא להחיל מס מיוחד על בנקים הנהנים משיעור רווחיות גבוה. בתוך כך, מוצע להטיל מס נוסף על בנקים שרווחיהם בשנה מסוימת, עד 2030, יהיו גבוהים ביותר מ-50% מממוצע רווחיהם בשנים 2018-2022 ("רווח הבסיס"). גובה המס שיוטל יהא בשיעור של 15% מרווחי הבנקים העולים על 50% מרווח הבסיס.**

בהתאם להוראות תזכיר החוק, החל משנת 2027, ממוצע רווח הבסיס יוצמד לשיעור הגידול בתוצר המקומי הגולמי. מנגנון זה נועד להבטיח כי צמיחה נורמטיבית של הבנק הנובעת מהתרחבות הכלכלה לא תתחייב כרוח חריג.

כמו כן, התזכיר מציע להחריג מתחולתו "בנקים בעלי היקף פעילות קטן", קרי, בנקים ששווי נכסיהם אינו עולה על 5% משווי הנכסים של כלל הבנקים בישראל. החרגה זו נועדה לעודד תחרות במערכת הבנקאית ולמנוע פגיעה "בשחקנים קטנים".

חוק התכנית הכלכלית לשנת התקציב 2026, כולל פרק שעניינו- קידום התחרות בשוק הבנקאות. כידוע, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 קובע מנגנון ייחודי למיסוי מוסדות כספיים (כגון בנקים), אשר אינם מחויבים במע"מ על עסקאותיהם (בניגוד ל"עוסקים"). בתוך כך, בהתאם להוראות סעיף 4 לחוק מע"מ, מוסד כספי חייב במס על הרייוח השכר שמשלם בשיעור של 15% מההוצאות המחקר והפיתוח שהוצאו על ידו, בעוד שמפעלים באזורים אחרים יהיו זכאים מע"מ מאפשר למוסד כספי הפסד בשנת המס לקזז אותו כנגד השכר ששילם באותה שנה.

במסגרת התוכנית הכלכלית מציע מוצר לתקן את הוראות סעיף 4 לחוק מע"מ. בתוך כך, מוצע לקבוע כי בנק המסווג כמוסד כספי יהא רשאי לקזז הפסדים שצבר בשנות פעילותו הראשונות גם כנגד מס הרייוח בשנים העוקבות, ולא רק כנגד השכר בשנת ההפסד. ההסדר יחול ביחס להפסדים שנוצרו לבנק החל משנת המס 2026 ואילך. בדברי ההסבר הנלווים לתקן המוצע צוין, כי ברוב המקרים מוסד כספי ותיק המצוי בהפסד יוכל לקזז את ההפסד כנגד השכר ששילם באותה שנה. ואולם, בבנקים חדשים, היקף הפסדי ההקמה עלול להיות כה גבוה, כך שגם לאחר הקיזוז כנגד השכר תיוותר יתרת הפסד שלא באה לידי ביטוי בהפחתת מס הרייוח בשנים עתידיות.

**ד. המענה ל-Pillar Two: מהפכה במודל התמריצים לחברות רב לאומיות**

במסגרת מבזק המס לחודש אוקטובר 2025 פרטנו אודות הצטרפותה של מדינת ישראל למודל פילאר 2 שמביל ארגון ה-OECD, כמו גם על הכוונה לאמץ את משטר המס המזערי המקומי (QDMTT). כפי שהסברנו, משטר מס זה יחול על הכנסות של חברות תושבות ישראל המשתייכות לקבוצות רב לאומיות ויביא לחיובן במס בשיעור מינימאלי של 15% [לקריאה בהרחבה לחצו כאן].

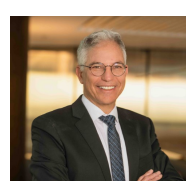
במטרה לשמר את האטרקטיביות של מדינת ישראל להשקעות ופעילות עסקית מחד גיסא, ולעמוד בכללי ה-OECD ביחס לסוגי התמריצים הכשירים מאידך גיסא, מציע תזכיר החוק בעניין זה להחיל מערך תמריצים נרחב לחברות תושבות ישראל המשתייכות לקבוצה רב לאומיות.

**התמריצים המוצעים בחוק מתמקדים בהוצאות מחקר ופיתוח שהוצאו בישראל. בתוך כך, התזכיר מבקש להקנות לחברות תושבות ישראל, אשר משתייכות לקבוצה רב לאומית ועומדות בתנאי הסף שנקבעו במסגרתו, זכות לקבלת זיכוי ממס בשיעור מסוים מהוצאות המחקר והפיתוח שהוצאו על ידן בישראל, תוך הבחנה בין אזורי פריפריה לאזורים אחרים. לעניין זה, מפעלים באזור פיתוח א', כמו גם מפעלים טכנולוגיים מועדפים מיוחדים בכל הארץ, ייהנו מזיכוי מס בשיעור של 15% מההוצאות המחקר והפיתוח שהוצאו על ידן, בעוד שמפעלים באזורים אחרים יהיו זכאים לזיכוי בשיעור של 2% מהוצאותיהם. קבוצות מסך הוצאות המחקר והפיתוח המזכות שלהן עולה על 1.25 מיליארד ₪ בשנה יוכלו לבחור במסלול תמריצים מיוחד, במסגרתו ייהנו משיעורי זיכוי מוגדלים. כמו כן, מוצע להעניק לשר האוצר סמכות להורות על הפיכת הזיכוי למענק.**

**בהתאם לתזכיר החוק המוצע, תנאי הסף של הקבוצה להקמת הזכאות הנם כדלקמן:**

- (א) סך ההכנסות שמקורן בהכנסה מועדפת או הכנסה טכנולוגית מועדפת של כל חברות הקבוצה שהן תושבות ישראל בשנת המס מהווה 60% לפחות מכלל ההכנסות של חברות הקבוצה;
- (ב) סך ההכנסות שמקורן בהכנסה מועדפת או הכנסה טכנולוגית מועדפת של כל חברות הקבוצה בשנת המס עמד על 100 מ' ₪ לפחות. כסום זה יוצמד למדד;
- (ג) בחברות הקבוצה מועסקים לפחות 200 עובדים בישראל.

נראה אם כן, כי מדובר בהטבות מס משמעותיות שיש בהן כדי לאזן במידה רבה את הפגיעה הצפויה בקבוצות רב לאומיות שונות הפועלות בישראל, אשר נהנות כיום מהטבות מס מרחיקות לכת בהתאם להוראות חוק עידוד השקעות הון. לאור מורכבותן של הוראות התזכיר, חברות העומדות בתנאי הסף האמורים לעיל נדרשות להקדים ולהיערך להחלתו.



עו"ד יואר נימן  
שותף מחלקת מיסים  
leorn@s-horowitz.com



עו"ד מוטי סבן  
שותף מחלקת מיסים  
moti.saban@s-horowitz.com

צילום: אינה

\*המבזק נועד להקנות לנמעניו מידע כללי בלבד, ואין לראות בו משום ייעוץ מקצועי ולא חוות דעת משפטית.

משרדנו ממשיך לעמוד לרשותכם לשאלות או בהירות נוספות, בעניינים שנסקרו לעיל ובכלל, ואנו מאחלים לכם וליקיריכם ימים רגועים ושקטים.



The Best, for our Clients.



הסר | דווח כספאם  
ש. הורוביץ ושות' | אחד העם 31 | תל-אביב | ישראל | 5670700 (3) 972 +

נשלח באמצעות תוכנת ActiveTrail