



19.10.2026

ח' בחשוון, תשפ"ז

הליך שיוך דירות – "חלופת האגודה" - מיסוי לפי "דירת מגורים" / חגי שבתאי, עו"ד
(ת"צ 63577-12-22 ארד ואח' נ' רשות המיסים - חיפה)

חוזר 14/2026

בחוזר זה נדון בפסק-דין, אשר ניתן על-ידי בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' הש' רון סוקול), אשר במסגרתו אושר הסדר פשרה בתובענה ייצוגית נגד רשות המיסים בעניין החלת מס רכישה לפי "דירת מגורים" במקרה של שיוך דירות בקיבוץ.

רקע המקרה:

בקיבוץ מתחדש יש שתי חלופות מרכזיות לביצוע שיוך דירות לחברי הקיבוץ. האחת, "השיוך הישיר" ("השיוך הקנייני"), במסגרתו הקיבוץ מאפשר לחבריו התקשרות ישירה בין החברים לבין רמ"י; השנייה, "חלופת האגודה", במסגרתה הקיבוץ מתקשר עם רמ"י בהסכם חכירה על שטחי המגורים ובמקביל הקיבוץ מתקשר עם החברים בהסכמי חכירת משנה.

במקרה הנדון (קיבוץ אלונים), יושמה על ידי הקיבוץ וחבריו "חלופת האגודה".

השאלה שעמדה במחלוקת בין הצדדים:

אופן חישוב מס הרכישה שעל חברי קיבוץ מתחדש לשלם על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 בהליך של שיוך דירות בקיבוץ.

מס רכישה הינו מס המוטל על מי שרוכש זכויות במקרקעין.

טענות הצדדים:

המבקשים טענו כי יש לסווג את עסקת שיוך הדירות כרכישה של "דירת מגורים" שאז תשלום מס רכישה מחושב לפי מדרגות ואמור להיות סכום נמוך יותר אם מדובר בדירה יחידה של הרוכש.

רשות המיסים טענה כי יש לסווג את העסקה כרכישה של "זכות במקרקעין" (מגרש) שאז מס רכישה מחושב באופן אחיד לפי 6%.

הצדדים ניהלו משא ומתן והגיעו להסדר פשרה, אשר בית המשפט נתן לו תוקף של פסק דין, ובמסגרתו נקבע כי הזכות הנרכשת תסווג לצרכי תשלום מס רכישה כרכישת "דירת מגורים" כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו שניתן יהיה לבקש מס מופחת מכח מדרגות מס רכישה.

נקבע מנגנון לפיו ההסדר המקל יחול גם רטרואקטיבית למי ששילם מס גבוה בתקופה קודמת של 24 חודשים ממועד הגשת התביעה.

ההסדר שקיבל תוקף של פסק דין מבסס את הטענה כי הליך שיוך דירות בקיבוץ, גם במסגרת "חלופת האגודה", מהווה עסקת של רכישת "דירת מגורים" לצרכי מיסוי מקרקעין.

***משרדנו מייצג קיבוצים בהסדרים של חלופת האגודה.**

האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג אלא מידע כללי בלבד.