

23 באפריל 2025

## פירוק והעברת נכסים מחברת מעטים בפטור ממס במועד ההעברה (הוראת שעה) חוזר מיסים 5.25

בהמשך לחוזר המשרד 1.25 בנושא מיסוי רווחים כלואים וחברות ארנק, לאחרונה התפרסם חוזר מקצועי של רשות המיסים (חוזר 3.2025) בקשר להוראת השעה שנכללה במסגרת החוק על מיסוי הרווחים הלא מחולקים. בהתאם להוראת השעה, ניתן במהלך שנת 2025 להעביר נכסים מחברות מעטים ו/או לפרק חברות מעטים בהטבות מס משמעותיות, הכוללות דחיית תשלום המס בגין הרווח שנצבר ואי תשלום מס רכישה. החוזר כולל הבהרות ודגשים ליישום הוראת השעה וכן הוראות בדבר יישומה הטכני.

### רקע כללי

בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה – 2024 (להלן: "החוק") נחקק תיקון 277 לפקודה אשר שינה משמעותית את שיטת המיסוי הדו-שלבי של חברות מעטים, הן ביחס למיסוי הרווחים השוטפים של החברות (חברות ארנק ורווחיות עודפת) והן בקשר למיסוי הרווחים הצבורים שלהן (חלוקת רווחים כלואים).

כחקיקה משלימה, במסגרת סעיף 6 לחוק נקבעה הוראת שעה לשנת 2025 (להלן: "הוראת השעה"), הקובעת הקלה משמעותית בפירוק חברות והעברת נכסים (שלא במסגרת פירוק) מחברה ליחיד, כך שניתן לפרק חברות או להעביר באופן פרטני נכסים מחברה ליחיד תוך דחיית תשלום המס בגין עליית הערך ו/או המוניטין הצבור בנכסי החברה המועברים וזאת עד למימושם בפועל על ידי היחיד, כאשר במועד העברת הנכסים יחויב בעל המניות בדיבידנד (בלבד) וזאת בהתאם לעלות המופחתת של הנכס המועבר. כמו כן, קובעת הוראת השעה כי לא יחול מס רכישה בגין העברת זכות במקרקעין במסגרת הוראת השעה.

בעת מכירת הנכס המועבר על ידי היחיד, הרווח ממכירת הנכס יחולק לשתי תקופות באופן לינארי, בהתאם לתקופות ההחזקה בו. בגין התקופה בה הנכס הוחזק באמצעות חברה יחול מס שולי בשיעור הגבוה ביותר, ואילו בגין התקופה בה הנכס הוחזק כיחיד יחול מס רגיל כיחיד (ככל שמדובר בנכס הוני – שיעור מס רווח הון). במידה והנכס המועבר הוא נדל"ן וקוזז מס תשומות בעת רכישתו, בעת מכירת הנכס יחול מע"מ.

### להלן דוגמה להמחשת ההטבה:

נניח שחברה רכשה ביום 1 בינואר 2020 מקרקעין תמורת 1 מיליון ש"ח לצורך השקעה. הנכס מומן בהון עצמי. העלות המופחתת של המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 760 אלפי ש"ח (שיעור הפחתה הינו 4% לשנה ולצורך הפשטות מרכיב הקרקע זניח). שווי המקרקעין ליום זה הינו 5 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2025 העבירה החברה לבעל המניות את המקרקעין בהתאם להוראת השעה. ביום 31 בדצמבר 2030 נמכר המקרקעין תמורת 10 מיליון ש"ח.

להלן ריכוז השלכות המס:

במועד העברת המקרקעין (31 בדצמבר 2025) יחויבו בעלי המניות בדיבידנד (בהנחה שלחברה רווחים ראויים לחלוקה) בהתאם לעלות המופחתת של המקרקעין (760 אלפי ש"ח) ובסה"כ 268 אלפי ש"ח (35% \* 760). לא יחול חיוב במס רכישה וכן לא יחול חיוב במע"מ.

ביום 31 בדצמבר 2030, בעת מכירת הנכס, יחויבו בעלי המניות במס כדלהלן:

סה"כ רווח במכירה: 9,440 אלפי ש"ח (= 560 - 10,000)

רווח מיוחס לתקופה שהנכס הוחזק בחברה: 5,149 אלפי ש"ח (6/11 \* 9,440) – חייב במס שולי.

רווח מיוחס לתקופה שהנכס הוחזק כיחיד: 4,291 אלפי ש"ח (5/11 \* 9,440) – חייב במס שבח (30% כולל מס יסף)

יוצא איפוא שהוראת השעה מגלמת הטבה מהותית לגבי נכסים בהם גלומה עליית ערך משמעותית ואשר בכוונת בעלי המניות להחזיקם לטווח הארוך. במקרים בהם לא הייתה עליית ערך משמעותית בנכס ו/או קיימת כוונה למכור את הנכס בטווח הקצר, על פי רוב, לא יהיה כדאי להעביר את הנכס מהחברה ליחיד במסגרת הוראת השעה (ובכלל).

להלן סקירה של ההטבות והתנאים בהוראת השעה, וכן הדגשים וההבהרות שפורסמו בנושא במסגרת חוזר מס הכנסה ומיסוי מקרקעין 3/2025 (להלן: "החוזר").

#### א. פירוק מרצון של חברת מעטים

פירוק חברת מעטים במסגרת הוראת השעה לא תביא לחיוב במס של החברה בגין העברת נכסים והתחייבויות במסגרת הפירוק (דהיינו, עליית הערך של הנכסים לא תחויב במס במועד הפירוק). בעלי המניות של החברה יחויבו במס (כדיבידנד) בגין יתרת העודפים בחברה.

תנאי יסודי להחלת הוראת השעה הינו כי הליך הפירוק החל עד ליום 31 בדצמבר 2025 והמס שולם עד למועד זה.

#### להלן דגשים ביחס לפירוק חברות מעטים במסגרת הוראת השעה

- החברה לא תחויב במס בהתאם לפקודה ו/או חוק מיסוי מקרקעין בגין אירועים בבסיס המס אשר נובעים מהעברת הנכסים והתחייבויות לבעלי המניות במסגרת הוראת השעה.

- הפסדים וזיכויים לצרכי מס, מקדמות בגין עודפות של החברה וכיו"ב אינם נחשבים כנכסים הניתנים להעברה במסגרת הפירוק.
- בעל המניות יחויב על הכנסה מדיבידנד בגין הרווחים הראויים לחלוקה של החברה (בהתאם לקבוע בסעיף 94ב' לפקודה הן לעניין אופן החישוב והן לעניין שיעור המס) בהתאם לשיעור אחזקתו בחברה. בעל המניות לא יחויב במס רכישה בהעברה של מקרקעין בישראל.
- במכירת הנכסים שהועברו במסגרת הפירוק על ידי בעל המניות, עלות הנכסים ויום הרכישה יקבעו על בסיס עקרון רציפות המס, בהתאם לאחת מהחלופות להלן:
  - א. "כניסה לנעלי החברה": יתרת המחיר המקורי ויום הרכישה ייקבעו כפי בהתאם לחברה המתפרקת.
  - ב. בהתאם לעלות המניות בחברה המתפרקת: המחיר מקורי של מניות חברת המעטים בידי בעל המניות כשהוא מוכפל ביחס שבין שווי הנכס הנמכר לשווי כלל הנכסים שהועברו במועד העברת הנכסים. במידה והנכס המועבר הינו בר פחת, ייזקף פחת בגין בהתאם לשיעור הפחת שהחברה היתה עתידה לקבל בגין הנכס הנמכר. יום הרכישה בחלופה זו ייקבע בהתאם ליום הרכישה של הנכס בחברה המתפרקת (בדומה לחלופה הקודמת).
- החלופה הנבחרת תיושם לגבי כלל הנכסים המועברים במסגרת הפירוק.
- במכירת הנכסים המועברים (למעט מלאי), תחול חלוקה לינארית של הרווח שייווצר וזאת על מנת לייצר רציפות מס, כך שבגין התקופה שממועד הרכישה ועד מועד ההעברה לבעל המניות יחויב בעל המניות במס שולי בשיעור הגבוה היותר ועל יתרת התקופה, ממועד העברת הנכס ועד למועד המכירה, יחול שיעור המס של יחיד (על פי רוב 25% בתוספת מס יסף).
- במידה והנכס המועבר הינו דירת מגורים, לא יינתנו הטבות המס של דירות מגורים בהתאם לסעיף 48א(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין.
- לא יהיה ניתן לקזז הפסדים (מכל סוג) כנגד רווח ממכירת נכס שהועבר במסגרת הוראת השעה אשר מיוחס לתקופה בה הנכס היה שייך לחברה, אלא אם ההפסד נבע מנכס שהועבר גם הוא במסגרת הוראת השעה.
- העברת הנכסים לבעלי המניות תתבצע מבלי לשנות את ייעודם של הנכסים (מלאי או רכוש קבוע).
- ניתן להעביר גם נכסים אשר הועברו לחברת המעטים במסגרת שינוי מבנה וזאת בתנאי שינוי המבנה בוצע עד ליום 31/12/2024 (המגבלות שחלו במסגרת שינוי המבנה ימשיכו לחול על בעל המניות).
- הוראת השעה מאפשרת לפרק חברה שמוחזקת על ידי חברה אחרת ובלבד שהפירוק של החברה כולל תוכנית להעברת הנכסים עד לבעלי המניות היחידים.

### ב. העברת נכס מחברת מעטים (שלא במסגרת פירוק)

בדומה לפירוק מלא, העברת נכס ספציפי מחברת מעטים לבעלי המניות, במסגרת הוראת השעה, תתבצע בהתאם לעלות המופחתת של הנכס, בניכוי הלוואה מיוחסת וללא חיוב במס במועד ההעברה בגין עליית הערך של הנכס. בעלי המניות של החברה יחויבו במס (כדיבידנד) במועד ההעברה בגין העלות המופחתת של הנכס המועבר בניכוי יתרת הלוואה.

### להלן דגשים ביחס להעברת נכסים במסגרת הוראת השעה

- העברת הנכס תתבצע לכל בעלי המניות בחברה לפי חלקם בחברה (לא ניתן לבצע העברה רק לחלק מבעלי המניות). ככל ובחברה בעלי מניות שאינם בגדר "בעל מניות מהותי" (מחזיקים פחות מ- 10% מהזכויות בחברה) ניתן להעביר את מלוא הזכויות בנכס רק לבעלי המניות המהותיים. בחוזר אין התייחסות לאופן המיסוי של פיצוי הניתן לבעלי המניות האחרים במקרים בהם ההעברה של הנכס בוצעה לפי שיעורי החזקה.
- החברה לא תחויב במס בגין העברת הנכס, ובעלי המניות לא יחויבו מס רכישה.
- העברת הנכסים לבעלי המניות תתבצע מבלי לשנות את ייעודם של הנכסים (מלאי/רכוש קבוע וכיו"ב).
- במועד ההעברה יחויב בעלי המניות במס (לפי סעיף 4(2) לפקודה) בגובה העלות המופחתת של הנכס בניכוי הלוואה ממוסד פיננסי. ביחס לנכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2023 ניתן לנכות מהעלות המופחתת של הנכס הלוואות שניטלו ממוסדות פיננסים עד ליום 31 בדצמבר 2023 ובתנאי שנרשם כנגד הלוואה שעבוד על הנכס למועד זה. במידה והנכס המועבר נרכש לאחר 1 בינואר 2024 ניתן לנכות הלוואה ממוסד פיננסי אשר ניטלה בסמוך למועד רכישת הנכס ובלבד שכנגד הלוואה נרשם שעבוד על הנכס בסמוך למועד הרכישה.
- בעלי המניות "יכנסו לנעלי החברה" לצורך קביעת יתרת המחיר המקורי, שווי הרכישה ויום הרכישה של הנכסים המועברים.
- ככל ויתרת המחיר המקורי של הנכס עולה על הרווחים הראויים לחלוקה של החברה, ההפרש יחויב במס שולי (ולא בשיעור המס שחל על דיבידנד). יחד עם זאת, ככל ובמקרה כאמור ישנה יתרת זכות ספציפית שניטלה למימון הנכס (לרבות הלוואות בעלים) ניתן להפחית את יתרת הזכות מההפרש שבין יתרת המחיר המקורי של הנכס לרווחים הראויים לחלוקה ורק היתרה תחויב במס שולי.
- העברת נכס מחברה אפשרית גם בשרשרת חברות. דהיינו, העברת נכס מחברה נכדה לבעלי המניות היחידים.
- דיבידנד בגין העברת נכס כאמור יובא בחשבון בשנת 2025 במסגרת הדיבידנד הכפוי הנדרש בהתאם לסעיפים 81ב ו- 81ג לפקודה (חלוקת רווחים כלואים).
- במכירת הנכס המועבר (למעט מלאי), תחול חלוקה לינארית של הרווח שייווצר וזאת על מנת לייצר רציפות מס, כך שבגין התקופה שממועד הרכישה ועד מועד ההעברה לבעל המניות יחויב בעל המניות במס שולי בשיעור הגבוה היותר ועל יתרת התקופה, ממועד העברת הנכס ועד למועד המכירה, יחול שיעור המס של יחיד (על פי רוב 25% בתוספת מס יסף).

#### ג. היבטי מס ערך מוסף

- על העברת זכות במקרקעין לבעל מניות בחברת מעטים במסגרת הוראת השעה יחול מע"מ בשיעור אפס. במידה והחברה ניכתה מס תשומות בשל רכישת המקרקעין או השבחתה, בעל המניות יחויב במע"מ במועד המכירה של הנכס על ידו גם אם הוא אינו בגדר "עוסק" בעת המכירה.
- על העברת נכסים שאינם בבחינת זכות במקרקעין יחול מע"מ מלא במועד ההעברה. במקרה כאמור, בעל המניות יהיה רשאי לקזז את מע"מ התשומות בהתאם להוראות חוק מע"מ.
- בניגוד להוראות לעניין מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, לעניין מע"מ "מחיר" הנכס בהעברה לבעל המניות יהיה המחיר שוק של הנכס בהתאם להוראות סעיף 10 לחוק מע"מ.
- האמור לא יחול על חברה שאינה בגדר עוסק.

#### ד. היבטי מיסוי מקרקעין

- יש לדווח למיסוי מקרקעין על העברת הנכסים ו/או פירוק איגוד מקרקעין (הן המעביר והן המקבל). הדיווח יבוצע בטפסים ייעודיים ויכלול הצהרה בדבר עמידה בתנאי הוראת השעה לרבות הדיווח ותשלום המס לפקיד השומה.
- במידה והנכס המועבר הוא דירת מגורים, לא יחולו במכירתה הוראות פרק חמישי 1 והוראות סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים). הוראה זו תחול גם אם בעת ההעברה המקרקעין לא היו בגדר "דירת מגורים" אולם בעת המכירה הנכס מקיים את הגדרת "דירת מגורים".
- תשלומים ששולמו במסגרת הוראת השעה לא יובאו בחשבון כניכוי בעת חישוב השבח במכירה עתידית.
- לא ניתן להעביר במסגרת הוראת השעה דירות אשר קיבלו הטבות בגינן בהתאם לחוק עידוד השקעות הון (פרק שביעי1) או לפי חוק מס הכנסה (עידוד להשכרת דירות).
- התיקון אינו מתייחס להיבטים של היטל השבחה. למיטב ידיעתנו בפירוק מלא הרשויות המקומיות אינן דורשות היטל השבחה (אינן רואות בפירוק מימוש). יחד עם זאת, לא ברור כיצד יתייחסו הרשויות המקומיות להעברת נכס מקרקעין או פירוק תחת הוראת השעה.

ה. דגשים כללים והוראות דיווח

- הבקשה להחלת הוראת השעה תוגש באמצעות טפסים ייעודיים (טופס 171 לעניין פירוק מלא וטופס 172 לעניין העבר נכסים) ותיחשב כ"החלטת מיסוי" במסלול ירוק. לאחר קבלת אישור המנהל על ההגשה ניתן יהיה להגיש את הדיווחים לפקיד השומה באמצעות דוח על ניכויים מדיבדנד.
- ככל ומועברת זכות במקרקעין ו/או זכות באיגוד מקרקעין יש להגיש את הדיווחים גם למנהל מיסוי מקרקעין.

לחזור מס הכנסה ומיסוי מקרקעין 3/2025 לחץ כאן.

בכבוד רב,

קנובל בלצר סוראיה ושות'  
רואי חשבון

אנו עומדים לרשותכם לכל מידע נוסף, ככל שיידרש  
קנובל בלצר סוראיה ושות', רואי חשבון.

---

חוזר זה נועד למסירת מידע כללי בלבד. אין לראות בחומר המתפרסם בחוזר זה משום ייעוץ או חוות דעת כלשהיא. לפני נקיטת צעדים כלשהם אנו ממליצים על קבלת ייעוץ מקצועי.

הודעה זו נשלחה אליך מתפוצת הדואר של קנובל בלצר סוראיה ושות', רואי חשבון. אם אינך מעוניין לקבל הודעות נוספות מהתפוצה נא לחץ כאן. לכל בעיה או שאלה נא לפנות ל- [info@mgi-israel.co.il](mailto:info@mgi-israel.co.il) או בטלפון +972.3.600.7822