

רשומות

ספר החוקים

י"ג בניסן התשפ"ו 3509 31 במרץ 2026

עמוד

חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 285), התשפ"ו–2026 346

חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 285), התשפ"ו–2026*

תיקון סעיף 2א64

1. בפקודת מס הכנסה[1] (להלן – הפקודה), בסעיף 2א64(א) –

(1) בהגדרה "הכנסות חריגות" –

(א) בפסקה (2)(א), אחרי "הכנסות ממקרקעין מניבים," יבוא "הכנסות ממקרקעין בהקמה,";

(ב) אחרי פסקה (3) יבוא:

"(4) הכנסות ממכירת מקרקעין שבעת רכישתם היו מקרקעין בהקמה, אם נמכרו בטרם חלפו ארבע שנים לפחות מהמועד שבו החלו לשמש למטרת השכרה;";

(ג) בסיפה, במקום "לעניין פסקאות (2) ו־(3)" יבוא "לעניין פסקאות (2) עד (4)";

(2) אחרי ההגדרה "מקרקעין" יבוא:

""מקרקעין בהקמה" – מקרקעין המיועדים לשמש כמקרקעין מניבים, שהבנייה בהם טרם הושלמה למטרה זו, ובלבד שביום רכישתם חלה עליהם תוכנית שלפיה הם יוכלו להפוך למקרקעין מניבים;";

(3) בהגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", במקום הרישה יבוא "מקרקעין שנרכשו במהלך התקופה שמיום א' בסיוון התשע"ו (7 ביוני 2016) עד יום ט' בטבת התשצ"ד (31 בדצמבר 2033) בידי קרן להשקעות במקרקעין, בתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום חמש שנים מיום רכישתם, ובאזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב–1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג–1993, בהתאמה – וכן מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה – עד תום שבע שנים, לפי המוקדם, ואם אישר זאת המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, עד תום תקופה נוספת על התקופות האמורות שלא תעלה על שלוש שנים, ולעניין מקרקעין שנועדו להיבנות עליהם מעל 250 יחידות דיור למגורים – שלא תעלה על שבע שנים, מטעמים מיוחדים שיירשמו; ובלבד שמתקיים לגביהם אחד או יותר מאלה:".

תיקון סעיף 3א64

2. בסעיף 3א64(א)(5)(א) לפקודה, אחרי "מקרקעין מניבים," יבוא "מקרקעין בהקמה שעלות רכישתם ששולמה בפועל אינה עולה על 20% משווי כלל נכסיה באותו מועד,".

תיקון סעיף 7א64א

3. בסעיף 7א64א(א)(2) לפקודה, בסופו יבוא "ואם אישר המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, תקופה נוספת כאמור בהגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" – בתום תקופה נוספת כאמור".

---

* התקבל בכנסת ביום י"ב בניסן התשפ"ו (30 במרץ 2026) (בישיבה שהחלה ביום י"א בניסן התשפ"ו (29 במרץ 2026)]; הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 1940, מיום כ"ב באדר התשפ"ו (11 במרץ 2026), עמ' 1192.

[1] דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח התשפ"ו, עמ' 79.

4. הוראות סעיפים 64א2 ו־64א7א(א)(2), כנוסחם בסעיפים 1(3) ו־3 לחוק זה, יחולו גם על מקרקעין שנרכשו ערב יום תחילתו של חוק זה (בסעיף קטן זה – יום התחילה), ובלבד שביום התחילה טרם חלפה התקופה להשלמת הבנייה במקרקעין כאמור לפי ההגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" שבסעיף 64א2 לפקודה כנוסחה ערב יום התחילה. תחילה

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

בצלאל סמוטריץ׳
שר האוצר

יצחק הרצוג
נשיא המדינה

אמיר אוחנה
יושב ראש הכנסת