

עו"ד ספיר זילבר



**חאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

העברת דירה ללא תמורה והיבטי המס השונים

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד סער כהן

בימים אלו מתחוללת סערה תקשורתית בעקבות הפרסומים השונים לפיה יש בבעלותה של יו"ר מפלגת "צעירים בוערים", הדר מוכתר, דירה. לדבריה של מוכתר, הכסף למימון רכישת הדירה התקבל מאביה ולמרות שהדירה רשומה על שמה היא אינה בבעלותה.

הענקת דירות ללא תמורה מההורים לילדיהם הבוגרים (מעל גיל 18) או לחלופין רכישת דירה עבור ילדיהם הבוגרים תוך רישומה על שמו הינה דבר שכיח למדי. ישנם מקרים רבים בהם מדובר באמת ובתמים ברצון המשותף של הילד וההורים לקנות דירה ראשונה עבור הילד, ומאידך ישנם מקרים בהם מדובר במהלך עצמאי ונפרד של ההורים הבא באופן ברור אך ורק במטרה להתחמק ממס.

אין בכוונתנו להתייחס לנסיבות הספציפיות של הדר מוכתר אבל ננצל הזדמנות זו לעשות סדר בסוגיה נפוצה זו.

חבות במס רכישה בעת רכישת דירה

מס הרכישה מחושב לפי שווי העסקה, ושיעוריו מתעדכנים אחת לשנה. קיימים שיעורי מס שונים לגבי דירת מגורים המוגדרת כדירה יחידה ולגבי דירות נוספות מעבר לדירה המוגדרת כדירה יחידה.

לפי "חזקת התא המשפחתי", "רוכש" הוא האדם עצמו, בן/בת הזוג וילדיו הקטינים (מתחת לגיל 18) (למעט ילד נשוי או בן/בת זוג שמתגוררים באופן קבוע בנפרד). חזקת התא המשפחתי נועדה למנוע מצב שבו אדם רושם את נכסיו על שם בן/בת הזוג או הילדים הקטינים, רק במטרה שלא לשלם את המס הנדרש.

חבות במס שבח בעת מכירת דירה

סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") הינו סעיף הפטור השכיח לפיו, מי שמוכר דירת מגורים מזכה שהיא דירתו היחידה והייתה בבעלותו לפחות 18 חודשים לפני המכירה, זכאי לפטור מלא ממס שבח עד לגובה תקרת הפטור. ככל ורשומה דירה נוספת על שם בן או בת הזוג של המוכר או על שם מי מילדיו הקטינים, המוכר לא יסווג כמי שבעלותו דירה יחידה.

לנוכח חזקת התא המשפחתי והחבות במס רכישה ומס שבח ישנם מקרים בהם הורים מעבירים לילדיהם דירה "במתנה" מתוך מחשבה להימנע מתשלום מס בטווח הקרוב.

מהי דירה שהתקבלה במתנה?

המקרה הקלאסי של קבלת דירה במתנה הוא כאשר הורה מעביר לילדו בהעברה ללא תמורה דירה קיימת.

מספר פסקי דין עסקו בשאלה האם רק העברת דירה בעין (הדירה עצמה) תחשב כדירת מתנה, או שמא גם העברת מתנה בשווי כסף לצורך רכישת הדירה תגרום לכך שהדירה תחשב כדירת מתנה. בית המשפט העליון קבע, כי גם העברת כספים במתנה תסווג בנסיבות מסוימות כהעברת דירה במתנה.

לנוכח קביעה זו של בית המשפט העליון, תוקן חוק מיסוי מקרקעין ונקבע בסעיף 49ג(1) לחוק: "יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה."

לפיכך, אין זה משנה אם הדירה עצמה הועברה ללא תמורה או שכספי רכישתה (50% לפחות) הועברו במתנה.

האם העברת דירה במתנה מהורה לילדו מחויבת במס שבח?

סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין אשר כותרתו הינה "מתנות לקרובים" קובע כי "מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו – יהיו פטורים ממס". הורה וילד מסווגים כמובן כקרובים לפי החוק ולפיכך, העברת דירה במתנה מהורה לילד (מעל גיל 18) פטורה ממס שבח.

על מנת שהעברת הזכויות בדירה מההורה לילדו לא תחויב במס שבח נדרשים הצדדים לחתום על תצהיר בפני עורך דין לפיו לא קיבלו ולא מסרו כל תמורה לשם העברת זכויות הבעלות בדירה.

האם הילד מחויב במס רכישה בעת קבלת דירה במתנה מההורה?

תקנה 20 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974 (להלן: "תקנות מס רכישה") קובעת כי בעת קבלת דירה במתנה מההורה, יחויב הילד ב- 1/3 ממס הרכישה הרגיל שהיה חל עליו אילו היה רוכש את הדירה.

האם ניתן למכור דירה שהתקבלה במתנה בפטור ממס שבח?

סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי הפטורים על מכירת דירת מגורים מזכה לא יחולו על דירה שהתקבלה במתנה, ובמקרה כזה בעלי הדירה מחויב בתקופת צינון בטרם המכירה. אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של הילד מוכר הדירה נדרשת תקופת צינון של ארבע שנים. אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של הילד מוכר הדירה נדרשת תקופת צינון של שלוש שנים.

כל מכירה של דירת מתנה בטרם חלוף תקופת הצינון תחויב במס שבח מלא.

מתי יכירו רשויות המס בדירה ככזו שנרכשה באמצעות הלוואה ולא נתקבלה במתנה?

כאמור לעיל, ככל והדירה התקבלה במתנה הרי שנדרשת תקופת צינון כדי לקבל פטור ממס שבח בעת מכירת הדירה ולכן יש חשיבות גדולה לשאלה האם הלוואה תסווג כקבלת דירה במתנה או לא.

מספר פסקי דין קבעו, כי לצורך הכרעה בשאלה יש לבחון מסי שאלות: מהי מידת מעורבותו של הילד בעת רכישת הדירה? מהו אחוז הלוואה שנטל הילד מההורה ביחס לעלות רכישת הדירה? מהם תנאי הלוואה? מהם הביטחונות שניתנו להורה המלווה? האם לילד יש יכולת כלכלית להחזיר את הלוואה? ומהי הדרך בה הוחזרה הלוואה?

האם לרשות המיסים יש כלים להתמודד עם העברת דירה או כספים במתנה?

סעיף 84 לחוק מיסוי מקרקעין, מהווה סעיף אנטי תכנוני ועוסק בסמכותו של מנהל מיסוי מקרקעין להתעלם מעסקה אשר הוא סבור שהיא מלאכותית או בדויה או כאשר אחת ממטרותיה העיקריות של העסקה היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותות.

כאשר מבצעים עסקה של העברה במתנה לקרוב, יש לנהוג בהתאם לכך גם בפעילות השוטפת, ולא רק למראית-עין. ככל והדירה מושכרת, החוזים לדיירים צריכים להיות מול בעלי הנכס, דמי השכירות שנכנסים צריכים להיכנס לחשבון בעלי הנכס, וגם הדיווחים על דמי השכירות לרשויות המס צריכות להיות על שם בעל הנכס החדש. לאחר מכן, זכותו של בעל הנכס לעשות עם הכספים מה שהוא רוצה.

הותרת דמי השכירות בידי ההורה שהעביר את הזכויות בדירה, רישום הערת אזהרה לזכות ההורה מעביר הזכויות על הימנעות מעשית עסקה, המשך פירעון המשכנתא בידי ההורה המעביר והחזרת הדירה ללא תמורה למעביר כעבור תקופה, כל אלו עשויים לעורר חשד אצל רשויות מיסוי מקרקעין כי יש לסווג את העברת הדירה במתנה לקרוב כ"עסקה מלאכותית". במקרה כזה רשות המיסים תיחס להורה המעביר את הבעלות בדירה למרות הדיווח אודות הענקת הדירה במתנה לילדו מה

שישפיע על זכאותו של ההורה המעביר לקבלת פטור ממס שבח או זכאות ליהנות ממדרגות מס הרכישה של דירה יחידה ועוד.

*אין באמור כדי להוות ייעוץ משפטי.