



יפעת בן-אריה



עו"ד על נדל"ן



מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך

Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

tzvi@shoob-law.co.il

צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180

www.shoob-law.co.il

אין לראות באמור להלן כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

גרסאות הדפסה

מאמר

האם הסתיימה תקופת הפאודליזם?

מאת עו"ד צבי שוב ויפעת בן אריה

"בימים שמכבר היו בעלי הקרקעות – הפאודלים – בעלי ההון והשליטים, ואילו לבני הקהילה לא היה קניין – או קניין משמעותי – משל עצמם. ימינו אלה אינם כמותם ימים. בעלי בתים של ימינו אינם עוד "בעלי-בתים" של ימים עברו. בעלי מקרקעין בימינו – והמשיבה בכללם – אינם בהכרח מבוססים מבחינה כלכלית ופיננסית יותר מאחרים בקהילתם. ויש מבניהם שהקרקע הנפגעת היא רכושם היחיד. אכן, הפאודלים של היום פאודלים של הון הם. אין הם עוד הפאודלים של ימים עברו".

[דברי כב' השופט המנוח משאל חשין ז"ל בד"נ 1333/02 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה נ' הורוויץ (נבו)].

שאלה מעניינת המתעוררת חדשות לבקרים היא האם מבחן "העושר" לצורך זכויות והטבות מס והיטלים שונים, מתמקדת בשאלת היקף נכסי הנדל"ן שברשות אלמוני או שמא, גם מי שאין בבעלותו דירת מגורים ולו אחת אולם ברשותו כספים רבים מניות או זכויות אחרות בנכסים שאינם מגורים, נכלל בגדר כך?

לשאלה האמורה משמעויות ניכרות שכן, לעיתים קרובות הזכאות להטבות שונות נבחנת ביחס לשאלה האם בבעלות אלמוני דירה אם לאו. הדבר בא לידי ביטוי באספקטים שונים עליהם נעמוד להלן.

נזכיר כי תכנית "מחיר למשתכן" היא "חוד החנית" בסדרת צעדים חסרי תקדים שיזמה ממשלת ישראל, בהובלת משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל. מטרת התוכנית כאמור, היא להקל על משפחות צעירות לקנות דירה ראשונה בתנאים מועדפים. המדינה מעמידה בראש סדר העדיפויות את המטרה לקדם פתרונות דיור לציבור. מי שיפתח את אתר משרד הבינוי והשיכון לצורך בדיקה

האם יכול להיכלל במסגרת תכנית למשתכן, ימצא כי אחד התנאים על מנת להיכלל בכך הוא כמוגדר באתר- "חסרי דירה", שלא היו בעלי זכות בדירה או בחלק מדירה ב-6 השנים האחרונות ושאינם להם זכויות במגרש למגורים.

דוגמא נוספת, בעניין היטל השבחה – שהוראותיו החוקיות כלולות בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לא קיימת הוראה השוללת את זכאות הפטור לדירה בשטח של 140 מ"ר, במידה ויש דירה נוספת בבעלות הנישום, אולם בפסיקה הדעות חלוקות ונראה כי בקרוב יסתם הגולל בעניין זה נוכח פרשה תלויה ועומדת כיום בבית המשפט העליון בעניין שלו (בר"מ 8052/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' אברהם שלו).

באותו עניין, קבע בית המשפט המחוזי (שעל הכרעתו כאמור תלוי ועומד ערעור בבית המשפט העליון) כי לצורך קבלת הפטור שבסעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אין חשיבות למצבו הכלכלי של הנישום ואין לפרשו כחל רק אם אין בבעלות הנישום דירות מגורים נוספות ששטחן הכולל אינו עולה על 140 מ"ר (עמ"נ 40022-02-14 אברהם שלו נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון).

פסק דין זה הינו חריג יחסית, שכן כבר היו קביעות בפסקי דין אחרים, וכן אמירות של בית המשפט העליון בהערות "אגב" שנותרו ללא הכרעה לפיהן, לנוכח תכלית הפטור הסוציאלית בהיטל השבחה, יש לשלול הפטור מהיטל השבחה ככל ויש בבעלות הנישום דירה נוספת (ר' למשל בר"מ 6195/13 דפנה רביד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים).

גם ברשויות המס ניתן להיווכח כי הגישה הננקטת, היא שהפטור יוענק במקום שבו מדובר בנישום שזוהי דירתו היחידה. כך למשל, על מנת לזכות ב"פטור מלא" ממס שבח במכירת דירה, אחד התנאים הוא שמדובר בדירתו היחידה וככל ועומד ביתר התנאים, יזכה לפטור, אלא שתנאים אלה אינם נוגעים ו/או מתייחסים כהוא זה למצבו הכלכלי של הנישום והבחינה במונח "הכלכלי" מתמצית אך לשאלת הבעלות בדירה אם לאו.

כך גם לגבי מס רכישה, מי שרוכש דירה יחידה נהנה מפטור מלא עד לתקרה מסוימת (בהנחה כמובן שעומד ביתר תנאי הפטור), אך לא כך הדבר, כאשר בבעלות הרוכש דירות נוספות.

עינינו הרואות, כי שאלת האפשרות לזכות בהטבות שונות, טמונה פעמים רבות בשאלה האם בבעלות אלמוני דירה יחידה אם לאו. מכאן עולה תהייה גדולה, האם זהו המבחן היחיד להענקת ההטבות כאמור? האם דין זהה למי שאין בבעלותו דירה אך משקיע כספיו בשוק ההון בשווי למשל של מיליוני ₪ למי שאין בבעלותו דירה וגם לא כספים מושקעים בסכומים האמורים? היכן הגבול? האם דין מי שרכש דירה יחידה למשל באזורי הפריפריה בשווי של 800,000 ₪ כדין מי שבבעלותו 20 דירות באזור המרכז. האם העובדה שבבעלות שני הנ"ל דירה, בהכרח אומר שמצבם הכלכלי זהה?

לכך נוסיף ונתהה, האם מי שגר כל חייו בדירות שכורות כמדיניות (כגון למשל נוכח תחלופת מקום עבודה) אך בבנק כספיו מופקדים בסך של 10 מיליון ₪, אך אין בבעלותו דירה ולו אחת על שמו, ניתן לראותו כשווה מבחינת המצב הכלכלי לזוג צעיר בראשית דרכו ללא שיש ברשותם כספים מושקעים בבנק או דירה על שמם?

באותו עניין בפרשת "שלו" קבע בית המשפט המחוזי בהתייחס לשאלה בדמות אלו שצוינו לעיל כי "המחוקק אינו מצוין ולו ברמיזה כי הפטור תלוי במצבו הכלכלי של הנישום. ואכן, אין חולק כי העובדה שמצבו הכלכלי של הנישום עשוי להיות מצוין איננה רלבנטית כלל לזכותו של הנישום לפטור, כך אם בבעלות הנישום יש כספים רבים, מניות או זכויות אחרות בנכסים שאינם דירות מגורים – לא יהיה בכך כדי להשליך על זכותו לפטור נושא הסעיף".

אלא, שפסק דין זה כאמור הוא יוצא דופן ולא תואם את הגישה הרווחת שמעמידה לבחינה לרוב האם בבעלות אלמוני דירה נוספת אם לאו.

כזכור, עוד בתקופה הפיאודלית, הראייה הייתה כי בעלי מקרקעין הינם בעלי ההון. בתקופה דאז, היו נותנים האדונים השליטים "מענק קרקע" לנאמניהם ואלו היו ידועים בעושרם בשל כך. אלא, שעולה השאלה האם הסתיימה תקופת הפאודליזם? האם לא הגיעה העת לבדוק את איתנות הכלכלית של "מעונייני ההטבה" ולא להסתפק בשאלת זכויות בדירה אם לאו, לצורך כך?

האמור הינו מבלי להיכנס לשאלה האם מוטב להשקיע במניות או בדירות שהינה שאלה סבוכה לכשעצמה. באופן תיאורטי, יש מי שיטען כי ההשקעה במניות עדיפה ויש כנראה שיטענו אחרת. כך למשל האמור לא יהא נכון עבור רוכשי דירה ראשונה, בגלל הטבת המס שהם נהנים ממנה. זה גם לא נכון בעבור משקיעים, אם מתחשבים רק בתשואה על ההון העצמי (בשל מרכיב המשכנתא) – אבל אז צריך גם להתחשב בסיכון הגבוה. וזה נכון עבור משקיעים, רק אם הם יודעים להתנהג בשוק המניות באופן רציונאלי לחלוטין – להשקיע באופן שיטתי ורצוף, לאורך עשרות שנים, תוך התעלמות מהתנודות החדות בשוק.

כך או כך, נדמה כי ה"עושר" אינו מתחלק באופן שוויוני וישנן אמות מידה נוספות שיש לבדקן בטרם הענקת הטבות כאלה ואח' כלומר, יש לקחת בחשבון נתונים נוספים ולא להסתפק בשאלה האם בבעלות אלמוני דירה אחת אם לאו, שכן זאת אינה האינדיקציה היחידה לסממן

"שאלת מיליון הדולר", שבפתח מאמר זה, נותרה פתוחה, ונראה כי רצוי שתבוצענה **בדיקות מחדש** בהתייחס לאיתנות הכלכלית של האזרחים המבקשים ליהנות מהטבות שונות, ובתוך כך לדאוג כי עוגת ה"עושר", שבתחתיתה מצוי הבסיס ובחלקה העליון – הקצפת והדובדבנים תחולק שווה בשווה.