

יפעת בן אריה



**עדכון On-Line**

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחיידושי 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](mailto: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](http://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



דרך חישוב מס רכישה בבני זוג

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אמיר דרמר

**שם ומספר הליך:** ע"א 4006/13, ברייר אלון ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין חדרה

**ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כב' השופטים ס' ג'ובראן, ח' מלצר, נ' הנדל.

**תאריך החלטה:** 1.8.16 **ב"כ המשיבה:** עו"ד יאיר זילברברג.

הרינו לעדכן על פסק דין שניתן בבית המשפט העליון במסגרת ערעור על פסק דינה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, שליד בית המשפט המחוזי בחיפה.

הערעור מתמקד בשאלת חישוב מס הרכישה החל על בני זוג שרוכשים דירת מגורים כאשר לאחד מהם זו "דירה יחידה" ולשני דירה נוספת. האם הבסיס לחישוב מס הרכישה הינו שווי חלקו היחסי של כל אחד מבני הזוג בדירת המגורים, או שמא שוויה הכולל של הדירה?

המערערים, בני זוג נשואים, רכשו דירת מגורים בסך של 3,000,000 ₪ (להלן: "הדירה השנייה"). בבעלותו של המערער 1 (להלן:

"אלון" מצויה דירה נוספת, אשר נרכשה על ידו, טרם שנישא לאשתו (להלן: "ענבל"). הצדדים אינם חלוקים על כך, שהזכויות בדירה הנ"ל שייכות לאלון בלבד ולענבל אין כל זיקה אליה. אשר על כן, אין מחלוקת בין הצדדים כי ביחס לרכישת הדירה השנייה יש לראות את ענבל כרוכשת "דירה יחידה" במשמעות סעיף 9(ג1א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין, ואת אלון כרוכש דירת מגורים שאיננה יחידה במשמעות סעיף 9(ג1א)(1) לחוק.

בדיווח שהגישו בני הזוג למשרדי מיסוי מקרקעין על רכישת הדירה השנייה, גזרו בני הזוג את שיעור מס הרכישה שיש להטיל עליהם, לשיטתם, משווי הזכויות בנפרד, של כל אחד מהם בדירה. קרי, החישוב נערך כאילו רכש כל אחד מבני הזוג חצי דירה בשווי 1,500,000 ש"ח, מנגד, בשומה שהוציא מנהל מיסוי מקרקעין, חושב מס הרכישה בגין מלוא סכום התמורה ששולמה בעבור הדירה, 3,000,000 ש"ח, כאילו הייתה הדירה, דירתם היחידה של בני הזוג ומסכום המס הכולל שהתקבל חויבה ענבל במחצית הסכום. בשלב השני, חושב מס הרכישה בגין מלוא סכום התמורה, כאילו הייתה הדירה "דירה נוספת", שאיננה מזכה את בעליה בהטבות, ומסכום המס שהתקבל על פי חישוב זה, חויב אלון במחצית הסכום.

בית המשפט ניתח את ההסדר המעוגן בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, ואת ההסדר הקבוע בתקנה 2(2)(ב) לתקנות מיסוי מקרקעין, וציין כי בן זוג שאין בבעלותו דירה נוספת, ייחשב לרוכש "דירה יחידה" במשמעות סעיף 9 לחוק, ויהיה זכאי ליהנות משיעור מס רכישה מופחת. במלים אחרות, בעלותו של אחד מבני הזוג בדירה נוספת, איננה גורעת מזכותו של בן הזוג השני בהטבת מס, ועל כן במקרים שבהם רק לאחד מבני הזוג יש דירה נוספת – לא יראו את בני הזוג כ"רוכש אחד" לצורך רכישת דירת המגורים המשותפת.

בית המשפט קבע בפסק דינו כי, שומת בני הזוג מובילה לכך שבן הזוג, אשר איננו זכאי להטבת מס בהיותו בעלים של דירה נוספת, ישלם על חלקו היחסי בדירה, שיעור מס נמוך מזה שהוא היה נדרש לשלם, אילו היה רוכש את אותו חלק בלבד בנסיבות אחרות. בכך, בן הזוג האמור יזכה, הלכה למעשה, להטבת מס יתרה – שלא כדין.

עוד מרחיב ומציין בית המשפט כי, השומה המוצעת על ידי בני הזוג, חותרת תחת ההיגיון הקנייני והכלכלי המונח בבסיס העסקה שנעשית בידי בני זוג לרכישת דירת מגורים לעצמם באופן שמרוקן מתוכן את "חזקת התא המשפחתי". התייחסות לרכישת הדירה המשותפת כאל שתי רכישות נפרדות של שתי דירות נפרדות לחלוטין, כביכול, כפי שמציעים בני הזוג, בעוד שברי כי לא כך הדבר מבחינת מהות הרכישה ומהות הרוכשים. מדובר כמובן ברכישה דירת מגורים, הנרכשת במשותף על ידי בני זוג, כדי לקיים את צרכיו המשותפים של תא משפחתי אחד, הגם שבני הזוג נישומים למעשה בנפרד בגין הרכישה. גישת בני הזוג, אשר מבקשת לפצל את הרכישה, לשתי רכישות נפרדות כביכול, יוצרת פיקציה בנסיבות ואיננה ראויה.

הערעור נדחה, בנסיבות העניין לא ניתן צו להוצאות.

#### **הערת מערכת:**

הדרך בה בוחר בית המשפט לערוך את החישוב הנפרד לכל אחד מבני הזוג מתבססת, בין היתר, על העקרון שנקבע בהלכת פלם (ע"א 3185/03 מנהל מס שבח מקרקעין נ. פלם, (מיסים, י"ח (5) מדור ה' ע' 96) שם נקבע כי יש לערוך חישוב מס רכישה נפרד לכל אחד מבני הזוג וזאת במקרה בו לאחד מבני הזוג הרכישה היא של דירה ראשונה ולאחר זו רכישה של דירה נוספת (זאת לאור הסכם ממון שהיה ביניהם).