

עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

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

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר



בחינת חזקת התא המשפחתי בראי הפסיקה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

ברכישה או מכירת דירה עולה לעיתים השאלה האם הנישום זכאי להקלה בתשלום מס רכישה או לפטור מס שבח בגין "דירת מגורים יחידה"? בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, הרוכש זכות במקרקעין חייב בתשלום מס רכישה, אלא שישנם מצבים ספציפיים בהם יוטל מס מופחת, אחד המקרים הוא רכישת דירת מגורים יחידה. בחוק מיסוי מקרקעין נקבע: "יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן הזוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד" (להלן: "חזקת התא המשפחתי"). באמצעות חזקה זו, ביקש המחוקק לראות משפחה כאישיות משפטית אחת, וזאת על מנת למנוע מצבים של רישום וחלוקת דירות פיקטיבי על שם בני המשפחה כדי לקבל את הטבת המס המופחתת, שכן הרציונל הינו כי משפחה אחת לא תהנה מ"כפל פטור".

נראה כי חזקת התא המשפחתי סותרת במידה מסוימת את סעיף 5 (א) לחוק יחסי ממון, הקובע כך: "עם התרת הנישואין או עם פקיעת הנישואין עקב מותו של בן זוג...זכאי כל אחד מבני הזוג למחצית שווים של כלל נכסי בני הזוג, למעט נכסים שהיו להם ערב הנישואין או שקיבלו במתנה או בירושה בתקופת הנישואין"; דהיינו נכסים כאלו, לא יחשבו כרכוש משותף.

לאורך השנים, ניתנו מספר החלטות שפירשו את חזקת התא המשפחתי. בהלכת אן מרי (ע"א 3489/99) נקבע כי חזקת התא המשפחתי תחול גם אם קיים הסכם ממון בין בני הזוג. בהמשך, במסגרת הלכת פלם (ע"א 3185/03), בית המשפט העליון בחן מקרה בו דירה נרכשה על ידי בני זוג, כאשר לאחד מהם הייתה בנוסף דירה שנרכשה לפני הנישואין. נטען שם, כי בן זוג אחד לו דירה מלפני הנישואין זו דירתו השנייה ולבן הזוג השני מדובר בדירה יחידה. נקבע, כי הואיל והדירה שעמדה במחלוקת נרכשה לפני הנישואים, אזי חזקת התא המשפחתי לא תחול,

ואין לראותם כ"רוכש אחד" לפי החוק. אולם, **נקבע כי הנטל להוכחה מוטל על הנישום, ועליו להראות כי אין לו קשר לדירה של בן הזוג.** זאת, ניתן להוכיח בין היתר על ידי הסכם ממון.

רשות המיסים פרסמה **הוראת ביצוע 5/2011**, שקבעה כי בהתאם להלכת פלם, יש להחיל את חזקת התא המשפחתי הקבועה לעניין מס רכישה, רק ממועד יצירת התא המשפחתי, וביחס לרכישות שבוצעו במהלך הנישואין, ולא לפני כן. יתרה מכך, קיומו של הסכם ממון יכריע בשאלת הזכויות הקנייניות של בני הזוג, ודירה שעוגנה בהסכם ממון כרכושו הבלעדי של אחד מבני הזוג, לא ניתן יהיה לקבוע לגביה כי היא רכושם של שני בני הזוג אף אם הם חיים בה ומנהלים משק בית משותף.

בהלכת שלמי (ע"א 3178/12) בית המשפט נדרש לחזקת התא המשפחתי וקבע כי "הפיקציה" שרואים בני זוג כמוכר אחד, ניתנת לסתירה על ידי הצגת הסכם ממון והוכחה כי התקיימה הפרדה רכושית **בפועל**. בהערת אגב צוין, כי על מנת להוכיח הפרדה רכושית, עלולה להיווצר חדירה לפרטיות, אולם אין בכך כדי למנוע את הבחינה הנדרשת לשם הכרעה בשאלה זו.

לאחרונה, ניתן פסק דין חדש שיישם את הלכת שלמי, וי"ע 15786-01-17 **פיגורה נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה**. במקרה הנ"ל, העוררים רכשו דירה במשותף ולפי שומה עצמית שהגישו לרשות המיסים, טענו כי למסות את חלקו של הבעל במס מופחת מאחר שזו דירתו היחידה. לגבי האישה, יש למסות את חלקה בשיעורי המס הרגילים הואיל ולה יש דירה שקיבלה במתנה מלפני הנישואין (על כך לא הייתה מחלוקת).

הצדדים היו חלוקים בשאלה האם במיסוי חלקו של הבעל, יש להביא בחשבון את דירת האישה מלפני הנישואים?

בית המשפט דחה את טענות העוררים והעלה תהיות לגבי **העובדה שהסכם הממון נכרת לאחר 30 שנות נישואין, ואם בכך לא די, יום לפני רכישת הדירה המשותפת**. בית המשפט קבע, כי יש בעובדות אלו כדי להדליק נורות אדומות, ובדיוק ממצבים כאלו המחוקק ובית המשפט בהלכת שלמי ניסו להימנע. בית המשפט הדגיש כי הפרדה רכושית מלאה, משמעה שכל צד שומר על נכסיו ועל פירותיהם לעצמו בלבד, וכלשונו:

"ככל שהזוג נשוי תקופה ארוכה יותר ו/או ככל שהסכם הממון נחתם תקופה קצרה טרם ה"ארוע מס" או הרבה אחרי מועד הנישואין, מעלה הדבר תהיות, ומעלה את סף ההוכחה הנדרש מהנישום, באשר יש בתקופת הנישואין הארוכה ו/או ביתר הנסיבות בכדי להקהות את החושים בהפרדה הרכושית ולמנוע את ההפרדה הרכושית".

מקרה דומה נדון בו"ע 37792-09-14 **קויטי**, בו הבעל ביקש לקבוע לו שיעור מס רכישה מופחת בגין דירה שרכש עם אשתו כדירה יחידה, כאשר טרם נישואיהם קיבלה האישה דירה במתנה. במקרה הנ"ל, הסכם הממון נערך רק במהלך ההליך המשפטי, אף שהוא לא קיבל את האישור המשפטי כנדרש. יתרה מכך, בבחינת משק הבית ובדירת המתנה בפרט, לא התקיימה הפרדה רכושית.

נראה כי סוגיית חזקת התא המשפחתי מעוררת ועוד תעורר מחלוקות רבות בהגיעה לועדות הערר ולבתי המשפט במקרים לא מעטים, ולעיתים קיים קושי לבחון את מציאות בני הזוג וניהול רכושם. חזקה זו מורכבת, ונראה כי בתי המשפט מנסים להגיע למס אמת ולהימנע מהסכמים פיקטיביים שכל מטרתם להימנע מתשלומי מס. לפיכך, מומלץ להיערך מראש ומבעוד יום לקראת מכירה על מנת ליצור מערכת נפרדת כאשר חפצים לעשות כן.