



לפרטים
ורכישת
כרטיס

הכנס העוצמתי והחוויתי ביותר בעולם הנדל"ן! Valley | 10.9.2023 - מרכז אירועים וכנסים

הבמה
המרכזית
2023

בין הבית > משפט כלכלה ושיווק > דרש לשלם מס רכישה מופחת על דירה שנייה, בטענה כי בינו לבין רעייתו יש הפרדה רכושית

דרש לשלם מס רכישה מופחת על דירה שנייה, בטענה כי בינו לבין רעייתו יש הפרדה רכושית

בית המשפט דחה את הערר, וקבע כי בפועל לא חלה הפרדת רכוש בין בני הזוג

זיו גולדפישר | 24.08.2023



השופט אביגדור דורות // דוברות בתי המשפט | Depositphotos

לחוד, אבל ביחד: תושב ירושלים שרכש יחד עם אשתו דירה, ביקש לשלם מס רכישה מופחת למרות שבבעלות אשתו דירה. לדבריו, הדירה על שם אשתו בלבד, וכי על פי הסכם ממון שעליו חתמו, יש ביניהם הפרדה רכושית מוחלטת. מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים לא התרשם מכך, והורה לתושב לשלם מס רכישה מלא. ערר שהגיש לבית המשפט המחוזי נדחה לאחר שהשופט קבע כי בעל הדירה לא הצליח להוכיח כי בפועל אכן חלה הפרדה רכושית בין בני הזוג.

הסיפור המעט מורכב החל בשנת 2006, עם נישואי בני הזוג. בצמוד לחתונתם, נרכשה זכות לדירה בקבוצת רכישה אשר נרשמה על שם בת הזוג ואמו של הבעל (העורר בתיק). לטענת העורר, הוריו והורי בת הזוג רצו לרכוש בעבורם דירה, אך בגלל חובות שאליהם נקלע, נרשמה הזכות על שם בת הזוג והאם. בשנת 2012 חתמו בני הזוג על הסכם ממון, וכעבור שנה רכשה בת הזוג על שמה בלבד דירה בירושלים. בדירה זו התגוררו העורר ובת זוגו יחד עם ילדיהם.

בשנת 2018 רכשו בני הזוג דירה, הפעם ביחד. בני הזוג נדרשו לשלם מס רכישה על הדירה. מנהל מיסוי מקרקעי קבע את שומת מס הרכישה של העורר ובת זוגו על פי מדרגות מס שמוטלת על דירה שנייה. בני הזוג השיבו בתגובה לכך כי יש ביניהם מתקיימת הפרדה רכושית מוחלטת בהתאם להסכם הממון. בהתאם לכך, טענו, הדירה הראשונה הינה בבעלות בת הזוג בלבד, כך שביחס למחצית הדירה הנוספת של בת הזוג מדובר בדירה שאיננה יחידה, אולם, כלפי המחצית שבבעלות העורר מדובר בדירה יחידה, ועל הם ביקשו לקבוע הטיל עליו מס רכישה מופחת לפי מדרגות מס על דירת מגורים יחידה. הסכום השנוי במחלוקת בין בני הזוג מנהל המיסוי עומד על 175,623 שקל.

מנהל המיסוי דחה את בקשתם. על רקע זה הגיש הבעל ערר לבית המשפט המחוזי בירושלים, שפעל במקרה בתקן של ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין. לדברי הבעל, מדובר בהסכם אמיתי, שאינו פיקטיבי או מלאכותי, שנחתם שנים לפני רכישת הדירות ונועד להגן על בת הזוג מפני ונים הכלכליים שלקח על עצמו במסגרת עסקיו. לדבריו, מכיוון שהזכויות בדירה הראשונה רשומות על שם בת הזוג בלבד, הוא סבור כי





מנהל מיסוי מקרקעין השיב כי הסכם הממון הוא חוזה פיקטיבי שאינו מיושם בפועל. לטענתו, חרף קיומו של הסכם המצהיר על הפרדה רכושית, בפועל לא התקיימה הפרדה כזו בין בני הזוג. מנהל המיסוי הוסיף כי הוא סבור שהדירה הראשונה הינה דירה בבעלות משותפת של בני הזוג. לדבריו, העורר חתום יחד עם בת הזוג על המשכנתה בדירה זו. שנית, המנהל טען כי לבת הזוג לא הייתה יכולת כלכלית לממן את רכישת הדירה, ומכאן מתחייבת מסקנה בדבר השתתפות הבעל. שלישית, מנהל מיסוי המקרקעין טען עוד כי העובדה שבעת רכישת הדירה הנוספת דיווחו בני הזוג לרשויות המס כי מדובר בדירה נוספת מלמדת על שיתוף ביחס לדירה הראשונה.

מנהל המיסוי דחה גם את טענת הבעל על ניהול חשבונות נפרדים, וטען כי הבעל מיופה כוח בחשבון בת הזוג ואף הצהיר שהוא זה שמנהל את העניינים האדמיניסטרטיביים בחשבון הבנק שלה.

השופט אביגדור דורות קבע כי אמנם אין מדובר בהפרדה רכושית מלאכותית הנובעת משיקולי מס בלבד, שכן הסכם הממון נחתם ואושר על ידי בית הדין כשנה לפני רכישת הדירה הראשונה. עם זאת, בית המשפט הוסיף כי השאלה המרכזית בערר הינה האם ההפרדה בהסכם יחסי הממון יושמה בפועל או שנזנחה למעשה.

השופט קבע כי מהתנהלות הבעל בכל הנוגע לרכישת הדירה הראשונה עולה כי יש קושי רב בקבלת גרסתו של הבעל, לפיה הדירה נרכשה במימון בלעדי של בת הזוג. השופט קבע כי: "נראה כי העורר השתתף במימון הדירה והמחסן, אף שהזכויות בדירה נרשמו רק על שם רעייתו".

השופט קבע עוד כי גם בכל הנוגע לדירה השנייה, שרשומה על שם שני בני הזוג, עולות תהיות סביב ההפרדה הרכושית. השופט כתב כי אף שבבעלות העורר רק מחצית מזכויות הבעלות בדירה, הוא נושא לבדו בתשלום המשכנתה כולה. "כיצד מתיישבת עובדה זו עם טענת ההפרדה הרכושית הקפדנית?", תמה השופט.

פסק הדין קבע כי הבעל לא הצליח לעמוד בנטל ההוכחה שלפיה ההפרדה הרכושית נשמרה הלכה למעשה ולא נזנחה במהלך החיים המשותפים. השופט דחה את הערר והטיל על הבעל הוצאות בסך 25,000 שקל.

[נבר נרשמת לכנס "הבמה המרכזית"?](#)

[לקבלת עדכונים בוואטספ << לחצו כאן](#)

שיתוף

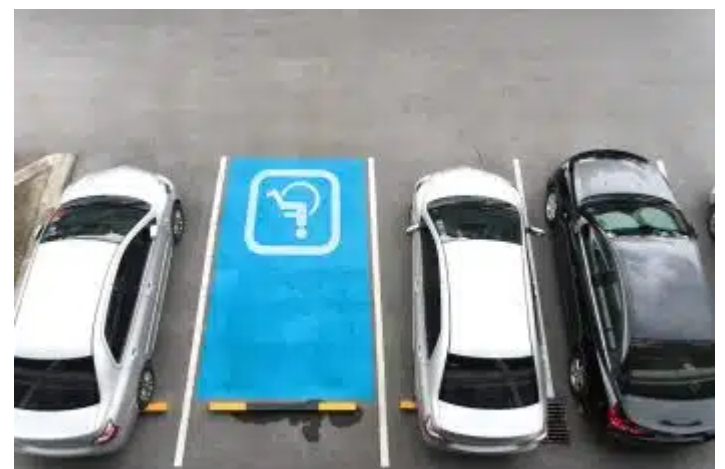


תגיות: בית המשפט המחוזי בירושלים מס רכישה מיסוי מקרקעין השופט אביגדור דורות

כתבות שיכולות לעניין אותך

תקדים: בעלי תו חניית נכה אינם רשאים להשתמש בלעדית בחניה נגישה של כלל הבניין

זיו גולדפישר | 23.08.2023



עיריית פתח תקווה מבקשת להאריך את קווי המתע"ן

מגדילים | 22.08.2023

