

נ

דירה במתנה במשפחה

משרד עורכת דין ויועצת מס // דבורה ברויער

הגדרת קרוב במס רכישה- קרוב הוא בן זוג, הורה, צאצא, בן-זוגו של צאצא, אח ואחות. יש לשים לב כי לדוגמא חתן אינו קרוב משפחה של הורי אשתו לפי החוק ולכן אינו יכול להעביר את הדירה בפטור ממס להורי אשתו כפי שנפסק בוועדת ערר אצל בני הזוג יעקובוביץ.

הגדרת קרוב במס שבח- קרוב הוא בן זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה. בתיקון החוק מהשנים האחרונות אח או אחות יחשבו לקרובים רק בנכסים שקבלו במתנה או בירושה מההורים, דבר שמצריך שימת לב מיוחדת.

מתי העברת הדירה במתנה תחויב במס?

בני הזוג שמרת היו בעלים של בית בכרוזים, כשהחליטו לקנות גם בית חדש בטבעון. הם ניסו למכור את

יותר. לעומת זאת עסקת מתנה לקרוב משלמים רק שליש ממס הרכישה הרגיל והעברה במתנה לקרוב פטורה ממס שבח. חסכון מס נוסף משמעותי הינו השארת נותן המתנה עם דירה אחת יחידה המזכה אותו בפטור ממס שבח במכירת הדירה בעת שדרוג והחלפת דירת המגורים.

הבעיה הינה שתכנון המס הזה מוכר גם לרשויות המס ורואים יותר חיובי מס לאחר עסקאות מתנה, המוכרת בהם שיצאה לאחרונה היא חיוב במס להורים של הדר מוכתר שנאלצו לשלם מס רכישה עקב הצהרתה של הדר כי הדירה הרשומה על שמה אינה שלה ושייכת להורים.

למי ניתן להעביר דירה כדי לקבל הנחה או פטור ממס? מי מוגדר בחוק כ"קרוב" שמזכה בפטור ממס שבח ובהנחה ממס רכישה?

• העברת דירה לקרוב משפחה היא תכנון מס רווח ונפוץ

• כל הדברים שצריכים לדעת לפני שרושמים דירה על שם קרובי משפחה

הטור משבוע שעבר עורר גל של פניות. מכולן בלטה שאלה שחזרה על עצמה לגבי העברת נדל"ן במתנה לקרובי משפחה. מדובר בפרקטיקה ידועה שרבים משתמשים בה, אולם בשנים האחרונות רשות המיסים יצאה וידה על העליונה במספר פסיקות בנושא ולכן חשוב לדעת ולהכיר את המציאות החדשה.

ובכן, העברת דירה במתנה לילדים או לקרובי משפחה היא תכנון מס נפוץ. כאשר רוכשים דירה שניה להשקעה מעבר לדירת המגורים הראשונה משלמים מס רכישה המתחיל ב-8% ומעלה. מדרגות המס עולות ככל שהנכס יקר

הבית בכרוזים אך ללא הצלחה. ביום האחרון של תקופת הפיפת הבעלות על שני הבתים, לפני שיחויבו במס רכישה של דירה שניה, העבירו בני הזוג את הבית בכרוזים לאמה של נגה במתנה. באותו מעמד חתמה האם על צוואה בה היא מורישה לבני הזוג את הבית שקבלה מהם במתנה. למרבה הצער האם נפטרה חודש לאחר המתנה ואז רשות המיסים טענה כי אין כאן מתנה אלא עסקה מלאכותית שכל מטרתה התחמקות ממס רכישה בשיעור הגבוה.

בית המשפט פסק כי עסקת המתנה היא עסקה מלאכותית. השופטת קבלה את טענות מיסוי מקרקעין וקבעה כי נסיבות העברת הדירה במתנה מלמדות על כך שכל מטרתה הינה התחמקות ממס. בפסק הדין הודגש כי כדי שעסקה לא תחשב כעסקה מלאכותית נדרש, כי בנוסף לטעם הפיסקאלי של הפחתת המס יהיה טעם מסחרי יסודי בגינו נכרתה העסקה. עסקה אשר מחוסרת טעם מסחרי מלבד הפחתה ממס- רואים בה כמלאכותית.

בפסק הדין צוין כי מדובר למעשה ב"דלת מסתובבת", כך שהבית אמור היה לעבור לאם כדי שבני הזוג ישלמו מס מופחת על הבית בטבעון ובהמשך הבית יחזור אליהם בהתאם לצוואת האם, כשלכל אורך התקופה בני הזוג הם אלה שנהנים מההכנסה מהבית ושליטה ונוהגים בו מנהג בעלים.

מבחן נוסף שמלמד על אמיתות המתנה הוא מבחן השליטה. רשות המיסים מסתכלת על מבחן השליטה בנכס כדי לבחון מי הבעלים האמיתיים בנכס. בהתאם לכך לא ניתן לרשום הערת אזהרה על הנכס, לעשות ייפוי כח בלתי חוזר, להחליט שנותן המתנה ממשיך לקבל את השכירות, להמשיך לשלם את המשכנתא על הנכס ולהמשיך

באותו מעמד חתמה האם על צוואה בה היא מורישה לבני הזוג את הבית שקבלה מהם במתנה

לדווח על דמי השכירות למס הכנסה. כל הדברים שמשאירים את השליטה אצל נותן המתנה יכולים להוות סממן לעסקה מלאכותית וביטול המתנה ומן הנכון להיות זהירים בהם.

ברור לכל כי הנסיבה העיקרית שהביאה לחשיפה של פסק הדין היו הנסיבות הקיצוניות בו, עדיין העברת נכסים במתנה בין בני משפחה וחלוקת ההון המשפחתי בין בני המשפחה בצורה מושכלת- היא עסקה לגיטימית, כל עוד היא עסקה אמיתית ולא בדויה.

לרוב העברה בין הורים לילדים תיתפס כתכנון מס לגיטימי למעט במקרים שהנסיבות אגרסביות ומלמדות על

מלאכותיות בסיסית.

העברה הפוכה בין ילדים להורים יכולה להתקבל אם יש להם טעמים הגיוניים וכלכליים כמו לקראת הנישואין של ילד שילד רוצה לבטח את רכושו ועוד לפי בחינת המקרה הספציפי.

מה הסיכונים למקבל המתנה ?

ילדים שמעבירים להורים צריכים להסתכל על הסכנות במישור המשפחתי. מה יקרה אם יחול סכסוך במשפחה? מה יקרה לאחר המאה ועשרים של ההורים? מה קורה אם הורה נהיה לא כשיר חלילה וממונה אפוטרופוס?

לעומת זאת, הורים שמעבירים לילדים מונעים מהם לעיתים להשתתף בעתיד בהטבות כמו מחיר למשתכן, דירה בהנחה וכד', לעיתים אף גורמים לילדים לשלם מס רכישה גבוה ברכישת דירת המגורים לאחר הנישואין.

מומלץ תמיד להתייעץ עם עו"ד שמומחה בתחום מיסוי נדל"ן לפני ביצוע עסקת מתנה או מכירה שיבחן את נסיבות המקרה הספציפיות ויציע פתרון יצירתי העומד בתנאי החוק.

הכותבת הינה עו"ד (יועצת מס) בעלת משרד לעריכת דין המתמחה בעסקאות נדל"ן רכישה ומכירה ומיסוי מקרקעין במגדלי בסר 3 בבני ברק

נייד: 050-4123220

מייל: dvora313@gmail.com