

מגבלות החלות על דירת מגורים שנתקבלה במתנה



שקל ושות' עו"ד

סאלח אבו אלעסל, עו"ד, רו"ח

בידוע, חוק מיסוי מקרקעין והתקנות מכוחו, כוללים הטבות מס לעסקאות בדירות מגורים, שעיקרן, כך נראה, הוא הפטור ממס שבח במכירתן באחד מארבעה מקרים, שבקווים כללים הנם: מכירת דירת מגורים אחת לארבע שנים, מכירת דירת מגורים יחידה אחת לשנה וחצי, מכירת דירת ירושה ומכירת שתי דירות ורכישת דירה שלישית להחלפתן.

בשל מגבלות הפטורים ותנאיהם, בעלים של מספר דירות המעוניין במימושן, יוכל לממשן בפטור ממס על פי מסלול אחד, שהנו מכירת דירת מגורים אחת לארבע שנים. במילים אחרות, בעלים של מספר דירות המגורים יצטרך לממשן על פני תקופה שאורכה הוא מכפלת מספר דירותיו בניכוי אחת, בארבע שנים, שהרי תחילת המימוש תהא במכירת הדירה הראשונה בזמן אפס, בעוד הדירות הנוספות ימומשו במרווחים של ארבע שנים. לדוגמא, לנישום שבבעלותו 6 דירות, שהוא מעוניין לממשן בפטור ממס, דרושות $20 = 4 * (6-1)$ שנים.

אחת הדרכים לקיצור התקופה האמורה במסגרתה ניתן לממש את דירות המגורים המוחזקות על ידי הנישום בפטור ממס, הנה להעניק את הדירות במתנה לקרובי משפחה, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות מכוחו, וזאת בפטור ממס. בהענקת הדירות במתנה הפטורה ממס, אזי, לכאורה, ניתן למכור את הדירות לצדדים שלישיים על ידי מספר נישומים, כאשר כל נישום נוסף מקצר את תקופת מימוש הדירות בארבע שנים. דרך זו כרוכה בחבות מס רכישה בלבד, בשיעור מופחת המהווה $1/3$ מס הרכישה החל ברכישה רגילה של דירת מגורים על ידי מקבל המתנה.

יובהר, כי כאשר הענקת המתנה הנה לילדי המוכר או לבן/בת זוגו, המתנה אינה נחשבת למכירת דירת מגורים לעניין הפטור של מכירת דירת מגורים אחת לארבע שנים, כך שאינה פוגעת בפוטנציאל הפטור של מעניק המתנות לגבי הדירות שהוא משאיר אצלו. זאת ועוד, העברת דירת מגורים לבן או לבת הזוג, כשבני הזוג חיים יחד, או העברת דירת מגורים לילדי המוכר בטרם מלאו להם 18 שנים ואינם נשואים, אינה מסייעת לקיצור תקופת מימוש הדירות, באשר בן או בת הזוג החיים תחת קורת גג אחת, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים ואינם נשואים, נחשבים למוכר אחד לעניין חוק מיסוי מקרקעין, הדוגל בעקרון התא המשפחתי.

מכל מקום, ברור גם, כי יתכן והענקת דירת המגורים במתנה אינה נובעת תמיד מהרצון למימוש הדירות, אלא מרצון כן של הענקת המתנה כאמור מבלי שתתלווה אליו המחשבה או הרצון למימוש הדירות.

אלא מאי, בין אם המתנות לילדים הבוגרים או לקרובי משפחה אחרים העונים על הגדרת קרוב בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות מכוחו, הוענקו לצורך מימוש מהיר יותר של דירות המגורים בפטור ממס, ובין אם בשל רצון כן של הענקת מתנה ללא התחשבות ברצון מימוש מוקדם של דירות המגורים, מקבלי המתנות אינם יכולים לממש את דירות המגורים בדומה למי שהעניק אותן במתנה, וזאת בשל תקופת הצינון הקבועה בסעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין.

ניתן בנקל להבין, כי הוראות הצינון בסעיף 149, אותן נסקור להלן, נועדו למנוע, או לכל הפחות להפחית, את הפיכת תנאי הפטורים למכירת דירות מגורים לאות מתה.

בהתאם לסעיף 149 הנ"ל, הרי מקום בו דירת מגורים התקבלה על ידי מוכרה במתנה, מוכרה יהא זכאי לפטורים

ממס במכירתה רק בעבור תקופת צינון, התלויה בשימוש שנעשה בדירה, במהות הקשור בין המוכר ובין מעניק המתנה ובמצבו האישי של המוכר, וזאת כדלקמן:

1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו ארבע שנים, וכשנותן המתנה הוא הורה - שלוש שנים, מיום שנעשה בעלה.

2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה - שלוש שנים, וכשנותן המתנה הוא הורה, אם איננו נשוי - שנתיים, ואם הוא נשוי - שנה אחת.

לעניין הסעיף נאמר, כי ספירת תקופת הצינון הנ"ל למי שקיבל דירה במתנה בטרם מלאו לו 18 שנים, תחל מיום שמלאו לו 18 שנים, וכאשר מדובר בבני זוג שקיבלו את הדירה במתנה, אזי תקופת הצינון תחושב על פי גילו של המבוגר מביניהם. זאת ועוד, באשר למשמעותה של מתנה, נקבע בסעיף הנ"ל כי יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש השנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה.

נראה כי הקביעות האמורות נועדו, בכדי למנוע את עקיפת סעיף הצינון, לדוגמא, על ידי הענקת מתנה בצורה עקיפה של מימון רכישת דירת מגורים למקבל המתנה, חלף רכישתה והענקתה מאוחר יותר למקבל המתנה. בפרשו את הקביעה האחרונה, קבע ביהמ"ש העליון בעניין "בן אאייס", כי כדי שמתנה תהווה "מתנה" לצורך סעיף 149 צריך להתקיים בעת מתן המתנה קשר סיבתי בינה לבין הדירה. ובמקרה הספציפי שנדון בביהמ"ש, בו דובר על מתנות לחתונה ששימשו לרכישת דירת מגורים, נקבע כי מכיוון שהמתנות לחתונה לא ניתנו ספציפית לרכישת דירה ולא יועדו לרכישת דירה הן אינן מתנות לעניין סעיף 149, ולא נדרשת תקופת צינון בשלן.

לעניין זה עלינו להבהיר, כי לא כל העברת דירה בפטור ממס נחשבת להעברה במתנה, ומדובר בשני מקרים בלבד, שהנם: העברת הדירה בפטור ממס לפי סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין, הוא הסעיף הפטור מתנות לקרובי משפחה ממס, או העברת הדירה בפטור ממס בהתאם לסעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין, הוא הסעיף המרכזי המעניק פטור במכירת (ולא בהענקת מתנה) דירת מגורים.

יוער, כי היענות העברת דירה בפטור לפי סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין למנגנון הצינון, נקבעה בעניין "וייס" (מחוזי). נדמה, כי ישנה תמימות דעים בין המלומדים, אליה אנו מצטרפים, ולפיה אין כל הגיון כי מכירת דירת מגורים בפטור ממס בהתאם למסלולי הפטור הייחודיים לדירת מגורים, תוך ניצול הפטור, תחייב תקופת צינון אצל רוכש הדירה, שהרי תקופת הצינון נועדה למנוע ניצולן לרעה של הוראות הפטור, ואילו בהעברה תוך ניצול הפטור, ברי כי לא מדובר בניצול לרעה של הפטור, אלא בניצולו הלכה למעשה, ובעקבות זאת "אובדנו".

יצוין, כי תחילת מניין תקופת הצינון, שנקבעה בסעיף 149 ושפירטנו למעלה מכאן, אינה שאלה קלה, והיא תלויה במהות המתנה בעת קבלתה, קרי – האם המתנה התקבלה כדירת מגורים מוגמרת, או כקרקע עליה תוקם דירת מגורים, או שלד של דירה, או כסף לרכישת או לבניית הדירה. כך לדוגמא, מקום בו מתקבלת דירת מגורים מוגמרת במתנה, מניין תקופת הצינון יחל מיום קבלתה במתנה, שהנו לעניין חוק מיסוי מקרקעין יום הסכס המתנה, ואילו מקום בו נתקבלה קרקע לצורך בניית הדירה, אזי מניין תקופת הצינון יחל מיום השלמת דירת המגורים.

בסיכום דברינו נרצה להעיר מספר הערות כדלקמן:

1) רשימתנו זו קצרה מלהכיל את היבטי נושאה בכללותן, במיוחד בכל הקשור להגדרת המתנה כהשתתפות במחיר הדירה, ולתחילת מניין תקופת הצינון. מכאן, נדרשת שימת לב מיוחדת במימוש דירת מגורים שנתקבלה במתנה, בין ישירות ובין באופן עקיף דרך מימון רכישתה או בנייתה.

2) אי הקדשת שימת לב במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה, ואי עמידה על כל הדקויות והאבחנות שרשימתנו קצרה מלהכיל, יכולה להוביל לביצוע מכירות בהנחה כי מדובר במכירות הפטורות ממס, כאשר מאוחר יותר, עת מנהל מיסוי מקרקעין מוציא את השומה, מתחוור כי המכירה חייבת במס במלא, לאור ביצועה במהלך תקופת הצינון.

3) בכל מקרה, מהלך של פיזור מספר דירות מגורים בין קרובים כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין והתקנות

מכוחו, בכדי לנצל את הפטורים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין למכירת דירות מגורים, חשוף לטענת פקיד השומה מכח סמכותו בסעיף 84 לחוק מיסוי מקרקעין, לפיה מדובר בעסקה מלאכותית המפחיתה את סכום המס שעשוי להשתלם על ידי מעניק המתנות, או כעסקה שאחת ממטרותיה העיקריות היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה. במקרה כאמור יערך המיסוי בהתעלם מהענקת המתנות, כך שבפנינו מוכר יחיד של מספר דירות מגורים, אשר נהנה ממס רק על חלקן או על אחת מהן בלבד.

(4) קיימים מסלולים אחרים במסגרתן ניתן להתגבר על הפטור המוגבל במכירת דירות מגורים, כגון, כך נדמה, איחוד מספר דירות קטנות וסמוכות לדירה אחת, ומכירתה בפטור ממס.