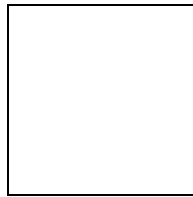




## הפטור לדירת מגורים – פיצול פיזי ופיצול רעיוני



להווי ידוע, כי בעת מכירת דירת מגורים על-ידי יחיד (ואף על ידי חבר בני אדם) חל חיוב בתשלום מס, בגין השבח הנובע, אם בכלל, מהמכירה, וכי לצד חיוב השבח במס, מאפשר חוק מיסוי מקרקעין ליחיד המוכר דירת מגורים, לבקש פטור ממס לפי אחת מחמש חלופות (כאשר בניגוד ליתר החלופות, חלופת הפטור בשחלוף דירת מגורים מוגבלת לתקופה מיום 7.11.01 ועד ליום 31.12.03 ומשמעותה המעשית – דחיית מס בלבד).

לעיתים קרובות מחיר דירת המגורים הנמכרת מגלם גם שווי הקרקע עליה יושבת הדירה, במיוחד כאשר מדובר בחלקת קרקע גדולה יחסית לשטח הדירה הנמכרת, ואף את שווי זכויות הבניה העודפות על שטחה של הדירה הנמכרת.

במקרים כגון דא, המחוקק אינו חפץ להעניק פטור לכל העסקה, הואיל והפטור מוענק לדירת המגורים בלבד, ואילו יתר הממכר, בין אם זה קרקע או בניין או זכויות בניה, אינו חוסה תחת הפטור ונוגד את כוונת המחוקק.

מדובר אם כן, בסטייה של דיני המס מן הדין הכללי המוצא את ביטוי, בין השאר, בסעיף 13 לחוק המקרקעין, לפיו העסקאות מבוצעות ביחידת רישום שלמה ללא פיצולה, כך שדיני המס מטילים את מרכז הכובד לכיוון התוכן הכלכלי של העסקה, בניגוד לעקרון ההרמוניה החקיקתית.

חרף פשטותו והגיונו של העקרון הנ"ל, יישומו הלכה למעשה מעורר קשיים לא מעטים. נסקור להלן את יישום פיצול התמורה בין הדירה, לבין הקרקע עליה יושבת הדירה או לבין הבנין בו היא מצויה, פיצול המוכר כפיצול הפיזי או כפיצול האופקי, וכן את יישום פיצול התמורה בין הדירה, לבין זכויות הבניה הלא מנוצלות, פיצול הידוע כפיצול הרעיוני או כפיצול האנכי. יודגש, כי אין מניעה לבצע במסגרת עסקה אחת הן פיצול פיזי-אופקי והן פיצול רעיוני-אנכי.

רעיון הפיצול הפיזי-אופקי, לפיו מפצלים את דירת המגורים מהקרקע עליה יושבת הדירה או מהבנין בו הדירה מצויה, לא קיבל את ביטויו בהוראה ספציפית בחוק מיסוי מקרקעין, אלא נסמך הוא על הגדרת "דירת המגורים" בחוק מיסוי מקרקעין, המכתיבה, כפי שהדעת נותנת, את מתן הפטור רק לחלק הנמכר המהווה את "דירת מגורים".

הפיצול עצמו מתבצע על ידי האבחנה בין הדירה לנכסים האחרים שאינם מהווים חלק ממנה ושאינם משמשים אותה באופן שגור ומקובל. ולהמחשת האמור, טבעי למצוא גינה או חצר הצמודות לבית פרטי, ובשל כך אין מקום לבצע את הפיצול הפיזי במכירת בית פרטי כאמור, לעומת זאת, באם לבית הפרטי צמודה חלקת קרקע המיועדת לצורכי בניה, או שמא משמשת את בעלי הבית לעסק חקלאות, ברי כי ניתק הקשר הטבעי בין דירת המגורים לקרקע האמורה, ונכון בנסיבות העניין לערוך את הפיצול הפיזי ביניהן, כך שהפטור ממס שבח יוקנה רק לחלק התמורה המיוחס לדירת המגורים.

בהתאם להלכה שיצאה מבית מדרשו של בית המשפט העליון בעניין **נסל** (ע"א 2191/92), אזי המבחן העיקרי הקובע באם יש לערוך פיצול פיזי-אופקי במכירת דירת מגורים, הנו באם סביר ומקובל באזור בו מצויה דירת המגורים, למצוא שטח אדמה הצמוד לדירה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנה. לשון אחרת, באם לדירה הנמכרת צמודה חלקת אדמה בשטח מסוים, ושטח זה הנו סביר ומקובל באזור בו נמכרה אותה דירה, אין מקום לערוך פיצול כאמור, וכל העסקה תהנה מהפטור המוקנה לדירת מגורים. בית המשפט בעניין **נסל** הנ"ל מאזכר שני מבחנים נוספים, של החלק המשמש בפועל למגורים על ידי המוכר ושל החלק הנדרש ליחידת בניה לפי תוכנית בניין ערים החלה על המקרקעין הנמכרים (יחד עם הדירה), אך כאמור, הבכורה ניתנת למבחן הסביר והמקובל באזור בו נמכרת דירת המגורים.

בניגוד לפיצול הפיזי-אופקי הנ"ל, הפיצול הרעיוני-אנכי זכה להתייחסותו הספציפית של המחוקק, והנו מוסדר במסגרת סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.

בהתאם לסעיף האמור, מקום בו המחיר המשולם בעסקת מכירת דירת מגורים מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, מוגבל הפטור לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מראון לקונה מראון, ללא הזכויות לבניה הנוספת כאמור.

זאת ועוד, בהבדל מההלכה הפסוקה שהסדירה את אופן הפיצול הפיזי-אופקי, המחוקק מעניק סכום פטור נוסף בפיצול הרעיוני-אנכי, על החלק המיוחס לזכויות הבניה הנוספות, וזאת רק במידה והתמורה הכוללת בעסקה נמוכה מסך של 1,405,400 ש"ח. במקרה כזה, הפטור הנוסף יהא בגובה הסכום הנמוך מבין שווי הדירה (ללא זכויות הבניה הנוספות) לבין ההפרש שבין 1,405,400 ש"ח ובין סכום שווי הדירה (ללא זכויות הבניה הנוספות). יצוין, כי כאשר מדובר בדירה שיום בנייתה יום רכישה על ידי מוכרה קדמו ליום 1.4.97, אזי בכל מקרה סכום הפטור לא יפחת

הבדיקה באם מחיר הדירה מושפע מזכויות בניה נוספות, מתייחסת, בהתאם לסעיף 49(א)(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין, הן לזכויות בניה קיימות והן לזכויות בניה צפויות, אם כי אין הלכה בשאלה אם זכויות הבניה הצפויות מחייבות את קיומה של תוכנית בניין ערים מוצעת, שמה ניתן להסתפק בהערכה כי תוכנית כאמור תוצע בעתיד.

לדידנו, בסוגיה זו ניתן להקיש מעניין פאולה כרמל (8244/02) שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון, בו אושרה פעם נוספת ההלכה כי שומת הקרקע מתבצעת לפי מצבה ביום המכירה, ולומר כי, ככל הנראה, אין מקום להסתפק בהערכה כי תוכניות בניין ערים יוצעו בעתיד, אלא יש לערוך בחינה המוגבלת לזכויות הקיימות בפועל, ואלה הצפויות בהתאם לתוכניות בניין ערים שטרם אושרו, אך הוצעו עובר ליום המכירה.

בשל רוחב היריעה אותה אנו סוקרים, ולאור היקפה המוגבל של רשימתנו זו, נסיים את דברינו בניצנים העולים מעניין פאולה כרמל הנ"ל, לפיהם ככל הנראה בית המשפט העליון עומד לשנות את הלכת בטאט (ע"א 178/87), אשר קבעה דרך מעוותת לחישוב שווי הדירה במקרה של פיצול רעיוני-אנכי. שיטה עליה נמתחה ביקורת קשה מצד המלומדים, בעיקר בשל היותה השיטה הפחות מועדפת מבין הגישות השמאיות הקיימות, ולאור הסתירה בינה לבין העדפת המחוקק את "שווי השוק" כשיטת קביעת השווי המועדפת.

אין לראות בכתוב משום חוות דעת או המלצה מקצועית, אלא כסקירה בקווים כלליים בלבד.