

# סוגיות (תקלות) בדירות מגורים



שוקי ג'אנה, עו"ד, שמאי מקרקעין, רו"ח

**SJ- פתרונות מיסוי חכמים**

אתר : [SJ-SMARTAX.COM](http://SJ-SMARTAX.COM)

טלפון : **050-6209256**

מייל : [JANASHUKI@WALLA.CO.IL](mailto:JANASHUKI@WALLA.CO.IL)

# לשכת שמאי המקרקעין

## 23/12/2020

**-תקלות מס – מה תפקיד השמאי ?**

סיפורה של דודה רותי

הוילה היפה בירושלים

מניין הדירות – השלכות

פינוי בינוי – פטור לפי חלופת שווי ודירה מחוץ לפרוייקט – שדרות הרצל

העברה לקרוב – תכנון מס ? האם קרוב הוא חשוד ?

סווג כעסק

עסקה מלאכותית

הסכם יחסי ממון

הגדרת קרוב – אי סימטריה בהגדרות – דירה ברמות ואמא בחו"ל

מתנות בין אחים

דירות בנחלה ושומת פקיד שומה רמלה – נחמיה יוסף

מה שווי המתנה לצורך הגדרת דירה במתנה ותק' צינון

העברה אגב גירושין

## שמאות בעידן המקוון

- שמאי מבצע אומדן שווי לדירת מגורים.
- כמה זמן לוקח לשמאי לערוך ביקור בנכס ?
- חצי שעה / שעה / שעתיים / למעלה משעתיים
- כמה מפגשים נדרשים עם הלקוח ?
- מפגש אחד / שני מפגשים / שלושה / למעלה משלושה



## סיפורה של דודה רותי

- דיירת בדירת עמידר ביפו עשרות שנים
- לאחרונה ביקשה לרכוש את הבעלות
- עמידר שלחה שמאי שהעריך את הנכס ב – 1,300,000 ₪
- רותי רכשה את מרכיב הבעלות ב – 350,000 ₪
- לאחר כשנה רותי מבקשת למכור את הבית. שמאי שלקחה קבע שווי 1,850,000 ₪. היא מוצאת רוכש ב – 1,700,000 ש"ח
- היכן הבעיה השמאית ?
- החלטת מיסוי 3591 משנת 2014

# שמאים מפסידים כסף

- אי ידיעה מספקת של חוק מיסוי מקרקעין ?
- אי ידיעה מספקת של חוק המקרקעין, חוק התו"ב ועוד ?
- אי ידיעה מספקת של חוקים מוניציפליים שונים ?
- תפקיד השמאי מסתיים בהמצאת חוו"ד – תקלה !
- **ביקור קצר מידי וחשיפה מועטה בפני הלקוח**



# מתווך (האח הקטן?) מרויח כסף

- מתווך – גוזר קופון. מלווה את הלקוח, מקיים איתו מפגשים ושיחות

- המתווך מקשר אותו עם עו"ד ובעלי מקצוע

- המתווך הופך למנהל עסקה !

- והשמאי ?



אתה מודע לתהליך?

[המנוחה יז](#) מאת מחבר לא יודע ניתוח טיפוסים במסגרת [CC BY-SA-NC](#)

## סיפור הוילה בירושלים

- בית מגורים – וילה בת קומותיים, 350 מ"ר בנוי
- נמצאת במגרש בגודל כדונם. ללא זכויות בנייה נוספות.
- דוח שמאי ערב המכירה קבע שווי של כ- 8,500,000 ₪
- השמאי בדוח המתאר את הבית כתב שיש פיצול של הבית לשתי יחידות דיור. אבל יש מעבר ודלת מקשרת בין היחידות.
- מדובר בנכס יחיד לבעלים ואין ברשותו נכס אחר.
- **מדובר בתקלת מס חמורה.**

## הגדרת דירת מגורים/יחידה

• **האם עריכת התאמות לדירה, קודם למכירה, על מנת שתעמוד בתנאי הפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(2), מהווה תכנון מס לגיטימי ?**

ו"ע 28079-10-15, שלמה אליעזר נחמה נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, ניתן ביום 19.7.2020

מדובר בדירת מעטפת. המוכרים סיכמו שקודם יבצעו שיפוץ בדירה ויתאימו אותה למגורים, ורק אחר כך יחתמו על הסכם מכר.

מנהל מס שבח טען שההסכם הוא "עסקה מלאכותית" שמטרתו להתחמק ממס.



## ו"ע 28079-10-15, שלמה אליעזר נחמה נ' מסמ"ק

- מחיר המכירה הוסכם על 45,000,000 ₪
- המוכרים התקינו ברזים, דלתות, כלים סניטריים, מטבח.
- מנהל מסמ"ק טען שכל השיפוץ הוא "קוסמטי" בלבד. כל מה שהותקן באיכות נמוכה ואפילו לא תואם סטנדרט המשקף את שווי המכירה.
- מטרת ההתאמה היא לוודא שהנכס יחשב "דירת מגורים".
- סעיף 84 - מעניק למנהל סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות. הסעיף קובע, בין היתר, כי עסקה תיחשב כ-"עסקה מלאכותית" אם אחת ממטרותיה העיקריות היא "הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה.

## בית המשפט פסק:

• ביצוע פעולה שמטרתה העיקרית לעמוד בתנאים המחמירים שנקבעו בפסיקה על מנת לזכות בפטור מתשלום מס שבח, אינה מהווה "הפחתת מס בלתי נאותה" אלא הגשמת מטרת המחוקק במתן פטור ממס לדירת המגורים הפרטית שנועדה במקורה לשימוש אישי של המוכר.

**גם אם מטרת השיפוץ הייתה למנוע חשש שאין המדובר ב-"דירת מגורים" הרי שאין המדובר ב-"תכנון מס שלילי" שכן כל מטרתו הייתה ליהנות מהפטור ממס אליה התכוון המחוקק בהעניקו פטור ממס לדירת מגורים ולא ניסיון לנצל פרצה בחוק שאליה לא נתכוון המחוקק.**

• נחמה לא ניצלו "פרצה בחוק", אלא לשם הזהירות מנע "תקלת מס" אפשרית, משכך נקבע כי המנהל אינו רשאי להתעלם מעבודות השיפוץ בדירה עובר למכירתה.

## מסקנות:



[תמונה זו](#) מאת מחבר לא ידוע ניתן ברשיון במסגרת [CC BY-SA](#)

- ידיעת החוק
- עירנות לתאונות מס
- הכוונה נכונה
- חיסכון מס של הרבה מאוד כסף.

## מניין הדירות

### מתי זה חשוב ?

- במכירת דירה – פרק חמישי 2 – ס' 49ב(2)
- במכירת דירה – פרק חמישי 2 – ס' 49ב(5)
- ברכישת דירה – סעיף 9
- בעסקאות התחדשות עירונית – פינוי בינוי – פרק חמישי 4
- בעסקאות התחדשות עירונית – תמ"א 38 – פרק חמישי 5

# דירה יחידה : לפני שממציאים העברה לקרוב דמיוני שלא ראינו עשרות שנים- יש לבדוק:

- חזקה לפיה במקרים מסויימים בהם למוכר זכויות בדירה נוספת, הן לא
- תבואנה במניין הדירות:
- דירת ירושה עד 50% - לא חשובה זהות המוריש !
- בדל דירה עד  $1/3$  – לא חשוב כמה.
- המבחן הפיזי – פונקציונלי – השימוש בפועל
- העדר מתקנים

## מניין הדירות – המשך

- יחידה כלכלית נפרדת – מונים נפרדים וכו'
- איחוד דירות לדירה אחת – רכישת דירה סמוכה לצירוף דירה קיימת.
- פיצול דירה – דירה אחת שפוצלה למספר יחידות.
- דירה אחת המשמשת שתי משפחות = **דירה אחת**
- רכישת 3 דירות יחד – **תמיד תהייה אחת ראשונה**
- מכירת 3 דירות יחד – **תמיד תהייה אחת אחרונה**

# פינוי בינוי – הפטור ממס שבה נקבע על פי הדירה החלופית

• שווי דירת 120 מ"ר בפרוייקט

• כן

• כן

• כן

• כן

• כן

• כן – עדיף !

• שלוש חלופות לקבלת פטור

• קבלת דירת קבלן מחוץ לפרוייקט?

• דירת קבלן שלא הסתיימה ?

• דירה של קבלן אחר ?

• דירה שלא הסתיימה של קבלן אחר?

• מי רוכש – הקבלן ואז מעביר לדייר

• או הדייר רוכש ישירות והקבלן מממן

# 1 - עסקאות בין קרובים, או עסקאות בין חשודים ?

- "שווי" של זכות פלונית – הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות –
- (1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין – התמורה כאמור;
- (2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת – השווי כפי שנקבע בחוק זה



# 1 - עסקאות בין קרובים, או עסקאות בין חשודים ?

- ו"ע 43385-04-14 אנור חברה לבניין ונכסים בע"מ נ' מנהל מסמ"ק טבריה.
- חברה בהליכי כינוס נכסים. הנושה מחליט לרכוש שתי דירות עבור הילדים שלו. משה – הנושה הינו כבר בעלים של דירת מגורים.
- **נפסק** כי מקרה בו הורה רוכש עבור ילדיו דירה ומממן זאת מכספו, ללא מעורבות פעילה של הילד, ורושם את הדירה על שם הילד, הרי שמדובר בשתי עסקאות – עסקה אחת רכישת הדירה על ידי ההורה ועסקה שנייה מכירת הדירה מההורה אל הילד.

# 1 - עסקאות בין קרובים, או עסקאות בין חשודים ?

• ע"מ 93-14-93479 ארביב נ' מדינת ישראל. פורסם בתאריך 19/9/2019, פקיד השומה קבע שומות מס הכנסה ליעקב ארביב, וזה ערער על כך לבית המשפט.

• יעקב ארביב - המערער הוא בשנות השישים לחייו ולו שישה ילדים והינו בעל עסק להתקנת דודי שמש כאשר משרדו ממוקם באזור התעשייה בנתניה. בבעלות המשפחה לפחות מספר נכסי נדל"ן המצויים בעיר נתניה. הנכסים נרכשו על ידי המערער על פני השנים, וחלקם נרשמו על שם ילדיו. רוב הנכסים פוצלו ליחידות דיור קטנות, באופן של רכישת נכס ופיצול פנימי שלו ליחידות עצמאיות. המערער היה אחראי להשכרת נכסי המשפחה, והם הושכרו בעיקר לאוכלוסיות מעוטות הכנסה, למשל, פועלים שהגיעו ממדינות אפריקה ועבדו בסביבה.

ע"מ 93-14-93479 ארביב נ' מדינת ישראל – המשך:

• **המחלוקת בתיק מתמקדת, בשני מישורים:** שיעור המס שיחול על ההכנסות מהשכרת נכסי המקרקעין, וכן, היקף הכנסות השכירות שיש לייחס למערער באופן אישי – האם יש לצרף ליעקב את כל ההכנסות לרבות אלו המופקות מהנכסים הרשומים על שם הילדים.

- **נפסק:** מדובר בהכנסה מעסק
- הכנסות הילדים שייכות למערער

## ביום 30.4.2020 ניתן פס"ד מחוזי בחיפה בעניין בובליל

- המערער, אב לחמישה ילדים ונכה צה"ל, זכה בלוטו בשנת 1997 בפרס בסך של 12 מיליון ש"ח.
- טרם הזכייה כאמור, התגוררו המערער ומשפחתו בדירת עמידר ביישוב שלומי, אותה רכש המערער בשנת 1994 ("הדירה בעמידר").
- בשנת 1999, לאחר זכייתו בלוטו, רכש המערער בית מגורים עבירו ועבור משפחתו ברחוב ויצמן בנהריה ("בית המגורים"). ביצע עוד עסקאות נדלן שונות.
- מכר דירות וקיבל פטור משבח. ביצע העבורת לילדים וקיבל פטור.
- כחלק ממבצע ארצי של רשות המסים בתחום הנדל"ן, אותר המערער כמי שרשומות על-שמו עסקות רבות במקרקעין ועל-כן הוא זומן לדיון במשרדי המשיב (מנהל מע"מ עכו) על-מנת שייתן הסבר ופירוט על העסקות שבוצעו על-ידיו.\*
- הוחלט על רישומו של המערער כעוסק לאחר שנמצא כי פעילותו בתחום הנדל"ן מהווה פעילות עסקית החייבת במע"מ. מכאן הערעור.

- בית-המשפט, מפי השופטת א' וינשטיין, דחה את הערעור וקבעה שמדובר בעוסק.
- 
- השופטת יישמה את מבחני-העזר שנקבעו בפסיקה כמו גם את "מבחן העל" וקבעה, כי אלה מובילים בבירור למסקנה כי המערער מנהל עסק של יזמות נדל"ן.
- טענת המערער שעסקות המכר ללא תמורה שנעשו עם ילדיו, הן העברה לגיטימית בין אב לילדיו שנעשתה במישור הפרטי על-מנת שהילדים יהיו "מסודרים". הטענות נדחו ונקבע, כי הראיות שהוצגו מצביעות על תמונה שונה לחלוטין לפיה ההעברות ללא תמורה נעשו לצורך ניצול פטורים והקלות מס בלבד, כאשר התמורה ממכירת הדירות כלל לא נותרה בידי הילדים אלא הועברה באופן מיידי מחשבון הבנק שלהם לחשבון הבנק של המערער וכספים אלה מוחזקים על-ידיו בחשבון הבנק שלו עד היום.
- **העברת הדירות במכר ללא תמורה לילדים – היתה פיקטיבית לחלוטין**, על כל המשתמע מכך. " המערער גם חוייב בהוצ' משפט בסך 50,000 ₪.

# 1 - עסקאות בין קרובים, או עסקאות בין חשודים ?

- ו"ע 24989-09-18 **שמרת ואח'** נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור טבריה ואח'
- בשנת 2015 החליטו העוררים (נגה וחיים שמרת) לעבור מכורזים ולהתגורר בטבעון ורכשו שם בית, תוך שהם מדווחים על רכישה זו למנהל מיסוי מקרקעין חיפה על דירה שאינה יחידה ואף שילמו מס רכישה כעל דירה נוספת.
- המכירה של הבית בכורזים לא יצאה אל הפועל, אף לא במחיר נמוך משמעותית מהמחיר שפרסמו במקור.
- לאור זאת, החליטו העוררים להעביר את הבית בכורזים במתנה לאמה של העוררת.
- הדיווח על עסקת המתנה (לרבות תצהירי מתנה חתומים) נשלח למשרדי מיסוי מקרקעין טבריה
- באותו יום נפטרה האם בביתה

- במקביל הגישו העוררים בקשה למשרדי מיסוי מקרקעין חיפה לתקן את שומת מס הרכישה ולקבוע כי הבית בטבעון מהווה דירה יחידה, שכן עמדו בתנאי סעיף 9(ג1)(ג)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין ומכרו את הבית בכורזים בתוך 24 חודשים ממועד רכישת הבית בטבעון. - ביום האחרון של תקופת ההקפאה. הבקשה אושרה ויתרת מס הרכישה הוחזרה לעוררים. הבקשה אושרה והופק אישור מיסים לטאבו.
- באותו יום אחרון של תקופת ההקפאה, גם הוכנה צוואה של האם בו היא מורישה את הבית בכורזים לביתה – נגה שמרת.
- לאחר שדיווח על פטירת האם, אושר הדיווח על המתנה על-ידי מפקחת במשרדי מיסוי מקרקעין טבריה והופקו אישורים להעברת הדירה בלשכת רישום המקרקעין.

## המשך פס"ד נגה שמרת

- לאחר בדיקה של ממונה מיסוי מקרקעין :
- מיסוי מקרקעין טבריה ביטל את עסקת המתנה וקבע שלא מדובר במתנה
- מיסוי מקרקעין חיפה קבע שלגבי הדירה בטבעון לא מדובר ברכישת דירה יחידה ולכן יחול מס רכישה לפי מדרגות של דירה נוספת.
- השגת העוררים נדחתה - הוגש ערר.



## צירוף מקרים נדיר:

- • העברה במתנה לאם ביום האחרון של תקופת ההקפאה
- • באותו יום האם מכינה צוואה ומורישה את הבית בחזרה לנותני המתנה
- • האם בת 87 – מה לה הצורך בבית במתנה? (למה לא להעביר במתנה לילדים!)
- • דמי השכירות של הבית בכורזים נשארו בידי שמרת ולא הועברו לאם
- • הצוואה של האם ייחדה את עזבונה בחלקים שווים לכל היורשים למעט הדירה בכורזים
- • טיפול ע"י מתמחה. יצאה לביקור בנכס (לאחר פטירת האם). נאמר לה שהאם צריכה לעבור לגור בנכס בכורזים. כשניסתה לשדר במשרד העברת בעלות של הדירה לאם – קפץ לה שדר "לא ניתן לרשום בעלות על שם נפטר". מכאן הדרך אל המאמן הייתה קצרה.

• הערר נדחה.

• לאור כל זאת, קבעה השופטת, כי מדובר היה למעשה **ב"דלת מסתובבת"**

כך שהבית בכורזים אמור היה לעבור לאם כדי שהעוררים ישלמו מס רכישה מופחת בגין הבית בטבעון, וכי בהמשך הבית בכורזים יחזור אליהם בהתאם

לצוואת האם, כלשכל אורך התקופה העוררים הם אלה שנהנים מההכנסה

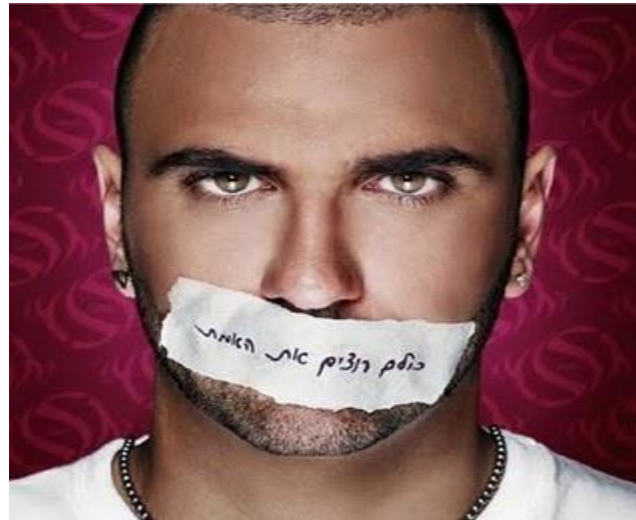
מהבית ונוהגים בו מנהג בעלים. מדובר **בעסקה מלאכותית** ושלא הוכח

טעם כלשהו לעסקת המתנה מלבד הקטנת שיעור מס הרכישה בגין רכישת

הבית בטבעון.

# כיצד להימנע מלהיות חשוד בעסקה מלאכותית?

- סעיף 84 סבור המנהל כי עיסקה פלונית או פעולה פלונית באיגוד, המפחיתה או העלולה להפחית את סכום המס העשוי להשתלם על ידי אדם פלוני, או למנוע תשלום מס, היא מלאכותית או בדויה, או כי אחת ממטרותיה העיקריות של עסקה פלונית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה, רשאי הוא להתעלם מהן ולשום את המס המגיע לפי זה.
- הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק.



- הזכות לתכנון מס היא מזכויותיו הבסיסיות של הנישום ונובעת מזכות הקניין
  - (ראה לעניין זה: ע"א 4639/91 מנהל מס שבח מקרקעין נ' חזון,
  - ע"א 9412/03 עמי חזן נ' פקיד שומה נתניה,
  - ו-ע"א 1211/14 יחזקאל גוטשל נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
- **העובדה שעסקה מסוימת מביאה להטבת מס אין בה כשלעצמה כדי ללמד, כי מדובר בעסקה מלאכותית. כדי לקבוע האם מדובר בעסקה מלאכותית יש לבחון האם העסקה מפחיתה מס באופן לגיטימי, אם לאו.**

• קביעת קו הגבול והאיזון בין האינטרסים השונים נעשים בכל מקרה לגופו

בהתאם לכלל נסיבותיו. **מבחן העל הוא מבחן האיזון המהותי בין זכות**

**הנישום לתכנון מס לבין האינטרס הציבורי**, כמפורט. מבחן העזר לכך הוא

מבחן הטעם המסחרי ע"א 10666/03 **סילבאן שיטרית** נ' פקיד שומה תל

אביב יפו

• בעסקאות בין קרובים נוכל לטעון למתנה על בסיס של "הכרת הטוב",

"עזרה סוציאלית", "דאגה לילדים"

## 2 - חזקת שיתוף והסכם ממון

- הגדרת תא משפחתי – חזקה שבחוק
- חלוקת התא במס רכישה – דפנה פלם ע"א 3185/03,
- חלוקת התא במס שבח – יגאל שלמי ע"א 3178/12



- הדרישות: הסכם ממון + הפרדה רכושית

- ו"ע 16836-03-17 קרן רוזנבוים נ' מסמ"ק מרכז – הפרדה רכושית?  
המגורים המשותפים לא הכריעו. (כב' השופט אבי גורמן)
- ו"ע 26968-11-17 פדלון נ' מסמ"ק נתניה – הסכם ממון בנכס שנרכש שלא  
במימון חיצוני במימון משותף דורש רף גבוה ונסיבות חריגות לסטייה מתא  
משפחתי. המגורים המשותפים הכריעו. (כב' השופט אבי גורמן)

## 4 – הגדרת קרוב

- מס שבח : "קרוב" לאדם פלוני –
- (1) בן-זוג;
- (2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;
- (3) אח או אחות ובני-זוגם;
- (4) איגוד שהוא בשליטתו;
- **אי סימטריות** : אבא מעביר לצאצא ובן זוגו # בן זוג של הצאצא לאבא
- **אי סימטריות** : אח מעביר לאח ובת זוגו # בת הזוג מעבירה לגיסה
- **בריאח תיכון** – אבא מעביר לאלמנת הבן.

# אי סימטריות בין קרוב במס שבה למס רכישה

• הגדרת קרוב במס רכישה:

• קרוב" - בן זוג, לרבות מי שהיה בן זוג במשך ששה חדשים שקדמו למכירת זכות

במקרקעין, הורה, צאצא, בן-זוגו של צאצא, אח ואחות

• אין הורה הורה

• אין צאצא של בן זוג

• אין בני זוג של אח ואחות





## הקלות במתנה לקרוב במס רכישה

• **תקנה 20.** במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל.

• **21.** על אף האמור בתקנה 20 מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן-זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס רכישה.

## תוצאות אי הסימטריות: - הדירה ברמות והאמא בחו"ל

• ו"ע 7999-08-16 רחל יעקובוביץ נ' מסמ"ק – בת ובן זוגה נתנו מתנה דירת מגורים לאבא במטרה לרכוש דירה אחרת שתהייה דירתם היחידה. ואולם חמו של בן הזוג לא מהווה "קרוב.

• פתרון (?)

• שימוש בבריח תיכון.

• אח יעביר לגיסתו דרך אחיו. חתן יעביר לחמו דרך אישתו

## מתנות בין אחים:

### • פטור ממס שבח:

- **62 (א)** מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו – יהיו פטורים ממס; לעניין זה, "קרוב" – קרוב כאמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "קרוב" שבסעיף 1, וכן אח או אחות, לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה
- **העברה בין אחים – במס שבח** רק בהתקיים החריג. **במס רכישה** גם ללא החריג

**מתנות – נדרש:** המתנה צריכה להיות אמיתית אחרת זו עסקה בתמורה – אב נותן דירה לבן אבל דמי השכירות מגיעים אליו. או הבן משלם את המשכנתא. או התחייבות אחרת

• הנחלה במושב – הדירות ושומת פקיד שומה רמלה

• פס"ד נחמיה יוסף, בימ"ש מחוזי מרכז, - כב' השופט אבי גורמן

# מתנות – נדרש: מקבל דירה בפטור לפי 62 חייב לעמוד בתקופת צינון כדי למוכרה בפטור ממס שבה

- **149. (א)** על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה –
- (1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע 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.
- (ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.
- (ג) לענין סעיף זה –
- (1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;
- (2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם.

- ו"ע , מלי רוזנבלום ואחרים נגד מנהל מס שבח - , עסקה במכירת דירות אשר נבנו על קרקע שהועברה מאב לילדיו במתנה. **המחלוקת האם מכירת הדירות פטורה ממס שבח, או שמא הן נחשבות כדירות שהתקבלו במתנה, ודורשות צינון ולכן חייבות במס שבח?**
- העוררים טוענים שקיבלו במתנה קרקע והם בנו עליה דירות. האב לא נתן דירות ולא הייתה לו כוונה לתת דירות.
- **נפסק:** לפי שמאי מומחה מטעם הוועדה, **עולה כי שווי המתנה** עלה על 50% ממחיר הדירות. לפיכך, יש לראות בכל דירה כדירה שניתנה במתנה וחלה עליה תקופת הצינון.
- דירת מגורים מוגדרת ככזו מרגע סיום בנייתה, ולכן יש למנות את תקופת הצינון ממועד סיום הבנייה ולא ממועד קבלת הקרקע במתנה



## 5 – העברה אגב גירושין

• 4א. העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית **על פי פסק דין**

שניתן **אגב הליכי גירושין**, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא

העברה בין **בני הזוג** ובין אם היא העברה מהם לילדיהם, ובמכירת הזכות במקרקעין או

בפעולה באיגוד במקרקעין על ידי מי שהועברו לו הזכויות בזכות במקרקעין כאמור, יהיו

שווי הרכישה של הזכות ויום רכישתה, לרבות לענין סעיף 7א, שווי הרכישה ויום הרכישה

שהיו נקבעים לפי הוראות חוק זה או לפי הוראות הפקודה, לפי הענין, אילו נמכרה הזכות

או נעשתה הפעולה על ידי מי שהעביר את הזכויות בה

## הדגשים להחלת סעיף 4א

- פסק דין – מכל גורם משפטי אזרחי/רבני
- אגב גירושין – ולא דווקא לאחר הגירושין – לא נדרש גט
- בן זוג – בני זוג נשואים + ידועים בציבור + בני אותו מין
- בין בתמורה ובין לא בתמורה – אין חיובי מס שבח או רכישה



# על פי פסק דין – גם לאחר פס"ד

- ובתנאי ובית המשפט יחיל עליו את הסכם הגירושין

- החלטת מיסוי 121/06 + 120/06 גרושים בהתאם לפס"ד התחלקו

בדירה. לאחר שנים ביקשה האישה להמיר דירה שברשותה במקום חצי

הדירה של הבעל

# החלטת מיסוי – יציאה מתא משפחתי ע"י גירושין תיחשב כמכירה

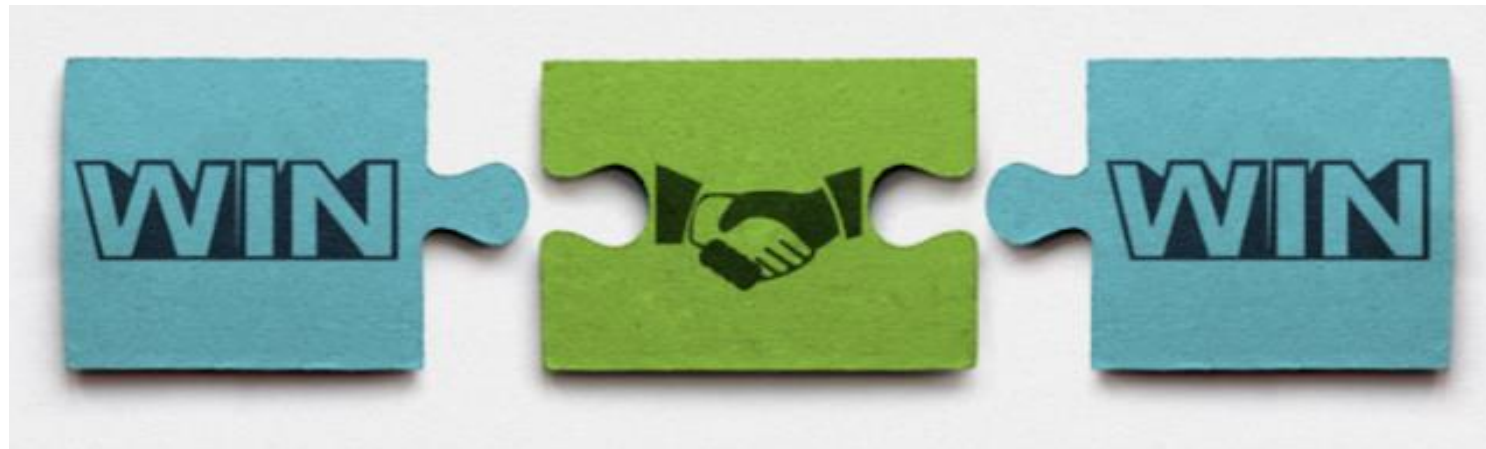
- לבני זוג דירה אחת משותפת. רכשו דירה נוספת וביקשו חישוב מס כדירה יחידה תוך התחייבות למכור את הדירה המשותפת. מייד לאחר מכן הם התגרשו כאשר הוסכם שהאשה תיקח את הדירה המשותפת והבעל את הדירה החדשה. מנהל מקרקעין הכיר בכך שפירוק התא המשפחתי, כמוהו כמימוש הדירה הראשונה, ולכן רכישת הדירה החדשה תחויב במס רכישה לפי שיעורי המס החלים על דירה יחידה. התנאי שהוצב להסכם, היה כי בתוך 24 חודשים מזמן רכישת הדירה החדשה, התא המשפחתי יפורק, וחלוקת הדירות בפועל תתבצע לאחר פירוקו

# העברה אגב גירושין + תשלומי איזון

• האם תשלומי איזון בין בני זוג יהוו ניכוי בעת מכירת הדירה

בעתיד?

• תשובה: **לא**



[תמונה זו](#) מאת מחבר לא ידוע ניתן ברשיון במסגרת [CC BY-NC-ND](#)

# תודה על ההקשבה

שוקי ג'אנה, עו"ד, שמאי מקרקעין, רו"ח

**SJ- פתרונות מיסוי חכמים**

אתר : [SJ-SMARTAX.COM](http://SJ-SMARTAX.COM)

טלפון : **050-6209256**

מייל : [JANASHUKI@WALLA.CO.IL](mailto:JANASHUKI@WALLA.CO.IL)