

העברת דירה בפטור ממס לקרוב ממס בצורה שגויה עלולה להביא לחיוב במס מיותר!

סיימון יניב עו"ד (רו"ח)

ביטול האפשרות לקבלת פטור במכירת דירת מגורים יחידה פעם בארבע שנים לפי סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק")¹ והגדלת שיעורי מס הרכישה על דירת מגורים נוספת, הביא משפחות רבות להעביר בצורה מלאכותית דירות מגורים שבבעלותם בפטור ממס לפי סעיף 62 לחוק לילדיהם הבגירים או להוריהם והורי הוריהם הנחשבים ל"קרוב" לפי הוראות הסעיף.

מנהלי מיסוי מקרקעין הבחינו בתופעה חריגה שבשנים שלאחר תיקון החוק חלה עליה מהותית בדיווחים על העברת דירות בפטור ממס בין קרובים ביחס לשנים קודמות לתיקון החוק כאמור וביקשו לבחון בדקדקנות את אותן עסקאות.

לאחרונה נדונו שני מקרים בפני ועדת הערער שבבית המשפט המחוזי בעניין העברת דירות במתנה בין קרובים בפטור ממס.

האחת בנצרת בראשותה של כב' השופטת עירית הוד בעניינם של **נגה וחיים שמרת** במסגרת תיק ו"ע 18-09-24989 (להלן: "**פרשת שמרת**" או "**בני הזוג**"), שממנו ניתן ללמוד על טעות באופן מתן דירות מגורים במתנה לקרובים בפטור ממס שעלולים להוביל את מנהל מסמ"ק להתעלם מהעברת אותן הדירות לפי סעיף 84 לחוק.

באותו מקרה בני הזוג התגוררו בביתם בכורזים. ביום 11.6.15 רכשו בני הזוג את בית נוסף בטבעון. באותו חודש הצהירו בני הזוג על רכישת הבית האמור וציינו, כי מדובר בדירה שניה וכי אין בכוונתם למכור את דירתם הנוכחית בכורזים. בני הזוג שילמו מס רכישה על הבית בטבעון בהתאם למדרגות החלות בעת רכישת דירה שנייה. כארבעה חודשים לאחר מכן, בחודש אוקטובר 2015, הגישו העוררים בקשה לתיקון הצהרתם באופן שהם התחייבו למכור את הבית בכורזים תוך 24 חודשים מרכישת הבית בטבעון. ביום 2.7.17 הגישו העוררים למשיב תיקון של הדיווח, לפיו ערכו עסקת מתנה לגבי הבית בכורזים שלפיה בני הזוג העבירו את הבית במתנה לאמה של העוררת, וחוייבו בשליש ממס הרכישה שחויב בדיווח המקורי. עסקת המתנה הנטענת נערכה ביום 11.6.17, קרי היום האחרון של של התקופה שבה יכלו למכור את הבית מבלי

¹ הסעיף בוטל במסגרת תיקון מס' 76 לחוק שנכנס לתוקף מ-1.1.2014.

שהדירה טבעון תחשב כדירה שנייה לצורך חישוב מס הרכישה. באותו מועד חתמה האם על צוואה שבמסגרתה נקבע, כי עם פטירתה העוררים ירשו את הבית בכורזים. אמה של העוררת נפטרה ביום 2.7.17, היום בו דווחה עסקת המתנה למנהל מיסוי מקרקעין (מסמ"ק) טבריה.

מנהל מסמ"ק ביקש להתעלם מהדיווח על העברת הבית בטבעון במתנה וקבע בשומה את מס הרכישה על הבית בטבעון לפי מדרגות מס הרכישה שחלים על דירה שניה בתוספת קנס.

בני הזוג טענו מצידם שמדובר בפעולה משפטית המשקפת מתנה אמיתית ולגיטימית, כנ"ל לגבי רישום הצוואה לטובתם ואין אלא להצטער על נסיבות המקרה שבו מקבלת המתנה נפטרה במפתיע בסמוך לקבלת המתנה ורישום הזכויות בבית בצוואה לטובת בני הזוג.

כב' השופטת הוד לא השתכנעה מטיעוניהם שובי הלב של בני הזוג וקבעה שאין להתערב בהחלטת מנהל מסמ"ק טבריה שכן מדובר למעשה בתכנון מס המהווה למעשה "דלת מסתובבת" (או בלשון אחרת – "קרוסלה") שלפיה הבית שניתן במתנה לא הועבר בפועל במתנה לאמה של בת הזוג שהרי ובמיוחד שהבית היה אמור לחזור אל בני הזוג בשלב מאורח יותר לאחר פטירת האם, מה גם שלאחר העברת הבית במתנה המשיכו בני הזוג להנות מפירות השכירות מאותו הבית, כשהאם המשיכה להתגורר בביתה עד ליום מותה.

אין ספק שפסק הדין מהווה תמרור אזהרה לאותם מתכנני מס שמציגים מצג שאינו משקף את כוונת הצדדים, דבר שעלול להוביל את מנהל מסמ"ק להעביר את המקרה לבחינה של פקיד שומה חקירות ואף לפרקליטות בהמלצה להגשת כתב אישום כנגד אותם נישומים.

על כן, לפני שמבצעים העברות דירות בין בני משפחה בפטור ממס תוך ניצול הטבות מס יש לקחת בחשבון כי העסקה תבחן ע"י מסמ"ק בשבע עיניים ומשכך יש לשקף את מתן המתנה לא רק בכתובים אלא גם בפועל בכל הקשור לזכויות ובהתנהלות הפיננסית וקניינית בנכס שהועבר במתנה.

הכותב: מומחה לדיני מיסים על כל רבדיו הן במישור האזרחי והן במישור הפלילי.