

דף הבית > דלתון למגורים > הבת העבירה דירה במתנה לאימה – בית המשפט קבע: "עסקה מלאכותית"

דלתון למגורים

הבת העבירה דירה במתנה לאימה – בית המשפט קבע: "עסקה מלאכותית"

האישה ובעלה ביקשו למכור דירה שנייה כדי להימנע ממס רכישה גבוה, וכשלא הצליחו – העניקו אותה במתנה לאם • ביהמ"ש לא הכיר בעסקה ואף הטיל קנס גירעון על בני הזוג



מאת **ירון גינדי, נשיא לשכת יעוצי המש, וקרולין עובד, יועצת מס**
12:07 | 24.02.20



דירה במתנה? עסקה שנעשתה במטרה לחמוק מתשלום מס נבזה (שטרסטוק)

דירה במתנה פוטרת ממס? לא תמיד: בפסק דין שהתקבל בבית המשפט המחוזי בצרפת נקבע כי בני זוג שהעבירו את דירתם השנייה במתנה לאימה של האישה, ביצעו למעשה עסקה מלאכותית. על פי סעיף 84 לחוק מיסוי מקרקעין, בסמכותו של מנהל מיסוי מקרקעין להתעלם מעסקה כאשר היא נחשדת כמלאכותית או בדויה, וכאשר אחת ממטרותיה העיקריות היא להימנע מתשלום מס או להפחית אותו. כן מצוין בסעיף כי "הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק".

מס הרכישה הגבוה (בשיעור של 8%) בעבור רכישת דירה שנייה, מוביל רוכשים רבים להעביר את דירתם הקיימת על שמו של אחד מבני המשפחה הקרובים כמתנה פטורה ממס, עסקה המאפשרת להם להיחשב כבעלים של דירה אחת בלבד ולשלם מס רכישה מופחת. עם זאת, בפסק הדין המוזכר לעיל קיבל בית המשפט את טענתו של מנהל מיסוי מקרקעין כי מדובר בעסקה מלאכותית שיש לבטלה.

העסקה נערכה בחוסר תום לב

בפסק הדין צוין כי בני הזוג, המהווים תא משפחתי מאוחד, רכשו בית בטבעון נוסף על דירתם הראשונה שביישבו כורזים, והצעירו עליו כדירתם השנייה. באוקטובר 2015 התחרטו השניים על הצהרתם והתחייבו למכור את ביתם הראשון כאמצעי למימון רכישת הבית בטבעון, כך שייחשבו כבעלים של דירה יחידה וישלמו מס בהתאם.

לאחר שלא הצליחו למכור את דירתם הראשונה, חתמו בני הזוג על עסקת העברה במתנה של הדירה לאימה של האישה. במקביל, ערכה האם צוואה שבה נכתב כי לאחר פטירתה בני הזוג יהיו היורשים של הדירה



סמוך למועד פקיעת ההתחייבות למכירה, ולאחר שלא עמדו בהתחייבות ולא הצליחו למכור את דירתם הראשונה, חתמו בני הזוג על עסקת העברה במתנה של הדירה לאימה של האישה. במקביל, ערכה האם צוואה שבה נכתב כי לאחר פטירתה בני הזוג יהיו היורשים של הדירה. כחודש לאחר מכן נפטרה האם במפתיע, אך לפי החלטת בית המשפט עסקת המתנה נערכה בחוסר תום לב ובמטרה לחמוק מתשלום מס גבוה בעבור רכישת הדירה השנייה.

אלו היו נימוקי של בית המשפט בקביעת פסק הדין:

כשבווע לפני העברת הדירה על שמה של האם הודיעו בני הזוג כי היה ולא יעלה בידם למכור את הדירה, הם יעבירו אותה לבעלות אחד מילדיהם. למרות הצהרה זו, הם העבירו את הדירה לבעלות האם
העברת הנכס במתנה נערכה בחיפזון, ביום האחרון לפני פקיעת תקופת ההתחייבות למכירה המותרת על פי החוק
בני הזוג טענו כי העבירו את הנכס לבעלותה של האם על מנת שתוכל להשכיר או למכור אותו כדי לשפר את מצבה הכלכלי, אך לפי האם הייתה חסרות ניסיון בניהול נכסי דלתון, כמו כן נילה, מצבה הבריאותי והמרחק הגדול בין בית מגוריה לבין הנכס המדובר העלו סימני שאלה בדבר יכולתה לנהל את הנכס
בני הזוג העניקו יפוי כוח לביצוע עסקאות בנוגע לבית לשלושה מארבעת ילדיהם, ולא לאם.
לכשהנכס הושכר, התמורה בעד השכרתו הועברה לבני הזוג, כך שהאם לא הפיקה תועלת כלשהי מעסקת המתנה
בצוואת האם נכתב כי בני הזוג יירשו את הבית לאחר מותה, ולא כפי שניתן היה לצפות, שהנכס יצטרף לקופת העיזבון של האם ויתחלק בין כל יורשיה
בני הזוג המשיכו לשלם את המשכנתה עבור הבית בכורזים גם לאחר שבוצעה ההעברה לבעלות האם.

בהתאם לכך קיבל בית המשפט את טענת רשות המיסים כי העובדות מצביעות חד-משמעית על ביצוע עסקה מלאכותית שמטרתה להיטיב עם נותני המתנה ולא עם מקבל המתנה ולהפחית משמעותית את מס הרכישה, מאחר שלא הוכח טעם אחר לעסקת המתנה. על בני הזוג הוטל קנס גירעון היות שטענת מנהל מיסוי מקרקעין הם פעלו ביועדין מתוך כוונה להתחמק מתשלום המס.