

ילד עם דירה

רכישת דירה על שם צאצא קטין: ועדת הערר סגרה את פרצת המס ומעתה ייחשבו דירות כאלו כחלק מדירות התא המשפחתי < אלכסנדר שפירא



בחודש אפריל ניתן פסק הדין של ועדת הערר של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין חג' (ע"מ 15-06-62431). תמצית העובדות היא כדלקמן:

ב-6.6.2010 רכשו חברי קבוצת רוכשים, עליהם נמנים ששת העוררים, את המקרקעין הידועים כפרויקט "מגדלי הצעירים" בדרך מנחם בגין 158 תל אביב. העוררים הם קטינים אשר רכשו את זכויותיהם בפרויקט באמצעות הוריהם כאפוטרופוסים הטבעיים ובאישור בית המשפט.

בעקבות רכישת חלקם במקרקעין הגישו העוררים דיווח למשיב (מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב) אשר הוציא שומות לפי מיטב השפיטה, לפיהן יש לחשב את שווי המכירה של העוררים לפי שיעור של 90% משווי הדירה העתיידית בתוספת 10% בגין הוצאות בלתי צפויות מראש ושכר טרחת עו"ד. על הסכמי הרכישה באותה עת לא חל תיקון 69 לחוק מיסוי מקרקעין, אשר נחקק במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2011 ו-2012 ואשר בו נקבעו כללים למיסוי קבוצות רכישה הן במסגרת חוק מיסוי מקרקעין והן במסגרת חוק מע"מ.

השגת העוררים נדחתה והוגשו עררים (בהליכים קודמים) שבעקבותיהם הגיעו הצדדים להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק הדין על ידי הוועדה. שנה וחצי מאוחר יותר, קיבלו העוררים תיקוני שומה ודרישות לתשלום תוספת מס רכישה, בטענה שמדובר בדירות נוספות ולא יחידות של העוררים.

העוררים הגישו ערר על שומות שלו. המחלוקת שבין הצדדים התמקדה בשתי סוגיות. האחת: האם נושא הזכאות להקלה בגין דירה יחידה או נוספת הוסדר בהסכם הפשרה, ולחילופין, האם יש לבטל את הסכם

הפשרה מחמת טעות. השנייה: האם עיקרון התא המשפחתי שבהוראות סעיף 9(א1) (2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין חל במקרה שהדירות נרכשות עבור הקטינים.

ועדת הערר דחתה את הערר ברוב דעות (יו"ר הוועדה השופט הרי קירש וחבר הוועדה רו"ח צבי פרידמן, כנגד חוות דעתו של חבר הוועדה עו"ד ושמאי מקרקעין דן מרגליות). לדעת מרגליות, הגם שלשון הסכם הפשרה תומכת בטיעוני המשיב וזה לא היה מנוע מלהמשיך ולבחון את הזכאות של כל רוכש ורוכש להקלה במס רכישה בגין דירה יחידה, הרי שלפי עמדתו שלו בעניין אבן עזרא (ו"ע 1393/01, שהיתה אף היא דעת מיעוט), בדיקת "השרשרת המשפחתית" היא כלפי מטה ולא כלפי מעלה. על כן כאשר הרוכש הוא קטין, אין למנות לחובתו את דירות הוריו.

פרידמן הסכים עם מרגליות ביחס להסכם הפשרה, אך העדיף את עמדת הרוב בעניין אבן עזרא, תוך שהוא מביא חיזור קין לעניין זה מקביעת בית המשפט העליון

בעניין יוסף שלם (ע"א 6357/99) בנושא סיווגו של המערער שם כ"בעל שליטה" בחברה לאור החזקתה של בת-זוגו במניות החברה. לאור זאת, הציע פרידמן לדחות את הערר ללא צו להוצאות.

השופט קירש לא העמיק בניתוח הסכם הפשרה, וזאת מהטעם שסוגייה זו הוכרעה על ידי חברי הוועדה. באשר לפרשנותו של סעיף 9(א1) (2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, הצטרף השופט קירש לעמדתו של פרידמן (הגם שציין, כפי שגם ציין פרידמן, כי גישתו של מרגליות איננה משוללת יסוד) וקבע, כי יש להעניק פרשנות תכליתית לסעיף, וזאת מטעמים שונים לרבות עמדתם של מלומדים בסוגיה זו.

סיכומו של עניין: רכישת דירת מגורים על שם ילד קטין שאין בבעלותו דירות נוספות תיחשב לרכישת דירה על ידי "התא המשפחתי", ועל כן ככל שבבעלות הורי הקטין דירה נוספת – תחויב רכישה זו במס רכישה בשיעור החל על דירה נוספת. ●