

המשפחה בבית

החלטות של ועדת הערר בנוגע סטייה מחזקת התא המשפחתי
ברכישת נדל"ן בידי בני זוג < אלכסנדר שפירא

לשחף בלבד, אך לצד זה נקבעו הוראות המקנות לקרן חלק הולך וגדל בחשבון. מקורם הכלכלי של דירת שחף והכספים שבחשבון שחף בירושת אביו שנהרג במלחמת יום הכיפורים וכן בכספים ששחף הרוויח קודם לנישואין. בני הזוג ניהלו גם חשבון בנק משותף, אליו נכנסו משכורותיהם וממנו מומנו חייהם וחיי ילדיהם המשותפים.

בספטמבר 2009 רכש שחף דירה בקרית אונו (להלן: "דירת שחף החלו" פית"). למימון רכישת דירה זו, הוא מכר שחף בנובמבר 2009 את דירת שחף הראשונה, והיתרה, כמו גם מימון רכישת ציוד קבוע לדירה החדשה, מומנו מחשבון שחף. בני הזוג וילדיהם התגוררו בדירת שחף הראשונה וכן בדירת שחף החלופית, מבלי שהעוררת שילמה דמי שכירות לשחף.

בספטמבר 2016 רכשו בני הזוג דירה משותפת. מימון הרכישה נעשה מחשבונם המשותף, כאשר בהסכם הרכישה צוין שמה של קרן בלבד, וזאת כדי לאפשר לה להירשם להגדרה במסגרתה הוענקה הטבה למי שזו דירתו היחידה. עם זאת, בדיווח למשיב, דיווחו בני הזוג על הדירה כשייכת לשניהם (דהיינו, מחצית לקרן ומחצית לשחף).

בגין מחצית הדירה המשותפת השייכת לשחף, שילם שחף מס רכישה בשיעור החל על מי שרוכש דירה שאינה דירתו היחידה. לעומת זאת, בכל הנוגע למחצית הדירה השייכת לקרן, טענה זו, כי זוהי דירתה היחידה, וכי שיעור מס הרכישה על מחצית זו צריך להיות בהתאם לשיעור החל בעת רכישת דירה יחידה. המשיב דחה טענה זו. לטענתו, לאור החזקה הקבועה בסעיף 9(א1) (ב) (2) לחוק מיסוי מקרקעין, יש לראות את קרן כבעלת זכויות גם בדירת שחף החלופית, ומשכך אין היא בעלת דירה יחידה.



התקיימה בין בני הזוג הנישואים הפרדה רכושית בפועל.

בשני פסקי דין שניתנו לאחרונה יישמה ועדת ערר מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי מרכז את המבחנים שנקבעו בהלכת שלמי.

עניין רוזנבוים

בינואר השנה ניתן פסק הדין בעניין רוזנבוים (ו"ע 17-03-16836). קרן רוזנבוים ושחף רוזנבוים נישאו בחודש ינואר 2007. עבור שני בני הזוג אלה הם נישואיהם הראשונים ולהם ילדים מנישואין אלה בלבד. בני הזוג חתמו על הסכם ממון ערב נישואיהם, בו נקבע, כי דירה ברמת גן אשר רכש שחף בשנת 2001 (להלן: "דירת שחף הראשונה"), כמו גם התמורה שתתקבל ממכירתה, שייכים לשחף בלבד. עוד נקבע, כי חשבון בבנק לאומי (להלן: "חשבון שחף") יהיה שייך

מסגרת הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 5/2011 מ' 12.4.2011, שעניינה בהיקף תחולת חזקת התא המשפחתי, הגדירה רשות המיסים את המונח "נכסים חיצוניים" כדירות שנוכשו לפני יצירת התא המשפחתי, וכן דירות שהתקבלו בירושה או במתנה לאחר מכן. עוד נקבע בהוראת הביצוע, כי ככלל אין ליצור שיתוף בין בני הזוג בנכסים חיצוניים, למעט במקרים של מגורים משותפים, מימון משותף, תשלום משכנתה משותף ודמי שכירות המשתלמים לחשבון בנק משותף.

3.5 שנים מאוחר יותר ניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין שלמי (ע"א 3178/12). בית המשפט העליון התאים את פרשנות דיני המס לשינויים במציאות החברתית הדינמית ואימץ את דעת המיעוט בעניין עברי (ע"א 3489/99). הוא קבע, כי החזקה הקבועה בסעיף 9(ב) לחוק מיסוי מקרקעין – לפיה רואים בני זוג כ"מוכר אחד" לצורך פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים – היא חזקה הניתנת לסתירה.

אשר לאופן שבו יוכל הנישום לסתור את החזקה, הוחלט על פי חוות דעתו של השופט יורם דנציגר, אליו הצטרפה השופטת דפנה ברק-ארז, כי בעניינם של בני זוג נשואים יידרש הנישום להציג – כתנאי מקדמי – הסכם יחסי ממון, ובנוסף להוכיח, כי בני הזוג פעלו על פי ההסכם הלכה למעשה, דהיינו: ההפרדה הרכושית לא נותרה על הנייר אלא התקיימה בפועל. מנגד, השופט נעם סולברג סבר, כי הנישום יוכל לסתור את החזקה גם בהעדר הסכם יחסי ממון, אם יוכיח כי



אלכסנדר שפירא, עורך דין ורואה חשבון



הבחינה השנייה סבוכה יותר. הבית מושא הערר שונה ממרבית הדירות שנדונו בפסיקה, בהיותו נכס שאינו "נכס חיפזני", שכן הוא נרכש לאחר הנישואין, על ידי שני בני הזוג ובמימונם המשותף. משכך, סטייה מחזקת התא המשפחתי סטייה מחזקת התא המשפחתי תיעשה רק בכפוף לעמידה ברף ראייתי גבוה במיוחד

דיר השופט דנציגר בעניין שלמי, שכן הוא נרכש לאחר הנישואין, על ידי שני בני הזוג ובמימונם המשותף. משכך, סטייה מחזקת התא המשפחתי תיעשה רק בכפוף לעמידה ברף ראייתי גבוה במיוחד.

השופט גורמן בחן את מבחני העזר שמנה השופט דנציגר בעניין שלמי וקבע, כי בנסיבות העניין לא נסתרה חזקת התא המשפחתי. תשומת ליבכם להתייחסותו, בעניין זה, של השופט גורמן לשיפוץ הבית ולעיסוק הנדל"ן הנוספת שביצעה אשת העורר. לאור נקבע, כי העורר ישא בתשלום מס רכישה בשיעור החל בעת רכישת דירה שאינה דירה יחידה. ●

בדצמבר נחתם בין בני הזוג הסכם ממון, לפיו הבית שייך לאשת העורר בלבד. הסכם זה אושר על ידי בית המשפט לענייני משפחה. בני הזוג וילדיהם התגוררו בבית עד סוף 2014. לבני הזוג חשבונות נפרדים.

בשנת 2009 רכשה אשת העורר מקרקעין בהרצליה ומכרה אותם בשנת 2016, לאחר שנבנתה עליהם דירת מגורים. באוגוסט 2015 הושכר הבית למשרד הביטחון, כאשר הסכם השכירות נחתם על ידי אשת העורר ודמי השכירות שולמו לחשבונה.

באוגוסט 2016 רכשו בני הזוג בית נוסף באבן יהודה (להלן: "הבית הנוסף") ודיווחו למשיב על רכישת הבית הנוסף בחלקים שווים. אשת העורר שילמה על מחצית מהזכויות מס רכישה בעת רכישת דירה שאינה דירה יחידה, ואילו העורר ביקש לשלם על חלקו במחצית הזכויות מס רכישה בשיעור הנמוך יותר החל בעת רכישת דירה יחידה.

ועדת הערר דחתה את הערר. השופט גורמן שב ובחן את שני התנאים שנקבעו בהלכת שלמי לסטייה מחזקת התא המשפחתי. במקרה דנא, הבחינה הראשונה, קיומו של הסכם ממון תקף, קלה ופשוטה והתשובה לה חיובית. לעומת זאת, הבחינה השנייה סבוכה יותר. הבית מושא הערר שונה ממרבית הדירות שנדונו בפסיקה, בהיותו נכס שאינו "נכס חיפזני" (כפי שהג-

ועדת הערר קיבלה את הערר. השופט אבי גורמן נדרש בהרחבה להלכת שלמי וקבע, כי במקרה דנא התקיימו שני התנאים שנקבעו באותה הלכה לסטייה מחזקת התא המשפחתי (דהיינו, קיומו של הסכם ממון תקף בין בני הזוג במסגרתו נקבעה חלוקת הזכויות בדירות המגורים שברשות בני הזוג; והפרדה רכושית בפועל בין בני הזוג בנוגע לדירות מושא ההסכם).

לדבריו, הפרדה הרכושית בין בני הזוג אמיתית והיא מעוגנת בהסכם ממון שנחתם קודם לנישואין ושנים רבות לפני אירוע המס הנבחן. היא משקפת במישור הקנייני שמירה של שחף על בעלותו בדירה שרכש מכספו שנים רבות קודם לנישואין ובתחליפיה.

השופט גורמן הוסיף, כי שימוש בדירת מגורים השייכת לאחד מבני הזוג על ידי שני בני הזוג עלול אמנם ללמד על היעדר הפרדה רכושית, אך אין הדבר בהכרח כך. לשיטתו, אין לקבוע, כי שימוש משותף כזה כשלעצמו, יש בו כדי להפריך את ההפרדה הרכושית המעוגנת בהסכם הממון.

השמאי אילן לילי סבר, בדעת מיעוט, כי הגם שאין עוררין שבמקרה דנא התקיים התנאי הראשון מבין שני התנאים שנקבעו בהלכת שלמי, הרי שככל שמדובר בבני זוג צעירים להם ילדים משותפים רק מנישואין ראשונים, מבחן ההפרדה הרכושית חייב להיות קשיח, בלתי מתפשר ומצטבר. בני הזוג וילדיהם גרו בדירת שחף החלופית, ולפיכך לא הוכחה הפרדה רכושית מלאה בין בני הזוג ובכך לא נסתרה חזקת התא המשפחתי. על כן, לשיטתו, יש לראות את קרן כמי שרכשה דירה שנייה לצורך חיובה במס רכישה.

עניין פדלון

באפריל 2019 ניתן פסק הדין של ועדת הערר בעניין הרצל פדלון (ו"ע 17-11-26968). העורר ואשתו נישאו במאוס 1975 ולהם ארבעה ילדים משותפים. במאי 1983 רכשו בני הזוג קרקע באבן יהודה ובנו עליה את ביתם (להלן: "הבית"), תוך שכל אחד מהם נרשם כבעלים של מחצית מהבית.

בדצמבר 2000 העביר העורר במתנה לאשתו את זכויותיו במחצית מהבית והעברה זו דווחה למשיב. במאוס 2009 נרשמה במרשם המקרקעין העברת הזכויות האמורה.