



X



[הפכו את ynet לאתר הבית](#)

יריעות אחרונות



lawמשפט

עסקאות נדל"ן עם קרובים? זהירות, מס לפניך

מהלכים כאלה מיועדים לא פעם לפטורים והקלות מס, אך בהמשך עלולים להתברר כבעלי השלכות כבדות. חשוב להימנע מהגדרת העסקה כמלאכותית

עו"ד יהושע (שוקי) ג'אנה | פסקדיןפורום: 20.05.21, 11:03



אילוסטרציה(צילום: shutterstock)

החוק קובע שניתן למכור נכס ללא תמורה (העברה במתנה) ל"קרוב" בפטור ממס שבח. באשר למס רכישה, מקבל הנכס ישלם רק שליש ממס הרכישה שהיה משלם אילו קנה את הדירה בתמורה מלאה. פטורים אלה הביאו למציאות שבמסגרתה העברת נכסים במתנה לאדם קרוב משמשת במקרים רבים מקלט מס.

כך למשל, אם יש לאדם שתי דירות והוא מעוניין למכור אחת מהן, הוא לא יוכל לקבל פטור ממס שבח בגין דירה יחידה לפי חוק מיסוי מקרקעין. כדי לזכות בפטור האמור, עליו "להיפטר" מדירה אחת – זאת שלא רוצים למכור. לצורך כך ועל מנת לשמור על השליטה בדירה (להבדיל מהבעלות), הוא מעביר אותה במתנה לבנו. במצב זה הדירה נמצאת עדיין בשליטתו ובמקביל הוא מקבל פטור ממס שבח על המכירה.

כמובן שלא כל העסקאות בין קרובים נעשות במטרה לחמוק מרשויות המס וחלקן אמיתיות לגמרי. עסקה יכולה להיות לגיטימית למרות שיש בה גם ממד של חיסכון מס. על מנת להימנע מסיווג עסקה בין קרובים כעסקה מלאכותית שמטרתה הימנעות ממס חשוב לוודא שיש בבסיס העסקה טעם כלכלי, מסחרי, או מהותי אחר מלבד חיסכון המס.

הגדרה מצומצמת

חוק מיסוי מקרקעין מסמיך את מנהל מס שבח להתעלם מעסקה מלאכותית ולשום אותה על פי אופייה הכלכלי. המחוקק מודע לשימוש האפשרי בקרוב ככלי להתחמקות ממס ולכן הגדרת קרוב במס שבח וגם במס רכישה מצומצמת מאוד ובנוסף נקבעו תקופות צינון.

המחוקק הכניס במקרים שונים חסמים ובלמים לביצוע עסקות עם קרוב. יש לכך דוגמאות לרוב. כך למשל בעסקות התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) הפטור וההקלות בפרויקט ניתנות לתא משפחתי בגין דירה אחת. אם לתא משפחתי יש יותר מדירה אחת בפרויקט, הרי שבהעברת דירה אחת לקרוב, יוכל אותו תא משפחתי וגם הקרוב, לקבל פטור מס שבח והקלות כל אחד בגין דירה אחת.

למעשה נוצר כאן מנגנון של שכפול פטורים באמצעות השימוש בקרוב. על מנת למנוע זאת, החוק מחייב את אותו קרוב שקיבל את הדירה, להמתין שנתיים עד שיוכל גם הוא להיכנס לתחולת ההקלות של פינוי בינוי, או תמ"א 38 – וזאת בתנאי שהפרויקט עדיין לא יצא לדרך.

דוגמה נוספת נמצאת בתיקון 50 לחוק המקנה זיכוי ממס שבח לנכס שנרכש בתקופה שבין 7 בנובמבר 2001 לבין 31 בדצמבר 2003. המטרה הייתה לעודד עסקות מקרקעין ולכן מי שרכש נכס בתקופה זו קיבל זיכוי ממס שבח במועד מכירת הנכס. זיכוי זה נמנע אם הנכס נרכש מקרוב ללא תמורה.

עוד דוגמה נמצאת בהוראה המתירה ניכוי הוצאות ריבית בשל הלוואה שנלקחה לרכישת נכס במועד חישוב השבח בעת מכירת הנכס. ניכוי זה נשלל אם הלוואה נלקחה מקרוב.

מיהו קרוב?

לעניין מס שבח ההגדרה כוללת בון זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה, אח או אחות ובני זוגם. "קרוב" יכול להיות לא רק בשר ודם, אלא גם חברה שנמצאת בשליטת הנישום.

לצורך מס מכירה הגדרת קרוב שונה וכוללת בן זוג, לרבות מי שהיה בן זוג במשך ששה חדשים שקדמו למכירת זכות במקרקעין, הורה, צאצא, בן-זוג של צאצא, אח ואחות. כלומר, יתכן שבעסקה אחת, לצורך מס שבח יוגדר המוכר כ"קרוב", ואילו הרוכש לא יוגדר "קרוב".

במסגרת השוני בהגדרות בין מס שבח למס רכישה יתכנו עוד מספר "תקלות כאלו". ראוי להיות ערניים מאוד לדבר ולחשב על עלויות המס מראש.

תאגיד "קרוב"

גם תאגיד שנמצא בשליטת אדם יכול להיות מוגדר כ"קרוב" לו. בבית המשפט המחוזי בחיפה [עלתה לאחורנה הסוגייה הזו](#).

במקרה זה אישה מכרה את זכויותיה בנכס שקיבלה בירושה לחברה שהייתה בעבר בבעלותה וכיום היא מחזיקה בפחות מ-50% מהמניות, היינו לא מחזיקה ברוב המניות. היא ביקשה חישוב לינארי מוטב המאפשר הנחה משמעותית במס שבח. מנהל מיסוי מקרקעין חיפה טען שמדובר במכירה ל"קרוב" ולכן אין להעניק לה את ההטבה (בעת ביצוע המכירה החוק בהוראת שעה אסר חישוב לינארי מוטב במכירה בין קרובים).

בית המשפט קיבל את עמדת מנהל המיסוי. הוא בחן את העובדות ופסק שיש למסות את העסקה על פי המהות הכלכלית שלה. בין היתר נקבע בפסק הדין כי שליטה יכולה להיות ישירה, או עקיפה ואין לבחון את השליטה בחברה רק על סמך מבחן כלכלי של אחוזי האחזקת המניות. בית המשפט קבע כי יש להעדיף מבחן מהותי איכותי: מה יכולת ההשפעה של בעל המניות על ניהול החברה ותפקודה.

בהמשך לכך קבע בית המשפט כי אף שלאישה היו פחות מ-50% מהמניות עדיין היה לה מספיק כח ויכולת להעביר החלטות בחברה או לחסום החלטות ולכוון תהליכים. מסיבות אלו ונוספות נקב כי יש לה שליטה בחברה, או לפחות שליטה עקיפה, והיא אינה זכאית להטבת המס.

המסקנה היא שבכל מקרה של עסקאות עם קרובים יש לבחון היטב את יחס הקרבה והאם אתם נכנסים להגדרת קרוב או שלא. יש לדברים השלכות על גובה המס שיוטל על העסקה ואלה עלולות להיות נכבדות מאוד.



- הכתבה בשיתוף אתר המשפט הישראלי [פסקדין](#)
- [עו"ד ורו"ח יהושע \(שוקי\) ג'אנה](#) עוסק במיסוי נדל"ן
- ynet הוא שותף באתר פסקדין

עו"ד יהושע (שוקי) ג'אנה

- שתף בפייסבוק

