



דין וחשבון

שמשון לרנר, עו"ד

לרנר ושות' - משרד עורכי דין

שיקולי מס לביצוע עסקת העברה ללא תמורה (מתנה)

בעסקאות העברה ללא תמורה בין קרובים, לפיו בוטל הפטור בהעברה בין אחים וגיסיים (למעט אם מדובר על העברת זכויות שמקורן במתנה/ירושה מהוריהם). כלומר, רק על עסקת העברה ללא תמורה בין הורים לילדיהם יינתן פטור ממס שבח.

ראוי לציין בנוסף, כי בעקבות פסיקת בית המשפט העליון, תוקן החוק ונקבע, כי גם קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בכסף, בתוך 3 שנים שקדמו לרכישתה, נחשבת כקבלת הדירה במתנה (עבור מקבל המתנה).

לפיכך, בין אם הדירה עצמה הוענקה במתנה ובין אם הכספים למימון רכישתה (50% לפחות) הוענקו במתנה, הדירה תיחשב כדירת מתנה.

במסגרת הרפורמה במיסוי מקרקעין החל מתאריך 01.01.2014 שונו תקופות הצינון אשר מקבל המתנה צריך להמתין טרם מכירת הדירה אותה קיבל במתנה לשתי תקופות בלבד של 3 ו-4 שנים המבוססות על מגורי המוכר (מקבל המתנה) בדירה אותה קיבל במתנה.

עסקת העברת דירה ללא תמורה הינה צעד משמעותי, בהיותה כרוכה בהעברה במתנה של נכס בשווי כספי גבוה, כאשר עשויות להיות לכך השלכות עתידיות, לרבות בהיבט המיסוי ויש לקחת זאת בחשבון במסגרת תכנון מס אופטימאלי. ■

יודגש כי אין האמור בכתבה זו להוות תחליף ליעוץ משפטי מקצועי ואישי ואין להסתמך על האמור במדור זה לביצוע פעולה כלשהי.

עסקת העברת דירה ללא תמורה (במתנה) בקרב בני משפחה הינה עסקה בה צד אחד מעביר למשנהו זכויות, במקרקעין (כולן, או חלקן) בדרך של מתנה, דהיינו, העסקה מתבצעת ללא תשלום תמורה כל שהיא מאת מקבל המתנה לנותן המתנה, לא בכסף ולא בטובת הנאה כלשהי, ולרבות תמורה עתידית.

העברה של דירה הנעשית כנגד תמורה חלקית (אפילו פעוטה), לא תיכנס להגדרה המשפטית של המונח "מתנה", ולכן סעיפי הפטור במס שבח ורכישה הקבועים בחוק לעניין עסקאות מתנה כלל לא יחולו על עסקה שכזו.

נותן המתנה (למשל: הורה) שכבר יש בבעלותו דירת מגורים, המעוניין לרכוש עבורו דירה נוספת, יחויב במס רכישה בגין הדירה הנרכשת (הנוספת) לפי מדרגות מס רכישה גבוהות יותר לעומת רוכש של "דירה יחידה".

אותו אדם רשאי להעביר את דירתו המקורית ללא תמורה למקבל המתנה (למשל: ילדו), ולפיכך הוא יוכל "להנות" ממס רכישה מופחת בהתאם למדרגות מס של "דירה יחידה" בדירה הנרכשת.

עסקת העברת דירת מגורים מיחיד לקרובו כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (למשל: הורים לילדיהם) מזכה את המעביר/ים בפטור ממס שבח לפי סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין.

תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין שינה את הגדרת "קרוב" לעניין מס השבח