

חזקת התא המשפחתי

הרצאתו של

אופיר סעדון, עו"ד

מאיר מזרחי ושות' – משרד עורכי דין

רח' אבא הלל 14 רמת גן

טל: 03 6129797



מבוא – הפטור ממס וההקלה במס רכישה

- פטור ממס שבח לדירה יחידה.
- פטור מרכזי לאור ביטולו של הפטור שהיה קבוע למכירת דירה אחת לארבע שנים.
- הקלה במס רכישה לדירה יחידה.
- ההקלה קיבלה משמעות רחבה ביותר לאחר הגדלת שיעורי מס הרכישה לדירה שניה.

חזקת התא המשפחתי

- תא משפחתי – בני זוג (גם ידועים בציבור), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדים עד גיל 18.
- חשוב לציין כי דירה יחידה נבחנת בהתאם לחזקת התא המשפחתי.
- דירה נוספת השייכת לבן הזוג או לילד מתחת לגיל 18 עלולה להוציא את הדירה מהגדרת דירה יחידה.

חזקת התא המשפחתי – לשון החוק

- מס רכישה (סעיף 9(ג1א)(2)(ב)(2)) – "יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד"
- מס שבח – 49(ב) - ענין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד.

הלכות המפתח בתחום התא המשפחתי

פסק הדין	הסכם ממון	לפני חיי הזוגיות	במהלך חיי הזוגיות	הכרעה
דינה מור	יש – נחתם לפני החתונה	לכל אחד מבנה"ז דירה. הבעל מכר דירה בפטור לפי 49ב(1).	האישה מכרה את הדירה שלה בטרם חלפו 4 שנים מהמכירה ע"י הבעל.	ניתן לאישה פטור ממס שבח.
אן מרי עברי	יש – נחתם לפני החתונה	לכל אחד מבנה"ז דירה.	- הבעל מכר דירה בפטור. - הדירה שימשה למגורי המשפחה. - האישה מכרה את דירתה לפני שחלפו 4 שנים וביקשה פטור.	האישה לא קיבלה פטור ממס שבח.
פלם	יש – לא ברור מתי נחתם	לאישה דירה משלה.	בנה"ז רכשו דירה משותפת במהלך הנישואין וביקשו לפצל את החיוב במס רכישה בין הבעל – דירה יחידה, לאישה - דירה נוספת.	הבעל קיבל מדרגות מס רכישה של דירה יחידה והאישה של דירה נוספת.

סתירת חזקת התא המשפחתי

ה"ב 5/11: עיגון שני העקרונות שהתוותה הפסיקה עד כה:

- אין לשייך את העבר ההיסטורי של כל אחד מבני הזוג לתא המשפחתי החדש שנוצר, באופן שישלול מבן הזוג השני את זכאותו לפטור או הקלה בגין מכירה או רכישה שהוא מבצע בתקופת הנישואים.
- כל מכירה או רכישה במהלך חיי הנישואים נחשבת כמכירה על ידי שני בני הזוג, על אף הפרדה רכושית בין בני הזוג.

סתירת חזקת התא המשפחתי

- **נכסים חיצוניים** – דירות שנרכשו לפני הנישואים ודירות שהתקבלו בירושה או במתנה במהלך הנישואים.
- **סתירת חזקת התא המשפחתי בשני מקרים:**
 - ככל שמדובר בנכס חיצוני לא נדרשת חתימה על הסכם ממון, אך נדרשת הפרדה רכושית בפועל. כלומר, החזקה לא תיסתר במקרים שבהם יוכח שיתוף שנוצר בין בני הזוג בנכסים אלו, בהתאם לאבני הבוחן הבאות:
 - מגורים משותפים.
 - מימון משותף.
 - תשלום משכנתא משותף.
 - דמי שכירות המשתלמים לחשבון בנק משותף
 - אם קיים הסכם הסכם יחסי ממון הוא ראיה מכרעת בדבר קניינו הנפרד של בן זוג בנכס ואין להחיל על נכס כזה את חזקת התא המשפחתי גם אם אין הפרדה רכושית בפועל (כמו לדוגמה, מגורים משותפים בנכס).

סתירת חזקת התא המשפחתי

ע"א 3178/12 שלמי נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

- לאלמן הייתה דירה מנישואיו הראשונים.
- בשנת 1998 התחתן האלמן בשנית. לאישה החדשה דירה מלפני הנישואין. בנה"ז לא התגוררו בדירה זו.
- בשנת 2005 (שבע שנים לאחר הנישואים) חתמו בנה"ז על הסכם יחסי ממון הקובע הפרדה רכושית.
- באותה שנה מכרה האישה את הדירה מלפני הנישואין בפטור לפי סעיף 49ב(1).
- בשנת 2006 מכר האלמן את הדירה שהיתה בבעלותו, ובקשתו לפטור לפי סעיף 49ב(1) נדחתה בנימוק שלא חלפו 4 שנים ממכירת הדירה על ידי האישה.
- האלמן הגיש השגה והמנהל דחה אותה בהתבסס על הלכת עברי. גם ערר שהגיש האלמן נדחה. הודגשה העובדה שהדירה של האישה מלפני הנישואין נמכרה במהלך הנישואין, ומכירות במהלך הנישואין נחשבות מכירות של שני בנה"ז לעניין הזכאות לפטור.

סתירת חזקת התא המשפחתי

ע"א 3178/12 שלמי נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

- **נפסק:** ניתן לסתור את חזקת התא המשפחתי גם בתוך תקופת הזוגיות, בכפוף לקיומו של הסכם ממון והוכחה כי הצדדים פעלו על פי הפרדה רכושית הלכה למעשה.

יישום הלכת שלמי במס רכישה

פסק הדין	הסכם ממון	לפני חיי הזוגיות	במהלך חיי הזוגיות	הכרעה
רפופרט	יש – נחתם לפני החתונה	לבית הזוג שתי דירות, לבן הזוג אין דירה.	הבעל רכש דירה על שמו בלבד וביקש מדרגות מס רכישה של דירה יחידה. מקורות המימון של הדירות נפרדים וכן גם ההכנסות וההוצאות מהדירות, היו מגורים משותפים באחת הדירות של האישה.	ניתנו לבעל מדרגות מס רכישה של דירה יחידה. יושמה הלכת שלמי, דרישה להסכם ממון והפרדה רכושית בפועל (למעט עניין המגורים המשותפים)
קיתי	יש – נחתם לאחר המכירה	לבית הזוג דירה שקיבלה במתנה לפני הנישואין, לבן הזוג אין דירה.	נרכשה דירה משותפת, הבעל ביקש מדרגות מס רכישה של דירה יחידה ביחס לחלקו בדירה המשותפת. מגורים משותפים של בני הזוג בדירת האישה ללא תשלום, לא הוכח שהכנסות השכירות מהדירה עברו לחשבון נפרד של האישה.	שללו מהבעל מדרגות מס רכישה של דירה יחידה. יושמה הלכת שלמי, לאור המגורים המשותפים בדירת האישה, לא התקיימה הפרדה רכושית בפועל.

יישום הלכת שלמי במס שבח

פסק הדין	הסכם ממון	לפני חיי הזוגיות	במהלך חיי הזוגיות	הכרעה
טויסטר	יש – נחתם בנוגע לנכס הרלוונטי רק לאחר הלכת שלמי (היו הסכמי ממון קודמים שלא התייחסו לנכס הנמכר) ולא קיבל אישור בימ"ש.	- לאישה דירה משלה. - לבעל דירה משלו.	- הבעל מקבל בירושה מחצית דירה ורוכש את המחצית השנייה מאחיו (דירה 2). - האישה מכרה את דירתה בפטור ממס שבח. - הבעל מוכר את דירה 2 ומבקש בעבור מחצית הדירה שרכש מאחיו פטור ממס שבח על אף שטרם חלפו ארבע שנים ממועד מכירת דירת האישה.	הבעל לא קיבל פטור ממס שבח: הסכם הממון אינו עונה על תנאי הלכת שלמי הן לאור עיתוי החתימה עליו והן לאור היעדר אישור בימ"ש. לא הוכחה הפרדה רכושית – למרות שלבניה"ז חשבונות נפרדים, תשלום משכנתה על דירה 2 נעשה מח-ן משותף וגם יש ערבוב בין החשבונות הנפרדים של בני הזוג.

יישום הלכת שלמי במס שבח

פסק הדין	הסכם ממון	לפני חיי הזוגיות	במהלך חיי הזוגיות	הכרעה
בלנק	יש – נחתם שנים רבות לאחר שבניה"ז הפכו ידועים בציבור,	- לשני בני הזוג היו מערכות יחסים קודמות. - לאישה ילדים מנישואים קודמים - לבעל דירה מלפני שהכיר את בת הזוג. - לאישה דירה שקיבלה במסגרת הגירושים.	- רכישת דירה על ידי האישה בני התגוררו בני הזוג וילדיהם. - מכירת דירה על ידי בן הזוג אשר הוא מבקש בגינה פטור דירה יחידה. - הדירות מומנו באופן עצמאי על ידי כל אחד מבני הזוג לגבי הדירה שלו. כנ"ל לגבי תשלום המשכנתה. - בן הזוג מבקש למכור דירה שבבעלותו בפטור דירה יחידה	בן הזוג זכאי לפטור דירה יחידה בחינה לאור עקרונות שלמי: הסכם יחסי הממון אמנם נחתם בשלב מאוחר אך הוא משקף את המציאות שקדמה לו החתימה עליו לא נבעה מתכנון מס בלתי לגיטמי. הפרדה רכושית בפועל – מתקיימת למרות מגורים משותפים.

עיקרון התא המשפטי בקטינים

עניין חג'ג' (4/2017) – עיקרון התא המשפחתי פועל באופן דו כיווני, כך שרכישת דירה על ידי חבר התא המשפחתי, בין אם הוא קטין ובין אם הוא בוגר, נמנית כחלק מהתא המשפחתי.

דעת מיעוט (מרגליות): לפי לשון הסעיף, דירות של קטין נמנות לגבי הוריו, אך דירות ההורים אינן נמנות לקטין. אישור ההלכה שנקבע באבן עזרא.

סתירת התא המשפחתי בקטינים

בהתאם לה"ב 6/2011 המתייחסת למניין דירות התא המשפחתי לצורך חישוב מדרגות מס רכישה:

- דירה בבעלות קטין, שלא ממקורות התא המשפחתי, הפעולה טעונה אישור בית משפט, ניכור מרכוש התא המשפחתי – אינה נמנית כחלק מהתא המשפחתי של ההורים.
- דוגמה: רכישת דירה מכספי פיצויים של תאונת דרכים

סתירת התא המשפחתי בקטינים

- דירת ירושה של קטין, אף אם התקבלה בירושה מקרוב משפחה, בתנאי שיש ניכור מרכוש התא המשפחתי – אינה נמנית כחלק מהתא המשפחתי של ההורים.
- דירת מתנה או ממקורות התא המשפחתי, נמנית כחלק מהתא המשפחתי של ההורים, אף אם קיים ניכור מרכוש התא המשפחתי.



7-1-0