

# עריכת הסכם ממון לצורכי מס



מרצה: עו"ד שי עינת, רו"ח

מרכז עזריאלי - מגדל עגול

טל': 03-7711777

אפריל 2023

## חזקת ה"תא המשפחתי" בחוק מיסוי מקרקעין

הגדרת "מוכר" בפרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין - חזקת התא המשפחתי – "יראו מוכר/רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד ואת ילדיהם הקטינים כמוכר אחד".

סעיף 9 – מס רכישה – "יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי – כרוכש אחד";

# שאלה מס' 1

## המחשת משמעות חזקת התא המשפחתי

- משה נשוי לרווית.
- שניהם בעלים במושעא של דירת מגורים בתל אביב אותה רכשו ביום 1.1.14 בסך של 2 מליון ש"ח.
- משה גם בעל דירת מגורים ברמת גן שקבל במתנה.
- בכוונת בני הזוג למכור את הדירה בת"א בסך של 3 מליון ₪.
- בהתחשב בחזקת התא המשפחתי האם במכירת הדירה בתל אביב בני הזוג יהיו זכאים לפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(2) לחוק?



## סעיף 49ב(2) – נוסח חדש

"הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים, ולא מכר, במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו; הוראה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה שאינו עולה על שליש ממנה ועל מכירת דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת תשנ"ז (1 בינואר 1997), אם בשל החלק או הדירה האמורים הוחלה החזקה שבסעיף 49ג במכירת דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי פסקה זו;"

# שאלה מס' 2

## המחשת משמעות חזקת התא המשפחתי

- שוש נשואה לרן.
- רן בעלים של דירת מגורים בישוב אזור אותה קבל במתנה עובר לנישואים.
- בכוונת בני הזוג לרכוש דירה משותפת.
- כיצד יחושב מס הרכישה בהתחשב בחזקת התא המשפחתי?

# החריג לחזקת התא המשפחתי

1. פס"ד יגאל שלמי ע"א 3178/17 + פס"ד דפנה פלם ע"א 3185/03.

2. חזקת התא המשפחתי ניתנת לסתירה בכפוף לקיומם של שני תנאים מצטברים:

3. תנאי א' – קיומו של הסכם ממון. יש לשים לב כי הפסיקה קבעה שהמועד בו נחתם ההסכם יכול להעיד על הכוונה האמיתית של בני הזוג.

4. תנאי ב' – יש להוכיח כי אכן בני הזוג מקיימים הפרדה רכושית. הפסיקה בהמשך קבעה אינדיקציות לכך ובדיקה כי הסכם הממון לא "נזנח" ( חלוקת פרות הנכס, מגורים משותפים בנכס, כיצד מומנה רכישת הנכס).

# פרשת קרן רוזנבוים ע"א 4298/18

## להלן תאור העובדות:

1. לבעל ( שחף ) דירת מגורים שרכש קודם לנישואים. להלן - דירת שחף
2. במסגרת הסכם ממון הוסכם כי הדירה שייכת לבעל בלבד כמו גם התמורה שתתקבל ממכירתה. הסכם הממון נחתם עובר לנישואים בינואר 2007.
3. שחף מכר את דירת שחף הראשונה ב-2009 ורכש דירת שחף 2 מתמורת דירת שחף 1 בלבד.
4. בני הזוג והילדים גרו כל השנים בדירה שחף 1 ודירה שחף 2.
5. לבני הזוג חשבון בנק משותף אליו נכנסו המשכורות. לשחף גם חשבון בנק נפרד שנפתח קודם לנישואים ולאישה זכויות עולות בו כפונקציה של שנות נישואין ( "הסעיף ההוליוודי" ).
6. ביום 5.9.16 רכשו בני הזוג דירה משותפת להשקעה. המימון לרכישה מהחשבון המשותף.
7. בגין המחצית של קרן זו בקשה זו לערוך לה חישוב מס רכישה כ"דירה יחידה".

# פרשת קרן רוזנבוים

**עמדת מנהל מס שבח ת"א:**

- 1. הכלל "עיקרון התא המשפחתי". החריג לכלל הינו הפרדה רכושית ונטל ההוכחה על הנישומים.**
- 2. מגורים משותפים בדירות הבעל כל השנים וגידול ילדים בהן מלמד על שיתוף מכללא. האישה לא שילמה דמי שכירות לבעל.**
- 3. הדירה המשותפת נועדה להשקעה ולא למגורים משותפים.**

## קביעת בית המשפט

- בית המשפט קבע שתי קביעות חשובות:
  - ניתן לבצע הפרדה רכושית ביחס לנכס אחד ואין צורך בהפרדה רכושית ביחס לכלל הכנסות בני הזוג.
  - מגורים משותפים בדירת בן או בת הזוג אינם בהכרח שוללים את התקיימות החריג.

# עשרת הדברות להפרדה רכושית נכונה לצורכי מס



# עשרת הדיברות להפרדה רכושית:

- ❖ חתימה על הסכם ממון לנכס, או הסכם ממון כללי.
- ❖ יש לקבוע בהסכם הוראה כי אין במגורים משותפים בנכס המופרד כדי ליתן זכויות לבן הזוג.
- ❖ חתימה על ההסכם במועד מוקדם ככל הניתן, ולא סמוך למכירת הנכס, או לאחריו.
- ❖ להימנע ככל הניתן ממגורים משותפים בנכס המופרד ומביצוע השבחות מהותיות בו על ידי שני בני הזוג במשותף ( סע' 32 לפס"ד).
- ❖ חשבון בנק נפרד לנכס המופרד על שם בן הזוג בלבד.
- ❖ החלת עיקרון הפרדה גם בנכס חליפי לקיים.
- ❖ לשמור תיעוד על קיום הפרדה הרכושית לנכס.
- ❖ בהצהרת הון לתת ביטוי להפרדה הרכושית ביחס לנכס.
- ❖ לרענן את הסכם הממון אחת לכמה שנים.
- ❖ הימנעות מהכנסת ה"סעיף ההוליוודי".

## שאלה מס' 3

- אבי גרוש בן 60 מגיע לסיבוב שני בחיים עם 2 דירות. טניה, יפהפייה בת 30 מגיעה ללא כל רכוש. הזוג עורך הסכם ממון ובו נקבע כך:
- במקרה של פרידה יינתן פיצוי כספי לגברת כפונקציה של משך זמן הזוגיות. בגין כל שנה \$20,000.
- דירותיו של אבי שייכות לו בלבד.
- בחלוף שנה האהבה "בוערת" בין בני הזוג והם מחליטים לרכוש דירה ולרשום אותה בחלקים שווים.
- הזוג פונה אליך לחישוב מס הרכישה.



## שאלה מס' 3א

- באם בן הזוג היה מתגורר באחת מדירותיו של אבי. מה הנוסח שהיית מציע להוסיף בהסכם הממון?



## שאלת סיכום מס' 2א

- בהסכם הממון יש להוסיף את המשפט הבא –
- **"על אף המגורים המשותפים בדירה אשר ברח'..... גוש/חלקה/תת חלקה... לא תפגע ההפרדה הרכושית..."**



# סוף

**אזהרה - האמור במצגת זו אינו תחליף לקבלת יעוץ פרטני וגם אינו המלצה לפעולה.**