

17.23x15.1	1	עמוד 36	הארץ - the marker week	24/04/2015	47543988-8
דורון טיקוצקי צדובים משרד עורכי הדין - 224350					



קרקע חקלאית במושב. זוגות רבים מבקשים לחזור צילום: דודו בכר

מלים בקבלנות ירון טיקוצקי

אנומליה בפטור ממס ברכישת נכס לזוג

באחרונה נתקלנו במקרה שהציף אל פני השטח סוגיית מיסוי, שלא רבים ערים לה, הגם שהיא עשויה להשליך על מספר לא מבוטל של זוגות ומשי-פחות בישראל. מדובר במקרה שבו "בן חורר" של אחת המשפחות המנהלת משק באחד המושבים (באזור עוטף עזה, במקרה זה), ביקש לנצל את זכותו לקבל בהקצאה מהסוכנות היהודית ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י) קרקע למשק (ריקה ממבנה או ממתקנים חקלאיים כלשהם), שעליה יבנה בית ויקים משק חקלאי.

אלא שבאותו מקרה, היה אותו בן חורר מעוניין לשתף במעשה הקמת המשק גם את רעייתו, באופן שהזכויות בקרקע, כמו גם בבית המגורים ובמשק החקלאי שיוקמו עליה, יירשמו על שמם של שני בני הזוג במשותף. לא למותר לציין כי גם ללא הרישום, הרי שלפי הדין החל בישראל, יהיו הזכויות במשק מוקנות ושייכות ממילא לשני בני הזוג גם יחד, שכן מדובר בנכס שמוקם על ידם במהלך מסגרת החיים המשותפת שלהם – כך שהאקט הרישומי בעניין זה אמור היה להיות פורמלי בלבד.

לשמחת אותו מתיישב, הוא ורעייתו לא נתקלו בקושי מיוחד בהתנהלות מול גורמי ההתיישבות השונים: האשה צלחה את ועדת הקבלה ליישוב, ובני הזוג התחילו להתנהל אל מול הסוכנות היהודית במטרה להסדיר את רישום הזכויות על שם שניהם. לשם כך, הובהר להם, עליהם בין היתר לקבל אישורים מרשויות מיסוי מקרקעין לכך ש"העברת 50% מהזכויות" בקרקע שהוקצתה אינה חייבת במס או שהמס עליה שולם. ואולם כשפנו בני הזוג לרשויות מיסוי מקרקעין, התברר להם כי אף שלפי הדין הכללי שייכות 50% מהזכויות לרעייתו של אותו בן חורר, ואף שהקצאת הקרקע על ידי הסוכנות נעשתה ללא תמורה כלשהי, מייחסות רשויות המס למשק שווי מסוים, ואף גורסות כי העברת 50% מהזכויות בקרקע ללא תמורה בין בני הזוג היא עסקה הטעונה תשלום מס רכישה בסכומים נכבדים, שעליהם אף הוסיפו רשויות המס הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות "כיד המלך". כאן

המקום לציין כי על פי חוק מיסוי מקרקעין, העברת זכויות במקרקעין בין בני זוג במתנה וללא תמורה אינה חייבת במס שבח, אבל חייבת במס רכישי שה בשיעור של שליש משיעור המס הרגיל שהיה חל אילו דובר במכירה רגילה. חריג לכך קיים במקרה של העברת זכויות בדירת מגורים מבן זוג אחד לבן הזוג שני, המתגורר עם המעביר באותה דירה. במקרה כזה, חל פטור מלא ממס רכישה.

אכן, טכנית, לא נכנס המקרה שתואר לעיל לגדר החריג המזכה בפטור מלא ממס רכישה – ולפיכך, נאמנות ללשון החוק, צדקו רשויות המיסוי כשחייבו את בני הזוג במס רכישה (בשיעור מופחת – שליש מהשיעור הרגיל) בגין העברת הזכויות בקרקע. אלא שדומה כי יש כאן החטאה מוחלטת של מטרות הפטור המיוחד. במה נבדל המקרה הזה ממקרה שבו אותו בן חורר היה משלים את בניית בית המגורים והמשק, ורק לאחר מכן מעביר 50% מהזכויות לרעייתו? מדוע אילו היה פועל כך, היו יכולים בני הזוג ליהנות מפטור מלא ממס רכישה, ואילו כשביקשו מראש כי הקרקע תוקצה לשיניהם, ושניהם יקימו יחד את בית המגורים והמשק בחלקה שהוקצתה להם, נאלצים הם לשאת בתשלום מס רכישה?

יש לצפות כי מחוקק המשנה האחראי לאנומליה בתקנות הנוגעות לפטור ממס רכישה – הלא הוא שר האוצר – יפעל בהקדם לתיקון העיוות הזה, שדומה כי הוא עשוי להיות רלוונטי ללא מעט זוגות צעירים, המעוניינים להמשיך את מפעל ההתיישבות של הוריהם במושבים.

הכותב הוא עורך דין ורואה חשבון, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי, המתמחה בנדל"ן ובמיסוי מקרקעין