

## מיסוי מקרקעין - סוגיות מיסוי מקרקעין במגילת אסתר

שם הכותב: עו"ד ורו"ח אהרון צ'יסמדיה, ממשרד "ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן -

פתרונות מיסוי בע"מ".

"ביום ההוא, נתן המלך אֶחְשָׁרוּשׁ לְאֶסְתֵּר הַמֶּלְכָה, אֶת-בֵּית הָמֶן, צָרַר הַיהוּדִים (הַיְהוּדִים)...  
וּתְשֵׁם אֶסְתֵּר אֶת-מְרַדְכִי, עַל-בֵּית הָמֶן".

פסוק זה, הפותח את פרק ח' במגילה, מעורר תהיות הנוגעות לחוק מיסוי מקרקעין, שבחלקן נדון במבזק זה:

האם מדובר כאן בהפקעה של מקרקעין מבית המן?

האם מדובר באירוע חייב במס? האם מגיע פטור להמן על מכירת ביתו?

האם אסתר חייבת במס רכישה בגין קבלת המקרקעין מאת המלך?

האם מדובר במכירת מקרקעין נוספת בין אסתר למרדכי? האם מדובר כאן במתנה מקרוב?

סעיף 5 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק") קובע כי הפקעת זכות במקרקעין שיש עמה תמורה, תיחשב לעניין החוק, כמכירת זכות במקרקעין, כאשר מדובר למעשה בהרחבת הגדרת מכירה בסעיף 1 לחוק, גם לעסקאות בהן אין חוזה מוסכם ומפגש רצונות בין הצדדים.

ואולם הסעיף דן בהפקעה בתמורה בלבד, ואילו כאשר מדובר בהפקעה ללא תמורה, אין הדבר מהווה מכירה וממילא אין צורך בדיווח לרשות (וראו הרחבה [במבזק 558](#)).

במקרה דנן, נראה שבית המן נלקח ממנו והועבר לאסתר באמצעות הפקעה ללא תמורה ולכן אין מדובר כאן במכירת זכות במקרקעין ומשכך מתייתר הצורך לבחון את זכאותו של המן לפטור ממס ו/או לשיעורי מס מופחתים כאמור בסעיף 48 לחוק.

כעת עולה השאלה, האם אסתר המלכה, חייבת במס רכישה על קבלת בית המן ללא תמורה מאת המלך?

ככלל, מכירת זכות במקרקעין, לרבות העברה ללא תמורה, הינו אירוע מס החייב במס רכישה בשיעור משווי המקרקעין.

עם זאת, אסתר המלכה הינה אשתו של נותן המתנה ומשכך חלה תקנה 20 לתקנות מס הרכישה, הקובעת כי במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו יהיה מס רכישה 1/3 ממס הרכישה הרגיל.

יתר על כן, יתכן והיה כדאי למלך ולאסתר המלכה לעבור לגור בבית המן בטרם יינתן לה בית המן, שכן אז היתה חלה תקנה 21 לתקנות והאירוע היה פטור לחלוטין ממס רכישה.

כעת נותרנו בסוגיה האחרונה - כיצד יש לסווג את אירוע העברת בית המן למרדכי?

תחת ההנחה, שבבעלות התא המשפחתי של המלך ואסתר דירות נוספות, הרי שאסתר לא תוכל לקבל פטור ממס בעת מכירת הדירה למרדכי ומכירה זו חייבת במס מלא.

כמו כן, אין מדובר כאן במתנה מקרוב שכן אסתר היא בת דודו של מרדכי, ובת-דודה איננה נכנסת להגדרת קרוב לא בסעיף 1 לעניין מס שבח ולא בתקנות לעניין מס רכישה.

ואולם, נראה שניתוח נכון של הפסוק, המשתמש בסיפא במשפט "על בית המן" להבדיל מהמשפט "את בית המן" יביא לידי מסקנה, כי מרדכי שימש כנאמן בלבד עבור אסתר המלכה על בית המן,

ומשכך אירוע זה של יצירת נאמנות עבור אסתר המלכה, איננו מהווה מכירת זכות במקרקעין ואיננו חייב במס.

ואולם, רק בסוף המגילה נכתב "וַיִּשָּׂם הַמֶּלֶךְ אַחֲשֵׁרֶשׁ (אַחֲשֵׁוּרֶשׁ) מֶס־עַל-הָאָרֶץ, וַאֲיֵי הַיָּם." ללמדנו כי המלך אחשוורוש תכנן את צעדיו בקפידה, ורק לאחר כל העברות המקרקעין, קבע את החובה לשלם מס על המקרקעין בממלכה.

(אמנם חוק מיסוי מקרקעין חל כיום רק על מקרקעין בישראל, אך מי יודע ??).

**לפרטים נוספים, ניתן לפנות לעו"ד ורו"ח אהרון צ'יסמדיה, ממשרדנו.**