

## זהירות בביצוע רכישת דירות על ידי הורה עבור ילדיו

### רמי אריה, עו"ד ורו"ח

הורים רבים רוכשים דירות מגורים עבור הילדים שלהם. אלא, שמסתבר כי מנהל מיסוי מקרקעין, עלול לטעון כי רכישה כזו, מורכבת משתי עסקאות נפרדות, אשר על כל אחת מהן יש להטיל מס רכישה בנפרד. כלומר, מס רכישה כפול.

כך נקבע בעניין אנור (ו"ע 43385-04-14 אנור חברה לבניין ונכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין - טבריה, ניתן ביום 3.11.2015), כי מצב שבו הורה מממן רכישת נכס עבור ילדיו, כאשר

הם עצמם לא היו מעורבים במהלך הרכישה, מהווה בעצם שתי עסקאות נפרדות. בעניין אנור מדובר בנושה של חברה, אשר במהלך כינוס הנכסים שלה, רכש ממנה שתי יחידות מגורים בצפת אשר היו בבעלות החברה שבפירוק. בית המשפט של הפירוק אישר את הרכישות לטובת ילדיו של אותו נושה.

עסקאות המכר דווחו למנהל מיסוי מקרקעין, תוך ציון פרטיהם של שני הילדים כפרטי הרוכשים, ומן העבר השני, ציון שמה של החברה בפירוק כמוכרת.

ביום 25.11.13 הודיע מנהל מיסוי מקרקעין לנושה, כי נקבע שהוא הרוכש בעסקאות. כן נתבקש משה למלא הצהרות על מכירת הנכסים ממנו לילדיו. כלומר, כי הרכישה פוצלה לשתי עסקאות חייבות מס.

היות ולמשה הייתה דירה נוספת, וכזו לא הייתה לילדיו, נוצר לו חיסכון משמעותי במס רכישה, עקב דיווח רכישת שתי הדירות על שם כל אחד משני ילדיו.

בהמ"ש קבע, כי הנושה היה הרוח החיה והגורם הדומיננטי בעסקה: הוא זה שנכח בהליך ההתמחרות, הוא זה שהציע הצעה לכונס הנכסים למכר הנכסים תמורת קיזוז החוב והוא זה שהיה לו אינטרס כלכלי ממשי בעסקה, שהרי החברה שבפירוק הייתה חייבת לו כספים (ולא לילדיו), כך שברור כי כל המהלך שהתגבש נועד לסייע לו לגבות את החוב המגיע לו מהחברה בפירוק.

מתוך הרקע העובדתי ולאחר בחינת הרקע לעסקה ב-"מבט על", קבע ביהמ"ש, כי יש לראות בנושה כמי שבזמן אמת עמד במרכז העסקה לרכישת הדירות במסגרת הליך הכינוס.

מכירת הנכסים בסופו של יום לילדיו של הנושה, תוך החלפת זהות הקונה, על בסיס הקונסטרוקציה של המחאת זכות, אין בה כדי לשנות את המסקנה הסופית, שכן המחאה כאמור אף היא מהווה מכירת זכות במקרקעין (ו"ע (ת"א) 1462/05 נצחון נכסים).

בהמ"ש קבע כי ההחלטה על רכישת הדירות על שם הילדים, נולדה רק בדיעבד ובשלב מאוחר יותר, כדי לקדם את הפיקציה שביקשה ללמד על קיומה של עסקה אחת בלבד, תוך ניסיון "לנטרל", שלא כדון, את החוליה הראשונה בעסקה (העסקה בין החברה שבפירוק לבין הנושה).

אמנם, מצב בו הורה מממן רכישת נכס עבור ילדיו הוא מצב טבעי ולגיטימי במציאות ימינו. עם זאת, סיטואציה מעין זו צריכה להיות אמיתית ולהשתקף לאורך כל הדרך מהנסיבות האופפות את העסקה, ולא "להתבשל" תוך כדי ההתקדמות בעסקה, כדי לשנות את זהות הרוכש בעסקה משיקולי מס.

בהמ"ש קבע כי במקרה שלפנינו, כאמור, לאורך כבת דרך לא מבוטלת בהליך הרכישה, ניתן להיווכח כי הנושה היה הרוח החיה והפעילה בעסקת הרכישה, כפי שגם דווח תחילה לבית המשפט של הפירוק. בנסיבות אלה, צירופם של ילדיו כצד להסכם בשלב מאוחר יותר, אין בו כדי להסוות את הזהות האמיתית של הרוכש בעסקה, ובוודאי שאין בו כדי להצדיק התעלמות מאותה

חוליה מקורית בשרשרת העסקאות, תוך יצירת "קיצור דרך", במטרה להתחמק מתשלום המס המתחייב בגין העסקה הראשונה.

בנוגע לטענה כי בית המשפט של הפירוק אישר את המכר לילדיו של משה, הרי שאישור העסקה דנא על ידי בית המשפט של הפירוק אינו יכול להעניק גושפנקא בדבר כשרות העסקה מבחינה מיסויית. בית המשפט של הפירוק אישר את הבקשה על יסוד הנתונים העובדתיים שעמדו לפניו, ובתוך כך, לא שקל את השיקולים בהיבט המס.

לפיכך, נקבע כי בצדק פיצל מנהל מיסוי מקרקעין את העסקה לרכישת הנכסים לשתי עסקאות עוקבות. תוצאה שעלולה להיות קשה בהרבה מקרים של רכישת דירות על ידי הורים לטובת הילדים שלהם. במיוחד, כאשר הילדים אינן מעורבים בעסקת הרכישה באופן פעיל.