

העברת דירה ללא תמורה

העברת דירה¹ ללא תמורה, שגם ידועה כעסקת מתנה, נחשבת בעיני המחוקק לעסקת מכר המחויבת במיסים². יחד עם זאת, בעסקאות מתנה, ישנם בתנאים מסוימים הקלות מיסויית שמשמעותן הכספית עצומה כמובן (פטור ממס שבח ותשלום של 1/3 מס רכישה ובתנאים מסוימים פטור מלא מס רכישה).

הגם ועסקת מתנה נחשבת לעסקת מכר כאמור, עסקת מתנה שונה במידת מה מעסקת מכר רגילה. במכירת דירה (או חלקים ממנה), יש שני צדדים שמתחייבים התחייבויות הדדיות. האחד מתחייב להעביר דירה, והשני מנגד מתחייב לקבל את הדירה ולהעביר את התמורה המוסכמת. במילים אחרות, יש את הצד הנותן, הוא הצד שמתחייב לתת מתנה, ומנגד יש את הצד המקבל את המתנה. אולם ללא קיבול מצד מקבל המתנה, אין הסכם מחייב בין הצדדים על כל המשמעויות הנובעות מכך.

הואיל ועסקאות מתנה הן עסקאות מיוחדות, אנסה כאן להבהיר מעט מה הן ההשלכות של עסקת מתנה, מאיזה פעולות רצוי להימנע ומי בכלל יכול לבצע עסקה כזו כדי להנות מיתרונות המס הגלומים בה.

בואו נתחיל...

מי יכול לבצע עסקאות העברת דירה ללא תמורה?

כדי להנות מהטבות המס הגלומות בהעברת זכויות במקרקעין ללא תמורה, הן **חייבות להתבצע בין בני משפחה** בהתאם להגדרות המצויות בהוראות [חוק מיסוי מקרקעין ותקנות מיסוי מקרקעין](#).

ככלל, העברה ללא תמורה יכולה להתבצע מכל אדם לכל אדם. אולם, כאמור בכדי להנות מיתרונות המס הגלומים בעסקה כזו, רק אם יחיד מעביר ל"קרובו" את הנכס, הצדדים ייהנו מהטבות המס בהתקיים התנאים שבחוק.

העברת דירה ללא תמורה – מיהו "קרוב" לעניין מס שבח ומס רכישה

ככלל, ככל והעברנו דירה ללא תמורה בהתאם להוראות החוק³, נותן המתנה ייהנה מפטור מלא ממס שבח בגין העברת הדירה, ומקבל המתנה ייהנה מפטור חלקי ממס רכישה (1/3 ממס הרכישה הרגיל).

¹ המחוקק לא הגביל את עסקאות המתנה לדירות בלבד. הוראות [חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\)](#), תשכ"ג-1963 אומרות כי ניתן להעביר במתנה "זכות במקרקעין". הואיל והזכות הנפוצה היא דירת מגורים מאמר זה תייחס לזכות זו.

² עסקת מכר במקרקעין, מחויבת במיסים, לרבות בהתאם להוראות [חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\)](#), תשכ"ג-1963 ותקנות [מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\) \(מס רכישה\)](#), תשל"ה-1974.

³ [חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\)](#), תשכ"ג-1963, [תקנות מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\) \(מס רכישה\)](#), תשל"ה-1974 ו[חוק המתנה, תשכ"ח-1968](#).

שימו לב, הגדרת "קרוב", לעניין קבלת ההקלה במס שבח ורכישה בהסכם להעברת דירה ללא תמורה, **אינה זהה** בין מס שבח למס רכישה.

הגדרת "קרוב" לעניין מס שבח (פטור מלא):⁴

- בן זוג
- הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה
- אח או אחות, ובלבד ומדובר על נכס שהתקבל מהורה או הורי הורה ללא תמורה או בירושה.

הגדרת "קרוב" לעניין מס רכישה (פטור חלקי):⁵

- בן זוג, לרבות מי שהיה בן זוג במשך ששה חדשים שקדמו למכירת הזכות במקרקעין
- הורה, צאצא, בן-זוגו של צאצא
- אח ואחות

העברת דירה ללא תמורה – בין אחים

בעניין העברות ללא תמורה בין אחים טמונה טעות נפוצה שעלולה להוביל לתאונות מס.

לעניין מס רכישה, הדין הרלבנטי הוא [תקנות מיסוי מקרקעין](#). העברה ללא תמורה בין אחים, תקנה [למקבל](#) המתנה פטור חלקי ממס הרכישה כך שהאחרון ישלם 1/3 ממס הרכישה הרגיל, ואין משמעות למקור הדירה.

מאידך, לעניין מס שבח, הדין הרלבנטי הוא [חוק מיסוי מקרקעין](#). העברה ללא תמורה בין אחים, תקנה [לנותן](#) המתנה פטור מלא ממס שבח רק אם מקור הדירה הוא מהוריו או הורי הוריו ונתקבלה בירושה או ללא תמורה.

העברת דירה ללא תמורה – בין בני זוג

גם כאשר מעבירים דירה ללא תמורה בין בני זוג, יש לבצע תכנון מס מקדים שכן מועד העברת הדירה והנסיבות בעת העברה יכולות להשפיע על מס הרכישה.

בעת העברת דירה ללא תמורה בין בני זוג, כאשר הם **אינם מתגוררים** בדירה, ייהנו בני הזוג מפטור מלא ממס שבח, אך יידרשו לשלם 1/3 ממס הרכישה.

בעת העברת דירה ללא תמורה בין בני זוג, כאשר הם **מתגוררים** בדירה, ייהנו בני הזוג מפטור מלא ממס שבח וגם מפטור מלא ממס רכישה.

היבטי מס שבח ומס רכישה נוספים

1. מס שבח - פטור ממס השבח הוא אינו פטור אמיתי אלא "זמני". לכשמקבל המתנה יחליט למכור את דירת המתנה, ככל ולא יעמוד בתנאי [חוק מיסוי מקרקעין](#) לקבלת פטור ממס שבח, יום ושווי הרכישה יחושבו בהתאם

⁴ לפי ס' 62 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

⁵ לפי תקנה 20 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974

למועד בו נרכשה הדירה על-ידי נותן המתנה (בהנחה שנותן המתנה לא קיבל את הדירה במתנה. אם קיבל במתנה, יום ושוי הרכישה יחושבו בהתאם למועד בו נרכשה הדירה).

2. מס רכישה - הפטור החלקי ממס הרכישה יחושב באופן הבא: חישוב מס הרכישה המלא אותו המקבל היה נדרש לשלם לולא היה מקבל את הדירה במתנה. התוצאה תוכפל ב- 1/3.

העברת דירה ללא תמורה – תכנון מס לקני

ישנן כמה סיבות להעברת דירה ללא תמורה. העברה ללא תמורה יכולה לנבוע מרצון הנותן למנוע סכסוכי ירושה, עזרה לילדים, הגנה על נכסים מפני נושים ועוד. סיבה מרכזית נוספת היא קבלת הפטור ממס שבח והקלה במס הרכישה.

לא משנה מה הסיבה, רצוי לבצע תכנון מס מקדים ונכון. תכנון מס כזה יושפע ממגוון גורמים כגון, למי מעבירים, מצבת הנכסים של הנותן והמקבל, האם אחד מן הצדדים עומד לרכוש דירה אחרת/נוספת ועוד.

תקופות צינון –

כדי ששני הצדדים לעסקת המתנה ייהנו מיתרונות הפטור במס שבח והקלה במס רכישה, עליהם להתחשב לא רק בנתונים במועד העברת הדירה אלא גם ב"תקופות הצינון", טרם מכירת דירת המתנה, המוגדרות ב**חוק מיסוי מקרקעין**. להלן תקופות הצינון הנדרשות:

- מקבל המתנה לא גר בדירת המתנה – עליו להמתין 4 שנים מיום קבלת המתנה ועד למכירתה.
- מקבל המתנה גר בדרך קבע בדירת המתנה - עליו להמתין 3 שנים מיום קבלת המתנה ועד למכירתה.
- מקבל המתנה קטין (מתחת לגיל 18) בעת קבלת המתנה – התקופות לעיל ימנו מיום הגיעו לגיל 18.
- מקבל המתנה הינם בני זוג כאשר אחד מהם קטין – חישוב התקופות לעיל יהיו לפי גילו של המבוגר מבני הזוג.

עסקאות "מלאכותיות" לא ייהנו מהקלות במס –

כדי שהצדדים לעסקת העברת דירה ללא תמורה ייהנו מהפטורים וההקלות במס שבח ורכישה כאמור לעיל, חשוב שהעסקה תהיה עסקה אמיתית ולא מלאכותית.

פס"ד נוגה שמרת (ו"ע 18-09-24989 שמרת ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין) – הגם ונסיבות פסה"ד היו קיצוניות, הוא דוגמה לכך שגם עמידה בתנאי החוק אינה מהווה תעודת ביטוח לקבלת הפטורים וההקלות במס.

להלן בקצרה עובדות המקרה והחלטת ביהמ"ש:

• עובדות:

1. בני הזוג שמרת היו בעלי בית אחד ורכשו בית נוסף. בכדי לקבל פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת הדירה הישנה, וליהנות ממדרגות דירה יחידה במס רכישה בגין רכישת הדירה החדשה, שמרת התחייבו למכור את ביתם הראשון תוך 18 חודשים בהתאם להוראות [חוק מיסוי מקרקעין](#).
2. הואיל ובניה"ז לא הצליחו למכור את ביתם הראשון, ממש ביום האחרון לתום 18 החודשים, הועבר הבית במתנה לאם בת הזוג.
3. חשדו של פקיד השומה התעורר בשל הבאים:
 - 3.1. במעמד החתימה על הסכם המתנה, האם חתמה על צוואה בה הורישה את הבית שניתן לה במתנה לבני הזוג.
 - 3.2. אם בת הזוג, קשישה בת 87, המתגוררת כ- 220 ק"מ מהבית שניתן לה במתנה.
 - 3.3. בנוסף, בניה"ז ייפו את כוחם של ילדיהם לבצע עסקאות בגין הבית שניתן במתנה לאם.
 - 3.4. השכירות שנתקבלה מהשכרת הדירה הישנה הועברה לבניה"ז ולא לאם, "בעלת הזכויות" בדירה לכאורה.
 - 3.5. למרות שהאם נפטרה טרם השלמת רישום הזכויות בדירה הישנה על שמה, המשיכו בניה"ז לנסות ולרשום את הזכויות על שמה של האם המנוחה.
4. בשל האמור לעיל, פקיד השומה ראה בעסקת המתנה, עסקה מלאכותית ומיסה את עסקת המתנה כעסקת מכר רגילה, קרי ללא פטור ממס שבח וחויב במס רכישה מלא בתוספת קנס גרעון.

• ביהמ"ש: מקבל את החלטת פקיד השומה.

• מסקנות:

1. עסקת מתנה או העברה ללא תמורה מהווה תכנון מס לגיטימי.
2. בבואנו לבצע עסקה ללא תמורה יש לוודא כי העסקה היא עסקת מתנה אמיתית ולא מלאכותית.

העברת דירה ללא תמורה – היטל השבחה

מבלי להרחיב בכל הנוגע להיטל השבחה, נאמר כי בהתאם להוראות [חוק התכנון והבניה](#)⁶, העברת הזכויות ללא תמורה מאדם לקרובו, לא תחשב כ"מימוש זכויות" לעניין היטל השבחה.

⁶ [חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#)

הגדרת קרוב לעניין היטל ההשבחה:

- בן זוג
- הורה, הורי הורה
- צאצא או צאצא של בן הזוג
- אח ובני זוגם.

במילים אחרות, בהעברת דירה ללא תמורה בין אדם לקרובו (בהתאם להגדרות קרוב לעניין היטל השבחה), היטל ההשבחה לא יישת על נותן המתנה.

לסיכום:

ישנן סיבות ויתרונות מגוונים להעברת דירה ללא תמורה (או כל זכות אחרת במקרקעין). בין אם אנו רוצים למנוע סכסוכי ירושה, להגן על הנכס מפני נושים, לדאוג לעתיד הילדים או לבצע תכנון מס שהוא כאמור לגיטימי.

כדי להימנע מתאונות מס שעלולות לגרום לעלויות כלכליות כבדות, בין אם הסיבה להעברת הדירה ללא תמורה היא כזו או אחרת, חשוב להתייעץ עם עו"ד המתמחה בדיני המקרקעין.

שימו לב, הנקודות לעיל הינן רק חלק מהנושאים להם יש לתת תשומת לב ולהטמיע אותן בהסכם להעברת דירה ללא תמורה.

אם אתם מעוניינים במידע נוסף לגבי עסקאות ללא תמורה, או שאתם מתלבטים לגבי ההשלכות של העברת דירה ללא תמורה ורוצים להתייעץ עם עו"ד המתמחה בדיני מקרקעין, [צרו עימי קשר](#).

בהצלחה,
[עו"ד שגיא זיגל](#)

יובהר, כי אין במידע האמור כדי לשמש או להיחשב כיעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף ליעוץ משפטי אצל עו"ד בעל מומחיות, ניסיון ו/או ידע בתחום המשפטי הרלוונטי ואין להסתמך על המידע בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע הנאמר ו/או המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד ולא יהא באילו כדי ליצור יחסי עורך דין לקוח בין הקורא ועו"ד שגיא זיגל, בין במישרין ובין בעקיפין ועו"ד שגיא זיגל אינו אחראי בשום צורה ואופן לתוצאות השימוש במידע המוצג. נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך מיועד לנשים וגברים כאחד.
© כל הזכויות שמורות לשגיא זיגל ושות' משרד עורכי-דין.