

## סוגיות בנושא העברת זכות במקרקעין אגב גירושין

רו"ח (משפטן) אהרון צייסמדיה

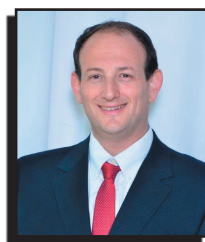
סעיף 49(ב) לחוק קובע כי במכירת דירת מגורים שקיבל קטין במתנה, תחל תקופת הצינון להיספר מיום שמלאו לו 18 שנים. נשאלת השאלה האם דירת מגורים שרכש אחד ההורים בעבור הקטין, או לחלופין דירת מגורים שקיבל הקטין על פי פסק דין אגב גירושין - תיחשב לדירת מגורים שהתקבלה במתנה, ומשכך יידרש לתקופת צינון בעת מכירתה שתיספר החל בהגיעו לגיל 18?

עמדתנו היא כי מאחר שדירת מגורים אשר התקבלה אגב גירושין אינה נחשבת לעסקת מכירה ומשכך אינה דורשת תקופת צינון בעת מכירתה, הרי יש לראות גם בדירת מגורים החלופית (עד גובה תמורת דירת המגורים ששוחלפה כאמור) כרכושו של הקטין וכדירת מגורים שאינה חייבת בתקופת צינון במכירתה, אף שנרכשה בהיותו חלק מהתא המשפחתי על ידי הורו. שווי הרכישה של דירת המגורים החדשה העולה על תמורת המשוחלפת כאמור ייחשב לניתן במתנה ותיבחן לעניינו הוראת הצינון כמקובל.

סוגיה נוספת עוסקת בשאלה אם תחולת סעיף 44 לחוק תלויה בגירושי בני הזוג בפועל.

כדי לחדד את הסוגיה נשאל מה דינה של דירת מגורים שהועברה לפי סעיף 44 לחוק אגב

כידוע, סעיף 44 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") שונה בתיקון 55 לחוק. הדרישה כי העברת הזכויות במקרקעין



תבוצע על פי פסק דין לגירושין, דהיינו קבלת גט מבית דין דתי - רוככה, וכיום קובע הסעיף כי "העברת זכות במקרקעין או זכות באיגוד במקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לעניין חוק זה..."

פרשנות הסעיף היא שגם החלטה שיפוטית במסגרת הליכים בין בני זוג לפירוק התא המשפחתי שעניינה חלוקת הרכוש בין בני הזוג תיכנס לתחולת הסעיף, גם אם טרם הסתיימו שאר הליכי הגירושין בין בני הזוג, כאשר עמדת רשות המסים היא שהאמור לעיל חל גם בפירודם של בני זוג ידועים בציבור, לרבות מאותו מין. יצוין עוד כי הסעיף יחול ללא כל התייחסות לתמורה אם וככל שמתקבלת על ידי אחד מבני הזוג בגין העברת הזכויות כאמור.

נתאר להלן כמה סוגיות מהחיים בנושא זה, שיש לתת עליהן את הדעת.

סוגיה אחרונה למאמר זה עוסקת במקרה שבו כחלק מהסכם הגירושין אשר קיבל תוקף של פסק דין נקבע כי אחד מבני הזוג יעביר דירת מגורים להורי בן הזוג השני, וזאת מאחר שהם מימנו את רכישת דירת המגורים.

אף שלכאורה ניתן להכניס מקרה שכזה להגדרה של "תאונת מס" שהרי הוא אינו נכנס בגדרו של סעיף 4א לחוק, עדיין ניתן במקרים מסוימים לתקן את התוצאה הקשה שנוצרה.

הליכי גירושין, כאשר בפועל חזרו בהם בני הזוג מכוונתם להתגרש והחליטו "רק" לגור בנפרד (יודגש כי לשאלה זו השלכות הן בהיבט המס לתשלום בהעברה הנוכחית והן בהשפעתה על זכות המעביר לפטור נוסף).

במקרה זה אנו בדעה כי לאור נוסחו המקורי של החוק ולאור הרציונל שהנחה את המחוקק בתיקון 55 לחוק, חזרתם המוצהרת של בני הזוג מכוונתם להתגרש תביא לידי כך שלא יראו את דירת המגורים ככזו שהועברה לפי סעיף 4א לחוק.



**חשבים**  
מידע עסקי HPS

**מגוון השתלמויות וימי עיון, תוך שימת דגש על מעבר מתיאוריה לפרקטיקה.**

**חשבים הדרכה**  
*מרכז הכשרה*

**חשבים HPS כל המידע. כל התמיכה. כל הזמן.**

www.hashavim.co.il    sales@hashavim.co.il    1-800-800-166