

מיסוי ומשפט | עו"ד ורו"ח נעם שרעבי

פטור ממס שבח הוא פטור סוציאלי

מאז ומתמיד רצתה המדינה לעודד מכירות ורכישות של דירות מגורים, בין היתר באמצעות מתן פטור ממס שבח למי שמוכר את דירתו היחידה. בעת שהמחוקק העניק פטור, הוא ראה לנגד עיניו את הפן הסוציאלי של הפרט, שאולי יצטרך לעבור דירה כי המשפחה גדלה או כי שינה את מקום העבודה. פטור זה בא לידי ביטוי בחיסכון של מאות אלפי שקלים למוכר הדירה, לצד קריטריונים נוקשים לקבלתו. בעלים של קרקע, משרד, חנות או אפילו של דירת מגורים שלא שימשה למגורים, ומעוניין למכור, אינו זכאי להטבת כלל. לצורך קבלת ההטבה, החוק קובע כי אחד מהפרמטרים הוא רירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה.

ביהמ"ש העליון (בפס"ד מורש), קבע כי ברירה צריכים להיות המאפיינים הפיזיים הדרושים בשביל להתגורר בה כמו חשמל, מים, מטבח, שירותים וכו', וכי בהיעדר מאפיינים אלו, לא ניתן להגדיר את הדירה כדירת מגורים. קביעה זו יצרה תעשייה שלמה של "שיפוצים טרום מכירה", אשר נועדו להכשיר את הדירה למגורים אך ורק לצורך מכירתה, כאשר ברור היה לכולם כי אחרי המכירה הדירה תיהרס.

בית המשפט קבע כי לא ניתן להסתפק במבחן הקובע האם הנכס ראוי למגורים מבחינה פיזית, אלא יש להשתמש במכלול של מבחנים. יש לבדוק לדוגמה את היתר הבנייה שניתן והייעוד הקבוע בו לפי תוכניות המתאר הרלבנטיות



ההלכה שונתה בעקבות מבנה מסוכן

צילום: Shutterstock / א.מ.פ. קרייטיב

כנכס לצד האפשרות המעשית להשלים את החסר, על מנת להביא את הנכס למצב בו ניתן יהיה להשתמש בו למגורים.

בנוסף, יש לבדוק גם את היתר הבנייה שניתן, הייעוד הקבוע בו ואת ייעוד הנכס לפי תוכניות המתאר הרלבנטיות. כל זאת לצד בחינת ייעודו המהותי של הנכס, הכולל את השימוש שנעשה בכפועל והצפוי לו בעתיד, את השימוש שנעשה בכנכס שונים באותו מבנה או בכנכים

רלתות ואפילו ברזים. משכך, קבע מנהל רשות המסים כי המבנה חסר ערך כמצבו ומיועד להריסה, ולכן אין מדובר בדירת מגורים. כתוצאה מכך לא אישר למוכרים לקבל פטור בגין מכירת דירת מגורים.

בית המשפט, בניגוד לרעה הרווחת, קבע כי לא ניתן להסתפק במבחן הקובע האם הנכס ראוי למגורים מבחינה פיזית, אלא יש להשתמש במכלול של מבחנים. יש לבחון את המתקנים החיוניים

כחדש האחרון יצא פסק דין בוועדת ערר, אשר יצא מתוך הנחה שלא ייתכן שתהיה אפליה בין מי שיש לו יכולת כלכלית לשפץ לבין מי שאין לו. באותו מקרה, דובר בבית מגורים אשר נבנה בשנות החמישים ושימש למגורים עד תחילת שנות התשעים. מאז ננטש הנכס, הונח, ובשל מחלוקת בין הבעלים, לא שופץ. יתרה מכך, הבית נותק מחשמל וממים, קיבל פטור מארנונה ואף הוכרו עליו כמבנה מסוכן. לבית המגורים לא היו חלונות,

סמוכים, האם הנכס חדש או ישן והאם מיועד לשימוש או להריסה. זאת גם לצד מבחן הכדאיות הכלכלית, התלוי בנסיבות השונות של המקרה. כאשר בית המשפט בחן את המבחנים הללו, הוא הגיע למסקנה כי למרות שמדובר בכנכס הרוס לגמרי, הוא עדיין לפי טיבו דירת מגורים. בית המשפט בעיקר התבסס על קביעת שמאי מטעם בעלת הנכס, שקבע כי "השימוש המיטבי של הנכס הוא בשיקום המבנה ולא בהריסתו". גם השמאית שמונתה כשמאית מכריעה לצורך חישוב היטל ההשכחה, הגיעה למסקנה כי קיימת עדיפות קלה לנכס במצב בנוי.

כמידה ופסק הדין לא יתהפך בעליון, הרי שיש פה הלכה פורצת דרך, אשר מאפשרת לקבל הטבות של דירת מגורים גם לנכסים שהיו פעם דירות מגורים אולם כיום הם לא ראויים למגורים, ואף כאלו שיש לגביהם צו הריסה. שכונת כרם התימנים בתל אביב היא דוגמה לשכונה אשר נבנתה בתחילת המאה הקודמת, ואשר מתחדשת לאחרונה, הופכת להיות פנינת נדל"ן. בשכונה ישנם נכסים רבים, כאלו הזקוקים לחידוש ושאינם ראויים למגורים במצבם הם. ההלכה גם מייצרת את שאלת שיפוץ והשמשת הבתים ואת כול ההתעסקות מול העירייה ובקשות לחיבור מחדש לחשמל ומים. דבר אשר לוקח זמן ונורד אחריו הוצאות מיותרות מצד בעלי הנכסים. ●

הכותב הוא שותף במשרד ברון ושות', מומחה בתחום מיסוי מקרקעין