

מלכודת הצינון: כשהמתנה מההורים עולה ביוקר

משרד עו"ד ד. ברויער

עורכי דין בתחום מיסוי מקרקעין נתקלים לא אחת בזוגות צעירים או יורשים שבטוחים כי הם זכאים לפטור ממס שבח במכירת דירה שקיבלו מההור-ים - אך מגלים ברגע האמת שעליהם לשלם מס לא מבוטל. הסיבה: תקופת הצינון שחלה על דירות שהתקבלו במתנה - גם כאשר ההעברה לא נרשמה ככזו.

מהי תקופת הצינון?

לפי סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין, דירה שהתקבלה במתנה מחייבת תקופת המתנה בטרם ניתן למכור אותה בפטור ממס שבח:

- אם מקבל הדירה התגורר בה דרך קבע - יש להמתין 3 שנים
- אם לא התגורר בה - נדרשת המתנה של 4 שנים

במילים אחרות: פטור ממס שבח שמגיע למוכר דירה "יחידה", לא בהכרח מגיע למי שמוכר דירה שהתקבלה במתנה - גם אם זו נרכשה לפני שנים.

ההגיון שמאחורי התקנה אומר כי ללא מנגנון זה, ניתן יהיה לעקוף את מס השבח באמצעות העברת נכסים כמתנות. לדוג-מה: הורים שרוצים למכור דירת השקעה יוכלו להעביר אותה למתנה לילדיהם, והילדים ימכרו אותה מיד בפטור ממס שבח כ"דירה יחידה". תקופת הצינון נועדה למנוע זאת ולהבטיח שהפטור ניתן רק כאשר הדירה משמשת אכן למגורים ממושכים.

ההפתעה הגדולה מגיעה דווקא במקר-ים בהם אין "מתנה רשמית". למשל: זוג צעיר רוכש דירה על שמו, אך ההורים של הכלה מממנים את רוב הרכישה - מעל 50%. במצב כזה רשות המסים עשויה לראות בדירה "מתנה מההורים" - גם אם לא בוצעה העברה פורמלית.

לפי סעיף 149(ג1) לחוק מיסוי מקרקעין: "יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך 3 שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה".

התוצאה: תחול תקופת צינון, והזכאות לפטור ממס שבח תיפגע. רבים מגלים זאת רק כאשר הם באים למכור את הדירה - ולעיתים חויבו במס של עשרות ואף מאות אלפי שקלים.

ניקה לדוגמה זוג צעיר שרכש דירה בתל אביב ב-2021 במחיר 2 מיליון שקל. הורי הכלה העבירו להם מימון של 1.2 מיליון שקל, והם לקחו משכנתא על היתר. ב-2023, הזוג החליט למכור את הדירה תמורת 2.8 מיליון שקל.

הזוג היה בטוח שהוא זכאי לפטור ממס שבח כיוון שזו הדירה היחידה שלהם והם התגוררו בה. אולם, מכיוון שקיבלו מימון

של מעל 50% מהוריהם, נקבע שהדירה התקבלה כ"מתנה". מכיוון שעברו רק 2 שנים מהרכישה, לא הושלמה תקופת הצינון הנדרשת, והם חויבו במס שבח על השבח של 800,000 שקל - מס של כ-200,000 שקל.

מה קובעת הפסיקה?

בפס"ד עמוס בנינגא נ' מנהל מס שבח מקרקעין, נדון מקרה בו אדם רכש דירה בסיוע משמעותי מהוריו. בית המשפט קבע כי למרות שהדירה נרשמה על שמו ברכישה, העובדה שהמימון הגיע ברובו מההורים הופכת את הדירה למתנה, ולכן חלה עליה תקופת הצינון הקבועה בחוק. בתי המשפט קבעו כמה עקרונות חשובים:

מהות על פני צורה: גם אם הדירה נרכשה פורמלית על שם הילדים, אם המימון הגיע מההורים - זו מתנה לעניין החוק.

חזקת המתנה: כאשר הורים מעבירים כסף לילדיהם לרכישת דירה, קיימת חזקה שמדובר במתנה ולא בהלוואה, אלא אם כן הוכח אחרת.

עומס הוכחה: על הנישום להוכיח שמדובר בהלוואה ולא במתנה, באמצעות תיעוד מתאים של ההלוואה, תנאי החזר, וכד'.

אין נמנעים מהמלכודת?

ישנם כמה פתרונות יצירתיים ייעוץ מס מותאם אישית - כל מקרה הוא ייחודי ודורש בחינה פרטנית של הנסיבות הספציפיות והפתרונות המיסויים הזמינים.

לסיכום: מתנות נדל"ניות הן ברכה - אך ללא תכנון מס נכון, הן עלולות להפוך לנטל יקר. כלל הזהב: תכנון מיסויי נכון חוסך כסף רב, אך רק אם הוא נעשה בזמן. לאחר ביצוע העסקה, לעיתים כבר מאוחר. חשוב להבין שרשויות המס בוחנות את מהות העסקה ולא רק את הצורה הפורמ-לית שלה. מימון של מעל 50% מההורים ייחשב כמתנה גם אם לא בוצעה העברה פורמלית של זכויות בנכס.

המלצתי היא תמיד להתייעץ עם מומ-חה לפני ביצוע עסקאות נדל"ן הכרוכות במימון משפחתי, כדי למנוע הפתעות מיסויות לא נעימות בעתיד.

הכותבת היא בעלת משרד לעריכת דין (ייעוץ מס) המתמחה בעסקאות נדל"ן, פתרונות יצירתיים במיסוי מקרקעין ומיסוי כללי. לשאלות: dvora313@gmail.com

משרד החקלאות מקים אגף לקידום החקלאות הישראלית

■ מהלך זה, נדרש נוכח אתגרי הביטחון החדשים, שינויי האקלים, הזדקנות הדור העוסק בחקלאות, והצורך בהפחתת התלות בייבוא וחזיקה ביטחון המזון הלאומי ■



משרד החקלאות וביטחון המזר ון מקים אגף בכיר לקידום חקלאות ישראלית, שיפעל לחיזוק ולקידום החקלאות המקומית, כחלק מחיד וק ההתיישבות בפריפריה הגיאוגרפית של מדינת ישראל. מהלך זה, נדרש ביתר שאת, לאור מלחמת "חרבות ברזל", אשר טרם תמה, נוכח אתגרי הביטחון החדשים, שינויי האקלים, הזדק-נות הדור העוסק בחקלאות, ירידה בכוח האדם המיומן לחקלאות והצורך בהפחתת התלות בייבוא וחיזוק ביטחון המזון הלאומי והחקלאות המקומית.

האגף יפעל להעמדת דור חקלאים ממשיך וצעיר, בין היתר, באמצעות הקמת מטה צעירים לחקלאות אשר יקדם קידום תכנית עבודה לחינוך לעבודת החקלאות ופיתוח מסלול ייעודי לחינוך לחקלאות תוך שילובם של כפרי הנוער החקלאיים, ותכנית להכשרה ועבודה בחקלאות בשיל-וב לימודים אקדמיים מותאמים.

כזכור, לפני כשנה קבעה הממשלה כי יש להגדיל את ייצור התוצרת החקלאית המקומית בשליש בתוך עשור, וזאת כחלק מביטחון המזון הלאומי וחיזוק

החקלאות המקומית. כך גם, במס-גרת התכנית הלאומית לביטחון מזון עד ל-2050, נקבע כי יש לפעול לקידום החקלאות המקו-מית, תוך שמירה על עתודות הקרקע החקלאיות, הפחתת התלות בעובדים זרים והעמדת דור חקלאים ממשיך וחדש באמצ-עות, בין היתר, הכשרת חקלאים צעירים, הנגשת ידע דיגיטלי וחינ-וך לעבודת החקלאות.

מנגד, החקלאות הישראלית מצויה במגמת התכווצות בשני

העשורים האחרונים, בזמן שהאוכלוסייה צומחת ב-2% לשנה, שטחי הקרקע החקלאית הצטמצמו ב-30 אלף דונם בשנה, ונרשמה ירידה חדה של 46% בתרומת החקלאות לתמ"ג ב-15 השנים האחרונות. הייצור המקומי נותר קבוע על כ-2 מיליון טונות בשנה ללא גידול משמעותי. צמצ-ום זה, יחד עם לחצים על שרשרת האספקה, מציב את ישראל בפני סיכון בתלות במקורות חוץ לייבוא מזון.

בנק לאומי: רוח של כ־2.6 מיליארד ש"ח

■ התשואה להון כ־16.2% ■ יחלק 50% מהרווחים כדיבידנד ■

לצד הצמיחה הגבוהה בתיק האשראי, הבנק ממשיך להציג תיק אשראי איכותי. יחס ה־NPL ממשיך להיות מהנמוכים במערכת הבנקאית, ועומד על 0.43% בלבד.

הבנק נקט בשורה ארוכה של פעולות מגוונות למען הציבור הרחב ולמען הלקוחות, לרבות שורת הטבות ייחודיות למשרתי מילואים, חיילים בשירות סדיר, לקוחות שביתם או רכושם נפגע ופונגו מביתם, בעלי עסקים ועצמאים. יוזמות אלו הן המשך למדיניות, לפיה הבנק הרחיב מאז תחילת המלחמה את מתווה בנק ישראל ופרסם בכמה פעימות מתווה הקלות מקיף מטעמו ללקוחות עסקיים ופרטיים מכל רחבי הארץ, כולל במהלך מבצע "עם כלביא" במחצית הראשונה של 2025.

לאומי אף הצטרף למאמץ הלאומי למען חילוץ ישראלים שנתקעו בחו"ל במהלך מבצע "עם כלביא" באמצעות הוצאת אוניית חילוץ מקפריסין לישראל. עלות ההקלות והתרומות שמומשו ע"י הלקוחות ברבעון השני מוערכת בכ-85 מיליון ש"ח.

בנק לאומי מסכם רבעון חזק נוסף: הרווח הנקי ברבעון השני של 2025 הסתכם בכ־2.6 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ־2.3 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד - גידול של כ־15%.

התשואה להון ברבעון השני של 2025 עמדה על 16.2% בהשוואה ל־15.9% ברבעון המקביל אשתקד. הדיבידנד בגין הרבעון השני של 2025 מסתכם בכ־1.3 מיליארד ש"ח, מתוכם כ־979 מיליון ש"ח דיבידנד במזומן והיתרה ברכישה עצמית של מניות בסך של 326 מיליון ש"ח. הדיבידנד במזומן והרכישה העצמית מסתכמים לכ־50% מהרווח הנקי לרבעון.

גם ברבעון זה הבנק המשיך למקד את הצמיחה שלו בתיק האשראי במגזר העסקי, המסחרי ובמשכנת-אות. שיעור הצמיחה באשראי ברבעון השני עמד על 5.7%. מתחילת השנה תיק האשראי גדל בשיעור כולל של 7.4% כאשר התיק העסקי גדל בשיעור של 12.5%, התיק המסחרי גדל בשיעור של 2% ותיק המשכנתאות גדל בשיעור של כ־3.3%.

מחזור המסחר (באלפי שקלים)
3,703,927

ת"א 125 ערך
3,411.01 2.49%

ת"א 125
3,006.53 2.23%

ת"א 90
3,218.68 3.83%

ת"א 35
2,949.44 1.75%

מדדי בורסה