

מס שבח/רכישה - קבלת פטור/ עו"ד עידית בן נון

הרבה פעמים עולה השאלה בעת רכישת דירה על שם מי לרשום את הדירה, וזאת בשל תכנון מס. הורים רבים משקולים שונים, מחליטים לרכוש דירה ולרשום על שם ילדיהם מסיבות רבות. להלן מספר עצות בטרם תירשם הדירה על שם ילדיכם:

מחשבה תחילה:

אספר מקרה וממנו נפיק לקחים:
האב מכר דירה אשר הייתה רשומה על שם בנו, ולאחר תקופה של 4 שנים מכרה ורכש דירה נוספת אשר רשם אותה על שם בנו וזאת מטעם של לקבל פטור ממס שבח. (מאחר ולאב מספר דירות והוא היה נדרש לשלם מס שבח בגין רכישת אותה דירה).
האב השכיר את הדירה ורשם את חוזה השכירות על שמו.
רשויות המס הרימו גבה ושאלו: "דירה רשומה על שם הבן ואב מקבל את התמורה - הכיצד?"
לאור מחדל זה הבן נדרש להמציא פירוט מקורות מימון, ובמידה והדירה ניתנה במתנה אמורה להיות תקופת צינון לפי סעיף 49 ו.

הזול הוא היקר:

הורים רושמים את הדירה על שם אחד מילדיהם ושוב במטרה לחסוך בתשלום מס. **המחשבה: לי זה לא יקרה, אצלנו במשפחה זה לא יקרה.** אך למצער, ישנם נפילות במשפחות הכי טובות. ההורים מסתכסכים עם ילדיהם והדירה רשומה על שם אותו ילד. דעו הורים יקרים אין ביכולתכם לקבל דירה זו בחזרה כי הדירה לא רשומה על שמכם. דהינו אין באפשרותכם לממש את הדירה שנרכשה במיטב כספכם והיא שייכת לילדכם בלבד. ראו הוזהרתם. שוב מחשבה תחילה הזול הוא היקר.

אכן קיימים פתרונות בעיות שכאלה!!! אשמח לעמוד לרשותכם.

בדיקה לפני קניה:

בבואך לקנות את נכס חייך דבר ראשון זה לבדוק האם הנכס נטול מכל בעיה משפטית, רישומית, מוניציפלית וכו'
אל מנת לחסוך מזמן ומכספיך - פנה לעו"ד שמכיר את רזי מקצוע ולאלו גורמים לפנות על מנת לוודא שהנכס - נקי וללא רבב.
שקונים דירה לכל צד יש מי שמייצג אותנו, לשניהם אותו תפקיד לייצג את הלקוח בצורה טובה ביותר.

אלא שבסיום העסקה הצד הקונה נשאר עם הנכס שקנה ועם כול מה ש"דבוק לנכס" במידה שלא נבדק ע"י עורך דינו ובבוא העת הוא ישלם על מה שאולי לא נבדק.

משתפת אתכם בעסקה של לקוחה שלי: בשנת 1999 רכשה את בית חלומותיה דירה עם חדר על הגג. השנים עברו הילדים גדלו, נוצרה בעיית רטיבות בגג ויחד עם פתרון הבעיה שיפוץ הגג החדר שהיה קיים עוד קודם שופץ ליחידת דיור עבור ילדיה. חלפו עברו להם עוד השנים ובעקבות סכסוך עם שכנה, קבלה הלקוחה שלי כתב אישום, מאחר והשכנה שאיתה היא מסוכסכת "הלשינה" לעירייה על בנייה לא חוקית על הגג.

העירייה בדקה את תלונת השכנה ואזי יסתבר ללקוחה שלי (20 שנה לאחר קניית הדירה), כי רכשה את דירתה עם חריגות בנייה לא מאושרות ועכשיו עליה להתמודד עם הרשויות ועם כתב אישום פלילי, שהיו נמנעות אילולא העו"ד שלה היה בודק בדיקת חריגות בנייה. (אחת הבדיקות החשובות שעל עו"ד "קונה" לבצע בעת בואו לחתום על חוזה רכישה ללקוח שלו בכדי למנוע את עוגמת הנפש של הלקוח).

מהי חריגת בניה : חריגת בניה מתייחסת לכל סוג של בניה המתבצע ללא קבלת היתר כדין או אגב סטיה ממנו. תופעה זו, על מגוון ביטוייה, מהווה הפרה של זכויות הבניה הקיימות לגבי הקרקע, חריגה מהמטרה, שיועדה עבור הקרקע ומהתשתית התכנונית, שנקבעה במסגרת תוכניות בניין עיר ונחשבת לעבירה על חוקי תכנון ובניה. חריגות בניה מתבצעות הן בשטח פרטי, דוגמת: בניית חדר נוסף על הגג, תוספת פרגולה וסגירת מרפסת והן בשטח ציבורי. על פי חוק תכנון ובניה והתקנות מכוחו, נחשבות חריגות בניה לעבירה פלילית. בהתאם לכך, נגד אדם, אשר נמצא חשוד בחריגת בניה יוגש כתב אישום והוא צפוי לעמידה לדין ולנקיטת הליכים מנהליים נגדו, דוגמת צו מניעה להפסקת העבודה או צו הריסה מנהלי.

ההמלצה שלי- כאשר אתם מוצאים את דירת החלומות ומתלהבים אל תשכחו לשאול את העו"ד שלך את השאלות הבאות:

1. כדאיות הקניה **כלומר:** בדיקת הנכס, ברשות המקומית בטרם רכישת הנכס- מודל בדיקת המחייב ניתוח פיננסי וניתוח סיכונים.
2. האם קיימות חריגות בניה? במידה וכן, הכיצד ניתן להסדיר אותן חריגות?

בהצלחה בקניה.