

26.16x15.77	1	עמוד 44	הארץ - the marker week	24/07/2015	48915017-5
9848 - פסקי די					

44 יורשים מס
 הגזירות החדשות של כחלון עלולות
 ללבות מלחמות יורשים

דיני מקרקעין רות דיין וולפנר

גזירות כחלון עלולות ללבות מלחמות יורשים



איור: שרונה גונן

לנהל הליך של תביעה לפירוק השיתוף בדירה – וכי כך לחשוף עצמם לסיכון שהימשכות ההליך המשפטי תגרור יציאה מגזרת הזמן שבו ניתן לממש את הפטור ממס שבה.

בעיה נוספת שעלולה לצוץ היא מכירה מהירה של דירת ההורים עוד טרם פטירתם, וניצול לרעה של תמורת הדירה שתופקר בחשבונם. מקרים רבים של ניצול קשישים התלויים בילדיהם מגיעים לבתי המשפט, והחוק של כחלון יכול להביא קשישים למי כור במהירות את דירותיהם בפטור ממס שבה, תחת לחץ שמופעל על ידי אחד היורשים – בדרך כלל זה שמטפל בהם ועליו הם סומכים. בתוך כך, מורחקים לעתים יתר הילדים או הנכדים מחלקם בדירה.

הכותבת היא עורכת דין, בעלת משרד המתמחה בדיני משפחה וירושה ובעלת האתר lareshet.co.il

פוטנציאליים שנושלו בפועל, שמטרתן לסחוט חלק מהעצבון. השיקול של התובעים יהיה שהיורשים החוקיים יעדיפו פשרה עמם על פני תשלום המס הכבד יותר.

נראה כי גם הכנסת סעיף חוק הקובע כי מועד המימוש יהיה כעבור שנתיים ממתן צו ירושה או צו קיום צוואה, או ממועד קבלת פסק דין בעניין זה, לא תועיל, שכן סעיף זה עלול להביא לדחייה בהגשות בקשה לצו ירושה או צו קיום צוואה למועד נוח יותר מבחינה מיסויית.

גם במקרים שבהם ההורים כלל לא ערכו צוואה, והירושה התחלקה על פי דין בין ילדיהם, עלול אחד הילדים לחוש מקופח עקב מתנות שניתנו לאחיו בתקופה שבה ההורים היו בחיים, ולהתנגד למכירת הדירה, אלא אם יקבל נתח גדול יותר לעצמו. במקרה כזה, יאלצו היורשים האחרים להגיע עמו להסכם או

מחירי הדיור על ידי הגדלת היצע הדירות לרכישה, כתוצאה מהרחף למכור בפרק זמן קצוב, לא בהכרח הביאה בחשבון שיקולים נוספים, שקשורים לסכסוכי ירושה מורכבים, שהעסיקו וממשיכים להעסיק את מערכת המשפט.

כך למשל, התנאי למכירתה של דירת הירושה בתוך שנתיים כדי לזכות בפטור ממס שבה, עלול להיות עילה לסחיטת יורשים להתפשר על אופן חלוקת העיזבון, וזאת בין היתר על ידי הגשת התנגדויות סרק לצוואות או סירוב לפירוק השיתוף בדירה. הליך התנגדות לצוואה הוא הליך משפטי ארוך ומורכב, שמתנהל בדרך כלל במשך כמה שנים בבית המשפט לענייני משפחה, ועלול להתנהל שנה וחצי נוספות אם מוגש ערעור לבית המשפט המחוזי.

כבר כיום, יורשים שרואים עצמם מקופחים או מנושלים על ידי צוואות, מגישים לעתים התנגדויות חסרות עילה או סיכוי, מתוך תקווה שהיורשים על פי הצוואה יגיעו עמם להסכמות, במטרה לייתר את ההליך המשפטי או "לקנות" סיכון מחושב באשר לתוצאתו הסופית. כשייכנס לתמונה גורם הזמן של הצעת כחלון, ועמו גיליוטינת מס השבה, שעתידיה לרדת בתוך 24 חודשים, קיים סיכוי שבתי המשפט יוצפו ביותר ויותר התנגדויות סרק של יורשים

יריית הפתיחה של שר האוצר, משה כחלון, בתוכניתו להטיל מס ירושה, התייחסה לביטול הפטור ממס שבה על דירה שהתקבלה בירושה. לפי כחלון, אם הדירה תימכר בתוך שנתיים ממועד הורשתה, יהיה הירוש זכאי לפטור ממס שבה.

המצב החוקי הקיים כיום מעניק פטור ממס שבה לבעלי דירת מגורים יחידה עד לשווי של 4.5 מיליון שקל. מי שמחזיק יותר מדירה אחת, חייב במס בשיעור של 25% מהרווח הריאלי בעת מכירת הדירה. החריג להטלת מס שבה על מכירת דירה שנייה מתקיים במקרה של דירת ירושה. אדם שירש דירה, כשהמוריש היה זכאי לפטור ממס שבה, ירש אותה יחד עם הפטור, ולכן בעת מכירתה לא יידרש לשלם מס שבה, גם אם לא מדובר בדירתו היחידה. במרבית המקרים מדובר בהורים שהיתה להם דירה אחת והם הורישו אותה לילדיהם. הילדים יכולים למכור את הדירה על בסיס הפטור ממס שבה שהיה להוריהם, גם אם בעלותם דירה נוספת.

מצב זה עתיד להשתנות, אם תקבל הצעתו של שר האוצר לבטל את הפטור ממס שבה על דירה ביירושה, אלא אם תימכר בתוך שנתיים מיום הירושה. חשוב לציין כי כמועד ההורשה נחשב בדרך כלל יום הפטירה. הצעת כחלון, שמטרתה להוריד את