

נדל"ן

62

ילדים זה שמחה?
רישום דירה על שם הילד עשוי לחסוך במס – אבל כרוך בסיכונים שיש להביא בחשבון

ריבוי נכסים רות דיין וולפנר

רישום דירה על שם הילד עשוי לחסוך במס – אבל כרוך בסיכון



אינן חלות על אותו נכס. עניין נוסף שאותו יש להביא בחשבון הוא סכך סוך גירושים של הילד שעל שמו נרשם הנכס. אם ההורים לא הגנו על זכויותיהם בנכס, והילד שגדל והתחתן לא ערך הסכם ממון המתייחס ספציפית לאותו נכס – ייתכן כי הדירה שהוענקה במתנה תהפוך ללבו של סכסוך גירושים. במיוחד אמורים הדברים כשאותה דירה שימשה את התא המשפחתי, הן בהיבט של מגורים והן בהיבט של קבלת דמי שכירות ממנה. בתי המשפט יראו בנכס כשייך לילד שעל שמו הוא נרשם, ומכאן תעמוד להכרעה השאלה האם התכוון לשתף את אשתו ברכוש או לא. העובדה שהוריו רשמו לפני שנים רבות את הנכס על שמו כדי לחסוך במס – לא תהיה רלוונטית. וכך, כל חיסקון עבר במס עשוי להיות נמוך משכר הטרחה שישולם לעורכי הדין שיטפלו בהליכים המשפטיים שיתנהלו בעתיד בגין הנכס.

סכסוכי גירושי יכולים להתרחש לא רק אצל הילד, אלא גם אצל ההורים עצמם. במקרי גירושים רבים לוקחים הילדים הבגירים צד של אחד ההורים – לעתים מתוך רצון להגן על ההורה שנתפש בעיניהם כחלש או פגיע יותר, ולעתים בעקבות התחשבות ארוכת שנים עם אחד ההורים. חשוב להבין שהנכס שנרשם על שם אחד הילדים, אינו חלק ממצבת הניכסים המשותפים העומדים לחלוקה – ובתי המשפט לא יראו בו נכס השייך להורים. במקרה כזה, ההורים מוצאים עצמם תלויים בסכמת הילד לחתום על המסמכים המתאימים להעברת הנכס אל תוך הרכוש המשפחתי, או לאחד ההורים, במסגרת הסכם הגירודים. במקרים שבהם סכסוך הגירושים מתנהל בעי

תוכניתו של שר האוצר, משה כחלון, להטיל מס על בעלי שלוש דירות או יותר, לא הרגיעה את שוק הנדל"ן – אבל גרמה לכך שבשבועות האחרונים רוכשי דירות רושמים אותן על שם ילדיהם. תוכניות מעין אלה, כמו גם התוכנית להטיל מס עיזבון, מביאות מדי כמה שנים לגל של רישום נכסים על שם הילדים, קטינים או בגירים. רישום דירה על שם הילדים אינו עבירת מס, והוא מעשה לגיטימי לחלוטין. עם זאת, לאור העובדה שהרישום נעשה בדרך כלל משיקולי מס, חשוב להבין שהניסיון לחסוך במס עלול דווקא לעלות ביוקר. הורים שרושמים דירה על שם אחד הילדים, לא תמיד מביאים בחשבון את העובדה שהרישום אינו פיקטיבי, ושלמעשה מדובר בנכס שיצא מבעלותם. ההשלכות לכך עצומות, וחלקן כלל אינו מובא בחשבון בעת הרישום עצמו.

כשמדובר בקטין, יש להביא בחשבון שמכירת הנכס בהמשך הדרך טעונה אישור של בית המשפט ובדיקה שהתמורה המתקבלת מהמכירה נשמרת עבור הקטין, באמצעות רכישת נכס אחר או הפקדת הכסף בחשבון נאמנות. לכן, אם מדובר בדירה להשקעה שיש כוונה למכור אותה עוד בטרם מלאו לילד 18, מומלץ להימנע מכך.

אם מדובר ברישום נכס על שם ילד בגיר, יש להביא בחשבון את העובדה שהנכס יוצא ממצבת הנכסים של ההורים, ולכן הוא אינו בריהורשה יותר. כלומר, כשהורים עורכים צוואה ומתייחסים לנכס זה כאל אחד הנכסים, מבלי להביא בחשבון את עובדת היותו רשום על שם אחד מילדיהם, במקרה זה אין כל משמעות להוראות הצוואה, והן

צימות גבוהה והילד נוטל צד של אחד ההורים, עלול ההורה השני למצוא עצמו ללא זכויות בנכס. ומה קורה כשהילד עצמו הסתכסך עם הוריו או החליט לנתק עמם קשר? האם ההורים יכולים לחזור בהם מהמתנה? כשהנכס נרשם בפועל כלשכת רישום המקרקעין (טאבו) או כשניתן לגביו ייפוי כוח בלתי חוזר לצורך הרישום, יראו בכך מתנה גמורה שלא ניתן לחזור ממנה. במקרים רבים עורכים ההורים עם הילד הסכם נוסף, המשמר את זכותם לפעול בנכס – לגור בו או להשכירו – ואוסר על העברתו במהלך חייהם.

דוגמאות אלה מובילות למסקנה כי טרם ריישום נכס על שמו של אחד הילדים, יש לנסות להעריך את כלל התרחישים האפשריים ולפעול מראש כדי להסדירם. ניתן לעשות זאת באמצעות עריכת הסכם מתנה ברור; באמצעות רישום שיי עבוד לטובת ההורים; באמצעות דרישה לחתימה על הסכם ממון; או באמצעות העברת הנכס בחזרה להורים, גם אם הדבר כרוך בתשלום מס נוסף.

הבטחת היא בעלת משרד עורכי דין המתמחה בדיני משפחה וירושה ובעלת האתר

www.lareshet.co.il