



AVIGDOR LIEBOVITCH, ADV. LLB
SNIR SHAAR, ADV. LLB C.P.A
YANIV BONOMO, ADV. LLB
SHULAMIT RENAR, ADV. LLB
NOFAR LEYBMAN, ADV. LLB

אביגדור ליבוביץ, עו"ד (מגשר)
שניר שער, עו"ד, רו"ח
יניב בונומו, עו"ד (מגשר)
שולמית רינאר, עו"ד
נופר לייבמן, עו"ד

לכבוד

תפוצה מקצועית

עדכון מקצועי מס' 221

פיצול מגרש או פיצול בית?

פיצול מגרש מנחלה הוא הדבר הבא בעולם הנחלות. לאור כך שתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות ביטל את ועדות הקבלה במושבים במרכז הארץ, הקצאות של מגרשים יתבצעו במכרז פומבי ולכן מושבים לא יסכימו לאישור תביעה למגרשים בהרחבה. אדם שיבקש לרכוש מגרש במושב במרכז הארץ יוכל לעשות זאת רק אם יתקשר עם בעל נחלה שימכור לו מגרש פנוי או בית שיפוצל מהנחלה.

הליך הפיצול מתבצע בשני שלבים:

שלב התכנון - אישור תביעה על ידי הועדה המקומית, רשות מקרקעי ישראל והועדה המחוזית.

שלב הקניין - לאחר אישור התביעה בעל הנחלה יפנה לרמ"י ויבקש אישור עסקה ביחס למגרש שפוצל מהנחלה, ישלם דמי היוון בגין המגרש ויוכל למכור את הזכויות או לרשום ע"ש אחד מילדיו. התהליך אורך כשלוש שנים וכרוך במהמורות רבות, תכנוניות, משפטיות ובירוקרטיות.

פיצול מגרש והחלטה 1464:

לאור העובדה שבהחלטה 1464 ניתנה הנחה משמעותית בדמי ההיוון בהליך פיצול מגרש מנחלה (בתוספת היטל השבחה ומס רכישה העלות היא כ- 60% מהשווי המלא תלוי באזור ובכפוף להנחת אזורי עדיפות לאומית עד לתקרה של 450,000 ₪). מצב זה הביא לתנופה משמעותית בהגשת בקשות לפצל מגרשים מנחלות ויחד עם זאת נולדו תקלות רבות בתהליך העבודה מול הרשויות ובהתקשרות מול רוכשים.

מקרה מהחיים :

במקרה אחרון בו טיפלנו, יוסי בעל נחלה במרכז הארץ התבגר וביקש לפצל מגרש מהנחלה עליו בנוי הבית ההיסטורי בשטח 70 מ"ר. יוסי התקשר עם יואב בהסכם למכירת הבית והתחייב לבצע את הפיצול בתוך שלוש שנים. יוסי קיבל לידיו מקדמה בסך של מיליון וחצי ₪ ואת היתרה התחייב יואב לשלם מיד כאשר יושלם הליך הפיצול וניתן יהיה לרשום את הזכויות במגרש על שמו. העסקה דווחה לרשות המיסים ושולמו מס שבח ומס רכישה. יוסי התקשר עם בעלי מקצוע שילוו אותו בהליך הפיצול ויואב המתין בסבלנות להשלמת התהליך. בחלוף שלוש שנים ולאחר שיואב הבחין כי יוסי לא השלים את הליך הפיצול, ביקש יואב לבטל את העסקה ולקבל לידיו את התמורה ששולמה. יוסי היה כבר באותה עת בן שמונים והבקשה של יואב העמידה אותו במבוכה רבה. יוסי עשה שימוש בכל הסכום שקיבל מיואב, החזיר חובות, עזר לילדיו לרכוש דירות והיה בטוח שהוא יקבל את יתרת התמורה בסך מיליון וחצי ₪ מיד עם השלמת הליך הפיצול. יוסי לא יכול היה לגייס את הכספים והצדדים הגיעו להליך גישור. לאחר מאמצים רבים, בנו של יוסי השיב ליואב את התמורה וכן שילם לו פיצוי בסך חצי מיליון ₪ וכך הציל את הנחלה של אביו.

מה היו הטעויות של יוסי בתהליך?

נזכור, כי בעת שיוסי התקשר עם יואב המגרש לא היה סחיר. רק בעת השלמת הליך הפיצול ואישור העסקה ברמ"י, ולאחר תשלום דמי היוון, ניתן היה להשלים את העסקה ולרשום את הזכויות ע"ש הקונה, מה שלא קרה בסיפור של יוסי ויואב.

טעות המרכזית של יוסי היתה שהוא חתם על הסכם ולא קבע בו תנאי מתלה לפיו, ככל ולא יושלם הליך הפיצול בתוך שלוש שנים יוסי יוכל להודיע על ביטול העסקה בכפוף להשבת הכספים. בהסכם היתה התחייבות של יוסי להשלים את הליך הפיצול בתוך שלוש שנים מבלי אפשרות של ביטול.

הטעות המרכזית השניה היתה, שיוסי לקח לידיו את הכספים ועשה בהם שימוש מבלי להתחשב בכך שעד שההליך יושלם המרש אינו סחיר ותיתכן אפשרות ביטול ההסכם והשבה של כספים.

הסכם למכירת מגרש או בית שיפוצל מנחלה, חייב להיות עם תנאי מתלה, שקובע תקופה מוגדרת להליך הפיצול ואפשרות של ביטול והשבה.

בנוסף, המוכר לא מקבל לידיו כספים אלא שהם מופקדים בנאמנות עד להשלמת הליך הפיצול ורק לאחר מכן כספי התמורה מועברים למוכר.

השלכות מס במכירת מגרש שיפוצל מנחלה :

נקודה נוספת שנבקש לשים אליה לב היטב היא נושא המיסוי בעת מכירת מגרש או בית שיפוצל מהנחלה. בעסקה בה נמכר מגרש פנוי בעל הנחלה יחויב במס שבח גבוה בעוד שבעסקה בה קיים בית מגורים על המגרש, העסקה עשויה להיות דלת מס שבח.

נמחיש זאת באמצעות הדוגמא הבאה:

נחלה נרכשה בשנת 1965 והשווי שלה הוא 9,000,000 ₪. בעל הנחלה מעוניין לפצל מגרש ולמכור אותו לצד ג' תמורת 2,000,000 ₪ (השווי אינו כולל תשלום דמי היוון לרמ"י, היטל השבחה ומס רכישה).

בחלופה א' נניח כי המגרש המפוצל פנוי. במצב דברים זה חתימה על הסכם למכירת המגרש עם צד ג' הינו אירוע מס כבר במועד החתימה על ההסכם, הגם שקבוע בהסכם תנאי מתלה כפי שהוסבר לעיל. לכן, על המוכר להגיש שומה עצמית לרשויות מיסוי מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד החתימה ולשלם את מס השבח בתוך 60 ימים ממועד החתימה. כל דחייה מעבר ל 60 ימים תהיה כרוכה בתשלום ריבית והפרשי הצמדה לרשויות המס.

ואולם, וזה העיקר, חשוב להדגיש, כי זו עסקה רווית מס שבח, הואיל ונמכר מגרש פנוי. אומדן מס השבח הצפוי הינו כ 40%, כלומר, כ- 800,000 ₪ אותם נדרש המוכר לשלם בתוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר. כל דחייה בתשלום המס מעבר ל 60 ימים תהיה כרוכה בחיובי ריבית (4% לשנה) בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

בחלופה ב' נניח כי קיים בית מגורים על המגרש. במקרה זה העסקה תהיה דלת מס שבח בצורה משמעותית. בחלופה השניה, המוכר יכול למכור את המגרש המפוצל ועליו בית המגורים, תוך שהוא מבקש להחיל את "הליניאריות המוטבת" לפיה הרווח עד 1.1.14 פטור ממס שבח ורק חלק הרווח שצמח אחרי 1.1.14 חייב ב 25% בלבד. במקרה זה, מס השבח הצפוי הינו כ - 50,000 ₪ בלבד !!!.

נמצא איפוא, שקיים הבדל דרמטי בין תוצאת מס השבח כאשר נמכר מגרש פנוי לבין המצב בו נמכר מגרש מבונה.

מסקנות:

המסקנות המתבקשות הן שתיים מרכזיות:

הסכם למכירת מגרש או בית שיפוצל מהנחלה יהא לעולם על תנאי מתלה ונכנס לתוקף לאחר השלמת הליך הפיצול. עסקה של מכירת בית שיפוצל מהנחלה היא כדאית הרבה יותר.

נחזור על המלצתנו כי נחלות לא מוכרים ואת המגרשים מפצלים מהנחלה לצורך חלוקת הנחלה בין היורשים במטרה לשמר את הנחלה לדורות ולהותיר בידי מספר יורשים חלקים מהנחלה ששוים גבוה הרבה יותר מתמורה כספית בעת מכירה.

שימושים חורגים וחריגות בניה:

בהתאם למסמך מדיניות של הועדה המחוזית ניתן לבצע תב"ע מפורטת לנחלה בהליך פרטני לצורך בניית שלוש יחידות בשלושה מבנים נפרדים. התב"ע מורכבת מאוד ונדרשת לעמוד בתנאים רבים אותם הציבה והעדה המחוזית לרבות תנאים הקשורים למושב כולו לעניין סקר תשתיות וכיוצ"ב.

לאור העובדה שרמ"י החלה ליישם את החלטה 1464 בכל המרחבים ניתן כיום לעבוד על הליכי התכנון במסגרת אישור התב"ע החדשה למושב לצורך הוספת היחידה השלישית והגדלת זכויות הבנייה ובמקביל יש לעבוד על ההליך הקנייני במסגרת יישום החלטות 823 ו- 1311 בתהליך המעבר מזכויות "בר רשות" לזכויות "חכירה לדורות" וכן בתהליך יישום החלטה 1464 באחד המסלולים: "דמי כניסה" (3.75% + מע"מ) או "דמי רכישה" (33% + מע"מ).

שני השלבים של יישום "עידן הנחלה המהוונת": שלב ראשון יישום החלטה 823 ושלב שני יישום החלטה 1464 נדרשים עמידה בתנאי הסף ובראשם הסדרה של שימושים חורגים וחריגות בניה בנחלות.

בימים אלה רמ"י מגבירה את האכיפה ומבצעת מבצעי אכיפה ללא כל התראה מוקדמת ועובדה היא כי מתקבלות תביעות רבות לדמי שימוש במושבים בהם עד היום לא נערכו הליכי אכיפה. מדובר על שומות הנאמדות במאות אלפי ₪ ואף במיליוני ₪ במקרים בהם השימושים נרחבים.

תזכרו - שימושים חורגים הם הכנסות לצורך הוצאות! פעמים רבות בעל הנחלה עושה שימוש בכספים ולא אוגר את הכספים למקרה הצורך דבר המעמיד אותו במצוקה רבה עם קבלת הדרישה לתשלום דמי שימוש.

בעלי נחלות מתבקשים להקדים את הליכי האכיפה ולבצע הסדרה בהקדם האפשרי של המבנים בנחלות באמצעות הוצאת היתרי בניה ו/או הריסה ו/או השבה למצב ההיסטורי לפי היתרים בתוקף. הסדרת שימושים תאפשר יישום החלטות רמ"י בתהליך המעבר ל"עידן הנחלה המהוונת" אי הסדרה תביא להקפאה ואף לתשלום קנסות ניכרים.

בכבוד ורב ובברכה,

אביגדור ליבוביץ, עו"ד עו"ד שניר שער (רו"ח)
ליבוביץ, שער ושות', משרד עורכי דין