

# אין נופש מהמס

**בתי המשפט מקשים על בעלי דירות נופש ליהנות מהטבות מס. בשני מקרים של דירות שנבנו ברצועת החוף נקבע, כי לא היתה לבעליהם כוונה אמיתית להתגורר בהן. אך ספק אם יש להחלטות אלו בסיס חוקי < אופיר לוי, דנה הלר**

מהטבות המס לדירת מגורים, הוא נדרש להוכיח, כי מעבר לקיומם של התנאים הפיזיים בדירה, המאפשרים מגורי קבע (כגון מטבח, שירותים, מקלחת וכדומה), היתה לו גם כוונה סובייקטיבית לעשות בדירה שימוש רציף ומתמשך למגורים. לגבי דירות נופש הממוקמות ברצועת החוף, לא התקבלה הטענה שבעליהן תכננו לעשות בהן שימוש למגורי קבע, שכן שימוש כזה מנוגד להוראות התמ"א, ואף פוגע בזכויות הציבור לעשות שימוש בנכסים אלו למטרות קיט ונופש.

בשני המקרים הוכח שבעלי הדירות ידעו על ייעודן למטרות נופש, ואף התחייבו בהסכם המכר להעמידן לרשות הציבור לתקופות קבועות מראש בכל שנה, ועל כן אין באפשרותם לטעון שמטרתם היתה לעשות בדיירות אלו שימוש בלעדי למגורים. מכאן, שהם אינם זכאים לשיעורי מס שבח ומס רכישה מופחתים.

בעניין חכים, עמדה לבעלי הדירה לרועץ העובדה שבעת רכישת הדירה הם שילמו מס רכישה בשיעור מלא ולא בשיעור המופחת הניתן לדירות מגורים. הועדה ראתה בכך הוכחה שלא היתה להם כוונה לעשות בדירה שימוש למגורי קבע.

לטעמנו, כל עוד לא החרוג המחוקק את דירות הנופש במפורש מהגדרות דירת מגורים, הרי שספק אם יש בסיס חקיקתי לטענה לפיה שימוש ארעי או זמני בדירה, בין אם על ידי בעליה ובין אם על ידי שוכרים מתחלפים, אינו מהווה שימוש למגורים ומכאן שהוא מונע מבעלי הדירות את הזכאות להטבות במס שבח ובמס רכישה. עמדתנו מתחזקת במקרים בהם יכול בעל הדירה להוכיח, כי זו כלל לא הושכרה לציבור אלא שימשה אותו למגורים (ובמקרים של תושב חוץ – למגורים בביקוריו בישראל).

פטור ממס שבח לפי הפטור ל"דירת מגורים מזכה" (סעיף 49(ב)(1) לחוק מיסוי מקרקעין), בטענה שהדירה שימשה למגוריהם בלבד ומעולם לא הושכרה למטרות נופש. בסעיף זה נדרש, כי הדירה שימשה בעידן קרה למגורים (ב-80% מתקופת השבח או



מגורי קבע נוגדים את התמ"א

בארבע השנים שקדמו למכירתה) כאשר רואים "תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו... כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים". רשויות מיסוי מקרקעין דחו את שומת העוררים וחייבו אותם במס שבח.

בית המשפט הדגיש בשני המקרים, כי בחינת הגדרות "דירת מגורים" בחוק ובתקנות מעלה שכוונת המחוקק היתה להיטיב עם בעליהן של דירות המשמשות למגורי קבע ארוכי טווח ולא למגורים ארעיים. לפיכך, על מנת שבעל דירה יוכל ליהנות

ני פסקי דין שניתנו לאחרונה, האחד לעניין מס רכישה (ו"ע 1361/06 – פקר) והשני לעניין מס שבח (ו"ע 11068-04-10 – חכים), החמירו את הקריטריונים להטבות מס על דירות נופש. המדובר בדירות אשר נבנו בשטח רצועת החוף, באיזור שיועד על פי תמ"א לקיט ונופש, ולגביהן נקבע שלא יזכו להטבות המס הניתנות מכוח חוק מיסוי מקרקעין לדירות מגורים.

בעניין פקר, רכשו העוררים דירות בפרויקט "חוף הצוק" בתל-אביב אשר הוקם על קרקע שהוגדרה בתב"ע כקרקע המיועדת למלונאות ונופש. בחוזי הרכישה (ובהתאם לקבוע בתב"ע) התחייבו הרוכשים להעמיד את דירותיהם לרשות הציבור ליותר מחצי שנה במצטבר בכל שנה.

המחלוקת המשפטית נסבה סביב שאלת סיווגה של "דירת נופש" כ"דירת מגורים" כהגדרתה בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין או כ"בנין רגיל". זאת, כאשר סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין מגדיר "דירת מגורים", בין השאר, כ"דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה". רשויות מיסוי מקרקעין דחו את שומת העוררים למס רכישה מופחת וחייבו אותם במס הרכישה של 5% כמבנה רגיל.

בעניין חכים רכשו העוררים, תושבי צרפת, דירה בפרויקט "האי" בהרצליה ושילמו מס רכישה מלא. בהסכם הרכישה הובהר שהדירה מיועדת ל"דירות נופש". לאחר מספר שנים מכרו את הדירה וביקשו

עו"ד ורו"ח אופיר לוי, עו"ד דנה הלר, משרד יגאל ארנון ושות'