

דירה נטושה ועזובה? עדיין דירת מגורים!

asnafy.co.il/דירה-נטושה-ועזובה-עדיין-דירת-מגורים/

June 28, 2018



הנה ההגדרה למונח "דירת מגורים" שבחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963:

"דירת מגורים" – דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה".

והנה השאלה:

דירה נטושה, מוזנחת ועזובה, שלא גרו בה שנים ארוכות, שחסרים בה מתקנים הכרחיים למגורים כגון מערכות מים וחשמל, חלונות ודלתות נפרצו ופורקו, ללא מתקני רחצה, מטבח וכדומה (הברזים פורקו, חדר האמבטיה נהרס, לא נותרו כמעט ארונות מטבח), טיח מתפורר וגרפיטי על הקירות, שאף ניתן לה פטור מארנונה עירונית בשל היותה נכס שניזוק, והיא הוכרזה, בצו, כמבנה מסוכן – האם דירה כזו נחשבת "דירת מגורים"? האם ניתן לראות בה כ"מיועדת למגורים לפי טיבה"?

ועדת ערר מס שבח שליד בית המשפט המחוזי בחיפה, הכריעה, **בפרשת אסתר מנו**, [1] כי התשובה בחיוב! גם נכס כזה נחשב "דירת מגורים" כהגדרתה בחוק. באותו מקרה, ההשלכה הייתה כי הנכס הנטוש האמור ייחשב "דירת מגורים מזכה" ויזכה את המוכרת, הגב' אסתר מנו, בפטור ממס שבח (בגין דירת מגורים מזכה שהתקבלה בירושה). להכרעה זו עשויות להיות כמובן גם השלכות אחרות הקשורות ליישומו של חוק מיסוי מקרקעין.

כב' הש' רון סוקול, יו"ר הועדה, ניתח את ההגדרה ומנה את חמשת התנאים המקופלים בה: (1) דירה או חלק מדירה שבנייתה הסתיימה; (2) הזכויות כלפיה הם מסוג בעלות או חכירה; (3) הבעלים/החוכר הוא יחיד

(להבדיל מתאגיד); (4) **משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה**; (5) איננה מלאי עסקי.

הוא הזכיר את תכליתו **הסוציאלית** של הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים, והתמקד בחלופה השנייה שבתנאי הרביעי להגדרה לפיו הדירה הנבחרת "מיועדת למגורים לפי טיבה".

כב' הש' הזכיר, כי **בעבר**, בחינת התנאי הזה הייתה אובייקטיבית וקרה, והיא לא התחשבה ביחסו הסובייקטיבי של בעל הזכויות בנכס ובכוונתו ביחס לנכס. בהיעדר מתקנים בסיסיים הדרושים למגורים (מטבח, שירותים, חדר רחצה, מים וחשמל) אין "דירת מגורים". כנ"ל ההיפך: גם אם בעל הנכס אינו מתכוון להשתמש בנכס למגורים, אם מתקיימים הסממנים האובייקטיביים האמורים – הרי לנו "דירת מגורים".

גישה זו זכתה לביקורת, שכן היא סטתה מתכליתו הסוציאלית של הפטור, ואכן נדחתה בפסיקה מאוחרת יותר. כב' הנ' ברק (כתוארו אז) הדגיש בפרשת **שכנר**, [2] כי יש לבחון שיקולים נוספים (כגון תכניות הבינוי, מועד בניית הנכס, השימוש בפועל בנכס) ולא להסתפק בבחינת התקיימותם של המתקנים הפיזיים. כב' הש' עמית אף הוא אמץ גישה מרחיבה זו וקבע כי "אין להסתפק בבחינה פיזית גרידא של המתקנים בדירה, אלא יש לשקלל פרמטרים נוספים, כל מקרה על פי נסיבותיו, ולהבטיח שמתן הפטור יעלה בקנה אחד עם תכליתו". לכן, למשל, נפסק כי דירת נופש אינה נחשבת "דירת מגורים" על אף שיש בה כל המתקנים הנדרשים למגורים.

במקרה דנן, ממשיך כב' הש' סוקול, הנכס היה בעבר "דירת מגורים" (היו בו המתקנים הדרושים) אך הוא **שינה את מצבו הפיסי** (נזנח ונהרס) – האם הוא מאבד בשל כך את מעמדו כ"דירת מגורים"?

בית המשפט מציין כי גם בשאלה זו קיימות גישות שונות בפסיקה, ולא ניתן למצוא מבחן מוסכם ומוגדר לשאלת הגדרתו של נכס ששימש למגורים אך נהרס ונזנח. הגישה האובייקטיבית מעלה קשיים רבים (למשל שלילת הפטור מקום שהנזק לנכס נגרם שלא באשמת הבעלים כגון בשל פגעי טבע; או למשל היכולת להתגבר עליו בהתקנה בסיסית, שעלותה לא גבוהה, של מתקנים נדרשים).

בית המשפט מעדיף את הגישה הרחבה, שתבחן כל מקרה לגופו, תוך היעזרות במבחני משנה שונים ומגוונים ויצירת איזון ביניהם. בין המבחנים הרלוונטיים: מבחנים פיסיים ומשפטיים, האפשרות להשלים את החסר ולהביא את הנכס למצב בו ניתן יהיה להשתמש בו למגורים, היתר הבנייה והייעוד שקבוע בו, תוכניות מתאר, אך גם השימוש בנכס בפועל וכן השימוש הצפוי בנכס בעתיד, השימוש בנכסים שונים באותו מבנה או במבנים סמוכים, תוך הבחנה בין נכס חדש לנכס ישן, ובין נכס המיועד לשימוש לכזה המיועד להריסה.

בית המשפט גם מתייחס להסתמכות שלטונות המס לגבי מעמדו הנכס לצרכים **עירוניים**. "ההסתמכות על קביעת מעמדו של הנכס שנקבעה במסגרת אחרת צריכה להיעשות בזהירות. אין די בכך שהרשות המקומית הגדירה את הנכס כניזוק ופטרה את המחזיק בו מתשלום **ארנונה** כדי לקבוע כי אינו מיועד למגורים, ואף אין בקביעה כי מדובר במבנה מסוכן, כדי לשלול את המסקנה שמדובר בנכס שעל פי טיבו מיועד למגורים".

ולעניין הדירה הספציפית הנדונה בפסק הדין: המתקנים החיוניים למגורי אדם בדירה אכן נהרסו וניזוקו, וללא שיפוץ משמעותי והשקעה של ממש לא ניתן יהיה להשתמש בנכס למגורים. מנגד, הנכס מצוי באזור מגורים ועל פי תוכנית המתאר מיועד למגורים, הוא חלק מבית משותף המשמש כולו למגורים, הוא שימש למגורים מתום בנייתו (לפחות עד פטירת המוריש), והוא לא שימש אף פעם לצרכים אחרים מלבד מגורים.

מבט כולל מעלה, כי הנכס לפי טיבו מיועד למגורים. מסכם בית המשפט: "**הואיל והנכס שימש בעבר כדירת מגורים, אין די בפגיעה הפיסית ובהזנחה כדי להוציא מעמדו כדירת מגורים**".

מחדדים ד"ר נתן מולכו ועו"ד חיים שטרן, חברי הועדה, כי עצם העובדה שהמחוקק הוסיף חלופה על שימוש בפועל למגורים מן הסוג שלפנינו – היא החלופה בדבר היותה של הדירה משמשת לפי **טיבה** למגורים – מעידה על שאיפתו להרחיב את ההגדרה ולהכליל בגדריה גם נכסים שבחינה אובייקטיבית, עכשווית, של מתקניהם הייתה מוציאתם מתחולת ההגדרה לפי החלופה הראשונה.

[1] ו"ע 20028-12-14 אסתר מנו נ' מנהל מיסוי מקרקעין (ניתן ביום 11.06.2018).

[2] ע"א 2170/03 שכנר נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד נט (2) 250 (2004).
