



עו"ד ורו"ח מיכל רוה. צילום: יפעת יוגב

"המס הוא לב תהליך הפיצול"

עו"ד ורו"ח מיכל רוה, מומחית בתחום המס ובפרט במגזר הכפרי - מסבירה אילו פתרונות עשויים לחסוך כסף רב בפיצול נחלה

■ ניבה שור, בשיתוף עו"ד רו"ח מיכל רוה

שה מופחת, המחושב בנפרד לפי הסטטוס של כל נהנה. כשתבצע ההעברה מהנאמן לנהנה - היא תהיה פטורה ממס. פתרון זה מדגים כיצד ניתן להתגבר על כללי רמ"י ולהשאיר את הנחלה בתוך המשפחה כולה, באמצעות תשלום מס מופחת וללא מיסוי על הרווח.

כיצד להתכונן להפרדת מגרש מנחלה?
עו"ד רוה: "לפני שמתחילים בהליך להפרדת מגרש מנחלה, חשוב לקבל כמה החלטות חשובות. הראשונה היא באיזה מסלול לבחור: תשלום דמי רכישה בסך 33% עבור כל הזכויות הקיימות והעתידיות של הנחלה כולה, או תשלום דמי חכירה בגובה 3.75% מערך המגרש המפוצל בלבד עבור הזכויות העתידיות שלו. בחירת המסלול תשפיע על גובה מס הרכישה שישולם עבור הזכויות החדשות".

היא מוסיפה כי "כל התקשרות של בעל הזכויות בנחלה מול רמ"י גוררת באופן אוטומטי דיווח למיסוי מקרקעין, המלווה בדרך כלל בדרישה לתשלום מס רכישה. כיום, לאחר מספר פסקי דין בנושא, יש לשלם מס רק עבור עסקה המשקפת רכישה של זכויות במקרקעין. פסיקה נורספת מאפשרת הכרה בעיקרון ההפרדה הרכושית, כך שכל אחד מבני הזוג יכול להחזיק נכס בנפרד ולמקסם את הפטור ממס במכירת דירת מגורים. לכן, לפני כל מהלך עסקי בנחלה או תשלום דרישת מס חשוב לבדוק ולהתייעץ - כי המס הוא לב התהליך".

"המוטיבציה להפרדת מגרש מנחלה עולה מדת בבסיס ניהול התהליך כולו ותכנון המס", אומרת עו"ד ורו"ח מיכל רוה, העוסקת בתחום המיסוי באופן בלעדי מזה כשני עשורים, ומתמחה במיסוי במגזר הכפרי.

"כאשר מדובר במוכרים, אלו בדרך כלל בעלי נחלה מבוגרים או יורשים שלא יכריזו או שאינם מעוניינים לעבד את הנחלה. לעיתים ישנו צורך כספי, בעוד שהנחלה היא הנכס העיקרי שלהם. הפרדת מגרש מנחלה מאפשרת לא לוותר על כל הנחלה ולהישאר עם הבית ולפעמים גם עם המשק החקלאי, המהווה מקור ההכנסה, ובמקביל ליהנות כלכלית מהמגרש המפוצל. סיבה נוספת להפרדת מגרש מנחלה היא יצירת פתרון לחוסר השוויון בין יורשים, שנוצר בעקבות המגבלה שהטילה רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) לפיה ניתן להעביר נחלה לבן ממשיך אחד", מסבירה עו"ד רוה ומציינת: "במישור המיסויי אנו יכולים להתאים את עצמנו לכוונות הכלכליות האמיתיות של המוכרים ולהציע פתרונות שאינם תלויים בהליך הבירוקרטי". כך לדוגמה, במקרה של יורש אחד שמחזיק בנחלה עם מגרשים שעתידיים להתפצל: "ניתן כבר היום להסדיר את החלוקה בין היורשים באמצעות הסכם נאמנות. כשהתנאים הבירוקרטיים יבשילו אפשר יהיה לממש את הפיצול. במידה שההורים עודם בחיים, ניתן להעביר את הנכס באמצעות נאמנות לבן אחד ולייצר ממנה העברה ליתר הבנים", היא מדגישה. "כמו בכל העברה ללא תמורה בין הורה לילד ובניגוד לירושה, הפעולה הזאת היא אירוע מס הפטור ממס שבח אך חייב במס רכישה".