



דעה | עו"ד רות דיין וולפנר

באמצעות צוואה או במתנה: מתי הזמן הנכון להעביר את הדירה לילדים

הורים רבים מתלבטים האם להעביר את הדירה לילדים בעודם בחיים, או בצוואה לשאלה זו אין תשובה חד משמעית ולכל אופציה יתרונות וחסרונות

ממון בין בני זוג (ולחלופין – הלכת השיתוף, אם מדובר בירועים בציבור), מתנה שקיבל בן זוג במהלך הנישואים עשויה להיחשב נכס אישי שלו שאינו נכלל באיזון המשאבים. יחד עם זאת, אם בני הזוג גרים בדיור לאורך שנים ומנהלים משק בית משותף, עלול להיווצר מצב שבו, בנסיבות מסוימות (למשל השקעה משותפת בשיפוצים), הדירה תהפך לנכס משותף.

בפועל, כדי להגן על הדירה כך שתשמש את הילד בלבד, מומלץ לערוך הסכם ממון שמבהיר באופן מפורש שהדירה היא נכס חיצוני למערכת הזוגית, ולא תהווה חלק מכל הסדר חלוקת רכוש עתידי. במקביל, רשויות המס עשויות להתייחס לדירה כאל "דירה יחידה" של בני הזוג או "דירה שנייה", ולכן יש לבחון בזהירות גם את ההיבטים המיסויים.

בנוסף רצוי שהילד שמקבל את הדירה יערוך צוואה מתאימה שבה יוריש את הדירה חזרה להוריו או לאחיו, אם חלילה ילך לעולמו לפניו.

לסיכום, ההחלטה אם להעביר את הדירה במתנה בחיים או להוריש אותה בצוואה, תלויה במערך השיקולים האישי של כל משפחה: הקשר המשפחתי, הנסיבות הפיננסיות, תכנון המס והעדפות רגשיות ואישיות. כדי לקבל החלטה מושכלת, מומלץ להתייעץ עם עורכי דין המתמחים בדיני משפחה וירור, שה, ואף עם אנשי מקצוע מתחום מיסוי מקרקעין, על מנת להבטיח שההחלטה תביא למימוש מרבי של האינטרסים – הן של ההורים והן של הילדים.

הכותבת היא בעלת משרד העוסק בדיני משפחה וירושה

כאשר מדובר בנכס משמעותי כמו דירה, עולות בניהולו לא מעט שאלות משפטיות, כלכליות ומשפטיות. אחת השאלות החשובות ביותר היא האם להעביר את הדירה לדור הבא עוד בחיי ההורים או שמא עדיף להוריש אותה לאחר פטירת ההורה.

להעברת נכס עוד בזמן חיי ההורים יש מגוון יתרונות:

מניעת סכסוכי ירושה: כאשר ההורים מסדירים את הנושא עוד בחייהם, הם מבהירים לדור הבא כיצד יחולקו הנכסים. פעולה זאת עשויה להפחית משמעותית מחלוקות משפטיות עתידיות בין היורשים.

הקטנת עיזבון: העברה בחיים עשויה להקטין את היקף העיזבון שמצריך ניהול, ולפעמים גם התדיינות עתידית בין היורשים.

סיוע לילדים בנקודת זמן משמעותית: העברת דירה במתנה עשויה לסייע לילד בהווה (למשל, אם הילד זקוק לפתרון מגורים או להקלת מימון רכישת דירה נוספת), בעוד שהעברתה לאחר המוות יכולה להיות מאוחרת גם עבור הילד.

אך להעברת הדירה בזמן חיי ההורים עלולות להיות גם חסרונות: פגיעה ביכולת השליטה של ההורים בנכס: מהרגע שהדירה מועברת לילד, מבחינה משפטית הוא יכול למכור אותה או לשעבד אותה. הדבר עלול ליצור סיכונים אם ההורים עדיין מתגוררים בדירה, נהנים מפירות השכירות, או מעוניינים לשלוט בגורלה. ניתן לפתור זאת באמצעות הסכם מתאים ורישום הערת אזהרה בטאבו.

העברת הדירה עלולה להשפיע על זכויות עתידיות: העברה ללא מחשבה ותכנון מס נכון (למשל מס שבח או מס רכישה לדירות נוספות) עלול להגרור לעלויות מס משמעותיות

לים של נושים או לכל תביעה אחרת. בישראל קיימים פטורים שונים ממס שבח בעת מכירת דירת מגורים. העברת דירה במתנה בין קרובים במדרגה ראשונה, עשויה להקינות רחיקת מס שבח או פטור חלקי, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק. עם זאת, אם הילד ירצה למכור את הדירה בעתיד, ייתכן ויחול עליו מס שבח (אלא אם כן ימלא שוב תנאי פטור).

העברה במתנה בין הורים לילדיהם (ובמצבים מסוימים לנכדים)

בעתיד. פגיעה אפשרית בילדים אחרים: אם יש יותר מילד אחד, עלולה להיווצר תחושה של קיפוח או חוסר איזון אצל האחים, במיוחד אם הנכסים הגדולים לא מתחלקים בצורה שוויונית או מוסכמת.

היבטי מיסוי

סיכון כלכלי: אם הילד נקלע לחרבות, הנכס עשוי להיות חשוף לעיקר