

הפרדה רכושית בין בני משפחה - איך עושים את זה נכון?



זה לא סוד שערבוב של נכסים ומשפחה - לא בריא ליחסים בתוך המשפחה, אבל מה עושים כאשר בני משפחה מקבלים או יורשים נכסים משותפים?

ד. ביצוע וחלוקה בפועל, תוך תכנון מס נכון ומזעור העלויות של הפרדת הנכסים.
מינימום, חשוב מאד לא לדלג על שום שלב, כדי שהתוצאות יהיו טובות הן באספקט האישי/המשפחתי והן באספקטים הכלכליים והמיסויים.
גם במקרה הנכחי, עברנו את כל 4 השלבים, הגענו להסכמות בדבר אופן חלוקת הנכסים וסיימנו בהגשת בקשות לצווי ירושה, עריכת הסכמי חלוקת עיזבון והסכמי מכר/רכישה.

הסכמי חלוקת עיזבון – אחד הכלים הכי חשובים לחיסכון משמעותי במסי נדל"ן

בזכות העובדה שהנכסים לחלוקה כללו גם נכסי עיזבון, שהתקבלו בירושה מההורים שלהן ז"ל, ומאחר ולא נעשתה על ידן כל חלוקה קודמת של הנכסים, חלק משמעותי מהנכסים הועברו האחת מהשנייה במסגרת הסכמי חלוקת עיזבון, וללא תשלומי מס כלל.
הסכמי חלוקת עיזבון הנם אחד הכלים האפקטיביים ביותר שניתן להפעיל בחלוקה בין יורשים לצורך חיסכון משמעותי במיסים.
לגבי הנכסים שהתקבלו במתנה, ולא ניתן היה להכניס להסכמי חלוקת העיזבון - לא הייתה ברירה, אלא לבצע הליכי מכירה/רכישה, אבל גם שם נמצאו פטורים/הקלות שונות שסייעו לצמצם את תשלומי המס.

סוף טוב הכל טוב

ההליך כולו ארך מספר חודשים, והיה כרוך בעלויות, שהסתכמו בהרבה פחות מה שהאחיות סברו בתחילה.
מאחר ובמסגרת החלוקה, הוסכם, כי הדירה במודיעין תהיה של האחיות הצעירה, היא כבר נכנסה להתגורר בדירה עם בן זוגה (בסוף היא גם השתכנה, שהסכם הממון עם בן הזוג לא נועד חלילה לפגוע בבן זוגה או לשדר לו חוסר אמון, אלא לייצר בהירות בכל הקשור ליחסי הממון ביניהם ולהגן על מערכת היחסים ביניהם) ולא מזמן התבררתי, שהם כבר חובקים ילד משותף.
היחסים בין האחיות חזרו למסלולם הטוב, שתיהן מתגוררות במודיעין, ונהנות מהקרבה האחת לשנייה, תוך שהן מוקירות מאד את ההפרדה הרכושית ביניהן ואת העבודה שלכל אחת מהן קיימת שליטה מלאה על הנכסים שלה וללא שום תלות באחותה.

שתי אחיות (האחת נשואה עם 3 ילדים, והשנייה רווקה ללא ילדים) קיבלו מהוריהן מספר נכסים, כדלקמן:
1. דירה בירושלים, שהתקבלה במתנה מאביהן ז"ל לפני מספר שנים, כאשר כל אחת מהן קיבלה 1/2 דירה במתנה.
2. דירה בחולון, שהייתה שייכת לאמן ז"ל, כאשר כל אחת מהן קיבלה 1/2 דירה בירושה.
3. דירה במודיעין, שהייתה דירתו היחידה של אביהן, והתקבלה בירושה לאחר פטירתו של אביהן ז"ל.
4. מזומנים בחשבונות הבנק של אביהן ז"ל.

האחיות חשבו מספר פעמים על הפרדה רכושית ביניהן, אך מהתייעצויות שערכו בעניין הבינו כי:
- ההסכמות ביניהן מצריכות מחשבה והליך קבלת החלטות, שלא ממש ידעו כיצד לבצע אותן, ולכן נמנעו ממנו.
- מאחר ולכל אחת יש דירה/דירות פרטיות משלה, מדובר בהפרדה רכושית, שעשויה להעלות להן במיסי נדל"ן משמעותיים.
לפיכך, החליטו לעזוב את העניין, והתעלמו מכך שהמצב לא באמת יכול להימשך כך לנצח, וזה רק עניין של זמן שהן תיאמצנה לבצע את ההפרדה הרכושית.

ואכן, כדרכם של דברים, האחיות הצעירה הכירה בן זוג, והם אף החליטו להביא ביחד ילד משותף.
הפצרותיה של האחיות הבכירה לאחות הצעירה, שתערך הסכם ממון עם בן זוגה, התקבלו אצל הצעירה כהתערבות שלא במקומה בענייניה הפרטים, ולא רק שהיא לא הסכימה לחתום על הסכם ממון עם בן זוגה, אלא שהודיעה לאחותה שהיא וכן זוגה מעוניינים לעבור להתגורר בדירה במודיעין, שירשו מאביהן ז"ל, שכן הם מצפים לילד משותף ורוצים לגדל אותו במודיעין.
היחסיים הגיעו לנקודת רתיחה, עד כי האחיות הבכירה החליטה, שאין לה מנוס אלא להגיש תביעה לפירוק שיתוף בכלל הנכסים, יהיה מה שיהיה.

למרבה המזל, האחיות הופנו אליו לגישור, ולאחר שהסברתי לכל אחת את נקודת המבט של השנייה, את המצב המשפטי ואת המשמעויות של פירוק שיתוף כפוי (מלחמות בבתי משפט, מינוי כונני נכסים ותשלום מיסים בסכומי עתק, והכל תוך חרבת מערכת היחסים בין האחיות לתמיד), הסכימו שתיהן להניח את החרבות בצד, ולהיכנס להליך רצוני של הפרדה רכושית.

מה כולל הליך הפרדה רכושית רצוני:

הליך של הפרדה רכושית רצוני כולל בתוכו 4 שלבים:
א. הבנה של הצרכים והרצונות של כל הצדדים.
ב. הליך מובנה של קבלת החלטות לאור המצב האישי, המשפטי והמיסוי של כל המעורבים.
ג. הגעה להסכמות בדבר אופן החלוקה הרצוני של הנכסים.

איך מבצעים הפרדה רכושית נכונה, ואיך העובדה, שלא נעשתה שום חלוקה קודמת יכולה לסייע מאד בהפחתת מיסי הנדל"ן?

ככל שאני עוסקת יותר בכל מה שקשור לנכסי נדל"ן, כסף ומשפחה - ככה אני משתכנעת, שהליך מוסכם של הפרדה רכושית, הנו אחד הכלים הכי חשובים לבני משפחה, שמחזיקים בנכסים משותפים.

החזקת נכסים משותפים, יכולה להיות מבורכת ונפלאה למשך תקופה, אבל מינימום ולאחר זמן, ובעיקר כאשר מתחילה מעורבות של בני משפחה נוספים (בד"כ כתוצאה מזוגיות / או רצון להעביר את המושכות לדור הצעיר יותר וכדומה), היא מייצרת אתגרים לא מעטים, כגון:

א. היעדר משאבים /או רצון /או זמן לניהול משותף של הנכסים.
ב. שאיפות שונות או תפיסות ניהוליות שונות, שמייצרות חיכוכים/מחלוקות עד כדי חוסר יכולת לקבל החלטות.
ג. חשיפה לקרות אירוע בלתי מתוכנן, שמחייב מימוש הנכסים בעיתוי או באופן שאינם מאפשרים היערכות והתארגנות מתאימה מראש ועוד.

לכן, ההמלצה היא להיכנס להליך של הפרדה הרכושית, כאשר בני המשפחה כשירים ומסוגלים לבצע את ההפרדה הרכושית ביניהם באופן מתוכנן, רצוני ותוך שיתוף פעולה מלא ביניהם.

מה היתרונות של הליך הפרדה רכושית, שנעשה באופן מתוכנן ומוסכם

הליך מוסכם, שנעשה באופן מתוכנן ותוך קבלת החלטות מושכלת מאפשר, בין היתר:

1. הליך רצוני ומכבד, שבו ניתן לשקול ולהתחשב בצרכים של בני המשפחה השונים ולהגיע להבנות שמקובלות ומוסכמות על כולם, ושומרות על שלום המשפחה.
2. הגנה על ההון המשפחתי (הסכמי ממון, צוואות חכמות, ושאר הסכמים והערות שמטרתן לוודא שההון יישמר לטובת הבעלים ולטובת מי שהוא באמת מיועד).
3. תכנון נכון וביצוע של הליך ההפרדה הרכושית באופן ובשלבים, שיאפשרו חלוקה נכונה ביחד עם ניסיון לתכנון מס נכון, שסייע לבצע חיסכון משמעותי במיסי נדל"ן.
4. ביצוע ההליך במקסימום בהירות, יעילות ונעימות ובמינימום עלויות וטרחה.

דוגמה להליך של הפרדה רכושית בין אחיות

כדי לקבל הצצה קטנה להבדלים המהותיים בין הליך מתוכנן ומוסכם לבין הליך כפוי ולא רצוני, אני רוצה לשתף בסיפור משפחתי, שהגיע למשרדי בכובעי כמגשרת:

רות אלדן אורנשטיין, עו"ד נוטריון ומגשרת. מומחית לנדל"ן, מיסוי נדל"ן ודיני משפחה וירושה. בעלת התמחות ייחודית בהפחתת המס על ההון המשפחתי והגנה על ההון המשפחתי. טל: 08-9718725, ערער 9 (בית שמעון, מרכז עזריאלי) מודיעין

רות אלדן אורנשטיין
משרד עורכי דין, נוטריון וגישור

