



{ עו"ד אבירם הנדל }

## שאלות מפתח

הענקת דירה במתנה לילדים היא פעולה בעלת השלכות קרדינליות הן להורים והן לילדים, ולכן מוצע לבחון חלופות נוספות לחודל המשפטי הרווח של הענקת מתנה לאלתר



מאליו מובן, שבהסדר שכזה יש לתת את הדעת גם לרגישות הכרוכה בצורך לחייב עריכת הסכם ממון בין בני הזוג.

< **העמדת הלוואה לילד לרכישת דירה.** ההורה אינו מעניק לילד כל מתנה, כי אם מלווה לו את הממון הנדרש לשם רכישת הדירה. הואיל וקיימת חזקה שכספים שהועברו מבן משפחה אחד למשנהו ניתנו במתנה אלא אם כן הוכח אחרת, יש להקפיד לעגן את הלוואה מראש בהסכם כתוב, כמו גם ליתן פומבי להלוואה על דרך של רישום הערת אזהרה בדירה לטובת ההורה (כך שלא תתאפשר מכירת הדירה בלא הסכמת ההורה) ורישום משכנתה על הזכויות בנכס לטובת ההורה.

< **רכישת הדירה בנאמנות עבור הילד.** ההורה מעביר את הדירה לידי נאמן (לעיתים, ההורה עצמו) תוך שהוא קובע את הילד כנהנה. במקרה זה, במרשם המקרקעין יופיעו רק פרטי הנאמן גלויים לעין כל, בעוד שפרטי הנהנה יישארו חסויים ויירשמו אך ורק במסמכי העיסקה אשר ימסרו למש"רדי מיסוי המקרקעין. ברגיל ניתן יהיה להעביר אחר כך את הדירה מבעלות הנאמן לבעלות הנהנה בפטור ממס.

חשוב לחדד, כי לכל חלופה מהחלופות שאזכרו לעיל (על קצה המזלג ממש, וכמובן - ללא יומרה להקיף את כל הקונסטרוקציות המשפטיות הרלוונטיות, ומבלי שהתייחסנו כלל להשלכות המס השונות של כל אחד מההסדרים לעיל) מאפיינים משלה, ואין במודל אחד כדי לענות על כל תרחיש אפשרי. לנוכח המשמעויות המכריעות בעת הענקת דירה לילדים, שומה על כל משפחה לבחור בהתאם לצרכיה את הסדר ההענקת המותאם למידותיה ולצרכיה. //

המשאלה לסייע לילדים ברכישת דירה שתשמש עבורם עוגן לעצמאות כלכלית, היא נחלתם של הורים רבים, הנכונים לרתום את משאביהם להגשמתה. להירתמות זו משמעות ניכרת הן להורה (הנדרש להשקעה כספית נכבדה) והן - ובמיוחד - לילד (שהדירה מיועדת, במידה רבה, לביסוס עתידו הכלכלי). ההסדר המשפטי הבסיסי והרווח בהקשרים אלה הוא הענקת דירה (בכסף או בעין) לילד ב"מתנה לאלתר". דהיינו: הענקת הדירה במתנה גמורה, שאין אחריה ולא כלום. הסדר זה פשוט למדי, אך במקרים רבים אין בו מענה נאות לרגישויות הכרוכות בהענקת הדירה.

כך, למשל, הענקה לאלתר אינה מוצלחת אם ההורה אינו בוטח בשיקול דעתו של הילד, שמא ימכור האחרון את הדירה ויעשה שימוש בתמורתה לצרכים אחרים; חושש מפני "חלוקת" הדירה המוענקת בין הילד ובין בן/בת זוגו; חושש מתפיסת הנכס על ידי נושה של הילד; חושש שמא להענקת הדירה עשויות להיוודע השלכות מיסוי בלתי מוצלחות, ועוד כהנה וכהנה. בנסיבות אלה מומלץ (שלא לומר - מתחייב) לבחון מגוון חלופות. הנה כמה מהן.

< **מתן הדירה במתנה על תנאי.** בהתאם להסכם בין ההורה לילדו, הדירה מוענקת במתנה בכפוף לתנאי שבהתקיימו מתבטלת המתנה והדירה שבה לבעלות ההורה. כך, למשל, ניתן לקבוע תנאי לפיו המתנה תעמוד בעינה כל עוד הילד נשוי, אך עם תום הנישואים (ופקיעת התנאי) תשוב הדירה לבעלות ההורה. הסדר מעין זה נועד להפחית את הסיכון שמא מחצית הדירה תמצא את דרכה ביום מן הימים לבעלות בן/בת הזוג. אגב הענקה על תנאי רצוי ומומלץ להקפיד, בין היתר, על עריכת הסכם מתנה מפורש בין ההורה ובין הילד.

< **מתן הדירה במתנה לאלתר לצד הסכם ממון.** הילד עורך הסכם ממון עם בן/בת זוגו המורה, כי הזכויות בדירה אינן ולא יהיו חלק ממאסת הנכסים המשותפים של בני הזוג. בחלופה זו הדירה מוענקת לאלתר, ולהורה אין אלא לשים את מבטחו בנכונות הילד לשמר את תנאיו של הסכם הממון לכל אורך חייו המשותפים עם בן/בת זוגו (שימור שלהורה אין כל שליטה עליו).

הכותב הוא שותף במשרד גורניצקי ושות'. ונבחר על-ידי מגזין Citywealth הבריטי במשך ארבע שנים ברציפות כאחד מעורכי הדין המובילים בישראל בתחום הנאמנות והעובונות וניהול ההון המשפחתי