



דע זכויותיך וחובותיך

מדריך למוכר/רוכש זכות במקרקעין

2011



לקוחות נכבדים

הגשת הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין באופן מלא ובמועד וכן תשלום המס בזמן מבטיחים את מימון השירותים שמעניקה המדינה מחד גיסא, ואת מילוי חובותיכם האזרחיות מאידך גיסא ומשכולם משלמים מס - כולנו משלמים פחות.

דיווח מלא ונכון מאפשר לנו להעניק לכם שירות יעיל ומהיר.

לאור העובדה שחוק מסוי מקרקעין כולל סעיפי חוק רבים ומורכבים וכיוון שמקרקעין מהווים נכס בסיסי ומהותי כמעט בכל בית אב, מצאנו לנכון לרכז את עיקרי החוק בחוברת הדרכה זו.

המדריך יתעדכן מפעם לפעם בהתאם לצורך והוא יפורסם באתר האינטרנט של רשות המסים כך שיהיה נגיש ומעודכן בזמן אמת.

באתר הרשות ניתן למצוא כלים לחישוב מס רכישה ומס שבח, אפשרות לתשלומי מסים, טפסים, מדרגות חישוב מס מעודכנות, הודעות והסברים נוספים.

כתובת האתר:

WWW.MOF.GOV.IL/TAXES

אני תקווה כי המדריך יסייע בהבנת החוק ובידיעת החובות והזכויות כמוכר/רוכש זכות במקרקעין.

נשמח לעמוד לרשותכם במתן הדרכה והסברים נוספים ככל שיידרשו במשרדי מסוי מקרקעין הפרוסים ברחבי הארץ.

בכבוד רב

יהודה נסרדישי

מנהל רשות המסים בישראל

עריכה: שוקי שרצקי, אלי בן-גיגי

מערכת: תמר סעדה, שוקי שרצקי, אלי בן-גיגי, דורית ישראלי - רו"ח, רוני סרי-לוי,

גיל רוזנבלום - רו"ח, יואב דיסטלפלד.

בהוצאת: מחלקת שומת מקרקעין והיחידה לדוברות והסברה

מהדורה רביעית - יוני 2011



תוכן עניינים

6.....	מבוא
7.....	א. תמצית חוק מסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה.....
9.....	ב. הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין.....
11.....	ג. אופן הגשת ההצהרה.....
32.....	ד. מסמכים וטפסים שיש לצרף להצהרה.....
34.....	ה. חישוב מס שבח, הקלות ופטורים.....
46.....	ו. חישוב מס הרכישה, פטורים והקלות.....
49.....	ז. הליכי השומה.....
51.....	ח. תשלום המס וגבייתו.....
53.....	ט. טבלאות חישוב.....
55.....	י. מידע כללי (רשימת משרדים אזוריים, מועדי קבלת קהל במשרדים, אגרות בעד פעולות ושירותים).....
58.....	נספח: מדריך לאזרחים שרושם נפגע בפעולות איבה.....

מבוא

חוק מסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (ובשמו הקודם חוק מס שבח מקרקעין) נכנס לתוקפו ביום 22/8/1963. במהלך השנים תוקן החוק מספר רב של פעמים והוא הותאם לשינויים הכלכליים, לשינויים במבנה העסקאות ולהתפתחות בשוק הנדל"ן.

ע"פ החוק, מוטל על מוכר זכות במקרקעין ועל עושה פעולה באיגוד מקרקעין מס שבח ואילו על הרוכש מוטל מס רכישה.

בארץ פרוסים **10 משרדי מסוי מקרקעין אזוריים** (ראה עמ' 54) שתפקידם יישום הוראות החוק, נהלי העבודה והוראות הביצוע בתחום שיפוטם.

במדריך זה נסקור את הוראות החוק ונהלי העבודה הקשורים למכירת/רכישת **זכות במקרקעין**, את חובות המוכר והרוכש בכל הקשור להגשת הצהרה ותשלום המס ואת זכויותיהם להקלות ופטורים.

המדריך נועד לסייע למי שבכוונתו למכור או לרכוש זכות במקרקעין או למי שכבר ביצע עסקה ומבקש לבחון את השומה שנערכה לו.

המדריך כולל הסברים לגבי מהות החוק, סוגי המסים החלים בעסקה ואופן חישובם (כולל דוגמה מספרית), מועדי תשלום המס והטפסים שבאמצעותם יש להצהיר על מכירה/רכישה.

החוק מאפשר ייצוגכם על ידי עורך דין **בכל הליכי השומה** או על ידי רואה חשבון/יועץ מס **בהליך השגה בלבד** (ייצוג על ידי רואה חשבון/יועץ מס כאמור, הנו בתנאי שהנכם חייבים בהגשת דוח שנתי למס הכנסה והמכירה חייבת במס). יחד עם זאת, כל מוכר/רוכש רשאי לייצג את עצמו מול משרדי מסוי מקרקעין ולשם כך ראינו לנכון להביא בפניכם את המידע שבמדריך.

האמור במדריך מעודכן להוראות החוק נכון ליום 31.3.2011

הדברים המובאים במדריך זה אינם באים במקום הוראות החוק או הוראות נוהל שנקבעו. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור במדריך זה לבין הוראות החוק, קובעות הוראות החוק בלבד.

א. תמצית חוק מסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה

חוק מסוי מקרקעין

חוק מסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 (להלן: החוק), עוסק במסוי זכות במקרקעין וזכות באיגוד מקרקעין, בעת מכירתן (כאמור המדריך מתרכז במכירת זכות במקרקעין).

מקרקעין מוגדרים בחוק כקרקע בישראל לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע.

זכות במקרקעין מוגדרת בחוק כ- בעלות, חכירה העולה על 25 שנים, בין שבדין ובין שביושר, הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור (לעניין הרשאה במקרקעין ישראל - אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מ 25 שנים).

מכירה לעניין זכות במקרקעין בין בתמורה ובין ללא תמורה מוגדרת בחוק ככל הענקה של זכות במקרקעין, העברתה או ויתור עליה.
החוק קבע כי הורשה, העברת זכות במקרקעין אגב גירושין, הקניית זכות במקרקעין לנאמן/ אפוטרופוס/מפרק/כונס נכסים אינן מכירות.

חוק מסוי מקרקעין הנו חוק טריטוריאלי והוא חל על רכישה ומכירה של זכות במקרקעין המצויים במדינת ישראל (בכלל זה יהודה ושומרון).

החוק עוסק בהטלת שני מסים: מס שבח ומס רכישה, כפי שיפורט בהמשך.

יודגש כי רישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) מותנה באישור בדבר העדר חובות במס שבח, מס רכישה ומס רכוש בשל המקרקעין הנמכרים.

מס שבח

סעיף 6 לחוק קובע כי מס שבח מקרקעין יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.

מס שבח מקרקעין הנו למעשה מס רווח הון, המוטל על מוכר זכות במקרקעין / זכות באיגוד מקרקעין אשר אינה מהווה בידי "מלאי עסקי".

המס מוטל במקרה בו למוכר נוצר רווח ממכירת הזכות במקרקעין. לא יוטל מס במקרה של הפסד.

לעניין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה.

החוק קובע את דרך חישוב השבח, את ההוצאות המותרות בניכוי, את ההוראות לקביעת יום המכירה ושווי המכירה ואת ההוראות לקביעת יום הרכישה ושווי הרכישה.

בנוסף, קובע החוק פטורים שונים והקלות ממס.

מס רכישה

סעיף 9(א) לחוק קובע כי במכירת זכות במקרקעין היא הרוכש חייב במס רכישה.

מס הרכישה הנו בשיעור משווי המכירה. בנכסים שאינם מהווים דירת מגורים, שיעור המס קבוע לכל השווי ואילו בדירות שישמשו למגורים שיעור המס מדורג.

כמו כן קיימות תקנות מסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)(פטור ממס רכישה), התשל"ה - 1974 הקובעות פטורים והקלות ממס רכישה.

מקדמה

סעיף 15 (ב) לחוק קובע כי מבלי לגרוע מחובתו של המוכר לשלם את מס השבח, מוטלת על הרוכש חובה להעביר למנהל מס שבח תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו - להלן מקדמה.

גובה המקדמה הוא בשיעור מהתמורה שנקבע בהסכם (15% / 7.5%) בהתאם למועד רכישת הנכס הנמכר.

סעיף 15 (ה) קובע כי המוכר והרוכש רשאים להגיש בקשה להקטנת שיעור המקדמה. הבקשה תוגש במועד הגשת ההצהרה על גבי טופס 7155 כשהיא מנומקת וכוללת מסמכים תומכים. המנהל ישיב לבקשה תוך 20 ימים ועל החלטתו לא ניתן לערער.

סעיף 15 (ד) קובע כי את סכום המקדמה ששולם יראו כאילו שולם על ידי המוכר על חשבון מס השבח שהוא חייב בו. כמו כן נקבע כי יראו בסכום המקדמה ששולם כחלק מהתשלומים שהעביר הרוכש למוכר במסגרת הסכם המכר.

סעיף 15 (ד) (4) קובע כי לעניין אישור המנהל בדבר תשלום מס השבח לצורך רישום המכירה בפנקס המקרקעין, יראו את תשלום המקדמה כאילו שולם המס שהמוכר חייב בו.

את המקדמה יש להעביר לאחר שהרוכש שילם 40% מהתמורה למוכר.

המקדמה לא תחול על מכירת דירת מגורים מזכה שנתבקש בגינה פטור, על מכירה שאיננה כולה בכסף ועל מכירה שהתבצעה לפני 31/3/2011.

ב. הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין

על-פי סעיף 73(א) לחוק המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, תוך 40 ימים מיום המכירה, הצהרה המפרטת את-

- (1) פרטי הזכות
- (2) פרטי העסקה
- (3) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה
- (4) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה
- (5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח
- (6) סכום המס המגיע ודרך חישובו
- (7) זכאות לפטור או הנחה מהמס החל

על-פי הוראות סעיף 73(ג) לחוק הרוכש זכות במקרקעין ימסור למנהל, תוך 40 ימים מיום הרכישה, הצהרה המפרטת את-

- (1) פרטי הזכות
- (2) פרטי העסקה
- (3) התמורה בעד הזכות
- (4) סכום המס המגיע, אם מגיע, ודרך חישובו
- (5) זכאות לפטור מהמס החל

דיווח סכום המס המגיע ודרך חישובו:

את סכום **מס הרכישה** ודרך חישובו יש לערוך בטופס ההצהרה במקום שמיועד להצהרת הרוכש (פרק ו)

את סכום **מס השבח** ודרך חישובו יש לערוך ע"ג טופס 2990 ולצרפו לטופס ההצהרה.

פרטי ההצהרה ידווחו על גבי טפסים שקבע המנהל (כפי שיפורטו בהמשך) וימסרו למשרד מסוי במקרקעין האזורי שבתחום טיפולו נמצאים המקרקעין.

- דיווח חלקי של נתוני הצהרה, כפי שפורטו לעיל, **לא ייחשב כהצהרה** על פי החוק.
- כל איחור במועד הגשת ההצהרה יגרור חיוב בקנס אי הצהרה במועד (סעיף 94א(א)(1) לחוק).
- חובת ההצהרה חלה גם אם המוכר/הרוכש מבקשים פטור מהמס.





כדאי להגיש הצהרה מלאה ובזמן

מוכר/רוכש זכות במקרקעין חייבים בהגשת
הצהרה במועד החוקי על גבי טפסים שנקבעו.

כל איחור במועד הגשת ההצהרה יגרור חיוב בקנס.
דיווח חלקי של נתונים המחויבים על פי החוק לא ייחשב כהצהרה
מילוי חלקי של טופס ההצהרה יעכב את הטיפול בשומה

אל יגורל אכזב כאמון

ג. אופן הגשת הצהרה

הסבר כללי

סעיף 73 לחוק מסוי מקרקעין קובע כי המוכר והרוכש זכות במקרקעין חייבים למסור הצהרה למנהל על ביצוע העסקה.

סעיף 112 לחוק קובע כי המנהל רשאי לקבוע טפסים הדרושים לביצוע החוק ומשקבע טפסים כאמור, לא ישתמש אדם אלא בהם.

לצורך הגשת הצהרה כאמור, קבע המנהל 3 טפסים על פי חלוקה לסוג הנכס הנמכר:

- טופס מספר 7000 המיועד להגשת הצהרה על מכירה/רכישה של דירת מגורים מזכה פטורה שאינה כוללת זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

- טופס מספר 7000/ב המיועד להגשת הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין שהריווח ממכירתה נתון לשומת מס הכנסה ואשר בגין מכירתה מבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק (הטופס מיועד לדיווח על מכירת/רכישת נכס של קבלן).

- טופס מספר 7002 המיועד להגשת הצהרה על מכירת/רכישת כל זכות במקרקעין שאינה מנויה על הנכסים המפורטים בהצהרות לעיל (דירה מזכה פטורה ונכס של קבלן).



לידיעת מגישי הצהרה על פי חוק מיסוי מקרקעין*

במסגרת שיפור וייעול השירות הניתן לציבור הלקוחות, נקבעו טפסי הצהרה חדשים.

בטפסים הושקעו מחשבה ותכנון רבים כדי שיהיו ברורים, פשוטים וקלים לשימוש.

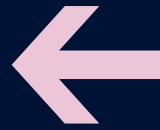
משנקבעו הטפסים כאמור, חלה חובה להשתמש אך ורק בהם**, לפיכך, יש להקפיד ולהגיש הצהרה ע"ג הטופס המתאים באופן מלא וברור.

את הטפסים ניתן לקבל בכל אחד משרדי מיסוי מקרקעין האזוריים ברחבי הארץ.

*סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי המוכר/רוכש זכות במקרקעין או הנושה פעולה באיגוד מקרקעין חייב למסור הצהרה למנהל חס שכח.
**סעיף 112 קובע כי המנהל ראשי לקבוע טפסים הדרושים לביצוע החוק ומשקבע טפסים כאמור לא ישתמש אדם אלא בהם.



מסים משלמים בקליק
www.mof.gov.il/taxes



טופס מספר 7000 צבע הטופס רוד הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה שאינה כוללת זכויות בנייה (הטופס משלב בתוכו את בקשת הפטורה).



טופס מספר 7000/ב צבע הטופס ירוק הצהרה על מכירת זכות במקרקעין שהריווח נתון לשומת מס הכנסה ומבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (הטופס מיועד לקבלנים).



טופס מספר 7002 צבע הטופס כחול ישמש מעתה להצהרה על מכירת זכות במקרקעין שאינה כלולה בטפסים לעיל או להצהרה על פעולה באיגוד.

דברת והגברת רשות המסים בישראל © 2015

טופסי ההצהרה

טופסי ההצהרה מיועדים לשמש הן את המוכר והן את הרוכש לפיכך, חלקים מסוימים בטופס משותפים לשני הצדדים לעסקה. ניתן להשתמש בטופס אחד לדיווח על מכירה/רכישה בידי מספר מוכרים/רוכשים באותה עסקה.

להלן המבנה של טופסי ההצהרה:

כותרת - זיהוי הגורם מגיש ההצהרה (מוכר ו/או רוכש) וזיהוי הנכס הנמכר

חלק א - פרטי הצדדים לעסקה ופרטי עורך הדין המייצג

חלק ב - פרטים על ההצהרה, מסלול המסוי ותשלומים

חלק ג - פרטי הזכות הנמכרת (נתונים משותפים למוכר ולרוכש)

חלק ד - פרטי העסקה (נתונים משותפים למוכר ולרוכש)

חלק ה - הצהרת המוכר

חלק ו - הצהרת הרוכש

• ניתן לקבל מידע על שיוך יישוב למשרד אזורי באתר האינטרנט של הרשות.



i

מצב הטיפול בשומה
באתר האינטרנט של רשות המסים ניתן לבדוק האם הסתיים הטיפול בשומת מס שבח / מס רכישה נבחרת.
המידע זמין לכל פונה ובתנאי שידוע לו מספר השומה והמשרד האזורי המטפל.
www.mof.gov.il/taxes

www.mof.gov.il/taxes
המידע נמצא תחת נושא חשב/בדוק באתר

טופס 7000

הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה שאינה כוללת זכויות בניה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור.

כותרת - זיהוי מגיש ההצהרה

בחלקו העליון של הטופס, במשבצות המתאימות, יש לציין מיהו הגורם שמגיש את ההצהרה (מוכר/רוכש). כאמור, ניתן להגיש בטופס אחד הן את הצהרת המוכר והן את הצהרת הרוכש.

תשומת לבכם לנוסח ההצהרה שבראש הטופס ולפיה מדובר במכירת/רכישת דירת מגורים מזכה שאין לה זכויות בניה בלתי מנוצלות.

פרטי הנכס

בחלק זה יש לציין במשבצות המתאימות את זיהוי הנכס - גוש, חלקה ותת חלקה וזאת כפי שמופיע במרשמי הזכויות (טאבו/מינהל/חברה משכנת). בנוסף, יש לציין את הכתובת המלאה של הנכס - עיר/יישוב, רחוב ומספר בית וכל תיאור אחר המקל על זיהויו. יש להדגיש כי פרטי הנכס מהווים חלק בלתי נפרד מההצהרה שעל המוכר והרוכש להגיש למנהל מס שבח.

חלק א - פרטי הצדדים לעסקה

בחלק זה יש לרשום את הפרטים המלאים של הצדדים לעסקה כפי שהם רשומים בתעודת הזהות, ולגבי חברה כפי שהם רשומים בתעודת הרישום שלה. תושב חוץ יציין את מספר הדרכון שברשותו ויצרף צילום של הדרכון להצהרה. חברה זרה תציין את מספר החברה שניתן לה בחו"ל ותצרף צילום מתעודת ההתאגדות.

יש להקפיד על דיווח שם מלא וכתובת עדכנית

המוכר יצהיר מהו החלק מהמקרקעין שמכר והרוכש יצהיר על החלק שרכש. בנוסף, בחלק זה, יודיעו המוכר והרוכש אם ברצונם להיות מיוצגים על ידי עורך דין בהליכי השומה.

אם הנכם מעוניינים בייצוג כאמור, יש להקפיד על דיווח מלא של פרטי עורך הדין כולל מספר רישיונו.

חלק ב - פרטים על ההצהרה

בסעיף 1, יציינו המוכר/הרוכש את מסלול המסוי שאותו הם מבקשים להחיל עליהם. המוכר יציין את סעיף הפטור ממס שבח שאותו הוא מבקש להחיל מתוקף הצהרתו על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה. הרוכש יציין אם הוא מבקש פטור או פטור חלקי ועל פי איזו תקנה. **בסעיף 2,** יציין הרוכש את פרטי ההמחאה אותה הוא מבקש לצרף להצהרה בגין תשלום המס לפי שומתו העצמית.

חלק ג - פרטי הזכות הנמכרת

בסעיף 3-1 בחלק זה יציין המוכר/הרוכש את מהות הזכות הנמכרת - בעלות/חכירה/חכירת משנה או זכות אחרת, את הגוף שבו רשומה הזכות והתייחסות לכך שהזכות כפופה לשכירות מוגנת. **בסעיף 5-4** ידווחו הצדדים לעסקה על נתוני הבניין שהדירה הנמכרת ממוקמת בו (אם מדובר בדירה בבית משותף) ועל פרטי הדירה הנמכרת. **בסעיף 7-6** ידווחו הצדדים על החלק הנמכר ועל החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח הטאבו.


חלק ד - פרטי העסקה

בסעיף 1 בחלק זה ידווחו הצדדים לעסקה על התאריך שהדירה נמכרה בו ועל שווי המכירה. תאריך המכירה הוא, בדרך כלל, תאריך חתימת החוזה או תאריך ההתקשרות הראשונה בכתב (זיכרון דברים). שווי המכירה הוא בהתאם לתמורה הנקובה בחוזה. בשווי המכירה יש לכלול את כל הסכומים שהרוכש התחייב לשלם בין שבמישרין ובין בעקיפין. **בסעיף 2** יצהירו הצדדים לעסקה כי אין הסכמים נוספים במישרין ובעקיפין מעבר לחוזה המכר. אם קיימים הסכמים נוספים כאמור, ידווחו הצדדים על קיומם ומהותם (כולל צירוף ההסכמים). לאור חשיבות הנתונים שבחלק זה, על המוכר והרוכש לחתום בחלק ד על נכונות הצהרתם, בראשי תיבות שמם.

חלק ה - הצהרת המוכר

כיוון שטופס ההצהרה משמש לדיווח על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה, הרי שחלק זה משמש לדיווח על הבקשה לפטור ממס שבח. המוכר יציין את פרטי התא המשפחתי שלו: בן/בת-זוג, ילדים עד גיל 18 שאינם נשואים וידוע/ה בציבור. בנוסף, יצהיר המוכר על מאפייני הדירה הנמכרת בסעיף **כללי** ויודיע מהו הסעיף בחוק שעליו מסתמכת בקשת הפטור, תוך התייחסות לתנאי הפטור. בסיום חלק ה מצהיר המוכר על נכונות נתוני ההצהרה, **ועורך דין** יאמת את חתימתו.


- אם יש יותר ממוכר אחד בעסקה, שאינו מאותו תא משפחתי, המבקש פטור, יש לצרף בקשה פרטנית לפטור לכל מוכר על גבי טופס 2988 (מוכר אחד יכול לדווח על בקשת הפטור שבחלק ה בטופס ההצהרה).
- ההצהרה על בקשת הפטור הנה אישית וחובה שתיחתם על ידי המוכר בלבד.
- הזכאות לפטור ממס שבח הנה של התא המשפחתי של המוכר.
- הצהרת המוכר בחלק ה חייבת באימות חתימה על ידי עורך דין בלבד.



חלק ו - הצהרת הרוכש

בסעיף 1, יצהיר הרוכש מהי מהות הזכות הנרכשת: דירה, בניין או קרקע. **בסעיף 2** יצהיר הרוכש איזה שימוש ייעשה בזכות שרכש. **בסעיף 3** יצהיר הרוכש אם הדירה הנרכשת הנה דירתו היחידה. **בסעיף 4** יצהיר הרוכש אם יש לו, בנוסף לדירה הנרכשת, דירה אחת נוספת אותה הוא מתחייב למכור בפרק הזמן שנקבע בחוק כדי שייחשב כבעל דירה יחידה. **בסעיף 5** יצהיר הרוכש אם הדירה תשמש כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה. **בסעיף 6** יצהיר הרוכש מהי הקרבה המשפחתית בין הצדדים לעסקה וזאת אם מתבקש פטור/פטור חלקי במכר ללא תמורה בין קרובים. **בסעיף 7** יצהיר הרוכש אם הנכס נרכש באמצעות נאמן.


- סעיף 74 לחוק קובע כי אדם הרוכש בשמו-הוא זכות במקרקעין בשביל פלוני, חייב להודיע למנהל על הנאמנות תוך 30 ימים מיום הרכישה וזאת כתנאי בסיסי להכרתו כנאמן לעניין סעיף 69 - פטור ממס שבח בהעברת זכות במקרקעין מנאמן לנהנה.
- הודעה על רכישה בנאמנות תוגש בטופס 7067.
- על איחור בהגשת הודעת על נאמנות יוטל קנס (סעיף 94א(א)(2)).



בהמשך, יצהיר הרוכש על נתונים אשר לפי המוקדם מביניהם ייקבע המועד החוקי לתשלום מס הרכישה על פי הוראות סעיף 51 לחוק:
 - מועד קבלת חזקה במקרקעין
 - מועד תשלום מעל 50% מהתמורה
 - מועד קבלת ייפוי כוח לרישום הזכות על שמו

דיווח על שומה עצמית למס רכישה:
 על הרוכש לציין את נתוני השווי לצורך מס רכישה, את שיעורי המס ואת סכום המס לתשלום.
 בסוף חלק ו מצהיר הרוכש על נכונות נתוני ההצהרה, ועורך דין או פקיד מס שבה יאמתו את חתימתו.

- הנתונים המדווחים בסעיפים 3 ו-4 בחלק זה מתייחסים לתא המשפחתי של הרוכש דהיינו בן/בת זוג, ילדים עד גיל 18 וידוע/ה בציבור.
- כאשר קיימים מספר רוכשים בעסקה שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר א/7000 (הרוכש הראשון יכול להשתמש בפרק ו' שבטופס ההצהרה).





מסים משלמים בקליק

www.mof.gov.il/taxes
 אתר רשות המסים מציע לכם מגוון שירותים פשוטים וקלים לביצוע:

ניתן לדווח ולשלם:

- ✓ דוחות מע"מ
- ✓ חובות מע"מ
- ✓ מקדמות מס הכנסה
- ✓ דוחות ניכויים
- ✓ חובות מס הכנסה
- ✓ מס שכח, מס רכישה ומס מכירה
- ✓ תשלומי מסי יבוא
- ✓ קנסות מנהליים

להוריד טפסים שימושיים של מס הכנסה, מיסוי מקרקעין, מע"מ, מכס ומלכרי"ם
להפיק אישורי נכויי מס במקור וניהול ספרים ממערכת המספקת מידע ON LINE
לחשב זכאות להחזר מס, לחשב מסים כיבוא אישי ולחשב מס רכישה באמצעות מחשבוני הנמצאים לשירותכם באתר

כשכואם משלמים מס - כולנו משלמים כאחד

משלמים בקליק
www.mof.gov.il/taxes

www.gov.il  הדרך הקלה לשירותי הממשלה



אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

אישור קבלה

מדבקה

(סמך/י √ בריבוע המתאים)

- הצהרת המוכר על מכירת דירת מגורים מזכה שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור
 הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין (שומה עצמית)

מספר שומה ראשית	כתובת הנכס			גוש	חלקה	תת-חלקה
מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾	שם מלא	כתובת מגורים	מיקוד	החלק הנמכר	המוכר תושב חוץ
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>

פרטי המייצג: עו"ד כונס נכסים

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
.....

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת המייצג המוכר אחר

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/חברה ⁽²⁾ /דרכון ⁽¹⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת	מיקוד	החלק הנרכש
.....
.....
.....
.....

פרטי המייצג: עו"ד

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
.....

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת המייצג הרוכש אחר

ב. פרטים על ההצהרה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 96 ו-112 לחוק, הנך נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה לרבות הסכם מכר, זכרון דברים, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

לתשומת לב: לאחר עשיית שומה ע"י המנהל לא תנתן אפשרות לחזור מהבקשה לפטור אלא לפי ההליכים הקבועים בחוק

הרוכש/ת מבקש/ת פטור/פטור חלקי לפי:

1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף:

- 49 ב (1) 49 ב (5) 49 ה הוראת שעה תקנה _____ לתקנות מס רכישה
 49 ב (2) 49 ב (6) 62 (31.12.2012 - 1.1.2011) (תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973)

2. תשלומים מצורפת המחאה כמפורט:

ע"ח מס רכישה	בנק	סניף	מספר המחאה	לתאריך	סכום בש"ח	שם המאשר/ת	חתימה
.....	/ /

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון.
(2) אם הרוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.

1. הזכות בדירה מהווה: בעלות חכירה חכירת משנה אחר

2. הזכות בדירה רשומה ב: פנקסי מקרקעין (יש לצרף נסח) מינהל מקרקעי ישראל (יש לצרף אישור זכויות)
 חברה המשכנת (יש לצרף אישור זכויות) הזכות אינה רשומה

3. הדירה מושכרת בשכירות מוגנת לא כן (יש לצרף הסכם)

4. תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת

מספר קומות _____ מספר כניסות _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____ מעלית אין יש
 חומר קירות חיצוניים אבן בלוקים עץ אחר חניות אין יש
 השימוש העיקרי מגורים מסחרי משרדים מעורב אחר _____

5. תיאור הדירה הנמכרת

הדירה בבית משותף, קומה בבנין _____ דירת גן דו-משפחתי חד-משפחתי דירת נופש
 מספר חדרים _____ שטח נטו (מ"ר רצפה) _____ שטח ברוטו _____ שטח המגרש (בבית צמוד קרקע) _____
 שטח מפלסים (בבית צמוד קרקע): מרתף _____ מ"ר קרקע _____ מ"ר עליונה _____ מ"ר עליונה גג _____ מ"ר
 השימוש בפועל מגורים מסחרי משרדים אחר _____ מיקום הדירה חזית עורף
 הצמדות גג _____ מ"ר חצר _____ מ"ר מרתף _____ מ"ר מחסן _____ מ"ר חניה מס' יח' _____
 החניות הן: תת קרקעיות מקורה/ות לא מקורה/ות

6. החלק הנמכר _____ / _____

7. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום _____ / _____

ד. פרטי העסקה

1. יום ושווי המכירה
 בתאריך _____ / _____ / _____ נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

בתמורה כספית בסך _____ ש"ח

תמורה אחרת שפרטיה הם _____ והמוערכת ליום המכירה בסך _____ ש"ח

בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה (כגון: היטל השבחה, דמי הסכמה) _____ ש"ח

סה"כ שווי המכירה _____ ש"ח

2. בקשר עם המכירה של הזכות במקרקעין הנ"ל, מצורף בזה הסכם המכירה ואני מצהיר/ה כי:
 לא נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במקרקעין הנ"ל או לגבי זכות אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין לממכר, פרט להסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה תמורה נוספת כלשהי במישרין או בעקיפין.
 נערך זכרון דברים שהעתקו מצורף בזה.
 נערך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתקו מצורף בזה.
 חתימת הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות סעיף 1 + 2

מוכר/ים _____ רוכש/ים _____

ה. בקשה לפטור ממס שבח מקרקעין בגין מכירת דירת מגורים מזכה שאיננה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות

פרטי התא המשפחתי של המוכר/ת (תא משפחתי כולל בן/בת הזוג, ידוע/ה בציבור וילדים עד גיל 18 לא נשואים)

מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה	מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה

לתשומת לב מבקש/ת הפטור

יש להקפיד למלא את כל סעיפי בקשת הפטור בפרק "כללי" ובפרק הפטור המבוקש. אי מילוי אחד הסעיפים יעכב את הטיפול בתיק. אם ענית על כל התשובות הראשונות בכל סעיף (תשובות מודגשות) הנך עומד/ת בתנאי הפטור עפ"י הצהרתך. במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה ב - 4 שנים שקדמו למכירתה, ייבדקו השלכות סעיף 49 ו על הזכאות לפטור (סייג לדירה שנתקבלה במתנה). כאשר קיימים מספר מוכרים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף תצהיר לפטור לכל מוכר בנפרד (טופס 2988).

כללי

רכשתי את הדירה בתאריך _____ / _____ / _____
 בנייתה של הדירה הסתיימה כן, הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך _____ / _____ / _____ לא
 קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת כן, החזקה נמסרה לידי בתאריך _____ / _____ / _____ לא
 הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים כן, מתאריך _____ / _____ / _____ עד תאריך _____ / _____ / _____ לא
 (לעניין זה - דירה שמעל 50% משטחה משמש למגורים תחשב כדירה ששמשה בעיקרה למגורים)
 לא נעשה בדירה שימוש כלשהוא מתאריך _____ / _____ / _____ עד תאריך _____ / _____ / _____
 לדירה זכויות בנייה שלא נוצלו לא כן מכרתי את כל זכויותי בדירה כן לא
 הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
 מוכר הדירה נהנה מהטבות בגינה לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון לא כן
 הדירה הנמכרת או הקרקע שעליה נבנתה התקבלה אגב פירוק איגוד בפטור לפי סעיף 71 לחוק לא כן
 הדירה הנמכרת נרכשה כדירה חלופית לדירה אחרת שנמכרה בפטור ממס בחילוף לא כן
 פירוט (צ"ר): אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (למילוי רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 השנים שקדמו ליום מכירתה):
 משכנתא _____, חסכוניות _____, מתנות _____, אחר _____, קיבלתי את הדירה במתנה כן לא

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 149ב(1)

מכרתי בארבע השנים שקדמו למכירה זו, דירת מגורים אחרת (או חלק מדירה) בפטור ממס שבח (כולל פטור במכר ללא תמורה בין קרובים למעט מכר כאמור לילדו או לבן/בת הזוג) לא כן, בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 149ב(2)

הדירה הנמכרת היא דירתי היחידה בישראל ובאזור (כהגדרתו בחוק) כן לא
 היו לי במשך 4 השנים שקדמו למכירה זו יותר מדירת מגורים אחת בישראל ובאזור בעת ובעונה אחת לא כן
 מכרת ב - 18 החודשים שקדמו למכירה זו, דירת מגורים אחרת (או חלק מדירה) בפטור ממס שבח לפי סעיף 149ב(2) לחוק לא כן
 החלק הנמכר בדירה הוא פחות מ - 25% ממנה לא כן
 הדירה הנמכרת מושכרת למגורים בשכירות מוגנת והשכרתה קדמה ליום 1.1.1997 לא כן

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 149ב(5) או 149ב(6) - פטור לדירה שהתקבלה בירושה

קיבלתי את הדירה הנמכרת בירושה כן (חובה לצרף צוואה וצו קיום צוואה/צו ירושה) לא
 לפני פטירתו היה המוריש בעליה של דירת מגורים אחת בלבד כן לא
 אילו היה המוריש בחיים ומוכר את דירת המגורים היה פטור ממס בשל המכירה כן לא
 הנני בן/בת זוגו של המוריש צאצא של המוריש בן זוג של צאצא של המוריש מוסד ציבורי - המוסד הוכר כמוסד ציבורי לעניין סעיף 46 לפקודת מס הכנסה סעיף 61(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (יש לצרף אישור) המוסד הציבורי מגיש דין וחשבון לגבי נכסיו, הכנסותיו והוצאותיו כאמור בסעיף 29(2) לפקודת מס הכנסה והגיש דין וחשבון כדן בשנים שקדמו לשנת המכירה כן (יש לצרף אישור ר"ח) לא
 השימוש המוגדר שקבע/ה המוריש/ה בכספי התמורה (בצוואות שנעשו לאחר 17.3.2000)
 היה והתמורה שנתקבלה ממכירת דירת המגורים לא תשמש למטרותיו הציבוריות של המוסד הציבורי, כאמור לעיל, אני מתחייב/ת להודיע למנהל על כך תוך 30 יום מיום השימוש בתמורה.

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 149

מכרתי בעבר דירת מגורים בפטור ממס שבח לפי סעיף 149 לא כן הנני תושב/ת ישראל כן לא
 מכרתי בפטור ממס לפי פרק חמישי 1 לחוק דירה אחרת בתוך 12 החודשים שקדמו למכירה הנוכחית כן לא
 רכשתי כתחליף לדירה הנמכרת דירת מגורים אחרת, בסכום השווה ל - 75% לפחות משווי הדירות הנמכרות, בשנה שלפני המכירה הנוכחית כן לא או שיש בכוונתי לרכוש דירה בסכום האמור כתחליף לדירה הנמכרת תוך שנה כן לא

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 62

הנני קרוב לרוכש עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לחוק כן, יחס הקירבה _____ לא
 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת מוכר זו בחלקים א, ב, ג, ד, ה, - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה	שם	חתימה
הערה: הצהרה זו היא אישית ותחתם ע"י המוכרים בלבד. (במקרה שכונס נכסים, מנהל עיזבון או כל נציג עפ"י דין מבקש לחתום על הצהרה זו, יש לצרף החלטת בית משפט המסמיכה אותו מפורשות לחתום על טופס זה).				

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עו"ד

אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני:

1	שם	מספר זהות	2	שם	מספר זהות
זיהיתי אותם על פי תעודות זהות ולאחר שהצהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו					
_____ חתימה			_____ תאריך		

1. הצהרת הרוכש/ת (כאשר קיימים מספר רוכשים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר א/7000)

- לעניין חלק זה, ידוע לי כי הרוכש וכן/בת זוגו / ידוע/ה בציבור וילדים עד גיל 18 - ייראו כרוכש אחד.
1. מהות הזכות הנרכשת דירה בנין קרקע
 2. הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך / / לא
 3. הדירה שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(א1)(ג)2(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
 4. הנני בעליה של דירת מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ שהיתה דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(א1)(א)2(א) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחייב למכור אותה תוך 24 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית כן לא אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת עד לתאריך תום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתי הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוספת, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס.
 5. (אם נמכרה הדירה הנוספת יש להודיע גם למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית).
 6. הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
 7. הנני קרוב למוכר עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה כן, יחס הקירבה _____ לא

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך / /

הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך / /

ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך / /

ידוע כי המנהל יראה במסירת פרטים אלו הודעה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963, בתנאי שלא יחול שינוי במועדים שפורטו לעיל. יחול שינוי כלשהו במועדים הנ"ל, תחול עלי החובה למסירת הודעה על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 יום מיום שחל השינוי.

שומה עצמית מס רכישה

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

רוכש שמור על זכויותיך

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי מקרקעין לצורך רישום זכויותיך בפנקסי המקרקעין תדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר חובות של המוכר במס שבה, במס מכירה, במס רכוש בשל המקרקעין שהוא העסקה המוצהרת. בנוסף תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על תשלום מס רכישה על ידך.

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת רוכש זו בחלקים א, ב, ג, ד, ו - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

חתימות הרוכשים:

תאריך _____ א _____ ב _____ ג _____ ד _____

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין

אני, _____ עו"ד _____ פקיד מיסוי מקרקעין _____

מספר זהות _____ מספר רשיון _____

שם _____ הופיעו בפני:

שם	מספר זהות
א	
ב	
ג	
ד	

זיהיתי אותם על פי תעודות זהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____

ל ש י מ ו ש ה מ ש ר ד

התיק נבחר לתכנית עבודה לא כן, הסיבה _____ חתימת הרכיז/ת _____

הערות: _____

תאריך _____ שם _____ תפקיד _____ חתימה _____

טופס ב/7000

הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין שהריווח ממכירתה נתון לשומת מס הכנסה ואשר בגין מכירתה מבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק.

הטופס משמש להצהרה על מכירה/רכישת זכות במקרקעין כאשר המוכר הנו **קבלן** והנכס מהווה בידיו **מלאי עסקי**.

הקבלן ימלא את טופס ההצהרה על כל חלקיו (למעט חלק ו' - הצהרת הרוכש) באופן מלא וברור כולל חתימה ואימותה.

הרוכש ימלא את כל חלקי טופס ההצהרה (למעט חלק ה - הצהרת המוכר) ויחתום על נכונות הנתונים כולל אימות חתימתו על ידי עורך דין או פקיד מס שבח בסוף חלק ו'.

- הטופס משמש להצהרה על רכישת כל נכס מקבלן(דירה/קרקע/חנות וכו')
- רכישת דירה מקבלן מאפשרת דחייה של מכירת הדירה הנוספת היחידה של התא המשפחתי עד לשנה ממועד מסירת דירת הקבלן או שנתיים ממועד רכישת דירת הקבלן - לפי המאוחר וזאת כדי להחיל את חישוב מס הרכישה על פי מדרגות לדירה יחידה (ראה סעיף 2.3 בחלק ו' לטופס ההצהרה).



רוכש דירה מקבלן

מהיום בטוח יותר לרשום את זכויותך בפנקסי המקרקעין - טאבו!

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום הזכויות בפנקסי המקרקעין (טאבו). לצורך רישום זכויותך, יהיה צורך להמציא בין היתר אישור כי הקבלן שמכר לך את הדירה פטור ממס שבח.

החל משנת 2010 נקבעו הוראות חדשות המקלות את התנאים לקבלת הפטור ממס שבח לקבלן, וזאת במטרה לייעל את התהליך ולהבטיח את זכויות הרוכשים.

על פי ההוראות החדשות, קבלן יוכל לקבל פטור ממס שבח באחת מ-3 הדרכים הבאות:

- פטור על-פי **אישור מראש** לשנת מס.
- פטור על-פי **אישור מראש** למכירות בפרויקט בטווח תאריכים.
- פטור על-פי אישור פרטני לכל מכירה וזאת רק לאחר שהתבצעה.

אם רכשת זכות מקבלן שבידו אישור מראש בתוקף, לא תהיה חייב בתשלום מקדמה על חשבון מס שבח, כאמור בסעיף 15(ב) לחוק מסוי מקרקעין

לקבלן שקיבל אישור מראש (שנת/פרויקט), מונפקת תעודה המעידה על מהות האישור ותוקפו אותה יוכל להציג במשרד המכירות.

ניתן לבדוק תוקפו של אישור מראש באתר האינטרנט של רשות המסים בכתובת:

www.mof.gov.il/taxes

תחת נושא "חשב בדוק" וזאת ללא צורך להזדהות.

אישור מראש שנמצא בתוקף ביום בו נרכשה הדירה (כולל מחסן/חניה צמודים), כמוהו כפטור ממס שבח.



אישור קבלה

מדבקה

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

(סמך/י ✓ בריבוע המתאים)

- הצהרת המוכר על מכירת זכות במקרקעין שהריווח נתון לשומת מס הכנסה ומבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין**
- הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין**

פרטי הנכס

מספר שומה ראשית	כתובת הנכס				מספר מגרש	גוש	חלקה	תת-חלקה
מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית				

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה	שם מלא	כתובת מגורים	מיקוד	טלפון	המוכר תושב חוץ
					<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

פרטי המייצג: עו"ד כונס נכסים

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת <input type="checkbox"/> המייצג <input type="checkbox"/> המוכר <input type="checkbox"/> אחר				

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת	מיקוד	טלפון	הרוכש תושב חוץ	שני	שלישי
					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

פרטי המייצג: עו"ד

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת <input type="checkbox"/> המייצג <input type="checkbox"/> הרוכש <input type="checkbox"/> אחר				

ב. פרטים על ההצהרה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 96 ו- 112 לחוק, הנך נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה לרבות הסכם מכר, זכרון דברים, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

- 1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין:**
- ברשותי אישור פ"ש כללי לשנת המכירה
 - ברשותי אישור פ"ש לגבי הפרויקט
 - אישור פרטני לנכס הנמכר יומצא לאחר הדווח לפ"ש
- 2. תשלומים מצורפת המחאה כמפורט:**

ע"ח מס רכישה	בנק	סניף	מספר המחאה	לתאריך	סכום בשי"ח	שם המאשר/ת	חתימה
				/ /			

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון.
(2) אם הרוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.

1. הזכות במקרקעין מהווה: בעלות חכירה חכירת משנה אחר _____
2. הזכות במקרקעין רשומה ב: פנקסי מקרקעין (יש לצרף נסח) מינהל מקרקעי ישראל (יש לצרף אישור זכויות) חברה המשכנת (יש לצרף אישור זכויות) הזכות אינה רשומה
3. הנכס נשוא ההצהרה הוא הנכס הראשון שנמכר בפרויקט כן, מצ"ב טופס 701 לא
4. תיאור כללי של המקרקעין שנמכרו דירת מגורים משרד חנות מחסן אולם חניה מבנה תעשייה דירת נופש קרקע קרקע חקלאית אחר _____

יש למלא תת-סעיף 4 המתאים לסוג המקרקעין שנמכרו

4.1. במכירת דירת מגורים או דירת נופש:

תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת

מספר קומות _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____ מעלית אין יש

השימוש העיקרי מגורים מסחרי משרדים מעורב אחר _____

תיאור הדירה הנמכרת

הדירה בבית משותף, קומה בבנין דירת גן דו-משפחתי חד-משפחתי דירת נופש

מספר חדרים _____ שטח נטו (מ"ר רצפה) _____ שטח ברוטו _____ שטח המגרש (בבית צמוד קרקע) _____

שטח מפלסים (בבית צמוד קרקע): מרתף _____ מ"ר קרקע _____ מ"ר עליונה _____ מ"ר עליית גג _____ מ"ר

מיקום הדירה חזית עורף

הצמודות גג _____ מ"ר חצר _____ מ"ר מרתף _____ מ"ר מחסן _____ מ"ר חניה מס' יח' _____

החניות הן: תת קרקעיות מקורה/ות לא מקורה/ות

4.2. במכירת נכס עסקי (משרד/חנות/מחסן/אולם):

תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר

מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית אין יש יש מקומות חניה יש אין

השימוש העיקרי מגורים משרדים חנויות מעורב אחר _____

תיאור הנכס הנמכר

קומה _____ שטח נטו (מ"ר רצפה) _____ שטח ברוטו _____ אורך חזית _____ גובה (במ"ר) _____

מיקום חזית עורף הנכס נמכר במצב שלד מעטפת גמר מלא

חניה צמודה אין יש, מספר _____ החניות הן תת-קרקעיות מקורות לא מקורות

הצמודות גלריה _____ מ"ר מחסן _____ מ"ר מרתף _____ מ"ר גג _____ מ"ר חצר _____ מ"ר

4.3. במכירת חניה:

מספר החניות שנמכרו תת-קרקעיות מקורות לא מקורות _____

4.4. במכירת מבנה תעשייה:

תיאור המבנה

מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית אין יש יש מקומות חניה יש אין

השימוש העיקרי מגורים משרדים חנויות מעורב אחר _____

תיאור הנכס הנמכר

אולם ייצור: שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____

אולם אחסון: שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____

משרדים: שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____

הנכס נמכר במצב: שלד מעטפת גמר מלא

4.5. במכירת קרקע, קרקע חקלאית או בניין בעל זכויות בנייה נוספות:

מספר מגרש _____ שטח מגרש _____ מ"ר שטח קרקע ברוטו _____ מ"ר

מידות המגרש: אורך _____ רוחב _____ על המגרש קיים פיתוח מלא חלקי אין

תוכניות בניין עיר שבתוקף _____ ייעוד לפי תוכניות שבתוקף _____

אחוזי בנייה מותרים: % עיקרי _____ % שירות _____ אחוזי בנייה מותרים מנוצלים % _____

5. החלק הנמכר / _____

6. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום / _____

ד. פרטי העסקה

שווי ויום המכירה

בתאריך _____ / _____ / _____ נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של הצהרה:

- א. בתמורה כספית (ללא מע"מ) בסך _____ ש"ח
- תמורה אחרת שפרטיה הם _____ והמוערכת ליום המכירה בסך _____ ש"ח
- בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה (כגון: היטל השבחה, דמי הסכמה) _____ ש"ח
- מס ערך מוסף _____ ש"ח
- סה"כ שווי המכירה _____ ש"ח

ב. בקשר עם המכירה של הזכות במקרקעין הנ"ל, מצורף בזה הסכם המכירה ואני מצהיר/ה כי:

- לא נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במקרקעין הנ"ל או לגבי זכות אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין לממכר, פרט להסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה תמורה נוספת כלשהי במישרין או בעקיפין.
- נערך זכרון דברים שהעתקו מצורף בזה.
- נערך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתקו מצורף בזה.
- תאריך מסירת חזקה, צפוי עפ"י ההסכם _____ / _____ / _____.
- ג. הרוכש הוא צד קשור⁽¹⁾ (למילוי ע"י המוכר בלבד) לא כן
- חתימת הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות סעיף ד א+ב

רוכש/ים

מוכר/ים

ה. הצהרת המוכר

הזכות הנמכרת נרכשה בתאריך _____ / _____ / _____

הזכות הנמכרת נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה כן לא

ידוע לי כי אם לא יהיה ברשותי אישור פ"ש לפי סעיף 50 לחוק מסוי מקרקעין, תחול חובת תשלום מקדמה ע"י הרוכש כאמור בסעיף 15(ב).

לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת מוכר זו בחלקים א, ב, ג, ד, ה - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

חתימות מוכרים:

תאריך _____ א _____ ב _____ ג _____ ד _____

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין

אני, _____ שם _____ מספר זהות _____ עו"ד _____ פקיד מיסוי מקרקעין _____ מספר רשיון _____

מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	ג	ד
א			
ב			

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

חתימה

תאריך

(1) צד קשור - כל מי שיש לו יחסים מיוחדים עם המוכר לרבות קרוב כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה או כהגדרתו בסעיף 76(ד) לפקודה (3)

1. הצהרת הרוכש/ת (כאשר קיימים מספר רוכשים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר א/7000)

לעניין חלק זה, ידוע לי כי הרוכש/ת וכן/בת זוגו / ידוע/ה בציבור וילדים עד גיל 18 - ייראו כרוכש אחד.

1. מהות הזכות הנרכשת דירה בנין קרקע משק חקלאי
2. יש למלא סעיף זה בעת רכישת דירת מגורים בלבד
 - 2.1 הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך / / לא
 - 2.2 הדירה שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(א1)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
 - 2.3 הנני בעליה של דירת מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ שהיתה דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(א1)(2)(א) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחייב/ת למכור אותה לא כן, באחד המועדים הבאים:
 - תוך 24 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית
 - תוך שנה מיום מסירת החזקה של הדירה הנרכשת כפי שנקבע בחוזה המכר לתאריך / /
 אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת עד לתאריך תום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתי הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוספת, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס. (אם נמכרה הדירה הנוספת יש להודיע גם למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית).
3. הנכס הנרכש ישמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
4. רכשתי את הזכות בנאמנות לא כן, (מצ"ב כתב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)
5. מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין
 - החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך / /
 - הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך / /
 - ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך / /

ידוע כי המנהל יראה במסירת פרטים אלו הודעה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963, בתנאי שלא יחול שינוי במועדים שפורטו לעיל. יחול שינוי כלשהו במועדים הנ"ל, תחול עלי החובה למסירת הודעה על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 יום מיום שחל השינוי.

שומה עצמית מס רכישה

שוי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

רוכש שמור על זכויותיך

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי מקרקעין. לצורך רישום זכויותיך בפנקסי המקרקעין תדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר חובות של המוכר במס שבח, במס מכירה ובמס רכוש בשל המקרקעין נשוא העסקה המוצהרת. בנוסף תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על תשלום מס רכישה על ידך. תשומת לבך להוראות סעיף 15(ב) לחוק בדבר תשלום מקדמה על חשבון המס שחייב בו המוכר.

סה"כ

לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת רוכש זו בחלקים א, ב, ג, ד, ו - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

חתימות הרוכשים:

תאריך _____ א _____ ב _____ ג _____ ד _____

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין

אני, _____ עו"ד _____ מספר זהות _____ מספר רשיון _____ פקיד מיסוי מקרקעין _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך _____ חתימה _____

ל ש י מ ו ש ה מ ש ר ז

התיק נבחר לתכנית עבודה לא כן, הסיבה _____ חתימת הרכז/ת _____

הערות:

תאריך _____ שם _____ תפקיד _____ חתימה _____

טופס 7002

הצהרה על מכירת כל זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים מזכה פטורה או מכירה ע"י קבלן.

כותרת - זיהוי מגיש ההצהרה

בחלקו העליון של הטופס, במשבצות המתאימות, יש לציין מיהו הגורם שמגיש את ההצהרה (מוכר/רוכש). כאמור, ניתן להגיש על טופס אחד הן את הצהרת המוכר והן את הצהרת הרוכש.

פרטי הנכס

בחלק זה יש לציין במשבצות המתאימות את זיהוי הנכס - גוש, חלקה ותת חלקה וזאת כפי שמופיע במרשמים (טאבו/מינהל/חברה משכנת). בנוסף, יש לציין את הכתובת המלאה של הנכס - עיר/יישוב, רחוב ומספר בית וכל תאור אחר המקל על זיהויו. יש להדגיש כי פרטי הנכס מהווים חלק בלתי נפרד מההצהרה שעל המוכר והרוכש להגיש למנהל.

חלק א - פרטי הצדדים לעסקה

בחלק זה יש לרשום את הפרטים המלאים של הצדדים לעסקה כפי שהם רשומים בתעודת הזהות, ולגבי חברה - כפי שהם רשומים בתעודת הרישום שלה. תושב חוץ יציין את מספר הדרכון שברשותו ויצרף צילום של הדרכון להצהרה. חברה זרה תציין את מספר החברה שניתן לה בחו"ל ותצרף צילום מתעודת ההתאגדות.

- יש להקפיד על דיווח שם מלא וכתובת עדכנית.
- אם הנכס מעוניינים בייצוג כאמור, יש להקפיד על דיווח מלא של פרטי עורך הדין כולל מספר רישונו.



חלק ב - פרטים על ההצהרה

בסעיף 1, יכול המוכר/הרוכש להודיע על בקשתו לפטור תוך ציון הסעיף המבוקש בחוק/בתקנות. **בסעיף 2**, יציין הרוכש/מוכר את פרטי ההמחאה אותה הוא מבקש לצרף להצהרה בגין תשלום המס לפי שומתו העצמית.

חלק ג - פרטי הזכות הנמכרת

בסעיפים 3-1 שבחלק זה יציין המוכר/רוכש את מהות הזכות הנמכרת - בעלות/חכירה/חכירת משנה או זכות אחרת, את הגוף שבו רשומה הזכות, כולל התייחסות באם הזכות כפופה לשכירות מוגנת ואת תיאור הנכס על פי שטר המכר. **סעיף 4** מתייחס לסוג הנכס הנמכר ולתיאורו. כאמור, טופס זה משמש להצהרה על מכירת/רכישת כל סוג של זכות במקרקעין ולכן יש לפרט מהו הנכס הנמכר, למסור את תיאורו, את תיאור המבנה שהוא ממוקם בו ואת נתוניו התכנוניים. **בסעיפים 5-6** ידווחו הצדדים לעסקה על החלק הנמכר ועל החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח הטאבו.

- יש להקפיד על דיווח מלא ומקיף של כל הנתונים המופיעים בסעיף 4. מידע חלקי יעכב את הטיפול בשומה ויצריך השלמות.



חלק ד - פרטי העסקה

בסעיף 1 מצהירים הצדדים לעסקה כי אין הסכמים נוספים במישרין ובעקיפין מעבר לחוזה המכר. אם קיימים הסכמים נוספים כאמור, ידווחו הצדדים על קיומם ומהותם (כולל צירוף ההסכמים).

סעיף 2 מתייחס למועד חובת תשלום המס על פי הוראות סעיף 51 לחוק; דהיינו, המוקדם מבין קבלת חזקה במקרקעין, תשלום של מעל 50% מהתמורה (לעניין מס רכישה) או 40% (לעניין מס שבח) או מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום הזכויות על שם הרוכש.

בסעיף 3, יצינו הצדדים לעסקה את התאריך בו נמכרה הזכות ואת שווי המכירה. תאריך המכירה הוא, בדרך כלל, תאריך החתימה על החוזה או תאריך ההתקשרות הראשונה בכתב (זיכרון דברים). שווי המכירה המוצהר הוא השווי על פי התמורה הנקובה בחוזה. בשווי המכירה יש לכלול את כל הסכומים שהרוכש התחייב לשלם אם במישרין או בעקיפין. לאור חשיבות הנתונים שבחלק זה, על המוכר והרוכש לחתום על נכונות הצהרתם בחלק ד בראשי תיבות של שמם.

חלק ה - הצהרת המוכר

בחלק זה יציין המוכר את סכום המס לפי שומתו העצמית וכמו כן יצהיר על נכונות נתוני ההצהרה שהגיש ועורך דין/פקיד מס שבח יאמת את חתימתו.

חלק ו - הצהרת הרוכש

בסעיף 1 יציין הרוכש מהי מהות הזכות הנרכשת: דירה, דירת נופש, בניין, קרקע או משק חקלאי.

סעיף 2 משמש להצהרה על רכישת דירת מגורים:
- השימוש שיעשה הרוכש בזכות שרכש (סעיף 2.1)
- האם הדירה הנרכשת הנה דירתו היחידה של הרוכש (סעיף 2.2)
- האם לרוכש יש בנוסף לדירה הנרכשת דירה אחת נוספת אותה הוא מתחייב למכור בפרק הזמן שנקבע בחוק כדי שיראוהו כבעל דירה יחידה (סעיף 2.3).

בסעיף 3 יצהיר הרוכש אם הדירה תשמש כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה.

בסעיף 4 יצהיר הרוכש אם הנכס נרכש באמצעות נאמן.

- סעיף 74 לחוק קובע כי אדם הרוכש בשמו- הוא זכות במקרקעין בשביל פלוני, חייב להודיע למנהל על הנאמנות תוך 30 ימים מיום הרכישה וזאת כתנאי בסיסי להכרתו כנאמן לעניין סעיף 69 - פטור ממס שבח בהעברת זכות במקרקעין מנאמן לנהנה.
- הודעה על רכישה בנאמנות תוגש בטופס 7067.
- אחור בהגשת הודעה על נאמנות יחוייב בקנס



דיווח על שומה עצמית למס רכישה:

הרוכש ידווח את נתוני השווי לצורך מס רכישה, את שיעורי המס ואת סכום המס לתשלום.

בסוף חלק ו מצהיר הרוכש על נכונות נתוני ההצהרה ועורך דין/פקיד מס שבח יאמת את חתימתו.

- הנתונים המדווחים בסעיף 2 בחלק זה מתייחסים לתא המשפחתי של הרוכש; דהיינו, בן/בת-זוג, ילדים עד גיל 18 וידועים בציבור.
- כאשר קיימים מספר רוכשים בעסקה שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר א/7000 (הרוכש הראשון יכול להשתמש בפרק ו' שבטופס ההצהרה).





אישור קבלה

מדבקה

אל:

משרד מיסוי מקרקעין אזור רחובות
(סמנ/י √ בריבוע המתאים)

הצהרת המוכר (שומה עצמית)

על מכירת זכות במקרקעין
 על פעולה באיגוד מקרקעין
לא כולל הצהרה על:
* מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ללא זכויות לבנייה נוספת (טופס 7000)
* מכירה פטורה ע"פ סעיף 50 (טופס ב/7000)

הצהרת הרוכש (שומה עצמית)

על רכישת זכות במקרקעין
 על פעולה באיגוד מקרקעין

פרטי הנכס

מספר שומה ראשית	כתובת הנכס <u>רח' ההרצל 1 רחובות</u>	גוש <u>6000</u>	חלקה <u>78</u>	תת-חלקה <u>1</u>
מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא	כתובת מגורים	מיקוד	טלפון	המוכר תושב חוץ
<input type="checkbox"/>	0077777779	ישראל ישראל	רח' החבצלת 5 רחובות	75730	03-9999999	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>

פרטי המייצג להליכי שומה: עו"ד כונס נכסים

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
יוסי יואל	11111	רח' המרש 5 ת"א	77717	03-9199991

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים	מיקוד	טלפון	הרוכש תושב חוץ
0055555555	אפי אפר"ק	רח' הכלנית 5 ראת א	91911	03-6555555	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>

פרטי המייצג להליכי שומה: עו"ד

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
דני דניאל	22222	רח' העמל 1 חולון	76767	03-8888222

ב. פרטים על ההצהרה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 196 ו-112 לחוק, הנדש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה לרבות הסכם מכר, זכרון דברים, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

1. המוכר/ת מבקש/ת
 פטור/פטור חלקי לפי סעיף לחוק מיסוי מקרקעין תקנה לתקנות מיסוי מקרקעין (תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973)
 פטור לפי סעיף לפקודת מס הכנסה

2. תשלומים מצורפות בזה המחאות כמפורט:

ע"ח מס שבח	בנק	סניף	מספר המחאה	לתאריך	סכום בש"ח	שם המאשר/ת	חתימה
111	הפועלים	111	999999	1, 4, 2011	119,824.75		
999	מילא	999	11111	1, 5, 2011	31,000		

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון. אם המוכרת/רוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף צילום תעודת התאגדות.
 (2) אם הרוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.

1. הזכות במקרקעין מהווה: בעלות חכירה חכירת משנה אחר
2. הזכות במקרקעין רשומה ב: פנקסי מקרקעין (יש לצרף נסח) מינהל מקרקעי ישראל (יש לצרף אישור זכויות)
 חברה המשכנת (יש לצרף אישור זכויות) הזכות אינה רשומה
3. תיאור הנכס הנמכר בהתאם לשטר המכר: ח"מ 1 / 78 / 6000 / 20 א"ר
4. תיאור כללי של המקרקעין שנמכרו קרקע קרקע חקלאית משרד חנות מחסן אולם חניה מבנה תעשייה משק חקלאי דירת נופש דירת מגורים אחר

יש למלא תת-סעיף 4 המתאים לסוג המקרקעין שנמכרו

4.1 במכירת קרקע, קרקע חקלאית או בניין בעל זכויות בנייה נוספות:

מספר מגרש _____ שטח מגרש _____ מ"ר שטח קרקע ברוטו _____ מ"ר
 מידות המגרש: אורך _____ מ' רוחב _____ מ' על המגרש קיים פיתוח מלא חלקי אין
 תוכניות בניין שבתוקף _____ ייעוד לפי תוכניות שבתוקף _____
 אחוזי בנייה מותרים _____% עיקרי _____% שירות _____% אחוזי בנייה מותרים מנוצלים _____% עיקרי _____%
 לגבי זכויות הבנייה הנוספות: קיים היתר בנייה כן לא

4.2 במכירת נכס עסקי (משרד/חנות/מחסן/אולם):

תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר:
 מספר קומות _____ 5 שנת בנייה _____ 1990 מעלית יש אין מקומות חניה יש אין
 השימוש העיקרי מגורים משרדים חנויות מעורב אחר
תיאור הנכס הנמכר:
 קומה _____ 1 שטח נטו (רצפה) _____ 20 מ"ר שטח ברוטו _____ 25 מ"ר אורך חזית _____ 5 מ' גובה _____ 3.5 מ'
 מיקום חזית עורף הנכס נמכר במצב שלד מעטפת גמר מלא
 חניה צמודה יש, מספר _____ 2 אין החניות הן תת-קרקעיות מקורות לא מקורות
 הצמדות גלריה _____ 10 מ' מחסן _____ מ' מרתף _____ מ' גג _____ מ' חצר _____ מ'

4.3 במכירת חניה:

מספר החניות שנמכרו _____ החניות הן תת-קרקעיות מקורות לא מקורות

4.4 במכירת מבנה תעשייה:

תיאור המבנה:
 מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית יש אין מקומות חניה יש אין
 השימוש העיקרי מגורים משרדים חנויות מעורב אחר
תיאור הנכס הנמכר:
 אולם ייצור: שטח ברוטו _____ מ"ר שטח נטו _____ מ"ר גובה _____ מ'
 אולם אחסון: שטח ברוטו _____ מ"ר שטח נטו _____ מ"ר גובה _____ מ'
 אולם משרדים: שטח ברוטו _____ מ"ר שטח נטו _____ מ"ר גובה _____ מ'
 מצב הנכס הנמכר: שלד מעטפת גמר מלא רמפה יש אין

4.5 במכירת משק חקלאי - יש לצרף טופס 7097

4.6 במכירת דירת מגורים או דירת נופש:

תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת:

מספר קומות _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____ מעלית יש אין
 השימוש העיקרי מגורים מסחרי משרדים מעורב אחר
תיאור הדירה הנמכרת:
 בבית משותף, קומה בבנין _____ דירת גן דירת גג דו-משפחתי חד-משפחתי דירת נופש
 מספר חדרים _____ שטח נטו (רצפה) _____ מ"ר שטח ברוטו _____ מ"ר שטח מגרש (בבית צמוד קרקע) _____ מ'
 שטח מפלסים (בבית צמוד קרקע) _____ מ' מרתף _____ מ"ר קרקע _____ מ"ר עליונה _____ מ' עליית גג _____ מ'
 מיקום הדירה חזית עורף החניות תת-קרקעיות מקורות לא מקורות
 הצמדות גלריה _____ מ' מחסן _____ מ' מרתף _____ מ' גג _____ מ' חצר _____ מ'
 לדירה זכויות בניה בלתי מנוצלות כן, היקף הזכויות _____ מ"ר לא

5. החלק הנמכר 1 / 1

6. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום 1 / 1

ד. פרטי העסקה

1. בקשר עם המכירה של הזכות במקרקעין הנ"ל, מצורף בזה הסכם המכירה ואני מצהיר/ה כי:
 לא נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במקרקעין הנ"ל או לגבי זכות אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין לממכר, פרט להסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה תמורה נוספת כלשהי במישרין או בעקיפין, מעבר לשווי המכירה שמדווח בסעיף 3.
 נערך זכרון דברים שהעתקו מצורף בזה.
 נערך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתקו מצורף בזה.

2. מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין
 החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך 1 / 12 / 2011
 ההקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 40% מהמחיר בתאריך 1 / 6 / 2011
 ותמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך 1 / 5 / 2011
 ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך 1 / 12 / 2011
 ידוע כי המנהל יראה במסירת פרטים אלו הודעה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג - 1963, בתנאי שלא יחול שינוי במועדים שפורטו לעיל. יחול שינוי כלשהו במועדים הנ"ל - תחול עלי החובה למסירת הודעה על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 יום מיום שחל השינוי.

3. יום ושווי המכירה
 א. בתאריך 1 / 4 / 2011 נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

ש"ח	620,000	בתמורה כספית בסך	<input checked="" type="checkbox"/>
ש"ח		ותמוערכת ליום המכירה בסך	<input type="checkbox"/>
ש"ח		בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה: <input type="checkbox"/> היטל השבחה <input type="checkbox"/> דמי הסכמה <input type="checkbox"/> אחר	<input type="checkbox"/>
ש"ח		מס ערך מוסף	<input type="checkbox"/>
ש"ח	620,000	סה"כ שווי המכירה	<input checked="" type="checkbox"/>

ב. מס השבח ישולם ע"י המוכר/ת הרוכש/ת
 חתימת הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות סעיף ד 1+2+3
 _____ , _____
 רוכש/ים מוכר/ים

ה. הצהרת המוכר

סכום מס השבח לפי השומה העצמית שערכתי 119,824.75 ש"ח (מצ"ב טופס 2990)
 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת מוכר זו בחלקים א, ב, ג, ד, ה - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

1.4.2011 חתימות המוכרים: ישראלי

תאריך א ב ג ד

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין
 אני, _____ יוסי יוסי _____ מספר זהות 09911555 עו"ד 11111 פקיד מיסוי מקרקעין מספר רשיון _____
 מאשר/ת בזה כי בתאריך 1.4.2011 הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
ישראלי ישראלי	007777779		

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו
 _____ 1.4.2011
 חתימה תאריך

- | | |
|--|---|
| <p>להלן רשימת טפסים שביחיים, הנילווים להצהרה, אותם יש לצרף בהתאם לצורך:</p> <ul style="list-style-type: none"> בדיווח על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה כולל זכויות בנייה - טופס 2988 בדיווח על מכירת משק חקלאי - טופס 7097 בבקשה לפריסת המס על השבח הריאלי - טופס 7003 בבקשה לקיווה הפסדים - טופס 1271/א מאושר ע"י פקיד השומה בדיווח על פעולה באיגוד מקרקעין - טופס 7086 בבקשה לפטור ממס שבח לפי סעיף 71 לחוק (פירוק איגוד) - טופס 7004 | <p>רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצהרה:</p> <ul style="list-style-type: none"> שומה עצמית למס שבח - טופס 2990 - חובה חוזה מכר/זיכרון דברים חוזה רכישה נסח טאבו/אישור זכויות אסמכתאות על ניכויים טפסים נילווים להצהרה כל טופס/מסמך אחר הנדרש לעריכת השומה |
|--|---|

לחתימות לצד המוכרים

1. הצהרת הרוכש/ת (כאשר קיימים מספר רוכשים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר א/7000)

לעניין חלק זה, ידוע לי כי הרוכש ו/או בת זוגו / ידועה/ה בציבור ילדים עד גיל 18 - ייראו כרוכש אחד.

1. מהות הזכות הנרכשת דירה דירת נופש בנין קרקע משק חקלאי
 2. יש למלא סעיף זה ברכישת דירת מגורים בלבד

- 2.1 הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך / / לא
 2.2 הדירה שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(א1א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
 2.3 הנני בעליה של דירת מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ שהיתה דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(א1א)(2)(א) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחייב למכור אותה תוך 24 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית כן לא
 אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת עד לתאריך תום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתי הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוספת, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס.
 (אם נמכרה הדירה הנוספת יש להודיע גם למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית).
 3. הנכס הנרכש ישמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
 4. רכשתי את הזכות בנאמנות לא כן, (מצ"ב כתב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)

שומה עצמית למס רכישה

שוי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס
620,000	5%	31,000
620,000		31,000

רוכש שמור על זכויותיך

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי המקרקעין. לצורך רישום זכויותיך תדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר חובות של המוכר במס שבה, במס מכירה ובמס רכוש בשל המקרקעין נשוא העסקה המוצהרת. בנוסף, תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על תשלום מס רכישה על ידך. תשומת לבך להוראות סעיף 15(ב) לחוק בדבר תשלום מקדמה על חשבון המס שחייב בו המוכר.

סה"כ

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת רוכש זו בחלקים א, ב, ג, ד, ו - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

1.4.2011 חתימות הרוכשים: אפר"י
 תאריך א ב ג ד

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין

אני, דני דניאל, שם מספר זהות 065432111 עו"ד פקיד מיסוי מקרקעין 22222 מספר רשיון
 מאשר/ת בזה כי בתאריך 1.4.2011 הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
אפר"י	005555555	א	
ב		ב	

זיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהוזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

דניאל חתימה 1.4.2011 תאריך

ל ש י מ ו ש ה מ ר ד

התיק נבחר לתכנית עבודה לא כן, הסיבה _____ חתימת הרכיז/ת _____
 הערות: _____

תאריך שם תפקיד חתימה

ד. מסמכים וטפסים שיש לצרף להצהרה

על מוכר זכות במקרקעין לצרף להצהרתו את המסמכים הבאים:

- טופס 2990 - חישוב שומה עצמית (למעט בשומות פטורות)
- חוזה מכירה
- חוזה רכישה (בעסקאות חייבות במס שבח)
- נסח טאבו/אישור זכויות
- אסמכתאות על הוצאות הנדרשות בניכוי לשם קביעת סכום השבח
- כל מסמך אחר הנדרש לצורך עריכת השומה

להלן רשימת הטפסים השכיחים שיש לצרפם להצהרת המוכר בהתאם לצורך:

- בעת הגשת הצהרה שהיא שומה עצמית - טופס 2990
במכירת דירת מגורים מזכה הכוללת זכויות בניה - טופס בקשה לפטור 2988
בבקשה לפריסת המס על השבח הריאלי - טופס 7003
במכירת זכות ללא תמורה מיחיד לבן זוג המתגורר אתו בדירה - טופס 7038
בבקשה לקיזוז הפסדים - טופס א/1271 חתום על ידי פקיד השומה ובמקור בלבד
בדיווח על מכירת משק חקלאי - טופס 7097

על רוכש זכות במקרקעין לצרף להצהרתו את המסמכים הבאים:

- חוזה מכירה (ניתן להגיש חוזה אחד על ידי המוכר והרוכש בהצהרה משותפת)
- נסח טאבו/אישור זכויות
- כל מסמך אחר הנדרש לצורך עריכת השומה

להלן רשימת הטפסים השכיחים שיש לצרפם להצהרת הרוכש בהתאם לצורך:

- בבקשה לפטור חלקי לרכישת זכות ע"י נכה/עולה - טופס 2973
ברכישת זכות ללא תמורה מבן זוג המתגורר אתו בדירה - טופס 7038
ברכישה באמצעות נאמן - טופס 7067



✉✉✉✉✉✉✉✉✉✉

ה ט פ ס י ם גולשים אליך!

טפסים שימושיים של מס הכנסה,
מיסוי מקרקעין, מע"מ, מכס ומלכ"רים
ניתן להוריד בקלות אל המחשב שלך.
הוראות מפורטות להורדת הטפסים
ניתן למצוא באתרנו:

www.mof.gov.il/taxes

רשות המסים לשרותך

ה. חישוב מס השבח, הקלות ופטורים

הסבר כללי

סעיף 6 לחוק מסוי מקרקעין קובע כי מס שבח מקרקעין יוטל **על השבח במכירת זכות במקרקעין** וכי השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה.

סעיף 15 לחוק מסוי מקרקעין קובע כי חובת תשלום מס השבח במכירת זכות במקרקעין חלה **על המוכר**.

סעיף 15(ב) לחוק קובע כי **הרוכש ישלם מקדמה** על חשבון מס השבח שחייב בו המוכר. גובה המקדמה נקבע כדלהלן:

15% מהתמורה אם יום הרכישה של הנכס הנמכר הוא עד 6/11/2001

7.5% מהתמורה אם יום הרכישה של הנכס הנמכר הוא 7/11/2001 ואילך

מועד תשלום המקדמה - לאחר העברת מעל 40% מהתמורה למוכר.

המקדמה לא תחול על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה או על עסקה שאינה כולה במזומן.

בחוק קיימים פטורים מוחלטים ממס השבח, פטורים המהווים דחיית מס עד למועד מכירה עתידית והקלות בחישוב המס לתשלום.

חישוב המס

בעת מכירת זכות במקרקעין נוצר שבח המהווה את סכום ההפרש בין שווי מכירת הזכות לשווי רכישתה בניכוי הוצאות ובתוספת פחת. השבח מגלם בתוכו שני מרכיבים: שבח ריאלי וסכום אינפלציוני.

השבח הריאלי מורכב משתי תקופות, כמפורט להלן:

• **שבח ריאלי עד תחילה** המהווה את השבח הריאלי שנצבר מיום רכישת הזכות ועד לתאריך 7/11/2001.

• **יתרת השבח הריאלי** המהווה את השבח הריאלי שנצבר מתאריך 8/11/2001 ועד ליום המכירה.

הסכום האינפלציוני מורכב אף הוא משתי תקופות, כמפורט להלן:

• **סכום אינפלציוני חייב** המהווה את חלק הסכום האינפלציוני שנצבר מיום הרכישה ועד לתאריך 31/12/1993.

.....סכום זה חייב במס בשיעור 10%

• **יתרת הסכום האינפלציוני** המהווה את חלק הסכום האינפלציוני שנצבר מתאריך 1/1/1994 ועד ליום המכירה.

.....סכום זה פטור ממס

חישוב יתרת שווי רכישה:

יתרת שווי הרכישה מהווה את סכום שווי רכישת הזכות בשקלים חדשים (₪), בצירוף הוצאות המותרות בניכוי ובהפחתת סכומי הפחת שניתן היה לדרוש כניכוי על פי פקודת מס הכנסה (אף אם לא נדרשו כניכוי בפועל).

ניכויים:

- רשימת ההוצאות המותרות בניכוי מופיעות בסעיף 39 ו-39א לחוק וכוללות בין היתר הוצאות שהשביחו את הנכס, שכר טרחת עורך דין במכירה וברכישה, שכר טרחת שמאי, דמי תיווך ששולמו במכירה או ברכישה, מס רכישה ששולם ברכישה, מס מכירה ששולם במכירה, תשלומי ריבית ריאלית וכו'.
- ההוצאות יותרו בניכוי ובלבד שהן הוצאו על ידי המוכר, הוצאו בגין הנכס הנמכר, אינן כלולות כבר בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי במס הכנסה.



חישוב השבח:

שווי המכירה פחות יתרת שווי הרכישה המחושב.

חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת:

שווי הרכישה וסכום הפחת כשהם מתואמים על פי מדד המחירים לצרכן מיום הרכישה ועד ליום המכירה בצירוף ההוצאות המותרות בניכוי כשהן מתואמות מיום ההוצאה ליום המכירה. המדד לחישוב התאום הנו המדד **הידוע** ביום המכירה/רכישה/הוצאה.

במכירת נכס בר פחת שנרכש לפני 1/4/1973 יש לחשב פחת נוסף בשל אינפלציה כאמור בסעיף 4 לתיקון 12 לחוק ולהוסיפו לשווי המכירה. במקרה זה סכום הפחת יתואם מתאריך אמצע תקופה שבין יום הרכישה ליום המכירה.



חישוב הסכום האינפלציוני

יתרת שווי הרכישה המתואמת פחות יתרת שווי הרכישה

חישוב הסכום האינפלציוני החייב

יתרת שווי רכישה כשהיא מתואמת לתאריך 31/12/1993 פחות יתרת שווי הרכישה (ללא הוצאות שהוצאו לאחר 31/12/1993).

חישוב השבח הריאלי

סכום השבח פחות הסכום האינפלציוני.

חישוב השבח הריאלי עד יום התחילה

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 7/11/2001 בחלוקה למספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה כפול סכום השבח הריאלי.

חישוב יתרת השבח הריאלי

סכום השבח הריאלי פחות סכום השבח הריאלי עד יום התחילה.

מס שבח על הקונה:

- אם הסכימו הצדדים לעסקה כי הקונה ישלם את מס השבח שהמוכר חייב בו, רשאי המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא.
 - גילום מלא - התמורה בהסכם המכירה בתוספת סכום המס שהיה על המוכר לשלם על מנת שתיוותר בידו התמורה נטו שבהסכם אילו הקונה לא היה מקבל על עצמו את תשלום המס.
- יודגש כי אין בהסכם מסוג זה להעביר את חבות תשלום מס השבח על הרוכש.



שיעורי המס:

- שיעורי המס החלים על השבח הריאלי

חברה		יחיד	
יתרת השבח הריאלי	שבח ריאלי עד תחילה	יתרת השבח ריאלי	שבח ריאלי עד תחילה
25%	26% 2009-	20%	46% 2009-
25%	25% 2010-		45% 2010-
24%	24% 2011-		45% 2011-

- שיעור המס על הסכום האינפלציוני החייב - 10% ליחיד ולחברה

להלן דוגמה לחישוב ודיווח שומה עצמית במס שבח על פי נתוני היסוד הבאים:

1. מר ישראלי קנה חנות בתל אביב ביום 1.1.90 תמורת 160,000 ₪. החנות שימשה את מר ישראלי בעסקו כל השנים. ביום 1.4.2011 נמכרה החנות תמורת 620,000 ₪. מר ישראלי הוציא את ההוצאות הבאות:
 1. מס רכישה ששילם ברכישת הזכות - 5,600 ₪ מיום 1.2.90
 2. שכר טרחת עורך דין ששילם במכירת הזכות - 12,400 ₪ מיום 1.4.2011
 3. דמי תיווך ששילם למתווך במכירת הזכות - 10,000 ₪ מיום 1.4.2011
 - סך הפחת שניתן היה לתבוע במס הכנסה בשיעור 4% לשנה - 90,709 ₪.
- להלן דיווח שומה עצמית בהתאם לנתוני הדוגמה, כפי שהופק מאתר האינטרנט.

באתר האינטרנט של רשות המסים ניתן לבצע חישוב של שומה עצמית במס שבח כהגדרתה בחוק. את החישוב ניתן לשמור, להדפיס במתכונת טופס 2990: חישוב מס שבח מקרקעין - נתונים לשומה עצמית ולצרפו כנספח לטופס ההצהרה - 7002.

www.mof.gov.il/taxe



חישוב מס שבה מקרקעין שומה עצמית למס שבה

אל
מנהל מס שבה מקרקעין
אזור רחובות

מספר טופס: 840007074

נספח לטופס 7002 - הצהרה על מכירת זכות במקרקעין בהתאם לסעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג 1963

אני, ישראל ישראלי שם
 מספר זהות 77777779
 רחובות שם יישוב רחובות
 החרצית רחוב רחוב
 מספר בית 8
 דירה 1
 כניסה 1
 מיקוד 1

מצרף/ת בזה שומה עצמית למס שבה, כחלק בלתי נפרד מהצהרה עפ"י סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג 1963, בקשר לפעולה באיגוד שנכסיו ב: מס שבה ישולם על-ידי המוכר

גוש 4000 חלקה 78 תת חלקה 1 החלק הנמכר 1 / 1 מונה / מכנה

מספר המכירה	יום המכירה	מדד יום המכירה	מדד 31.12.93
1.1 שווי המכירה	01/04/2011	32,392,358.96	15,805,361.66

א. נתונים לחישוב המס
 1. פרטי המכירה

חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת		חישוב יתרת שווי רכישה			
פרטים	הסכום	תאריך	מדד בסיסי	סכום בש"ח X מדד יום מכירה	סכום בש"ח X מדד 31.12.93
2. שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת)	160,000.00	01/01/1990	9,327,238.89	555,660.42	271,126.10

3. ניכויים עפ"י ס' 39' לחוק (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בגין הניכויים)					
מס רכישה בקשר לרכישה	הסכום	תאריך	מדד בסיסי	סכום בש"ח X מדד יום מכירה	סכום בש"ח X מדד 31.12.93
מס רכישה בקשר לרכישה	5,600.00	01/02/1990	9,427,869.93	19,240.53	9,388.13
שכ"ט עו"ד ברכישה ומכירה	12,400.00	01/04/2011	32,392,358.96	12,400.00	12,400.00
דמי תיווך במכירת הזכות	10,000.00	01/04/2011	32,392,358.96	10,000.00	10,000.00
4. פחת:	90,709.00	01/01/1990	9,327,238.89	315,021.25	153,709.86

ב. חישוב השבה				
5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)	6. יתרת שווי הרכישה מתואמת	6.1 תיאום ליום המכירה	6.2 תיאום ליום 31.12.93	97,291.00
97,291.00	97,291.00	282,279.70	149,204.37	

	7. פחת בתנאי אינפלציה (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)	
522,709.00	8. שבח מקרקעין (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)	
184,988.70	9. סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחות 5)	
51,913.37	10. סכום אינפלציוני חייב (סעיף 6.2 פחות 5)	
337,720.30	11. שבח ריאלי (סעיף 8 פחות 9)	
4,328.00	12. נתוני עזר : 12.1 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 7.11.2001	
7,760.00	12.2 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה	
0.55	12.3 היהס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.2	
188,357.40	13. שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 11 כפול 12.3)	
149,362.90	14. יתרת השבח הריאלי (סעיף 11 פחות 13)	

ג. סכום המס

שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 13)	יתרת השבח הריאלי (סעיף 14)	סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)
+ 188,357.40	+ 149,362.90	+ 51,913.37
-	-	-
-	-	-
188,357.40	149,362.90	51,913.37
45%	20%	10%
84,760.83	29,872.58	5,191.34

ד. המס לתשלום

119,824.75	21. סה"כ מס השבח (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)
	22. פטורים חלקיים/זיכוי הפקעה (פרט בהערות)
	23. זיכויים לפי אישור פ"ש
119,824.75	24. יתרת המס לתשלום (סעיף 21 פחות סעיפים 22 ו/או 23)
	25. תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד) (לרכישות לפני 1.4.1961 {סעיף 8 פחות הפסדים} כפול שיעור המס המוגבל)
119,824.75	26. המס לתשלום (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)

הערות:



הקלות ממס השבח

שיעור מס היסטורי - סעיף 48א(ד) לחוק

במכירת זכות במקרקעין כאשר יום הרכישה הנו עד שנת המס 1948 (כולל), לא יעלה המס על 12% מהשבח.

אם יום הרכישה חל בשנות המס 1949-1960, לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה, משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה. לגבי יחיד שרכש את זכותו בשנות המס 1957 עד 1960 לא יעלה המס על 20% מהשבח.

שנת מס לעניין קביעת שיעור מס היסטורי הינה מיום 1/4 ועד ליום 31/3 (לדוגמה אם הזכות נרכשה ביום 1.1.51 לא יעלה המס על 14% מהשבח).

החל משנת 2011 יתווספו אחוזים נוספים לכל שנה וזאת עד למס מרבי של 20% ליחיד ו- 24% לחברה (בשנת 2011 יתווסף 1%, בשנת 2012 1% נוסף, בשנים 2013 ואילך 2% נוספים בכל שנה). במכירת זכות במקרקעין על ידי חברה שהכנסתה מעסק, או בידי יחיד, שקיבל זכות במקרקעין בפירוק החברה, יתווסף לשיעור המס ההיסטורי 1% לכל שנת מס החל משנת מס 2005 ועד לשנת המכירה.

פריסת המס על השבח הריאלי - סעיף 48א(ה)

החוק מאפשר למוכר לבקש שהמס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע בחלקים שנתיים שווים (להלן: פריסה). את בקשת הפריסה יש להגיש על גבי **טופס 7003**.

להלן התנאים להחלת חישוב פריסה:

1. המוכר הנו תושב ישראל
2. תקופת הפריסה המרבית הנה ל-4 שנים או "תקופת בעלות בנכס", לפי הנמוך שביניהם תקופת הפריסה תיקבע בהתאם לבקשת הנישום ויכולה להיות לתקופה הקצרה מ-4 שנים תחילת הספירה של תקופת הבעלות בנכס הנה בשנה הראשונה שלאחר המועד שבו הגיע הזכות לידי המוכר וסיומה בשנת המכירה.
3. המוכר הגיש דוחות לפי סעיף 131 לפקודה בעבור שנות המס שבתקופת הפריסה, למעט שנות מס שלגביהן טרם חלף המועד להגשת דוחות אלה.

אופן חישוב המס על השבח הריאלי על פי פריסה:

השבח הריאלי יחולק למספר שנות המס בפריסה. בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה, יצורף חלק השבח הריאלי להכנסה החייבת של המוכר. חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר, לפי הוראות פקודת מס הכנסה, ובהתחשב ביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר בכל אחת משנות המס הרלוונטיות. יש לציין כי השבח הריאלי יהיה השלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת.

קיצוז הפסדים

מס שבח מהווה **מקדמה** על חשבון מס ההכנסה. נישום אשר צבר הפסד עסקי/הון לתום שנת המס שקדמה למכירה והמציא אישור מקורי על גבי טופס 1271/א מפקיד השומה על גובה וסוג ההפסד, יוכל להפחיתו מהשבח.

אופן קיצוז ההפסדים:

הפסד עסקי יקוזז כנגד השבח הריאלי או הסכום האינפלציוני החייב לפי החלטת המוכר.

כל 1 ₪ הפסד יקוזז כנגד 1 ₪ שבח ריאלי/סכום אינפלציוני חייב.

הפסד הון יקוזז תחילה כנגד השבח הריאלי והיתרה תקוזז כנגד הסכום האינפלציוני החייב. המוכר יכול לבקש כי לא יקוזז ההפסד כנגד הסכום האינפלציוני.

כל 1 ₪ הפסד יקוזז כנגד 1 ₪ שבח ריאלי וכל 1 ₪ הפסד יקוזז כנגד 3.5 ₪ מהסכום האינפלציוני החייב.

שיעור מיוחד להפקעה - סעיף 48ג

במכירת זכות במקרקעין בדרך של הפקעה, או החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שהנישום קיבל תמורתה כסף או שווה כסף, יינתן למוכר זיכוי מן המס שחושב בשיעור של 50% מהמס הרגיל.

הנחה לרכישה בתקופה הקובעת - סעיף 48א(ד)

במכירת זכות במקרקעין שיום רכישתה היה בין התאריכים 7/11/2001 ל- 31/12/2002, זכאי המוכר להנחה בשיעור של 20% מהמס.
במכירת זכות במקרקעין שיום רכישתה היה בין התאריכים 1/1/2003 ל- 31/12/2003, זכאי המוכר להנחה בשיעור של 10% מהמס.
ההנחה לא תחול על מכירת זכות שהייתה קרקע בעת רכישתה אלא אם קיימת תוכנית המתירה בניה על הקרקע ותוך 5 שנים מיום הרכישה נבנה על הקרקע בנין ששטחו לפחות 70% מהשטח המותר לבניה.

ההנחה לא תחול על מכירת זכות שהתקבלה בידי המוכר לפי אחת מאלה:

- לפי סעיף 70 או לפי חלק ה2 לפקודת מס הכנסה
- בלא תמורה
- במסגרת חילוף
- הזכות התקבלה מקרוב
- הזכות הייתה מלאי בעסק והפכה לנכס קבוע

פטורים ממס שבח

בחוק מסוי מקרקעין נקבעו מספר פטורים ממס שבח כשהשכיח שבהם הוא **הפטור במכירת דירת מגורים מזכה** (פרק חמישי 1 לחוק).

פטור לדירת מגורים מזכה

להלן התנאים המצטברים לזכאות לפטור ממס שבח:

הדירה עונה להגדרת דירת מגורים:

- א. בניית הדירה נסתיימה - יודגש כי דירה שבנייתה טרם נסתיימה, גם אם הקבלן התחייב לסיים בנייתה, לא תיחשב כדירת מגורים לצורך קבלת הפטור
- ב. הדירה בבעלות או בחכירת יחיד ולא חברה
- ג. הדירה אינה מהווה מלאי עסקי אצל המוכר
- ד. הדירה משמשת בפועל למגורים, או לחילופין מיועדת לשמש למגורים קרי עליה לכלול את כל המתקנים הנדרשים למגורים (כמו מטבח, אמבטיה, שירותים וכו')

דירת המגורים הנה דירת מגורים מזכה:

- א. הדירה "שימשה בעיקרה למגורים" באחת משתי החלופות הבאות:
א. 80% מהתקופה הנמדדת מתאריך 1.1.98 ועד ליום המכירה.
- ב. ארבע שנים שקדמו למכירה.

לעניין זה חשוב להבהיר כי:

- המונח "שימוש למגורים" כולל גם מצב שבו לא נעשה שימוש כלשהו בדירה או מצב שבו הדירה שימשה לפעולות חינוך או דת.
- המונח "בעיקרה" מתייחס לרוב שטחה של הדירה והשימוש שנעשה בה.



תנאים מוקדמים נוספים:

- א. על המוכר לבקש את הפטור במפורש (הבקשה משולבת בטופס ההצהרה - 7000 או בטופס 2988).
- ב. המבקש ליהנות מן הפטור חייב למכור את כל זכויותיו בדירת המגורים. אם המוכר מכר חלק מזכויותיו בדירה ולא את כולה, או שהמוכר הותיר בידיו זכויות, כגון זכות הבעלות עם החכרת הדירה, המוכר לא יהיה זכאי לפטור ממס שבח בעת מכירתה.
המוכר זכאי לפטור לפי אחד מהמסלולים הבאים:
 - א. **פטור אחת ל-4 שנים** (סעיף 49ב(1)):
כל מוכר זכאי לפטור ממס שבח אחת ל-4 שנים בעבור דירה אחת גם אם הוא בעלים של דירות נוספות.
 - ב. **פטור לדירה שהתקבלה בירושה** (סעיף 49ב(5)):
הזכאות לפטור על פי סעיף זה תחול על מי שעומד בתנאים המצטברים הבאים:
 - בעת פטירתו היה המוריש בעלים של דירה אחת בלבד
 - אילו המוריש היה מוכר את הדירה הוא היה זכאי לפטור
 - היורש הנו צאצאו של המוריש, או בן-זוגו של המוריש, או בן-זוגו של הצאצאפטור לפי סעיף זה אינו חוסם את מקבלו מלהשתמש בפטור נוסף לפי עילת הפטור בפסקה א'.
- ג. **פטור לדירה יחידה** (סעיף 49ב(2)):
מוכר דירת מגורים מזכה שהיא דירתו היחידה ושלא הייתה לו בעת ובעונה אחת יותר מדירת מגורים אחת בארבע שנים שקדמו למכירת הדירה הנדונה, זכאי לפטור ממס שבח במכירתה. אם נתקבל פטור על פי סעיף זה, יש להמתין 18 חודשים לקבלת פטור נוסף על פי הסעיף.
מוכר יחשב כבעל דירת מגורים אחת גם אם ברשותו בנוסף:
 - דירה שנרכשה במהלך 18 החודשים שקדמו למכירת הדירה הנדונה כתחליף לה.
 - דירה שחלקו של המוכר בה קטן מ-25%
 - דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997
- ד. **פטור חד-פעמי למכירת שתי דירות** (סעיף 49ה):
מוכר זכאי לפטור במכירת שתי דירות מגורים יחדיו לשם רכישת דירה אחת במקומן, בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:
 1. המוכר הוא תושב ישראל
 2. התא המשפחתי לא ניצל בעבר פטור ממס לפי סעיף 49ה (הפטור הוא חד-פעמי)
 3. הדירה הנמכרת ("הדירה השנייה") היא "דירת מגורים מזכה"
 4. המוכר מכר דירה אחרת ("הדירה הראשונה") בפטור ממס לפי פרק חמישי 1 לחוק במהלך 12 החודשים שקדמו למכירה
 5. המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה השנייה או ירכוש בשנה שלאחר מכירת הדירה השנייה דירת מגורים שלישית (להלן: "דירה החלופית").לעניין זה יודגש כי אין מניעה שהדירה החלופית תירכש לפני שתי הדירות הנמכרות, וזאת בתנאי שלא תחלוף יותר משנה מאז רכישת הדירה החלופית ועד למכירת הדירה השנייה.
6. שוויה של הדירה החלופית שווה לפחות לשלושה רבעים משווי שתי הדירות הנמכרות.

7. שווי שתי הדירות הנמכרות אינו עולה על מדרגת "שווי מרבי של הדירות" שנקבע בסעיף.
 8. אם שווי שתי הדירות הנמכרות אינו עולה על מדרגת "שווי שתי הדירות הנמכרות יחד" כפי שנקבע בסעיף, יינתן פטור מלא במכירת הדירה השנייה.
 9. אם שווי שתי הדירות הנמכרות הוא בין שתי מדרגות השווי יינתן פטור במכירת הדירה השנייה על ההפרש שבין שווי הדירה הראשונה לבין מדרגת "שווי שתי הדירות הנמכרות יחד".
- על יתרת שווי הדירה ישולם מס בשיעורים הרגילים (להלן: "הסכום העודף"). במקרה כזה, יחושבו שווי הרכישה והניכויים המותרים, כיחס שבין הסכום העודף לבין השווי המלא שנתקבל במכירת הדירה השנייה.

מדרגות "שווי מרבי של הדירות" ו"שווי שתי הדירות הנמכרות יחד" מתעדכנות אחת לשנה והן מפורסמות בפרק 11 במדריך

דגשים לזכאות לפטור

עקרון התא המשפחתי

לצורך מתן הפטור, יראו במוכר ובבני משפחתו, הכוללים את בן/בת הזוג, ידוע/ה בציבור וילדיו שאינם נשואים עד גיל 18, כמוכר אחד. אם אחד מבני המשפחה הללו מכר דירת מגורים בפטור ממס שבח בעבר, יראו את כל התא המשפחתי כאילו כל אחד מהם מכר דירה פטורה.

סייג לדירה שנתקבלה במתנה

מוכר דירה שנתקבלה במתנה, חייב גם לעמוד בתקופת "צינון" לפני שיהיה זכאי לפטור. להלן תקופות הצינון שמתחילות מיום קבלת הדירה:

1. בדירה שלא שימשה דרך קבע למגורי מקבל המתנה:
 - אם נותן המתנה איננו הורה של מקבל המתנה - תקופת "צינון" של 4 שנים
 - אם נותן המתנה הינו הורה של מקבל המתנה - תקופת "צינון" של 3 שנים
2. בדירה ששימשה דרך קבע למגורי מקבל המתנה:
 - אם נותן המתנה איננו הורה של מקבל המתנה - תקופת "צינון" של 3 שנים
 - אם נותן המתנה הינו הורה של מקבל המתנה אזי:
 - אם מקבל המתנה אינו נשוי - תקופת צינון של שנתיים
 - אם מקבל המתנה נשוי/הורה יחיד - תקופת צינון של שנה
3. אם לפחות מחצית ממחיר הדירה (50%) נתקבל במתנה בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה יראו את כל הדירה כאילו התקבלה במתנה ויחולו על מכירתה ההוראות דלעיל.
4. מוכר שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, תתחיל לגביו תקופת הצינון מיום שמלאו לו 18.

מכירת דירת מגורים מזכה כולל זכויות בניה - סעיף 249

אם נמכרת דירת מגורים מזכה שהתמורה ממכירתה הושפעה מזכויות בנייה קיימות או צפויות בלתי מנוצלות, המוכר יהיה זכאי לפטור (אם עמד בתנאי הזכאות כפי שפורטו לעיל) בגובה שווי הדירה ללא זכויות הבנייה.

אם שווי זה נמוך מסכום תקרת הפטור שנקבע בחוק, המוכר יהיה זכאי לפטור נוסף בשל זכויות הבנייה בסכום של שווי הדירה ללא זכויות הבנייה או בסכום ההפרש שבין סכום התקרה לשווי הדירה - לפי הסכום הנמוך.

יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים הפטורים תחויב במס שבח.

• סכום תקרת הפטור מתעדכן אחת לשנה והוא מפורסם בפרק 11 במדריך

פטורים נוספים ממס שבח

- א. מכירה ללא תמורה מיחיד לקרובו שאינו איגוד בשליטתו (סעיף 62 לחוק).
בחוק מסוי מקרקעין מוגדר מיהו קרוב לאדם פלוני: "בן-זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-הזוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה, אח או אחות ובני-זוגם ואיגוד בשליטתו"
לעניין בן-זוג ייחשב גם ידועים בציבור.
- ב. העברת זכות במקרקעין **ללא תמורה** למדינה, לרשות מקומית, ל"קרן קיימת לישראל" או ל"קרן היסוד" פטורה ממס (סעיף 60)
- ג. מכירה ללא תמורה למוסד ציבורי (סעיף 61(א))
- ד. מכירת זכות במקרקעין ע"י מוסד ציבורי (סעיף 61(ב))
- ה. ויתור על זכות ללא תמורה (סעיף 63)
- ו. פטור בהפקעה שתמורתה התקבלה זכות במקרקעין (סעיף 64)
- ז. פטור ממס בגין החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת (סעיף 65)
- ח. פטור ממס בחלוקת קרקע למתיישבים (סעיף 66)
- ט. פטור ממס בגין מכירת זכות במקרקעין, שהיא חלוקה או איחוד מקרקעין, בין כל בעליה המשותפים ללא תמורה (סעיף 67)
- י. פטור ממס בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית (סעיף 68)
- יא. פטור ממס בגין העברת זכות במקרקעין מנאמן לנהנה (סעיף 69)
- יב. פטור ממס בגין מכירת זכות במקרקעין לאיגוד, בתמורה להקצאת מניות באותו איגוד (סעיף 70)
- יג. פטור ממס בגין מכירת זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, של איגוד מתפרק לבעלי המניות (סעיף 71)

- הפטורים הנמנים לעיל מהווים **דחיית מס** עד למכירת הזכות על ידי הרוכש.
- ברשימת הפטורים הובאו עיקרי הסעיפים בחוק.
- יש לבחון את הזכאות לפטור מול ההגדרות והתנאים שנקבעו בכל סעיף.



הקלות ופטורים במסגרת חוק מסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת השעה) התשע"א 2011

הפחתת שיעור המס על השבח הריאלי עד תחילה לגבי קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים

בהוראת השעה נקבע כי יחיד, לרבות חברה משפחתית (להלן - יחיד) שימכור בתקופה שבין 15/11/2010 ועד 31/12/2011 קרקע המיועדת לבנייה למגורים ושיום הרכישה שלה הינו מ-1/4/1961 ועד 6/11/2001 ישלם מס על השבח הריאלי עד תחילה בשיעור מס ההכנסה שחל על היחיד לפי סעיף 121 לפקודה ועד שיעור של - 20%.

התנאים להחלת ההקלה

- א. המוכר הינו יחיד
- ב. יום הרכישה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שבין 1/4/1961 - 6/11/2001
- ג. יום המכירה של הזכות במקרקעין חל בתקופה שבין 15/11/2010 - 31/12/2011
- ד. המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה, במועד המכירה, תכנית בנייה מאושרת לבניית 8 דירות לפחות
- ה. בתום 36 חודשים מיום המכירה, הסתיימה בנייתן של 80% לפחות מהדירות המיועדות לשמש למגורים עפ"י התכנית שחלה במועד סיום הבנייה או שהסתיימה בנייתן של 8 דירות מגורים, לפי הגבוה מביניהם.

שלילת הזכאות להקלה

- הוראה זו לא תחול על:
1. מכירה שנעשתה בלא תמורה
 2. מכירה בין קרובים (בתמורה או ללא תמורה)
 3. מכירה שקיים לגביה פטור מהמס כולו או חלקו (כגון: מכירה פטורה עפ"י סעיף 249)
 4. מכירה שקיים לגביה שיעור מס מופחת לפי חוק מסוי מקרקעין או לפי הפקודה
 5. מכירה שחלות לגביה הוראות סעיף 5(ב) לחוק.

תחולה

ההוראה תחול על מכירות שנעשו מיום 15/11/2010 ועד ליום 31/12/2011 לשר האוצר, באישור ועדת הכספים, ניתנה סמכות להאריך את הוראת השעה לעניין הקלה לשנה נוספת, קרי עד ל-31/12/2012.

פטור במכירת דירת מגורים מזכה

- בהוראת השעה נקבעו הוראות המאפשרות, למוכר דירת מגורים מזכה, קבלת שני פטורים בנוסף לפטורים להם הוא זכאי מכוח פרק חמישי 1, ע"פ בקשתו שתוגש במועד ההצהרה, ובהתאם לתנאים הבאים:
1. הדירה עונה להגדרת דירת מגורים מזכה כהגדרתה בסעיף 49(א)
 2. המכירה בוצעה בתקופה שבין 1/01/2011 ועד 31/12/2012 (להלן - התקופה הקובעת)
 3. המוכר מוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה
 4. לא ניתנו כבר שני פטורים בהתאם להוראת השעה
- מוכר שעמד בתנאים דלעיל וביקש פטור עפ"י הוראת השעה יהיה זכאי לפטור, כאמור, בהתאם לכללים הבאים:
1. אם שווי המכירה עד 2,200,000 ₪ (להלן - תקרת הפטור עפ"י ה"ש) - כל המכירה תהא פטורה ממש.

2. אם שווי המכירה עלה על התקרה, המס יחושב כאילו נמכר כל הנכס ללא פטור ותוצאת המס תוכפל בהפרש שבין שווי המכירה לבין סכום התקרה, כשהוא מחולק בשווי המכירה.
3. במכירת דירת מגורים מזכה אשר התמורה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת, יינתן הפטור לדירת המגורים בכפוף להוראות סעיף 49 לחוק, אך לא יותר מתקרת הפטור עפ"י ה"ש.
4. במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, תקרת הפטור עפ"י ה"ש תהיה באופן יחסי לחלקו של המוכר בדירת המגורים.

שלילת הזכאות לפטור

הוראה זו לא תחול כאשר:

1. המכירה הינה של דירת מגורים שהתקבלה בלא תמורה בתקופה שבין 1/11/2010 עד 31/12/2012
2. המכירה הינה ל"קרוב" כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ולעניין המונח "שליטה" כאמור בסעיף 19(4)(ב) (3).

פטור ממס פעמיים בלבד

- פטור מלא או חלקי עפ"י הוראה זו לא יינתן למוכר אחד יותר משתי פעמים בתקופת הוראת-השעה.
- לעניין סעיף זה - יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד (הכללים שחלים על התא המשפחתי נותרו ללא שינוי).

תחולה

מכירות שנעשו מיום 01/01/2011 ועד ליום 31/12/2012

מכירה לפי סעיף 49ב(1)

- לעניין סעיף 49ב(1) לחוק - לא יראו במכירה שלגביה ניתן פטור לפי הוראת השעה כפטור אותו ניצל המוכר ב-4 השנים האחרונות, והכול לגבי מוכר דירת מגורים מזכה לפי הוראות פרק חמישי 1 לחוק בתקופה הקובעת.
- לאחר תום התקופה הקובעת, יראו בפטור הניתן עפ"י הוראת השעה כפטור אותו ניצל המוכר ב-4 השנים האחרונות לצורך בדיקת הזכאות לעניין סעיף 49ב(1).

דיווח

- הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה ללא זכויות בנייה ששווי המכירה נמוך מתקרת הפטור עפ"י ה"ש, תתבצע ע"ג טופס 7002 (מש"ח ורוד) בצרוף טופס בקשה לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה עפ"י הוראת שעה (טופס 7649).
- הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה הכוללת זכויות בנייה או ששווי המכירה גבוה מתקרת הפטור עפ"י ה"ש, תתבצע ע"ג טופס 7002 (מש"ח כחול) בצרוף טופס 2988 - בקשה לפטור לדירת מגורים מזכה, אליהם יצורף טופס 7649 וטופס 2990 - חישוב שומה עצמית לגבי חלק השווי הגבוהה מתקרת הפטור.

ו. חישוב מס הרכישה, פטורים והקלות

הסבר כללי

סעיף 9 לחוק מסוי מקרקעין קובע כי במכירת זכות במקרקעין, היא הרוכש חייב במס רכישה בשיעור משווי המכירה.

בחוק ובתקנות מסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מס רכישה) נקבעו שיעורי המס בהתאם לסוג הנכס הנרכש. כמו כן נקבעו התנאים לקבלת פטור מלא ופטור חלקי מהמס.

חישוב המס

בתקנה 2(1) נקבע כי שיעור מס הרכישה לגבי רכישת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים (כהגדרתה בסעיף 9 לחוק) יהיה בגובה 5% משווי המכירה.

בתקנה 2(2) נקבע כי שיעור מס הרכישה לדירת מגורים שתשמש למגורים יהיה כקבוע בסעיף 9 לחוק.

בסעיף 9 נקבע כי בעת רכישת דירת מגורים, ייערך חישוב על פי מדרגות שווי ושיעור מס ייחודי לכל מדרגה.

הסעיף מבחין בין מדרגות בחישוב רגיל לבין מדרגות בחישוב לדירה יחידה:

חישוב רגיל יחול על מי שבבעלותו דירת מגורים נוספת על הדירה הנרכשת.

חישוב לדירה יחידה יחול על יחיד שבבעלותו רק הדירה הנרכשת.

- אם בבעלות הרוכש דירת מגורים אחת נוספת מלבד הדירה החדשה הנרכשת אותה מכר תוך שנתיים מיום רכישת הדירה החדשה או תוך שנה מיום שנמסרה לו הדירה החדשה (אם נרכשה מקבלן), יראוהו כבעל דירה יחידה לצורך חישוב המס.
- בעת מכירת הדירה הנוספת יש לדווח למשרד האזורי.
- לעניין מניין הדירות שבבעלות הרוכש יש לראות את הרוכש, בן-זוג, ידועים בציבור וילדים עד גיל 18 כרוכש אחד.
- במניין הדירות של הרוכש, לא תחשב דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1/1/1997 או דירה שחלקו של הרוכש בה קטן מ- 25%.

בתקנה 16 נקבע כי ברכישת **משק חקלאי** יופרד חישוב מס הרכישה לחלק משווי הזכות המיוחס לבנין המשמש למגורים ולחלק המיוחס לשווי הנקי המהווה את יתרת השווי.

שיעורי המס לדירת מגורים בחישוב רגיל:

- 3.5% על חלק השווי שאינו עולה על סכום המדרגה הראשונה
- 5% על חלק השווי העולה על סכום המדרגה הראשונה

שיעורי המס לדירה יחידה (החל מתאריך 1/7/2005):

- עד חלק השווי שאינו עולה על סכום המדרגה הראשונה לא ישולם מס

- 3.5% על חלק השווי שבין סכום המדרגה הראשונה לבין סכום המדרגה השנייה
- 5% על חלק השווי העולה על סכום המדרגה השנייה

שיעורי המס ברכישת משק חקלאי

- חלק השווי המיוחס למגורים יחויב במס על פי כללי החיוב לדירת מגורים שפורטו לעיל. לגבי השווי הנקי יתבצע חישוב על פי שיעורי המס הבאים:
- 0.5% על חלק השווי שאינו עולה על סכום המדרגה הראשונה
- 5% על חלק השווי שעולה על סכום המדרגה הראשונה

- מדרגות מס הרכישה יתעדכנו אחת לשנה (החל מתאריך 16/1/2007) על פי שיעור עליית המדד. המדרגות מפורסמות בפרק ט במדריך.
- ברכישת חלק מדירה יש לחשב את המס על פי שווי הדירה בשלמותה ואת תוצאת חישוב המס יש להכפיל בחלק הנרכש.
- דוגמא לחישוב מס הרכישה לדירת מגורים ולחנות שולבו בדוגמאות למילוי טופס הצהרה שבפרק 5.
- על רכישה בתקופה שבין 21.2.11 ועד 31.12.12, יחול חישוב לפי הוראת שעה.



שיעורי מס ומדרגות בחישוב לדירת מגורים - הוראת שעה

במסגרת חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה) נקבעו מדרגות ושיעורי מס מיוחדים לחישוב מס רכישה לדירות מגורים. ההוראה בתוקף לגבי רכישות מתאריך 21/2/2011 ועד 31/12/2012 - ראה מדרגות ושיעורים בטבלאות שבפרק ט'.

חישוב מס רכישה לרכישה במסגרת "קבוצת רכישה"

בתיקון 69 לחוק, הוסדר אופן החיוב במס רכישה למי שרוכש זכות במקרקעין במסגרת קבוצות רכישה. בתיקון הוגדרה קבוצת רכישה ונקבע כי שווי הרכישה במקרה זה יהיה שווי הנכס הבנוי. בנוסף נקבע כי מכירת זכות במקרקעין לקבוצות רכישה תחוייב במע"מ ותשלומו יהיה תנאי נוסף לרישום הרכישה בטאבו.

סימולאטור לחישוב מס רכישה

באתר האינטרנט של רשות המיסים ניתן לבצע הדמית חישוב מס רכישה לפי סוג נכס וסוג חישוב בנכרים.

החישוב מגן לכל סוגי

www.mof.gov.il/taxes

המידע נמצא תחת נושא חשב/בדוק באתר

פטורים ממס רכישה

בתקנות מס רכישה נקבעו הפטורים ההנחות וההקלות ממס רכישה. להלן הפטורים ההנחות וההקלות השכיחים:

1. תקנה 11 - פטור לנכה, נפגע פעולות איבה ומשפחות חיילים שנספו במערכה (כהגדרתם בתקנות):

נכה, נפגע פעולות איבה או בן משפחה של חייל שנספה במערכה הרוכש זכות במקרקעין לשם שיכונו ישלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי הזכות. הפטור יינתן לזכאי לו פעמיים בלבד.

2. תקנה 12 - פטור לעולה (כהגדרתו בתקנות):

עולה הרוכש זכות במקרקעין בשנה שקדמה לכניסתו לישראל ועד ל - 7 שנים לאחר כניסתו, ישלם מס רכישה כדלהלן:

- שיעור מס של 0.5% עד למדרגה הראשונה
- שיעור מס של 5% מעל המדרגה הראשונה

עולה זכאי לפטור פעם אחת לגבי רכישת דירה ופעם אחת לגבי רכישת עסק.

- ברכישת זכות במקרקעין ע"י בני-זוג שרק אחד מהם זכאי לחשוב המס על פי תקנה 11 או 12 יחושב מס הרכישה על פי התקנה לשני בני הזוג (גם אם נשאו תוך 12 חודשים ממועד הרכישה).
- בקשת הפטור לפי תקנה 11 או 12 תוגש על גבי טופס 2973 ותצורף לטופס ההצהרה על רכישת הזכות במקרקעין.
- מדרגת מס הרכישה על פי תקנה 12 מתעדכנת אחת לשנה על פי שיעור עליית המדד והיא מפורסמת בפרק 11 במדריך.



3. תקנה 20 - מכירה לקרוב:

במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו יהיה מס הרכישה - 1/3 ממס רכישה רגיל.

קרוב לעניין זה: בן-זוג, הורה, צאצא, נכד, נין, בן-זוג של הצאצא, אח ואחות.

4. תקנה 20א - מכירה שחל עליה פטור ממס שבח לפי סעיף 62(ב) לחוק:

במכירת זכות במקרקעין, שחל עליה פטור ממס שבח לפי סעיף 62(ב) לחוק, יהיה מס הרכישה - 1/3 ממס רכישה רגיל.

5. תקנה 21 - מכירה לבן-זוג:

מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן זוג המתגורר עם המוכר באותה דירה פטורה ממס רכישה.

6. תקנה 27 - פטור ממכירות מסוימות:

מכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס שבח לפי אחד מהסעיפים הבאים פטורה ממס רכישה:

54,55,57,64,65,66,67,68,69

- ברשימת הפטורים וההקלות הובאו עיקרי הסעיפים בחוק ובתקנות.
- יש לבחון את הזכאות לפטור/הקלה מול ההגדרות והתנאים שנקבעו בכל סעיף.

ז. הליכי השומה

להלן הליכי השומה המרכזיים על פי חוק מסוי מקרקעין:

שומה עצמית

המנהל ישלח למוכר/רוכש הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי הצהרתו וזאת תוך 20 ימים ממועד הגשת ההצהרה.
דין ההודעה כדין שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף 86 לחוק.

עריכת שומה

סעיף 78 לחוק קובע כי בעת מסירת הצהרה על מכירת זכות במקרקעין מתקיימת סמכות המנהל לקבוע את שומת המס.
המנהל, באמצעות מפקחי שומת מסוי מקרקעין במשרדים האזוריים, ישום את המכירה הן במס שבח והן במס רכישה תוך 8 חודשים מהגשת ההצהרה לפי השומה העצמית או לפי מיטב שפיטה. במקרה של שומה לפי מיטב שפיטה יזמין המפקח את המוכר/רוכש לדיון לפני החלטתו.
המנהל ישלח הודעת שומה לחייב בתשלום המס בה יפרט את מרכיבי השומה ואת סכום המס לתשלום.
הבהרה:
אם לא נמסרה למנהל הצהרה במועד שנקבע בחוק, רשאי המנהל לדרוש את מסירת ההצהרה, ומשלא נענה, רשאי לשום את מרכיבי השומה ואת סכום המס בהתאם לנתונים שברשותו.

השגה

סעיף 87 לחוק קובע כי מוכר/רוכש שקיבל הודעת שומה ויש לו מחלוקת בקשר לנתונה, רשאי להגיש השגה תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה.
ההשגה תוגש על גבי **טופס 7013** באופן מפורט ומנומק תוך ציון הסכום שאינו שנוי במחלוקת. ודרך חישובו.
המנהל יזמן את המשיג לדיון בהשגה וישיב לו את החלטתו באופן מנומק ובכתב וזאת תוך 8 חודשים מיום שהוגשה ההשגה (או שנה בנסיבות שמצויות בחוק).

ערר/ערעור

ס' 88 לחוק קובע כי מוכר/רוכש הרואה עצמו מקופח מהחלטת המנהל בהשגה רשאי להגיש ערר לוועדת הערר שליד בית המשפט המחוזי תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה. בעת הגשת כתב הערר ישלם העורר אגרה.
על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש ערעור בבעיה משפטית בלבד לבית המשפט העליון בהתאם לסעיף 90 לחוק תוך 45 ימים מיום מתן ההחלטה.

תיקון השומה

סעיף 85 לחוק קובע כי ניתן לתקן שומה תוך 4 שנים מיום שנעשתה וזאת אם התקיים אחד מהמקרים הבאים:

- נתגלו עובדות חדשות שלא היו ידועות למנהל בעת עשיית השומה אשר עשויות לחייב במס או לשנות את סכום המס
- נמסרה הצהרה בלתי נכונה, שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס
- נתגלתה טעות בשומה

תיקון השומה יכול להיעשות ביוזמת המנהל או בעקבות פנייתו של מי ששילם מס.
בקשה לתיקון שומה תוגש על גבי **טופס 7085** והיא תכלול הסבר על מהות הבקשה בצירוף מסמכים ותומכים. כמו כן יצוין סכום המס שאינו שנוי במחלוקת.

ביטול עסקה

אם הצדדים לעסקה החליטו לבטלה עליהם להגיש הודעה על כך למנהל מס שבח על גבי **טופס 6130**. אם המנהל שוכנע כי אכן מדובר בביטול עסקה מעיקרא, יבטל השומות שערך, ויחזיר את תשלומי המס ששולמו.



תהיו בטוחים שהמידע בטוח

שידרוג המענה הטלפוני ואבטחת
המידע ללקוחות רשות המסים



לקוח / מייצג

לקבלת סיסמה אישית לזיהוי טלפוני יש להגיע למשרדי מס הכנסה/מסו מקרקעין הקרוב לאזור מגוריכם, עם תעודת זהות.

הסיסמה הינה אישית ולא ניתנת להעברה לאחר

עובד אצל מייצג - יש לצרף בנוסף, טופס בקשה לקבלת סיסמה (טופס מספר 501) ניתן להשיג במשרדים ובאתר האינטרנט של רשות המסים.

מייצג ועובד אצל מייצג - יוכלו לקבל מידע על תיקים אותם הם מייצגים, על פי כללי אבטחת מידע. לקוח - יוכל לקבל מידע על תיקו האישי בלבד, עפ"י כללי אבטחת מידע.

הסיסמה תקפה גם במשרדי מע"מ

שימו לב! החל מתאריך 1.6.2011 ימסר מידע אישי בטלפון רק ללקוחות/מייצגים שיש בידם סיסמה אישית לזיהוי טלפוני.

עם סיסמה אישית המידע נשאר אישי

פרטים נוספים באתר: www.mof.gov.il/taxes

ח. תשלום המס וגבייתו

תשלום המס

תשלום על פי שומה עצמית - סעיף 90א

חייב במס ישלם את המס על פי שומתו העצמית בתוך 60 יום מתאריך העסקה. שולם המס על פי השומה העצמית ושומת המנהל גבוהה יותר, ישולם הפרש המס תוך 30 יום מיום שנמסרה השומה לחייב.

תשלום יתרת מס ע"פ שומה - סעיף 91

המס על פי השומה שערך המנהל ישולם בתוך 14 יום מיום שנמסרה השומה לחייב.

תשלום מס בהשגה

אם החייב בתשלום המס השיג על השומה, ישלם את המס שאינו שנוי במחלוקת, וייתן ערבות בנקאית, או ערבות אחרת שיקבע המנהל, לגבי הסכום שבמחלוקת.

תשלום המס לפי סעיף 51

חובת תשלום המס תידחה לתאריך שבו יתקיים אחד מאלה:

- הרוכש קיבל החזקה במקרקעין
 - הרוכש שילם סכום העולה על 50% ממחיר הזכות (לגבי חבות במס רכישה) ו-40% (מס שבח).
 - הרוכש קיבל ייפוי כוח לרשום זכותו במקרקעין.
- סעיף 76 לחוק קובע כי בעת שתנאי הדוחה את תשלום המס על פי סעיף 51 חדל להתקיים, יש להודיע על כך למנהל תוך 14 יום {על פיגור בהגשת ההודעה יחול קנס לפי סעיף 94א(א)(1)}.

דחיית תשלום המס - סעיף 91א

בסמכות המנהל לדחות את מועד חובת תשלום המס כולו או מקצתו אם ראה סיבה מספקת לכך ובלבד שעל תקופת הדחייה יחולו הפרשי הצמדה וריבית.

גביית המס

ככלל, על גביית המס וכן על גביית הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות, תחול פקודת המסים (גבייה). הפרשי הצמדה וריבית - סעיף 94 על סכומי המס שלא שולמו במועד החוקי יתווספו הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום.

- גם אם נדחה מועד חובת תשלום המס על פי סעיף 51 לחוק, יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כאמור.
- בסמכות המנהל לפטור מתשלומי ריבית והצמדה כולם או מקצתם אם ראה סיבה מספקת לכך.



קנס על אי הגשת הצהרה - סעיף 94א(א)(1)

מי שלא הגיש הצהרה במועד החוקי, יחויב בקנס בסכום של 250 ש"ח בעבור כל שבועיים של פיגור (סכום הקנס יתואם אחת לשנה).

קנס על אי הגשת הודעה 94א(א)(2)

מי שלא הגיש הודעה במועד החוקי יחוייב בקנס בסכום של 200 ש"ח בעבור כל שבועיים של פיגור (סכום הקנס יתואם אחת לשנה).

קנס על פיגור בתשלום - סעיף 94ב

על סכום שחייבים לשלם על-פי החוק ולא שולם במועד, יתווסף קנס בשיעור של 0.2% לכל שבוע של פיגור.

הבהרה:

קנס אי הגשת הצהרה וקנס אי תשלום במועד לא יחולו על תקופה מקבילה.

פטור מתשלום קנס - סעיף 94ג

בסמכות המנהל לפטור מתשלום קנס אי הצהרה במועד וקנס אי תשלום במועד וזאת אם ראה סיבה מספקת לכך.

זקיפת תשלומים - סעיף 94ד

מי ששילם סכום כלשהו על חשבון חוב המס יזקפו התשלומים לפי החלק היחסי של מרכיבי החוב (קרן, ריבית, הפרשי-הצמדה).

קנס גרעון - סעיף 95א(א) ו- 95ב(ב)

במכירה ששולם עליה מס ואשר נקבע לגביה גרעון העולה על 50% מהמס המגיע במכירה, והמנהל סבר שהגרעון נובע מהתרשלות המוכר, או באי-מסירת הצהרה, יתווסף לסכום המס המגיע קנס השווה ל-15% מסכום הגרעון.

אם סבר המנהל שהגרעון נוצר במזיד או מתוך כוונה לחמוק מתשלום מס, אזי לסכום הקנס יתווסף קנס השווה ל-30% מסכום הגרעון.

גירעון= הסכום העודף של המס המגיע במכירה על המס שחושב על פי ההצהרה.

המנהל רשאי לפטור מן הקנס אם ראה סיבה מספקת לכך.

על הקנס יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

קנס מינהלי (מכוח חוק העבירות המנהליות והתקנות)

מי שחייב במס שבח או במס רכישה ואשר בלא סיבה מספקת, לא מסר במועד הצהרה כאמור בסעיף 73 לחוק, יוטל עליו קנס מנהלי בשיעור 5% מהמס המגיע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שנקבע למסירת הצהרה ועד ליום מסירתה.

מי שפטור ממס ואשר בלא סיבה מספקת, לא מסר במועד הצהרה, יוטל עליו קנס בשיעור 2 פרומיל משווי הזכות שנמכרה בתוספת ריבית והצמדה.

מוכר/רוכש שהוטל עליו קנס מינהלי רשאי שלא לשלמו ולהודיע למשרד האזורי תוך 30 ימים על בקשתו להישפט.

ט. טבלאות חישוב

מדרגות מס שבה לסעיף 49ה:

התקופה	שווי שתי הדירות הנמכרות יחד	שווי מרבי של הדירות
מיום 1/1/2010 ועד 31/12/2010	₪ 1,865,000	₪ 3,103,000
מיום 1/1/2011 ועד 31/12/2011	₪ 1,908,000	₪ 3,175,000

מדרגות מס שבה לסעיף 49ז:

התקופה	תקרת הפטור
מיום 16/1/2010 ועד 15/1/2011	₪ 1,702,000
מיום 16/1/2011 ועד 15/1/2012	₪ 1,777,600

מדרגות מס רכישה לדירה בחישוב רגיל:

התקופה	שיעור מס 3.5%	שיעור מס 5%
מיום 16/1/2010 ועד 15/1/2011	על חלק השווי שעד 923,070 ₪	על חלק השווי העולה על 923,070 ₪
מיום 16/1/2011 ועד 20/2/2011	על חלק השווי שעד 969,330 ₪	על חלק השווי העולה על 969,330 ₪

מדרגות מס רכישה לדירה בחישוב רגיל על פי הוראת שעה:

התקופה	שיעור מס 5%	שיעור מס 6%	שיעור מס 7%
מיום 21/2/2011 ועד 16/1/2012	₪ 1,000,000	על חלק השווי שבין 1,000,000 ₪ ועד 3,000,000 ₪	על חלק השווי שבין 3,000,000 ₪

מדרגות מס רכישה לדירה יחידה:

שיעור מס 5%	שיעור מס 3.5%	לא ישולם מס	התקופה
על חלק השווי העולה על 1,524,770 ₪	על חלק השווי שבין 1,084,935 ₪ לבין 1,524,770 ₪	על חלק השווי שעד 1,084,935 ₪	מיום 16/1/2010 ועד 15/01/2011
על חלק השווי העולה על 1,601,210 ₪	על חלק השווי שבין 1,139,320 ₪ לבין 1,601,210 ₪	על חלק השווי שעד 1,139,320 ₪	מיום 16/1/2011 ועד 20/02/2011

מדרגות מס רכישה לדירה יחידה לפי הוראת השעה:

שיעור מס 5%	שיעור מס 3.5%	לא ישולם מס	התקופה
על חלק השווי העולה על 1,601,210 ₪	על חלק השווי שבין 1,350,000 ₪ לבין 1,601,210 ₪	על חלק השווי שעד 1,350,000 ₪	מיום 21/2/2011 ועד 15/1/2012

מדרגות מס רכישה ל"שווי הנקי" במשק חקלאי:

שיעור מס 5%	שיעור מס 0.5%	התקופה
על חלק השווי העולה על 284,960 ₪	על חלק השווי שעד 284,960 ₪	מיום 16/1/2010 ועד 15/1/2011
על חלק השווי העולה על 299,240 ₪	על חלק השווי שעד 299,240 ₪	מיום 16/1/2011 ועד 15/1/2012

מדרגות מס רכישה לתקנה 12 - פטור לעולה:

שיעור מס 5%	שיעור מס 0.5%	התקופה
על חלק השווי העולה על 1,393,220 ₪	על חלק השווי שעד 1,393,220 ₪	מיום 16/1/2010 ועד 15/1/2011
על חלק השווי העולה על 1,463,035 ₪	על חלק השווי שעד 1,463,035 ₪	מיום 16/1/2011 ועד 15/1/2012

י. מידע כללי

רשימת המשרדים האזוריים:

שם המשרד	כתובת	מיקוד	פקס מדור שומה	פקס מדור גביה	טלפון מרכזיה
ירושלים	רח' כנפי נשרים 66	91342	02-6545233	02-6545240	02-6545222
מרכז	דרך מנחם בגין 125 ת"א (קומה 15)	67012	03-7633182	03-7633149	03-7633333
תל אביב	דרך מנחם בגין 125 (קומה 16)	67012	03-7633247	03-7633227	03-7633333
חיפה	רח' פל-ים 15	33095	04-8630410	04-8621106	04-8630400
חדרה	רח' הלל יפה 1	38205	04-6324875	04-6327936	04-6327888
טבריה	רח' אלחדיף 23	14243	04-6724541	04-6724541	04-6714141
נצרת	רח' פאולוס השישי 701	16100	04-6458106	04-6458103	04-6458080
נתניה	רח' סמילנסקי 6	42432	09-8823416	09-8602697	09-8602686
רחובות	רח' רוזינסקי 11	76543	08-9446799/8	08-9446797	08-9446644
באר-שבע	שדרות שזר 31	84894	08-6230184	08-6293516	08-6293555

מועדי קבלת קהל במשרדים

קבלת קהל במדור השומה:

בימים: א', ג', ה' - תיערך קבלת קהל בתיאום מראש בלבד.

לתיאום הזמנה, יש לפנות במכתב או בפקס למשרד האזורי -
בציון מספר השומה ופרטי הנכס נשוא הבקשה וכן מספר טלפון לקביעת מועד ההזמנה.

בימים ב', ד' - תתקיים קבלת קהל (שוטף)

בשעות: 8:30 - 13:00 , 14:00 - 15:30

קבלת קהל במדור הגבייה:

בימים: א', ב', ד', ה' - תתקיים קבלת קהל (שוטף) בשעות: 8:30 - 13:00

ובימים: ב', ד' - גם בשעות: 14:00 - 15:30

בימי ג' - תתקיים קבלת קהל בנושאי עיקולים ופיצוי איבה בלבד

מערכת לפניות הציבור

ניתן לפנות בשאלות בנושאים הקשורים למסוי מקרקעין באמצעות מערכת הפניות
שבאתר רשות המסים

לקבלת מידע מעודכן ניתן לפנות לאתר רשות המסים בכתובת:

WWW.MOF.GOV.IL/TAXES

תקנות מסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (קביעת אגרות בעד פעולות ושירותים), התש"ע - 2009

התקנות קובעות כי בעד הפעולות והשירותים הבאים תגבה אגרה כדלהלן:

עיון במסמכים וצילומים -

- (1) אם יום המכירה הוא פחות מחמש שנים לפני יום הגשת הבקשה
- 77 ₪
- (2) אם יום המכירה הוא חמש שנים או יותר לפני יום הגשת הבקשה
- 185 ₪

אישור על תשלום מסים לפי החוק -

- (1) לגבי מכירה שיום המכירה שנקבע לגביה מוקדם לשנת המס 1983
- 185 ₪
- (2) לגבי מכירה שיום המכירה שנקבע לגביה הוא בשנת המס 1983 או
לאחריה, ובלבד שלגבי שני האישורים הראשונים בשל כל מכירה
לא תיגבה אגרה
- 52 ₪

הדמיית שומה -

- חישוב מס השבח הנובע ממכירה או מפעולה באיגוד מקרקעין
- 77 ₪

- בירור מצבת זכויות** במקרקעין או הזכויות באיגוד מקרקעין הרשומים
על שמו של המבקש והפקת פלט
- 77 ₪

- בירור בדבר מכירות** שעשה המבקש ורשומות במרשמי המנהל
והפקת פלט
- 77 ₪

* הסכומים הנקובים בתקנה יתואמו ב- 16 בינואר של כל שנה.

את הבקשה לקבלת פעולה/שירות יש לשלוח למשרד האזורי בדואר או בפקס וזאת
על-גבי **טופס 703** אותו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של רשות המסים. המשרד האזורי ישלח לפונה
מכתב תשובה לבקשה בצירוף שובר תשלום אם ניתן לתת הפעולה/שירות המבוקש.

מדריך לאזרחים שרכושם נפגע בפעולות איבה

אזרחים יקרים

המידע המובא במדריך זה נועד לסייע לכם במקרה שרכושכם נפגע בפעולות איבה. במדריך מפורטות זכויותיכם ומובהר בו כיצד עליכם לפעול לשם מיצוי כל זכויותיכם.

סמוך לזמן האירוע, מיד לאחר שכוחות הביטחון מאפשרים זאת, מגיעים אנשי מחלקת פיצויי פעולות איבה שברשות המסים לאזור הפיגוע בלוויית שמאים ומהנדסים.

הצוותים עוברים בין הדירות / העסקים / המשרדים שנפגעו, מסבירים לניזוקים מהן הזכויות ומנחים אותם כיצד למלא את טופסי התביעה.

נזקי מבנה

המדינה קיבלה על עצמה לפצות אתכם, על פי חוק, על נזק שנגרם למבנה מפעולת איבה. זאת כדי להשיב את המצב לקדמותו מהר ככל שניתן.

עובדי קרן הפיצויים (מס רכוש) בסיוע אנשי מקצוע יבקרו אצלכם ויערכו שמאות. השמאות תסייע לקביעת הפיצוי הכספי לשיקום הנזק בסיוע בעלי מקצוע על פי בחירתכם.

נזקים לחפצי בית בדירות מגורים

אם נפגעו חפצים בביתכם הרי שבהתאם לתקנות, הפיצוי על חפצי בית מתבצע לפי מחירון של סוגי "חפצי בית" וגודל המשפחה. בכל מקרה, אין זכאות לפיצוי בגין אובדן כסף מזומן והמחאות, תכשיטים וחפצי אמנות שנפגעו באירוע.

- מחירון מעודכן של "חפצי בית" מופיע במדריך קרן פיצויים: "ביטוח רשות של חפצים ביתיים בפני נזקי מלחמה" שבאתר רשות המסים בישראל בכתובת - www.mof.gov.il/taxes
- לידיעתכם, ניתן להרחיב את כיסוי הביטוח של "חפצי בית" באמצעות תשלום פרמיה סמלית - פרטים במדריך ביטוח רשות שבאתר.



שווי הפיצוי בגין חפצי הבית שנפגעו ייקבע בהתאם לשווי התיקון או במקרה שלא ניתן לתקנו, בהתאם לשווי חפץ דומה, על פי המחירון, כאמור, או על פי מחירי שוק מקובלים. **רק במקרים שבהם לא ניתן לשקם את החפץ ו/או לא ניתן למצוא בשוק חפץ דומה לזה שניזוק, יהא בעליו זכאי לחפץ חדש.**

נזקים לכלי רכב

מי שכלי רכבו ניזוק בפעולת איבה, יפנה לעובדי מחלקת הפיצויים במקום לצורך אומדן הנזק. הנזיקן יופנה מיידית לתיקון הנזק בכל מוסך שייבחר בו ובתנאי שהשמאי מטעם מחלקת פיצויים יאשר את התיקון לפני ביצועו.

עוברי אורח שנקלעו לפעולת איבה

אם נקלעתם לפעולת איבה וחפצים אישיים שהיו עמכם נפגעו, עליכם לפנות לאנשי מחלקת הפיצויים. השתדלו להציג את החפצים שנפגעו כדי שניתן יהיה לבצע הערכה לנזק שנגרם.

נזקים בעסק

ציוד ומלאי בעסקים: כיסוי הנזקים של ציוד עסקי שנפגע הנו, על פי חוק, בהתאם לשווי השוק של הציוד (שווי ממוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי), במצבו לפני הפגיעה. עליכם להוכיח את בעלותכם על התכולה שנפגעה.

לגבי מלאי, הנכם זכאים לפיצוי בהתאם לשווי עלות המלאי שנפגע (ללא מע"מ) לאחר שהמצאתם הוכחות כי המלאי היה בבעלותכם.

להוכחת הנזק עליכם להמציא רשימת ציוד/מלאי שנפגע, דוחות כספיים או מסמכים המעידים כי הציוד/המלאי הוא בבעלותכם (חשבוניות רכישה, דוחות מלאי מאושרים על ידי רו"ח וכיו"ב). יש להעביר את כל החומר לשמאים המועסקים על ידינו בהתאם לדרישתם. לטופסי התביעה יש לצרף אישורי מס הכנסה על ניכוי מס במקור, וזאת בנוסף לכל המסמכים שיידרשו מכם על ידי השמאים.

חשוב לדעת:

- אין לפנות ציוד, מלאי, פסולת או כל חפץ אחר שנמצא בעסק, ללא תיאום מוקדם עם שמאי קרן הפיצויים ברשות המסים.
- בכל מקרה, אין זכאות לפיצוי בגין אובדן (או גניבה) של כסף מזומן והמחאות שנפגעו באירוע.



לבירורים ופרטים נוספים הנכם מתבקשים לפנות למשרדי מסוי מקרקעין או למוקדי מס רכוש הסמוכים למקום מגוריכם כמפורט:

פקיד שומה אשקלון

כתובת: רח' הגבורה 9, אשקלון 78190
טלפון: 08-6742251

מסוי מקרקעין חיפה

כתובת: רח' פל-ים 15 מיקוד 33095
טלפון: 04-8630402

מסוי מקרקעין ירושלים

כתובת: רח' כנפי נשרים 66 מיקוד 91342
טלפון: 02-6545193

מסוי מקרקעין תל-אביב

כתובת: דרך מנחם בגין 125 מיקוד 67012
טלפון: 03-7633333

יודגש כי הדברים המובאים במדריך זה אינם באים במקום הוראות החוק או הוראות נוהל שנקבעו. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור במדריך זה לבין הוראות החוק, קובעות הוראות החוק בלבד.

