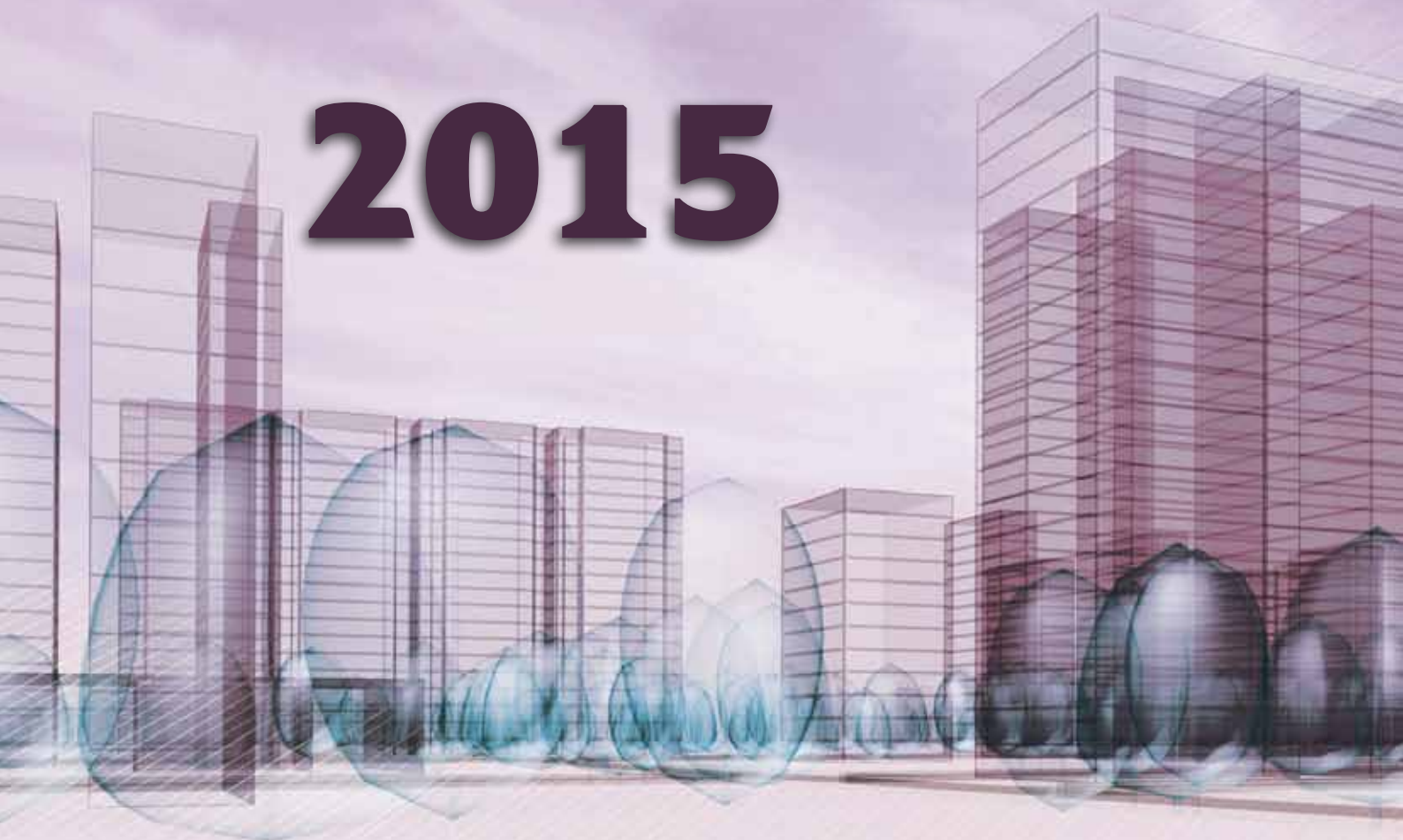




דע זכויותיך וחובותיך

מדריך למוכר/רוכש זכות במקרקעין

2015





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 מיסוי 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 לתשלומים מסים, טפסים, מדרגות חישוב מס מעודכנות, הודעות והסברים נוספים.

כמו כן, בהמשך למדיניותה לשיפור השירות וצמצום הליכים ביורוקרטים, השיקה רשות המסים בישראל מערכת מקוונת למייצגים במיסוי מקרקעין – עורכי דין שלהם רישיון בתוקף, שמאפשרת למייצגים שיש באמתחתם "כרטיס חכם" קשר און-ליין זמין ומקיף במסגרתו יוצגו בפני המשתמש כל הנתונים הרלוונטיים לשומה בה הוא מופיע כמייצג במרשמים, כתובת האתר: TAXES.GOV.IL

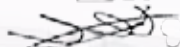
יישום חדש שנכנס לשימוש באמצעות מערכת המייצגים הוא יישום המאפשר הגשת הצהרה ומסמכים נלווים באמצעות קשר בין מחשבי וזאת לקראת יישום הוראות סעיף 76א לחוק בדבר קביעת **חובת** הגשת הצהרה באופן מקוון.

הצהרה המקוונת תייצר תיק ללא נייר ותייעל את הקשר בין המייצג למשרד האזורי.

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

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

בכבוד רב



משה אשר

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



תוכן עניינים

מבוא..... 6

א. תמצית חוק מסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה..... 7

ב. הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין..... 9

ג. אופן הגשת ההצהרה..... 11

ד. מסמכים וטפסים שיש לצרף להצהרה..... 34

ה. חישוב מס שבח, הקלות ופטורים..... 36

ו. חישוב מס הרכישה, פטורים והקלות..... 47

ז. הליכי השומה..... 50

ח. תשלום המס וגבייתו..... 52

ט. טבלאות חישוב..... 54

י. מידע כללי (רשימת משרדים אזוריים, מועדי קבלת קהל במשרדים, אגרות בעד פעולות ושירותים)..... 58

נספח: מדריך לאזרחים שרכושם נפגע בפעולות איבה..... 61

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' 55) 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 בכל הקשור לחישוב המס 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 1.2.2015.

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 בידיו "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 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.
- ברכישה מחברה שיעור המקדמה הוא תמיד 7.5% מהתמורה.
- ברכישה ממי שמוכר דירת מגורים מזכה בליניאריות מוטבת בשנים 2014-2017 סכום המקדמה יהיה בגובה השומה העצמית של המוכר.

המקדמה לא תחול במקרים הבאים:

- במכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בגינה פטור לפי פרק חמישי 1 לחוק.
- במכירה פטורה לפי סעיף 72 ע"י אחד מהגופים המנויים בסעיף (רשות מקומית, רשות הפיתוח, קק"ל)
- מכירה ע"י קבלן שמתקיימת לגביה חובת רישום בפנקסי המקרקעין לפי הוראות סעיף 22(א) לחוק המכר (דירות).
- עסקה שאינה כולה במזומן.

מועד תשלום המקדמה

הרוכש חייב בהעברת סכומי המקדמה מיד לאחר ששילם מעל 40% מהתמורה למוכר וברכישה מקבלן מיד לאחר ששילם מעל 80% מהתמורה (אלא אם המוכר הציג אישור פקיד שומה לפי סעיף 50 על היות המכירה פטורה ממס שבח ומתשלום מקדמה).
בכל מקרה לא תקום חובת תשלום המקדמה לפני שחלפו 40 יום ממועד העסקה.

הקטנת סכום המקדמה

המוכר או הרוכש יכולים להגיש בקשה להקטנת מקדמה המבוססת על השומה העצמית למס שבח. במקרה של בקשה כאמור יש לוודא כי הוגשו כל המסמכים התומכים בשומה העצמית. את הבקשה להקטנה יש להגיש ע"ג טופס 7155 יובהר כי גם בסמכות המנהל להקטין מקדמה ביוזמתו. המנהל יחליט בבקשה להקטנה תוך 20 יום מהגשתה או תוך 20 יום ממועד הגשת ההצהרה הכוללת שומה עצמית של המוכר – לפי המאוחר. לא נתן המנהל תשובה במועד האמור יראו את הבקשה לעניין גובה המקדמה כאילו נתקבלה. אם דחה המנהל את בקשת המקדמה ניתן להגיש בקשה לבחינת ההחלטה וזאת ע"ג טופס 7156. בקשה זו תיבחן ע"י גורם אחר שלא טיפל בבקשה הראשונה והוא ייתן תשובתו תוך 45 ימים. לא נתן במועד זה יראו את הבקשה כאילו התקבלה.

הוראות כלליות

- החוק קובע כי יראו את סכום המקדמה ששילם הרוכש כחוק כחלק מהתמורה החוזית שנקבעה בין הצדדים לעסקה.
- כדי שיופק שובר תשלום ייעודי למקדמה יש להגיש בקשה לתשלום מקדמה באמצעות טופס 7152.
- בעת תשלום מלוא המקדמה יינתן אישור לטאבו למס שבח.

מקדמה למס רכישה

- החוק קובע כי בהתקיים התנאים הבאים, יינתן גם אישור לטאבו למס רכישה:
 - חלפו 90 יום מיום הצהרת הרוכש או 30 ימים מהיום שהמציא הרוכש למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם – לפי המאוחר.
 - המנהל לא ערך שומת מס רכישה (התיק עדיין פתוח)
 - המקדמה למס שבח כאמור לעיל שולמה כחוק ע"י הרוכש.
 - אם הגיש הרוכש בקשה להקלה במס (למשל נכה או עולה) או בקשה לפטור ממס רכישה, הוא המציא את כל המסמכים הנדרשים להוכחת זכאותו.

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 / 2990 א 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 חייב בהגשת הצהרה
במועד החוקי על גבי טפסים שנקבעו לכך.

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



דוברת הסברה רשות המסים / לפמ

taxes.gov.il



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 ממס שבח שאינה כוללת זכויות בנייה בלתי מנוצלות. (כולל פטור עד תקרה וחוב על החלק העודף)

- 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.

- סעיף 76 א' לחוק קובע כי שר האוצר באישור ועדת הכספים רשאי לקבוע כי ההצהרות יוגשו באופן מקוון. ככל שתקבע הוראה כאמור היא תפורסם במהלך שנת 2015.



לידיעת מגישי הצהרה על פי חוק מיסוי מקרקעין*

במסגרת שיפור ויעול 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 להוריד מאתר האינטרנט של רשות המיסים

* סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי המוכר/רוכש זכות במקרקעין או העושה פעולה באיגוד מקרקעין חייב למסור הצהרה למנהל מס שכת.

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



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



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



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



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

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.



מצב הטיפול בשומה



באתר האינטרנט של רשות המסים ניתן לבדוק האם הסתיים הטיפול בשומת מס שבח / מס רכישה נבחרת.

המידע זמין לכל פונה היודע את מספר השומה והמשרד האזורי המטפל.

דוברות והסברה רשות המסים / למ"מ

taxes.gov.il



היישום נמצא תחת שירותים מקוונים < מיסוי מקרקעין > שאילתות ושירותי מידע.

טופס 7000

הצהרה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ממס שבח שאינה כוללת זכויות בניה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור ממס שבח (כולל פטור עד תקרה וחייב על החלק העודף).

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, יציין 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 המוכר באם הוא מבקש להחיל את חישוב המס על השבח הריאלי לפי ליניאריות חדשה לגבי חלק השווי שמעל תקרת הפטור.

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 4-5** ידווחו הצדדים לעסקה על נתוני הבניין שהדירה הנמכרת ממוקמת בו (אם מדובר בדירה בבית משותף) ועל פרטי הדירה הנמכרת. **בסעיף 6-7** 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. המוכר יצהיר על מאפייני הדירה הנמכרת בסעיף **כללי** ויודיע מהו הסעיף בחוק שעליו מסתמכת בקשת הפטור, תוך התייחסות לתנאי הפטור כמו כן ימלא מוכר תושב ישראל את סעיף תושב ישראל. 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 וטופס 7913 תושב ישראל (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. (גם דירת ירושה/מתנה הנה דירה שבבעלות הרוכש).

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. (גם דירת ירושה/מתנה הנה דירה שבבעלות הרוכש).

בסעיף 5 יצהיר הרוכש על היות הדירה דירה חלופית.

בסעיף 6 יצהיר הרוכש אם הדירה תשמש כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה.

בסעיף 7 יצהיר הרוכש מהי הקרבה המשפחתית בין הצדדים לעסקה וזאת אם מתבקש פטור/פטור חלקי במכר ללא תמורה בין קרובים.

בסעיף 8 יצהיר הרוכש אם הנכס נרכש באמצעות נאמן.

- על תושב חוץ המבקש פטור להמציא אישור מרשויות המס במדינת תושבותו על כי אין בבעלותו דירה במדינה זו.
- 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

הצהרה על תושבות ישראלית:

רוכש שעורך שומה עצמית לפי מדרגות לדירה יחידה ימלא את הצהרת תושב ישראל לבחינת זכאותו לחישוב.

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 שבח 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.
- גם דירה (או חלק מדירה) שהתקבלו בירושה/מתנה הנה דירה שבבעלות הרוכש
- 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

באתר רשות המסים ניתן לדווח ולשלם:

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



דוברות והסברה רשות המסים / למ

taxes.gov.il





אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור

מדבקה

אישור קבלה

(סמך/י √ בריבוע המתאים)

- הצהרת המוכר על מכירת דירת מגורים מזכה שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות ומבוקש בגינה פטור ממס שבח (כולל פטור עד תקרה וחייב על החלק העודף)**
- הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין (שומה עצמית)**

פרטי הנכס

מספר שומה ראשית	כתובת הנכס	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

המוכר הנכס	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾	שם מלא	כתובת מגורים	מיקוד	החלק הנמכר	החלק הנמכר
<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/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים / תאגיד	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

1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף:

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

2. חייב על החלק העודף מעל תקרת הפטור לפי הוראות סעיף 48א(ב2) - יש לצרף טופס 7914 + שומה עצמית

3. תשלומים מצורפת המחאה כמפורט:

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.

ג. פרטי הזכות הנמכרת (חובה למלא את כל הסעיפים כתנאי לקבלת ההצהרה - סעיף 73(ד) לחוק)

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 דירת גג דו-משפחתי חד-משפחתי דירת נופש

מספר חדרים _____ שטח רשום (כפי שמופיע במרשם שבסעיף 2 לעיל) מ"ר _____ שטח לפי חיוב ארנונה (יש לצרף חשבון אחרון) מ"ר _____

השימוש בפועל מגורים מסחרי משרדים אחר _____ מיקום הדירה חזית עורף

הצמודות: גג מ"ר _____ חצר מ"ר _____ מרתף מ"ר _____ מחסן מ"ר _____ חניה מסי יחידות _____

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

בבית צמוד קרקע: שטח מפלסים: מרתף _____ מ"ר קרקע _____ מ"ר עליונה _____ מ"ר עליונית גג _____ מ"ר

6. החלק הנמכר _____ / _____

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

ד. פרטי העסקה (חובה למלא את כל הסעיפים כתנאי לקבלת ההצהרה - סעיף 73(ד) לחוק)

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

_____ 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 ד 1+2
- _____ מוכר/ים _____ רוכש/ים

ה. הצהרת המוכר - בקשה לפטור ממס שבח במקרקעין 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).

אם הנך תושב חוץ המבקש פטור, עליך לצרף להצהרה אישור ממדינת התושבות על כי אין לך ולתא המשפחתי שלך דירת מגורים במדינה זו.

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 (יש להגיש את ההצהרה בטופס 7002) 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 (צרך/י אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (למילוי רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 השנים שקדמו ליום מכירתה):
 משכנתא _____ ש"ח, חסכונית _____ ש"ח, מתנות _____ ש"ח, אחר _____ ש"ח.
 קיבלתי את הדירה במתנה לא כן

תושב ישראל

אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

1. בשנה בה מכרתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
 2. בשנת מכירת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
 3. בשנת מכירת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
 4. בשנת מכירת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
 5. בשנת מכירת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
 6. משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
 7. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
 8. אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת מכירת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.
- ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס שבח, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויכרע ע"י פקיד השומה.

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 2ב49

הדירה הנמכרת היא דירתי היחידה (ביום המכירה) בישראל ובאזור (כהגדרתו בחוק) כן לא, הדירה הנוספת עומדת בתנאי סעיף 49ג כן, (פרט/י במכתב נלווה מהות ההדירה: חלקים, גו"ח, כתובת, דירה פנויה/שכירות מוגנת) לא בנוסף לדירה הנמכרת יש לי בעלות בדירה אחרת באמצעות זכויותי באיגוד שהדירה בבעלותו לא כן, חלקי בזכויות עולה על 1/3 לא, מספר החברה _____ כן
 אני בעל/ת הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים כן לא
 מכרתי ב - 18 החודשים שקדמו למכירה זו, דירת מגורים אחרת (או חלק מדירה) בפטור ממס שבח לפי סעיף 2ב49(2) לחוק לא כן
 על הדירה הנמכרת הוחלה החזקה שבסעיף 2ב49(2)/(3) במכירת דירת מגורים אחרת שנמכרה בפטור ממס לפי סעיף 2ב49(2) לא כן
 בתאריך 1.1.2014. הייתה לי יותר מדירת מגורים אחת בישראל ובאזור לא כן, הדירות עומדות בתנאי סעיף 49ג לעניין חזקת דירה יחידה כן לא

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 5ב49 או 6ב49 - 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 2(9) לפקודת מס הכנסה והגיש דין וחשבון כדין בשנים שקדמו לשנת המכירה כן (יש לצרף אישור רו"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 49ה

מכרתי בעבר דירת מגורים בפטור ממס שבח לפי סעיף 49ה לא כן
 במועד מכירת הדירה יש בבעלותי דירת מגורים נוספת אחת בלבד כן לא
 מכרתי את הדירה הנוספת בפטור ממס בתוך 12 החודשים שלאחר המכירה הנוכחית כן לא
 רכשתי כתחליף לדירות הנמכרות דירת מגורים אחרת, בסכום השווה ל - 75% לפחות משווי, בשנה שלפני מכירת
 הדירה הנוספת כן לא, יש בכוונתי לרכוש דירה בסכום האמור כתחליף לדירות הנמכרות תוך שנה כן לא
 סכום השווי של הדירה הראשונה והדירה הנוספת לא עלה על התקרה הקבועה בסעיף 49ה(3) כן לא

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 62

הנני קרוב לרוכש כאמור בהוראת סעיף 62 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 שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

_____ תאריך
 _____ חתימה

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(א1א)2(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
4. 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).
5. הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
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
8. רכשתי את הדירה בנאמנות לא כן, (מצ"ב כתב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)

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.

תושב ישראל (למילוי ע"י מי שעורך שומה עצמית לפי מדרגות לדירה יחידה)

אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

1. בשנה בה רכשתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
2. בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
3. בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
4. בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
5. בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
6. משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
7. בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
8. אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס רכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

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, במס רכוש בשל המקרקעין נשוא העסקה המוצהרת. בנוסף תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על תשלום מס רכישה על ידך.

(* דירה או חלק ממנה שהתקבלו בירושה הם חלק מדירות הרוכש.

סה"כ

שומה עצמית למס רכישה

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

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 או פקיד מיסוי מקרקעין _____ מספר רשיון _____ מספר זהות _____ שם _____ 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 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 בידי **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'.

הצהרה על תושבות ישראלית:

רוכש שעורך שומה עצמית לפי מדרגות לדירה יחידה ימלא את הצהרת תושב ישראל לבחינת זכאותו לחישוב.

- 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,

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

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 במקרקעין 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 (שנתי/פרויקט), מונפקת תעודת המעידה על מהות האישור ותוקפו אותה יוכל להציג במשרד המכירות.

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

ניתן לבדוק תוקפו של אישור מראש באתר האינטרנט של רשות המסים שירותים מקוונים > תחת נושא מיסוי מקרקעין > שאלות ושירותי מידע.

taxes.gov.il | 



אישור קבלה

מדבקה

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

(סמך/י √ בריבוע המתאים)

- הצהרת המוכר על מכירת זכות במקרקעין שהריווח ממנה 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	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים

המוכר תושב חוץ	טלפון	מיקוד	כתובת תאגיד/ מגורים	שם מלא תאגיד/יחיד	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה
<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

הרוכש תושב חוץ	טלפון	מיקוד	כתובת מגורים/ תאגיד	שם מלא יחיד/תאגיד	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾
<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 פרטי לנכס הנמכר יומצא לאחר הדווח לפ"ש
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 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 דירת גג 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
 הצמדות גג _____ מ"ר חצר _____ מ"ר מרתף _____ מ"ר מחסן _____ מ"ר חניה מסי יחי' _____
 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 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
 חניה צמודה אין יש, מספר _____ החניות הן תת-קרקעיות מקורות לא מקורות
 הצמדות 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 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 _____
 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 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.

חתימות מוכרים:

תאריך _____ א _____ ב _____ ג _____ ד _____

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

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

מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
א	_____	_____	_____
ב	_____	_____	_____
ג	_____	_____	_____
ד	_____	_____	_____

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)

לעניין חלק זה, ידוע לי כי הרוכש/ת ו/בן/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).
- 2.4 הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
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.

תושב ישראל (למילוי ע"י מי שעורך שומה עצמית לפי מדרגות לדירה יחידה)

אני מצהיר/ה בזה כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסה ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

- בשנה בה רכשתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה.
- בשנת רכישת הדירה, אשהה בישראל מעל 183 ימים, ולא יחולו עלי תקנות מס הכנסה (קביעת יחידים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת יחידים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
- בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
- בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדוח לרשות המסים שהנני תושב חוץ.
- בשנת רכישת הדירה לא פניתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדירו את מעמדי כתושב חוץ.
- משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
- בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
- אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבח באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס רכישה, אינן מהוות קביעה לעניין מעמדי כיחיד תושב ישראל או יחיד תושב חוץ, נושא זה ייבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

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 שבת, 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.

(*) דירה או חלק ממנה שהתקבלו בירושה הם חלק מדירות הרוכש.

שומה עצמית למס רכישה

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

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.

חתימות הרוכשים:

ד

ג

ב

א

תאריך

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:

מספר זהות	שם	
_____	_____	ג
_____	_____	ד

מספר זהות	שם	
_____	_____	א
_____	_____	ב

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

_____ חתימה

_____ תאריך

ל ש י מ ו ש ה מ ש ר ד

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

הערות: _____

_____ חתימה

_____ תפקיד

_____ שם

_____ תאריך

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 ניפרד 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. כמו כן יוכל המוכר לציין כי הוא מבקש להחיל על המכירה את החישוב הליניארי החדש לדירות מגורים מזכות חייבות. כמו כן יציין המוכר/רוכש אם בקשו להקטין המקדמה למס שבח.
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 (כפי שחושב ע"ג טופס 2990 - נספח להצהרה) 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) (גם דירת ירושה/מתנה הנה דירה שבבעלות הרוכש)
- 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). (גם דירת ירושה/מתנה הנה דירה שבבעלות הרוכש)
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.
- גם דירה (או חלק מדירה) שהתקבלו בירושה/מתנה הנה דירה שבבעלות הרוכש
- 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).





אל:

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

אישור קבלה

מדבקה

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	גוש	חלקה	תת-חלקה
	רח' הכרמל 1, רחובות	6000	78	1
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 יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	טלפון	המוכר תושב חוץ
<input type="checkbox"/>	007777779	יראן יראן	רח' הכרמל 5, ת"א	77717	03-999999	<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

2. פרטי הרוכש/ים	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	טלפון	הרוכש תושב חוץ
<input type="checkbox"/>	005555555	אסי אסריים	רח' הכרמל 5, רמת אן	91911	03-999999	<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 דינאי	22222	רח' הכרמל 1, חולון	76767	03-8888222

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/פטור חלקי לפי סעיף לחוק מיסוי מקרקעין
 - פטור לפי סעיף לפקודת מס הכנסה
 - חיוב במכירת דירת מגורים מזכה לפי הוראות סעיף 48א(ב2) (יש לצרף טופס 7914)
- הרוכש/ת מבקש/ת**
- תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973

2. תשלומים מצורפות בזה המחאות כמפורט:

ע"ח מס שבח	בנק	סניף	מספר המחאה	לתאריך	סכום בש"ח	שם המאשר/ת	חתימה
111	כפ"א/איל	111	11111	1/4 2012	119,824,75		
999	איל	999	99999	1/5 2012	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 פ"ח 6000/78/1 ס"מ 100 מ"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 או קרקע חקלאית:
 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 _____% 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
 השימוש העיקרי מגורים משרדים חנויות מעורב אחר
 תיאור הנכס הנמכר: _____
 קומה 5 שטח נטו (רצפה) 20 מ"ר שטח ברוטו 25 מ"ר אורך חזית 5 מ' גובה 3 מ'
 מיקום חזית עורף הנכס יימסר במצב שלד מעטפת גמר מלא
 חניה צמודה יש, מספר 2 אין החניות הן תת-קרקעיות מקורות לא מקורות
 הצמדות גלריה _____ מ' מחסן _____ מ' מרתף _____ מ' גג _____ מ' חצר _____ מ'
 לנכס זכויות בנייה בלתי מנוצלות כן, היקף הזכויות _____ מ"ר לייעוד _____ לא

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 _____
 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'
 הנכס יימסר במצב: שלד מעטפת גמר מלא רמפה יש אין
 לנכס זכויות בנייה בלתי מנוצלות כן, היקף הזכויות _____ מ"ר לייעוד _____ לא

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 _____
 השימוש העיקרי מגורים מסחרי משרדים אחר מעורב אחר
 תיאור הדירה הנמכרת: _____
 הדירה בבית משותף, קומה בבנין _____ דירת גן דו-משפחתי חד-משפחתי דירת נופש
 מספר חדרים _____ שטח רשום (כפי שמופיע במרשם שבסעיף 2 לעיל) _____ מ"ר שטח לפי חיוב ארנונה (יש לצרף חשבון אחרון) _____ 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 מסי יחידות _____
 החניות הן: תת קרקעיות מקורה/ות לא מקורה/ות
 לדירה זכויות בנייה בלתי מנוצלות: כן, היקף הזכויות _____ מ"ר לייעוד _____ לא
 בבית צמוד קרקע: _____
 שטח המגרש _____ מ"ר שטח מפלסים: מרתף _____ מ"ר קרקע _____ מ"ר עליונה _____ מ"ר עליית גג _____ מ"ר

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 / 3 / 2014
 - ההקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 40% מהמחיר בתאריך 1 / 3 / 2014
 - ותמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך 1 / 3 / 2014
 - 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.
3. יום ושווי המכירה

א. בתאריך 1 / 2 / 2014 נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

ש"ח	<u>1,000,000</u>	<input checked="" type="checkbox"/> בתמורה כספית בסך
ש"ח		<input type="checkbox"/> תמורה אחרת שפרטיה הם _____ והמוערכת ליום המכירה בסך _____
ש"ח		<input type="checkbox"/> בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה: <input type="checkbox"/> היטל השבחה <input type="checkbox"/> דמי הסכמה <input type="checkbox"/> אחר _____
ש"ח		<input type="checkbox"/> מס ערך מוסף _____
ש"ח	<u>1,000,000</u>	סה"כ שווי המכירה

ב. מס השבח ישולם ע"י המוכר/ת הרוכש/ת

חתימת הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות סעיף ד 1+2+3

K.K

א.א

רוכש/ים

מוכר/ים

ה. הצהרת המוכר

סכום מס השבח לפי השומה העצמית שערכתי 104,083 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.

ילראל

חתימות המוכרים: 1.4.2012

תאריך _____ א _____ ב _____ ג _____ ד _____

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

אני, יוסי יוסף שם מספר זהות 09911555 עו"ד 11111 פקיד מיסוי מקרקעין מספר רשיון

מאשר/ת בזה כי בתאריך 1.2.2014 הופיעו בפני:

מספר זהות	שם	מספר זהות	שם
		<u>007777779</u>	<u>ילראל ילראל</u>

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

יוסי

חתימה

1.2.2015

תאריך

- | להלן רשימת טפסים שביחיים, הנילווים להצהרה, אותם יש לצרף בהתאם לצורך: | רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצהרה: |
|--|--|
| ❖ בדיווח על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה כולל זכויות בנייה - טופס 2988 | ❖ שומה עצמית למס שבח - טופס 2990 - <u>חובה</u> |
| ❖ בדיווח על מכירת משק חקלאי - טופס 7097 | ❖ חוזה מכר/זיכרון דברים |
| ❖ בבקשה לפרושת המס על השבח הריאלי - טופס 7003 | ❖ חוזה רכישה |
| ❖ בבקשה לקיווה הפסדים - טופס 1271/א מאושר ע"י פקיד השומה | ❖ נסח טאבו/אישור זכויות |
| ❖ בדיווח על פעולה באיגוד מקרקעין - טופס 7086 | ❖ אסמכתאות על ניכויים |
| ❖ בבקשה לפטור ממס שבח לפי סעיף 71 לחוק (פירוק איגוד) - טופס 7004 | ❖ טפסים נילוויים להצהרה |
| | ❖ כל טופס/מסמך אחר הנדרש לעריכת השומה |

להחזרת טפסים למכיר/ים

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/בן/בת זוגו / ידוע/ה בציבור וילדים 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 לא
 2.2 הדירה(*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(א1א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא 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 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 יתרת המס בתוספת יש להודיע גם למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית).
 2.4 הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא לא
 3. הנכס הנרכש יישמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
 4. רכשתי את הזכות בנאמנות לא כן, (מצ״ב כתב נאמנות והודעה ע״ג טופס 7067)

רוכש שמור על זכויותיך

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי המקרקעין. לצורך רישום זכויותיך 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.

(*) דירה או חלק ממנה שהתקבלו בירושה הם חלק מדירות הרוכש.
 (**) על עורך שומה עצמית לפי דירה יחידה לצרף טופס 7912.

שומה עצמית למס רכישה(**)

שוי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס
1,000,000	6%	60,000
1,000,000		60,000

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.

חתימות הרוכשים: 1.2.2014 אוריאל
 תאריך א ב ג ד

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

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

שם	מספר זהות
א <u>אוריאל</u>	<u>005555555</u>
ב	

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

דניאל 1.2.2015
 חתימה תאריך

ל ש י מ ו ש ה מ ר ד

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

הערות:

תאריך שם תפקיד חתימה

ד. מסמכים וטפסים שיש לצרף להצהרה

על מוכר זכות במקרקעין לצרף להצהרתו את המסמכים הבאים:

- טופס 2990 / 2990 א - 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 / 2990 א
- במכירת דירת מגורים מזכה פטורה חייבת בליניאריות חדשה טופס 7914 ואם קיימות זכויות בנייה גם טופס 7158
- במכירת דירת מגורים מזכה פטורה הכוללת זכויות בניה - טופס בקשה לפטור 2988 + טופס תושב ישראל 7913 + טופס 7157
- בבקשה לפריסת המס על השבח הריאלי - טופס 7003
- במכירת זכות ללא תמורה מיחיד לבן זוג המתגורר אתו בדירה - טופס 7038
- בבקשה לקיזוז הפסדים - טופס 1271/א 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:

- הצהרה על תושבות ישראל למי שעורך שומה עצמית לפי מדרגות דירה יחידה (החל מיום 1.8.2013) - טופס 7912 (משולב גם בטופס ההצהרה 7000 ו-17000)
- 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

הטפסים גולשים אליך!

טפסים שימושיים בנושאי מס הכנסה, מיסוי מקרקעין, מע"מ, מכס ומלכ"רים ניתנים להורדה בקלות אל המחשב האישי שלך.

דוברות ומסבירה רשות המסים / לפמ



הוראות מפורטות
להורדת הטפסים
ניתן למצוא באתר:
taxes.gov.il

רשות המסים לשירותך

taxes.gov.il



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. כאמור הוראות המקדמה עשויים להשתנות החל מיום 1.3.2014. בחוק קיימים פטורים מוחלטים ממס השבח, פטורים המהווים דחיית מס עד למועד מכירה עתידית והקלות בחישוב המס לתשלום.

תיקון 76

תיקון 76 לחוק, שינה בין היתר את מסלול הפטור והחיוב במכירת דירת מגורים מזכה במכירות מיום 1.1.2014.

לעניין הפטורים נקבעו בתיקון ההוראות הבאות:

-סעיף 49ב(1) שאפשר לקבל פטור בתנאים מסוימים אחת ל-4 שנים ללא קשר למספר הדירות שבבעלות המוכר **בוטל**.
-שונו התנאים לגבי מכירה בפטור לפי סעיף 49ב(2) וסעיף 49(ה)
-נקבע מגבלת פטור עד לתקרה (התקרה לשנת 2015 הנה 4,496,000 ₪)
-נקבע כי רק תושב ישראל (או תושב חוץ שימציא אישור ממדינת תושבותו על כי אין בבעלותו דירת מגורים במדינה זו) זכאי לפטור
-עודכן סעיף 49ג וסעיף 49ד לעניין דירה יחידה

לעניין החיוב נקבעו ההוראות הבאות:

נקבע חישוב השבח הראלי בליניאריות חדשה במכירת דירת מגורים מזכה חייבת - פטור על השבח הראלי שמיום הרכישה ועד 1/1/2014 וחיוב בשיעור 25% על השבח הראלי שמיום 2/1/2014 ועד ליום המכירה.

נקבע מגבלה לשימוש בחישוב זה בתקופת מעבר - מיום 1/1/2014 ועד 31/12/2017.
* החל מיום 1.1.2018 יהפוך חישוב זה לחישוב הרגיל במכירת דירה מזכה.

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. הסכום האינפלציוני נחלק לאינפלציוני חייב בשיעור 10% (מיום הרכישה ועד 31/12/1993) ואינפלציוני פטור (מ- 1/1/1994 ועד ליום המכירה). השבח הראלי לגבי יחיד נחלק לתקופות ולכל תקופה שיעור מס (כמפורט בהמשך), לגבי חברה חל מס חברות על כל השבח הראלי. המס לתשלום כולל את המס על הסכום האינפלציוני החייב והמס על השבח הראלי.

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 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).

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.

חלוקת השבח הריאלי בחישוב לפי ליניאריות רגילה:

חישוב השבח הריאלי עד יום התחילה

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 6/11/2001 בחלוקה למספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה כפול סכום השבח הריאלי.

חישוב יתרת השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי

מספר הימים שעברו מיום 7/11/2001 ועד ליום 31/12/2011 בחלוקה למספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה כפול סכום השבח הריאלי.

חישוב יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי

סכום השבח הריאלי פחות סכום השבח הריאלי עד יום התחילה וסכום השבח הריאלי שלאחר יום התחילה ועד למועד השינוי.

חלוקת השבח הראלי בחישוב לפי ליניאריות חדשה לדירות מגורים מזכות:

חישוב השבח הראלי עד יום המעבר

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום 1.1.2014 בחלוקה למספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה כפול סכום השבח הראלי.

חישוב השבח הראלי לאחר יום המעבר

סכום השבח הראלי פחות סכום השבח הראלי עד יום המעבר.

יודגש כי בתקופת המעבר (מיום 1.1.2014 ועד 31.12.2017) ישנם תנאים לזכאות לחישוב זה:

1. המכירה אינה לקרוב
2. ניתן למכור עד שתי דירות בחישוב זה ובתנאי שאם מוכרים שתיים לפחות אחת עומדת בתנאי הפטור לפי סעיף 49ב(1) ערב ביטולו.
3. אם הדירה התקבלה במתנה לפני 1.1.2014 מתקיימים התנאים שבסעיף 149 (תקופת צינון) ערב תיקונו.
4. אם הדירה התקבלה במתנה פטורה לפי סעיף 62 מיום 1.8.2013 ועד 31.12.2017 יבדקו התנאים הר"מ לגבי נותן המתנה ואם עומד בתנאים יראו כאילו הוא המוכר (לעניין זכאות עתידית לחישוב בתקופת המעבר של נותן המתנה)

מכירת דירת מגורים מזכה ששווייה מושפע מזכויות בניה בלתי מנוצלות בחיוב ליניארי חדש

על מכירה של דירה זו יחולו הכללים שנקבעו בסעיף 49 לחוק לעניין תקרת פטור. עד לשווי הדירה ללא זכויות הבניה יחושב מס לפי ליניאריות חדשה. אם שווי הדירה ללא זכויות נמוך מסכום תקרת הפטור שנקבע בסעיף 49א(2) יחושב מס לפי ליניאריות חדשה גם על חלק זכויות הבניה בסכום של שווי הדירה ללא זכויות הבניה או בסכום ההפרש שבין סכום התקרה לשווי הדירה - לפי הסכום הנמוך יתרת זכויות הבניה יחויבו במס לפי ליניאריות רגילה.

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 הראלי (בלינאריות רגילה) לשנת 2015

חברה	יחיד		
	יתרת השבח ראלי לאחר מועד השינוי	שבח ראלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי	שבח ראלי עד יום התחילה
על כל השבח הראלי	25%	20%	48%
26.5%	-		

שיעורי המס החלים על השבח הראלי בלינאריות חדשה לדירות מגורים מזכות לשנת 2014

שבח ראלי עד יום המעבר - 0%	שבח ראלי לאחר יום המעבר - 25%
----------------------------	-------------------------------

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

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

מר ישראלי רכש משרד בתל אביב ביום 1.1.2000 תמורת 600,000 ₪.
המשרד שימש את מר ישראלי בעסקו כל השנים.

ביום 1.2.2014 נמכר המשרד תמורת 1,000,000 ₪.

מר ישראלי הוציא את ההוצאות הבאות:

1. מס רכישה ששילם ברכישת הזכות - 30,000 ₪ מיום 2.1.2000

2. שכר טרחת עורך דין ששילם במכירת הזכות - 10,000 ₪ מיום 1.2.2014

3. פחת שניתבע - 225,440 ש"ח

להלן דיווח שומה עצמית בהתאם לנתוני הדוגמה, כפי שהופק מאתר האינטרנט.



דוברות והסברה רשות המסים / לפמ

ניתן לבצע חישוב של שומה עצמית במס שבת, כהגדרתה
בחוק באתר האינטרנט של רשות המסים.

את החישוב ניתן לשמור ולהדפיס במתכונת טופס שומה
עצמית: חישוב מס שבת מקרקעין - נתונים לשומה עצמית
ולצרפו כנספח לטופס ההצהרה

היישום נמצא תחת שירותים מקוונים > מיסוי ומקרקעין > דוחות ודיווחים

taxes.gov.il



היישום נמצא תחת נושא מיסוי ומקרקעין, כלים לשימושך, שירותים מקוונים באתר



חישוב מס שבח מקרקעין

פרטי מכירה: מכירת זכות במקרקעין על-ידי יחיד, מס שבח ישולם על-ידי המוכר

ממד 31.12.93	ממד יום המכירה	יום המכירה	1.1 שווי המכירה	א. נתונים לחישוב המס 1. פרטי המכירה
15,805,361.66	34,076,761.63	01/02/2014	1,000,000.00	

חישוב יתרת שווי רכישה			חישוב יתרת שווי		
פרטים	הסכום	ממד בסיסי ממד	תאריך	מסד מש"ח X ממד יום מכירה	מסד מש"ח X ממד 31.12.93 ממד רכישה
2. שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת)	600,000.00	25,662,313.92	01/01/2000	796,734.74	600,000.00

3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בגין הניכויים)

מס רכישה בקשר לרכישה	50,000.00	25,662,313.92	02/01/2000	66,394.56	50,000.00
שכ"ט עו"ד ברכישה	10,000.00	34,076,761.63	01/02/2014	10,000.00	10,000.00
4. פחת:	225,440.00	25,662,313.92	01/01/2000	299,359.80	225,440.00

ב. חישוב השבח

5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)	434,560.00	6. יתרת שווי הרכישה מתואמת	6.1 תיאום ליום המכירה	6.2 תיאום ליום 31.12.93
			573,769.50	434,560.00

המשך חישוב השבח

	7 פחת בתנאי אינפלציה (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)
565,440.00	8 שבח מקרקעין (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)
139,209.52	9 סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחות 5)
0.00	10 סכום אינפלציוני חייב (סעיף 6.2 פחות 5)
426,230.48	11 שבח ריאלי (סעיף 8 פחות 9)
676.00	12.1 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 7.11.2001
3,707.00	12.2 מספר הימים שעברו מתאריך 8.11.2001 ועד לתאריך 1.1.2012
5,145.00	12.3 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה
0.1300	12.4 היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.3
0.7200	12.5 היחס שבין סעיף 12.2 לסעיף 12.3
56,002.29	13 שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 11 כפול 12.4)
307,101.35	14 השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 11 כפול 12.5)
63,126.84	14 א. יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 11 פחות סעיפים 13 + 14)

ג. סכום המס

סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)	יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 14 א.)	השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 14)	שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 13)	
+	+	+	+	
0	63,126.84	307,101.35	56,002.29	
-	-	-	-	15. סכום הפסד עסקי
-	-	-	-	16. סכום הפסד הון
0	63,126.84	307,101.35	56,002.29	17. יתרה לאחר קיזוז
10%	25.00%	20.00%	48.00%	18. שיעור המס- יחיד
				19. הנחה לרכישה בתקופה הקובעת
0	15,781.71	61,420.27	26,881.10	20. סכום המס (סעיף 17) (סעיף 18 כפול סעיף 19)

ד. המס לתשלום

104,083.07	21. סה"כ מס השבח (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)
	22. פטורים חלקיים/זיכוי הפקעה (פרט בהערות)
	23. זיכויים לפי אישור פ"ש
104,083.07	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)
104,083.07	26. המס לתשלום (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)

הערות:

הקלות ממש השבח

לינאריות חדשה במכירת דירת מגורים מזכה - ראה עמ' 38-36

שיעור מס היסטורי - סעיף 48א(ד) לחוק

סעיף 48א(ד)(1) לחוק העיקרי קובע כי ברכישות בשנות המס 1948 ועד 1960 לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה. בסעיף 48א(ד)(2) נקבע כי במכירת זכות במקרקעין ע"י חברה שהכנסתה מעסק או ע"י יחיד שקיבל את הזכות הנמכרת אגב פירוק מחברה כאמור, יתווסף 1% על שיעורי המס לפי פסקה (1) לכל שנה החל משנת 2005 ועד לשנת המכירה. בסעיף 48א(ד)(3) נקבע כי במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד בידי מי שפסקה (2) לעיל אינה חלה עליו יתווספו על שיעורי המס לפי פסקה (1) שיעורים מיוחדים החל משנת 2011. עם עדכון שיעורי המס לפי החוק, הוגבל שיעור המס ההיסטורי לגבי יחיד לשיעור מס של - 25%, לבעל מניות מהותי - 30% ולחבר בני אדם - 26.5%. בחוק נקבעה הוראת שעה המתייחסת ליחיד הן במכירת זכות במקרקעין והן בפעולה באיגוד, והיא קובעת עליה מדורגת בשיעור המס המוגבל החל משנת 2012 ועד לשנת 2017 לגבי מי ששיעור המס המחושב שלו לפי פסקה (2) או (3) לעיל עולה על 20%. ראה טבלת שיעורי המס ההיסטורי בפרק ט.

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.

קיזוז 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 קיזוז ההפסדים:

הפסד עסקי יקוזז כנגד השבח הריאלי והסכום האינפלציוני החייב.

כל 1 שנה הפסד יקוזז כנגד 1 שנה שבח ריאלי/סכום אינפלציוני חייב (המוכר יכול לבקש כי לא יקוזז ההפסד כנגד הסכום האינפלציוני).

הפסד הון יקוזז תחילה כנגד השבח הריאלי והיתרה תקוזז כנגד הסכום האינפלציוני החייב.

כל 1 שנה הפסד יקוזז כנגד 1 שנה שבח ריאלי וכל 1 שנה הפסד יקוזז כנגד 3.5 שנה 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(ד1)

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). כאמור תיקון 76 לחוק שינה את התנאים לפטורים וביטל את הפטור לפי סעיף 49ב(1).

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:

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 בידי זכויות, כגון זכות הבעלות עם החכרת הדירה, המוכר לא יהיה זכאי לפטור ממס שבח בעת מכירתה.
- ג. על המוכר לעמוד בהגדרת תושב ישראל כפי שמופיע בפקודת מס הכנסה או שהינו תושב חוץ שיש בידי אישור מרשויות המס שבמדינת תושבותו לפיו אין בבעלותו דירה באותה מדינה.
- ד. הפטור יינתן עד לשווי התקרה (נכון לשנת 2014 התקרה הינה 4,500,000 ₪). השווי שמעל התקרה יחויב במס לפי החלק היחסי שהוא מהווה מכלל שווי המכירה.

המוכר זכאי לפטור לפי אחד מהמסלולים הבאים (החל מיום 1/1/2014 ובהתאם להוראות תיקון 76):

א. פטור לדירה יחידה - 49ב(2) בתנאים הבאים:

1. הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור
2. המוכר הוא בעל הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים
3. המוכר לא מכר דירה אחרת בפטור זה ב-18 חודשים הקודמים
4. הנכס הנמכר לא היה דירה בשכירות מוגנת/דירה שחלקו של המוכר בה לא עלה על 1/3 וזאת בעת מכירת דירה אחרת בפטור לפי סעיף 49ב(2)
5. במכירה בתקופת המעבר בלבד (1/1/2014 ועד 31/12/2017) נוסף תנאי לפיו ביום 1/1/2014 לא הייתה בבעלות המוכר יותר מדירה אחת (במניין הדירות ביום זה לא ימנו הדירות המוגדרות בסעיף 49ג).
6. לעניין תנאי מספר 1 הרי שלא יביאו במניין הדירות את אותן דירות נוספות המנויות בסעיף 49ג וסעיף 49ד:
- הדירה הנוספת לדירה הנמכרת היא דירה חליפית שנרכשה ב-18 חודשים שקדמו למכירה נשואת הפטור
- הדירה הנוספת מושכרת בשכירות מוגנת לפני 1/1/1997
- חלקו של המוכר בדירה הנוספת אינו עולה על 1/3
- הדירה הנוספת התקבלה בירושה ועומדת בתנאי סעיף 49ב(5)(א)+(ב) כמפורט בהמשך
- הדירה הנוספת היא דירה שבבעלות חברה אשר למוכר זכויות בה בחלק שאינו עולה על 1/3 או שהיא מהווה מלאי עסקי (סעיף 49ד).

ב. פטור לדירה שהתקבלה בירושה - 49ב(5) - בתנאים הבאים:

- א. המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש או בן זוג של צאצא של המוריש.
 - ב. לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד
 - ג. אילו המוריש עדיין בחיים ומוכר את הדירה היה זכאי לפטור
- ג. פטור חד פעמי במכירת שתי דירות - 49ה - בתנאים הבאים:
1. במועד המכירה של הדירה הראשונה נשואת הפטור יש בבעלות המוכר דירה אחת נוספת בלבד.
 2. המוכר מכר את הדירה הנוספת בפטור תוך שנה ממכירת הדירה הראשונה. תשומת הלב - אם למוכר 2 דירות ביום המעבר (1/1/2014) הרי שבתקופת המעבר לא יוכל למכור את הדירה הנוספת בפטור לפי סעיף 49ב(2) ומכאן שלא יוכל גם לנצל את הפטור לפי סעיף 49ה.

3. סכום שווי שתי הדירות יחד לא עולה על הסכום שנקבע בסעיף (להלן תקרת שווי שתי הדירות).
4. המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה דירה אחרת (דירה חלופית) בסכום השווה ל-3/4 לפחות משווי שתי הדירות הנמכרות
5. אם התקיימו הסעיפים הנ"ל למעט סעיף 3 (במקרה ששווי שתי הדירות עולה על הסכום שנקבע בסעיף) וסכום שווי שתי הדירות לא עלה על התקרה של שווי מרבי שנקבע בסעיף יינתן פטור במכירת הדירה הראשונה בגובה ההפרש שבין תקרת שווי שתי הדירות ושווי הדירה הנוספת. יתרת שווי המכירה שאינה פטורה תחויב במס לפי חלקה היחסי משווי המכירה **כמכירת זכות שאינה דירת מגורים מזכה** (דהיינו לינאריות רגילה).
- * מכיוון שהפטור ניתן במכירת הדירה הראשונה והתנאים לפטור צריכים להתקיים לאחר המכירה הרי שבשלב הראשון תחויב המכירה והמס יוקפא לבקשת המוכר וזאת עד להתקיימות התנאים העתידיים.

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: **תקופת "צינון" של 4 שנים**
2. בדירה ששימשה דרך קבע למגורי מקבל המתנה: **תקופת "צינון" של 3 שנים**

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, בסעיף 249(א)(2) 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 בלינאריות רגילה.

• סכום תקרת הפטור לפי סעיף 249 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 לצורך הפטור: "בן-זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-הזוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה, אח או אחות יחשבו לקרוב אם הנכס המועבר התקבל במתנה או בירושה מההורים או הסבים 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.



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.

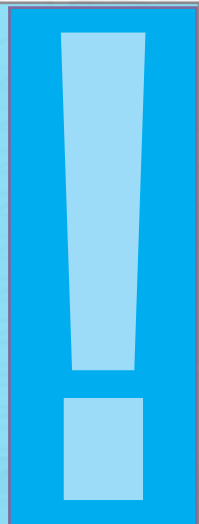
חישוב המס

בתקנה 2(1) נקבע כי שיעור מס הרכישה לגבי רכישת זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים (כהגדרתה בסעיף 9 לחוק) יהיה בגובה 6% משווי המכירה (החל מיום 1.8.2013).

כחריג לשיעור מס זה נקבע כי רכישת קרקע שקיימת לגביה תוכנית בנייה המתירה בנייה של דירה אחת לפחות למגורים ושבגינה התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות, תוך שנתיים ממועד הרכישה, תתוקן שומת מס הרכישה לפי שיעור של 5%.

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 תושב ישראל 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 אינו עולה על 1/3.
- במניין הדירות של הרוכש, יש להתחשב גם בדירות שהתקבלו בירושה/מתנה.



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 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 מתעדכנות אחת לשנה 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.

!

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.

סימולטור לחישוב מס רכישה



ניתן לבצע הדמית חישוב מס רכישה לפי סוג נכס וסוגי חישוב נבחרים באתר האינטרנט של רשות המסים

דוברות והסברה רשות המסים / לפמ

taxes.gov.il |

היישום נמצא תחת שירותים מקוונים < מיסוי מקרקעין > סימולטורים.

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 21 - מכירה לבן-זוג:

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

5. 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 תומכים. כמו כן יצוין סכום המס שאינו שנוי במחלוקת.

ביטול עסקה

אם הצדדים לעסקה החליטו לבטלה עליהם להגיש הודעה על כך למנהל מס שבה 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



מגן מידע / רשות המסים / למען

לקוח / מייצג

לקבלת סיסמא אישית לזיהוי טלפוני יש להגיע למשרד מס הכנסה או מיסוי מקרקעין הקרוב לאזור מגוריך, 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 את הטופס 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, על פי כללי אבטחת מידע.

הסיסמה תקפה גם במשרדי מע"מ

שימו לב! מידע אישי יימסר בטלפון רק ללקוחות/מייצגים שיש בידם סיסמה אישית לזיהוי טלפוני.

עם סיסמה אישית המידע נשאר אישי

taxes.gov.il



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 15 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 270 ש"ח בעבור כל שבועיים של פיגור (סכום הקנס יתואם אחת לשנה).

קנס על אי הגשת הודעה 94(א)2

מי שלא הגיש הודעה במועד החוקי יחוייב בקנס בסכום של 210 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 95(א) ו-95(ב)

במכירה ששולם עליה מס ואשר נקבע לגביה גרעון העולה על 50% מהמס המגיע במכירה, והמנהל סבר שהגירעון נובע מהתרשלות המוכר, או באי-מסירת הצהרה, יתווסף לסכום המס המגיע קנס השווה ל-15% מסכום הגרעון.
אם סבר המנהל שהגירעון נוצר במזיד או מתוך כוונה לחמוק מתשלום מס, אזי לסכום הקנס יתווסף קנס השווה ל-30% מסכום הגירעון.

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

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 שבח לסעיף 49ה:

התקופה	שווי שתי הדירות הנמכרות יחד	שווי מרבי של הדירות
מיום 1/1/2015 ועד 31/12/2015	₪ 2,022,000	₪ 3,364,000

מדרגות מס שבח לסעיף 249:

התקופה	תקרת הפטור	רצפת הפטור
מיום 16/1/2015 ועד 15/1/2016	₪ 2,064,600	₪ 517,100

מדרגות מס רכישה לדירה בחישוב רגיל:

*התקופה	שיעור מס 5%	שיעור מס 6%
מיום 16/1/2015 ועד 30/06/2015	על חלק השווי שעד 1,162,120 ₪	על לחלק השווי שבין 1,162,120 ₪ ועד 3,486,350 ₪

שיעור מס 7%	שיעור מס 8%	שיעור מס 10%
על חלק השווי שבין 3,486,350 ₪ ועד 4,800,605 ₪	על חלק השווי שבין 4,800,605 ₪ ועד 16,002,015 ₪	על חלק השווי העולה על 16,002,015 ₪

**התקופה	שיעור מס 3.5%	שיעור מס 5%	שיעור מס 8%	שיעור מס 10%
מיום 1/7/2015 ועד 15/1/2016	על חלק השווי שעד 1,126,475 ₪	על לחלק השווי שבין 1,126,475 ₪ ועד 4,800,605 ₪	על לחלק השווי שבין 4,800,605 ₪ ועד 16,002,015 ₪	על חלק השווי העולה על 16,002,015 ₪

* התקופה והמדרגות נקבעו בהתאם להוראות סעיף 9(ג1) (1) לחוק וסעיף 3.8 לחוק יסודי הכנסת.
 ** לגבי תקופה זו יש לבדוק באם נעשה שינוי חקיקה.

מדרגות מס רכישה לדירה יחידה:

שיעור מס 5%	שיעור מס 3.5%	לא ישולם מס	התקופה
על חלק השווי שבין ₪ 1,860,790 ל₪ 4,800,605	על חלק השווי שבין ₪ 1,568,800 ל₪ 1,860,790	על חלק השווי שעד ₪ 1,568,800	מיום 16/1/2015 ועד 15/1/2016

שיעור מס 10%	שיעור מס 8%
על חלק השווי העולה על ₪ 16,002,015	על חלק השווי שבין ₪ 4,800,065 עד ₪ 16,002,015

מדרגות מס רכישה ל"שווי הנקי" במשק חקלאי:

שיעור מס 5%	שיעור מס 0.5%	התקופה
על חלק השווי העולה על 347,755 ₪	על חלק השווי שעד 347,755 ₪	מיום 16/1/2015 ועד 15/1/2016

מדרגות מס רכישה לתקנה 12 - פטור לעולה:

שיעור מס 5%	שיעור מס 0.5%	התקופה
על חלק השווי העולה על 1,700,220 ₪	על חלק השווי שעד 1,700,220 ₪	מיום 16/1/2015 ועד 15/1/2016

שעורי המס ההיסטורי

חישוב לפי סעיף 48א(ד)(3)

יחיד - זכות במקרקעין ויחיד שאינו בעל מניות מהותי

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	שעור מקורי	שנת מס
25	23	21	19	17	15	13	13	12	1948
25	24	22	20	18	16	14	14	13	1949
25	25	23	21	19	17	15	15	14	1950
25	25	24	22	20	18	16	16	15	1951
25	25	25	23	21	19	17	17	16	1952
25	25	25	24	22	20	18	18	17	1953
25	25	25	25	23	21	19	19	18	1954
25	25	25	25	24	22	20	20	19	1955
25	25	25	25	25	23	21	20	20	1956
25	25	25	25	25	23	21	20	21	1957
25	25	25	25	25	23	21	20	22	1958
25	25	25	25	25	23	21	20	23	1959
25	25	25	25	25	23	21	20	24	1960

יחיד בעל מניות מהותי

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	שעור מקורי	שנת מס
30	28	26	23	21	19	17	15	13	13	12	1948
30	29	27	24	22	20	18	16	14	14	13	1949
30	30	28	25	23	21	19	17	15	15	14	1950
30	30	29	26	24	22	20	18	16	16	15	1951
30	30	30	27	25	23	21	19	17	17	16	1952
30	30	30	28	26	24	22	20	18	18	17	1953
30	30	30	29	27	25	23	21	19	19	18	1954
30	30	30	30	28	26	24	22	20	20	19	1955
30	30	30	30	29	27	25	23	21	20	20	1956
30	30	30	30	29	27	25	23	21	20	21	1957
30	30	30	30	29	27	25	23	21	20	22	1958
30	30	30	30	29	27	25	23	21	20	23	1959
30	30	30	30	29	27	25	23	21	20	24	1960

חישוב לפי סעיף 48א(ד)(2)

יחיד

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	שעור מקורי	שנת מס
25	24	23	22	21	20	19	12	1948
25	25	24	23	22	21	20	13	1949
25	25	25	24	23	21	20	14	1950
25	25	25	25	23	21	20	15	1951
25	25	25	25	23	21	20	16	1952
25	25	25	25	23	21	20	17	1953
25	25	25	25	23	21	20	18	1954
25	25	25	25	23	21	20	19	1955
25	25	25	25	23	21	20	20	1956
25	25	25	25	23	21	20	21	1957
25	25	25	25	23	21	20	22	1958
25	25	25	25	23	21	20	23	1959
25	25	25	25	23	21	20	24	1960

חישוב לפי סעיף 48א(ד)(3)

חברה

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	שעור מקורי	שנת מס
26	24	22	20	18	16	14	13	12	1948
26.5	25	23	21	19	17	15	14	13	1949
26.5	26	24	22	20	18	16	15	14	1950
26.5	26.5	25	23	21	19	17	16	15	1951
26.5	26.5	26	24	22	20	18	17	16	1952
26.5	26.5	26.5	25	23	21	19	18	17	1953
26.5	26.5	26.5	26	24	22	20	19	18	1954
26.5	26.5	26.5	26.5	25	23	21	20	19	1955
26.5	26.5	26.5	26.5	26	24	22	21	20	1956
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	23	22	21	1957
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	24	23	22	1958
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	23	1959
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	24	1960

חישוב לפי סעיף 48א(ד)(2)

חברה

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	שעור מקורי	שנת מס
26	25	24	23	22	21	20	19	12	1948
26.5	26	25	24	23	22	21	20	13	1949
26.5	26.5	26	25	24	23	22	21	14	1950
26.5	26.5	26.5	26	25	24	23	22	15	1951
26.5	26.5	26.5	26.5	26	25	24	23	16	1952
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	17	1953
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	18	1954
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	19	1955
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	20	1956
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	21	1957
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	22	1958
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	23	1959
26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	25	25	24	24	1960

י. מידע כללי

רשימת המשרדים האזוריים:

טלפון מרכזיה	פקס מדור גביה	פקס מדור שומה	מיקוד	כתובת	שם המשרד
02-6545222	02-6545240	02-6545233	91342	רח' כנפי נשרים 66	ירושלים
03-7633333	03-7633184	03-7633182	67012	דרך מנחם בגין 125 ת"א (קומה 15)	מרכז
03-7633333	03-7633227	03-7633247	67012	דרך מנחם בגין 125 (קומה 16)	תל אביב
04-8630400	04-8621106	04-8630410	33095	רח' פל-ים 15	חיפה
04-6327888	04-6327936	04-6324875	38205	רח' הלל יפה 1	חדרה
04-6714141	04-6724541	04-6724541	14243	רח' אלחדיף 23	טבריה
04-6458080	04-6458103	04-6458106	16100	רח' פאולוס השישי 701	נצרת
09-8602686	09-8602697	09-8823416	42432	רח' סמילנסקי 6	נתניה
08-9446644	08-9446797	08-9446799/8	76543	רח' רוזינסקי 11	רחובות
08-6293555	08-6293516	08-6230184	84894	שדרות שזר 31	באר-שבע

מועדי קבלת קהל במשרדים



קבלת קהל במדור השומה:

תיערך בימים: א', ג', ה' - 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 (ללא צורך בתיאום מראש)
בין השעות: 8:30-13:00 , 14:00-15:30

קבלת קהל במדור הגבייה:

בימים: א', ב', ד', ה' - תתקיים קבלת קהל בין השעות: 8:30-13:00
ובימים: ב', ד' - גם בין השעות: 14:00-15:30,
בימי ג' - תתקיים קבלת קהל בנושאי עיקולים ופיצוי איבה בלבד

מערכת לפניות הציבור:

ניתן לפנות בשאלות בנושאים הקשורים למיסוי מקרקעין באמצעות
מערכת לפניות הציבור שבאתר רשות המסים

לקבלת מידע מעודכן ניתן לפנות לאתר רשות המסים

taxes.gov.il | 

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

₪ 83 -

(2) אם יום המכירה הוא חמש שנים או יותר לפני יום הגשת הבקשה

₪ 195 -

אישור על תשלום מסים לפי החוק -

(1) לגבי מכירה שיום המכירה שנקבע לגביה מוקדם לשנת המס 1983

₪ 195 -

(2) לגבי מכירה שיום המכירה שנקבע לגביה הוא בשנת המס 1983 או לאחריה, ובלבד שלגבי שני האישורים הראשונים בשל כל מכירה

₪ 55 -

לא תיגבה אגרה

הדמיית שומה -

חישוב מס השבח הנובע ממכירה או מפעולה באיגוד מקרקעין

₪ 83 -

בירור מצבת זכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד מקרקעין הרשומים על שמו של המבקש והפקת פלט

₪ 83 -

בירור בדבר מכירות שעשה המבקש ורשומות במרשמי המנהל והפקת פלט

₪ 83 -

* 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.

יש להקפיד ולמלא את כל סעיפי טופס הבקשה. כל השירותים (למעט הפקת אישור לטאבו למי שקיבל כבר שני אישורים בעבר, שירות שיינתן במדור הגבייה) יינתנו בחולית השומה המרכזית במשרד האזורי בהתאם לשעות קבלת קהל של מדור השומה.

מדריך לאזרחים שרושם נפגע בפעולות מלחמה

אזרחים יקרים

המידע המובא במדריך זה נועד לסייע לכם, במקרה שרושם נפגע בפעולות מלחמה. במדריך מפורטות זכויותיכם ומובהר לכם כיצד עליכם לפעול לשם מיצוי כל זכויותיכם.

סמוך לזמן האירוע, מיד כשמתאפשר על ידי כוחות הביטחון, מגיעים אנשי קרן הפיצויים (מס רכוש) ברשות 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

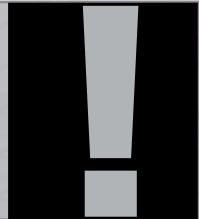
המדינה לקחה על עצמה לפצות אתכם, על פי חוק, על נזק שנגרם למבנה כתוצאה מפעולת מלחמה. זאת על מנת להשיב את המצב לקדמותו מהר ככל שניתן.

עובדי קרן הפיצויים (מס רכוש) בסיוע אנשי מקצוע יבקרו אצלכם ויערכו שמאות. השמאות תסייע לקביעת הפיצוי הכספי על מנת לשקם את 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 אומנות שנפגעו באירוע.

- מחירון מעודכן של "חפצי בית" נמצא במדריך קרן פיצויים: "ביטוח רשות של חפצים ביתיים בפני נזקי מלחמה"
- לידיעתכם, ניתן להרחיב את כיסוי הביטוח של "חפצי בית" על ידי תשלום פרמיה סמלית באמצעות מילוי "טופס הצהרה מקוון" באתר taxes.gov.il רשות המסים בישראל



שווי הפיצוי בגין חפצי הבית שנפגעו ייקבע בהתאם לשווי התיקון. במקרה שלדעת מנהל קרן הפיצויים (מס רכוש) החפץ אינו ניתן לתיקון - שווי הפיצוי יהא בהתאם לשווי של חפץ ביתי דומה חדש במקומו.

נזקים לכלי רכב

בעלי כלי רכב שניזוקו בפעולת איבה יפנו לעובדי מחלקת הפיצויים במקום, לצורך אומדן הנזק ויפנו מידית לתיקון הנזק בכל מוסך שייבחרו ובתנאי שהשמאי מטעם קרן הפיצויים (מס רכוש) יאשר את התיקון לפני ביצועו.

בעת הפנייה יש לצרף לטופס התביעה את המסמכים הבאים: **רישיון רכב; אישור משטרה** (הכולל: מספר הרכב וחתימת חוקר וקצין משטרה); **יפוי כח** (אם מגיש התביעה אינו בעל הרכב – את טופס יפוי הכח ניתן להוריד מאתר רשות המסים); **הסכם ליסינג** (אם הרכב בבעלות ליסינג לטווח ארוך); **הסכם שכירות** (לבעלי מוניות); **אישור מחברת ביטוח** (בתיקון מעל 10,000 ₪ יש צורך לצרף אישור חב' הביטוח על העדר תביעה) **וצילום שיק/אישור מהבנק מחשבון הבנק** על שם הניזוק.

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 הציוד/המלאי שנפגע, דוחות כספיים או מסמכים המעידים כי הציוד/המלאי בבעלותכם (חשבוניות רכישה, דוחות מלאי מאושרים על ידי רו"ח וכיו"ב). את כל החומר יש להעביר לשמאים המועסקים על ידינו בהתאם לדרישתם.

לטופסי התביעה יש לצרף אישורי מס הכנסה על ניכוי מס במקור וצילום המחאה לאימות פרטי הבנק, וזאת בנוסף לכל המסמכים שיידרשו מכם על ידי השמאים.

עוברי אורח שנקלעו לפעולת איבה

אם נקלעתם לפעולת איבה וחפצים אישיים שהיו עמכם נפגעו, עליכם לפנות לאנשי קרן הפיצויים (מס רכוש). השתדלו להציג את החפצים שנפגעו על מנת שניתן יהיה לבצע הערכה לנזק שנגרם.

חשוב לדעת

- אין לפנות ציוד, מלאי, פסולת או כל חפץ אחר שנמצא בעסק/בבית מגורים, 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 מיסוי מקרקעין או למוקדי מס רכוש, הסמוכים למקום מגורכם:

פקיד שומה אשקלון/שדרות:

העוז 1, אשקלון, טלפון: 08-6623300

מיסוי מקרקעין חיפה:

רח' פל-ים 15, טלפון: 04-8630402

מיסוי מקרקעין טבריה:

רח' אלחדיף 23, טלפון: 04-6714005/6

מיסוי מקרקעין ירושלים:

רח' כנפי נשרים 66, טלפון: 02-654231/4

מיסוי מקרקעין תל-אביב:

דרך מנחם בגין 125, טלפון: 03-7633224

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.

בעריכת קרן הפיצויים (מס רכוש) והיחידה לדוברות והסברה, רשות המסים.



