



דע זכויתיך וחובותיך

מזרין למוכר/רווח זכויות במרקען
כולל תיקון 76 לחוק.

2014



לקוחות נכבדים

הגשת הצהרה על מכירת/רכישת זכות במרקען באופן מלא ובמועד וכן תשלום המס בזמן מבטחים את מימון השירותים שמעניקה המדינה מהד גיסא, ואת מילוי חובותיכם האזרחיות מאידך גיסא ומשכולם משלמים מס – **כלנו משלמים פחות.**

דיוח מלא ונכון מאפשר לנו להעניק לכם שירות יעיל ומהיר.

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

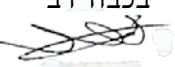
המדריך יתעדכן מפעם לפעם בהתאם לצורך והוא יפורסם באתר האינטרנט של רשות המסים כך שיהיה נגיש ומעודכן בזמן אמת.

באופן הרשות ניתן למצוא כלים לחישוב מס רכישה ומס שבח, אפשרות לתשלומי מסים, טפסים, מדרגות חישוב מס מעודכנות, הודעות והסבירים נוספים. כמו כן, בהמשך למדיניותה לשיפור השירותים וצמוץם הליכים ביורוקרטיים, השיקה רשות המסים בישראל מערכת מקוונת למיצגים במסויי מקרקעין – עורך דין שלהם רישיון בתוקף, שמאפשרת למיצגים שיש באמצעותם "כרטיסים חכם" קשר און-ליין בזמן ומקיף במסגרתו יוצגו בפני המשתמש כל הנ吐נים הרלוונטיים לשומה בה הוא מופיע כמיצג במרשם. כתובת האתר: TAXES.GOV.IL.

אני מאמין כי המדריך ישיע בהבנת החוק ובידיעת החובות והזכויות כמורכר/רכוש זכות במרקען.

נשמח לעמוד לרשותכם במתן הדרכה והסבירים נוספים ככל שיידרשו במשרדי מיסוי מקרקעין הפרושים ברחבי הארץ.

בכבוד רב


משה אשר

מנהל רשות המסים בישראל

עריכה: שוקי שרצקי, אליבן-גאי

מערכת: תמר סודה, שוקי שרצקי, אליבן-גאי, דורית ישראלי – רוח, רוני סרי-לוי,
gil rozenblum - רוח, יואב דיסטפלד .

בהתאם: מחקلت שומת מקרקעין והיחידה לדברות והסברה



תוכן עניינים

6.....	מבוא
7	א. תמצית חוק מסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה.....
9.....	ב. הצהרה על מכירת/רכישת זכות בקרקע.....
11.....	ג. אופן הגשת ההצעה.....
34.....	ד. מסמכים וטפסים שיש לצרף להצהרה.....
36.....	ה. חישוב מס שבח, הקלות ופטורים.....
47.....	ו. חישוב מס הרכישה, פטורים והקלות.....
50.....	ז. הלि�י השומה.....
52.....	ח. תשלום המס ובתיינו.....
54.....	ט. טבלאות חישוב.....
58.....	י. מידע כללי (רשימת משרדים אזוריים, מועדי קבלת קהל במשרדים, אגרות بعد פעולות ושירותים)
61.....	נספח: מדריך לאזרחים שרכושם נפגע בפעולות אייה.....

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 וההתפתחות בשוק הנדל"ז.

ע"פ החוק, מוטל על מוכר זכות במרקעין ועל עוזה פועלה באיגוד מקרקעין מס שבח ואילו על הרוכש מוטל מס רכישה.

בארץ פורסם **10 משרד מסוי מקרקעין אזריים** (ראה עמ' 55) שתפקידם יישום הוראות החוק, ניהול העבודה והוראות הביצוע בתחום שיפוטם.

במדריך זה נスクור את הוראות החוק ונוהלי העבודה הקשורים למכירת/רכישת **זכות במרקעין**, את חובות המוכר והרוכש בכל הקשור להagation הצהרה ותשלים המס ואת זכויותיהם להקלות ופטורים.

המדריך נועד לסייע למי שבכונתו למוכר או לרוכש במרקעין 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), מועד תשלום המס והטפסים שבאמצעותם יש להציג על מכירה/רכישה.

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

האמור במדריך מעודכן להוראות החוק נכון ליום 1.2.2014 (כולל תיקון 76 לחוק).

הדברים המובאים במדריך זה אינם באים במקומם הוראות החוק או הוראות נוהל שנקבעו. בכל מקרה של סתירה או אי התامة בין האמור במדריך זה לבין הוראות החוק, קובעת 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 זכות באיגוד מקרקעין, בעת מכידtan (כאמור המדריך מתרץ במכירת זכות במקרקעין).

מקרקעין מוגדרים בחוק כקרקע בישראל לרבות בתים, בניינים ודברים אחרים המחוורדים לקרקע חיבור של קבוע.

זכות במקרקעין מוגדרת בחוק כ- בעלות, חכירה העולה על 25 שנים, בין שבדין ובין שביושר, הרשאה להשתמש במקרקעין שנייתן לראותה מהבנית תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור (לענין הרשאה במקרקעי 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 יתרו עליה.
 החוק קבע כי הורשה, העברת זכות במקרקעין אגב גירושין, הקניית זכות במקרקעין לנאמן/ אפוטרופוס/מפרק/כנס נכסים אין מכירות.

חוק מסוי מקרקעין הנה חוק טרייטורילי 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 רכישת של המקרקעין הנמכרים.

מס שבח

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

מס שבח מקרקעין הנה למעשה מס רווח הון, המוטל על מוכר זכות במקרקעין / זכות באיגוד מקרקעין אשר אינה מהווה בידו "מלאי עסיק".

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

לענין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח כחלק מההכנות החיבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה.

החוק קובע את דרך חישוב השבח, את הוצאות 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 במרקען יהא הרוכש חייב במס רכישה.

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

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

קדמה

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

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

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

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

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

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

המקדמה לא תחול על מכירות דירת מגורים מזכה שנתקבקש בגינה פטור, על מכירה שאינה יכולה בסכף ועל מכירה שהתבצעה לפני 31/3/2011.

* בתיקון 72 נקבע כי המקדמה תבוטל לגבי מכירות שיתבצעו מיום 1/4/2013 ואילך. עוד נקבע כי משרד האוצר באישור ועדת הכספי של הכנסת רשאי לדוחות את מועד הביטול.

מועד הביטול נדחה בצו ולפייך הוראות המקדמה חלות עד ליום 28.2.2014
נכון לכתיבת מדריך זה מקומות רשות המיסים חקיקת קבע מעודכנת בנושא המקומות.

ב. הצהרה על מכירת/רכישת זכות במרקעין

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

- (1) פרטי הזכות
- (2) פרטי העסקה
- (3) התמורה بعد מכירת הזכות ותאריך מכירתה
- (4) התמורה بعد 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 במרקעין ימסור למנהל, תוך 40 ימים מיום הרכישה, הצהרה המפרטת את-

- (1) פרטי הזכות
- (2) פרטי העסקה
- (3) התמורה بعد 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 לעורך בטופס ההצהרה במקום שמיועד להצהרת הרוכש (פרק ו)

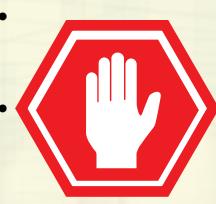
את סכום **מס השבח** ודרך חישובו יש לעורך ע"ג טופס 2990/2990 ולצרכו לטופס ההצהרה.

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

דיווח חלק של נתוני הצהרה, כפי שפורטו לעיל, **לא יהיה כהצהרה על פי החוק.**

כלஇhor במועד הגשת ההצהרה יגרור חיוב בכנס אי הצהרה במועד (סעיף 94א(א)(1) לחוק).

חובה הצהרה חלה גם אם המוכר/הרוכש מבקשים פטור מהמס.



כדי להגיש הצהרה מלאה וזמן

monic/רוכש זכות במרקען חייבים בהגשת
הצהרה במועד החוקי על גבי טפסים שנקבעו

כלஇיחור במועד הגשת הצהרה יגרור חיוב בקנס.
דיווח חלקו של נתונים המחייבים על פי החוק לא ייחס כהצהרה.
מילוי חלקו של טופס הצהרה יעכבר את הטיפול בשומה.

רשות המסים / לפק



taxes.gov.il |

ג. אופן הגשת ההצעה

הסבר כללי

סעיף 37 לחוק מסויי מקרקעין קובע כי המוכר והרופא זכויות במרקעין חייבים למסור ההצעה
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 ההצעה כאמור, קבוע המנהל 3 טפסים על פי חלוקה לסוג הנכס הנמדד:

- טופס מס' 0007 המיועד להגשת ההצעה על מכירה/רכישה של דירת
מגורים מזכה פטורה ממש שבב שאינה כוללת זכויות בניה בלתי מנוצלות.
(כולל פטור עד תקרה וחיבור על החלק העודף)

- טופס מס' 0007B המיועד להגשת ההצעה על מכירת/רכישת זכויות
במרקעין שהריוחה ממכירתה נתון לשומת מס הכנסה ואשר בגין מכירתה
מבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק (הטופס מיועד לדיווח על מכירת/רכישת
נכס של קבלן).

- טופס מס' 00027 המיועד להגשת ההצעה על מכירת/רכישת כל זכויות
במרקעין שאינה מנניה על הנכסים המפורטים בהצהרות לעיל.



ליידיעת מגישי הצהרה על פי חוק מיסוי מרקעין*

טופס מס' 7000
הצהרה על מכירת דירת
מגרם מזקה פטוה שאינה
כלולת זכויות בניה (הטופס
משלב בתוכו את בקשת
הפטור).



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

בטפסים הושקעו מחשכה
ותכנון רבים כדי שייהיו
ברורים, פשוטים וקלים
לשימוש.

טופס מס' 7000
הצהרה על מכירת זכות
בקרקען שהרוווח נתן
לשומות מס הכנסה ומכוקש
פטור לפי סעיף 50 לחוק
מיסוי מקרקעין (הטופס
מיועד לקלינימט).



משנקבעו הטפסים
אמור, חלה חובה
להשתמש אך ורק בהם**,
לפייך, יש להקדיד
ולהגשים הצהרה ע"ג
הטופס המתאים באופן
מלא ונורו.

את הטפסים ניתן להוריד
מאמר האינטרנט של
רשות המיסים

טופס מס' 7002
ישמש מעטה להצהרה על
מכירת זכות בקרקעין
שאיתנה כוללה בטפסים
לעיל או להצהרה על
פעולה באיגוד.



*סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי
המכור/רכוש זכות בקרקעין או העווה טעה
באנדר מקרקעין חייב למסור הצהרה למנהל
סס שכך.

**סעיף 112 קובע כי המנהל רשאי לחייב
טפסים והדרושים לסייעו החוק ו邏שכט טפסים
כאמר או ישמש אדם אלא בהם.



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

טופסי ההצעה

טופסי ההצעה מיועדים לשמש הן את המוכר והן את הרוכש לפיקח, 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 ההצעה:

- cotrat - זיהוי הגורם מגיש ההצעה (מוכר או רוכש) וזיהוי הנכס הנמכר
- חלק א - פרטי הצדדים לעסקה ופרטיו עורך הדין המציג
- חלק ב - פרטיים על ההצעה, מסלול המסוי ותשלומים
- חלק ג - פרטי הזכויות הנמכרות (נתונים משותפים למוכר לרוכש)
- חלק ד - פרטי העסקה (נתונים משותפים למוכר לרוכש)
- חלק ה - ההצעה המוכר
- חלק ו - ההצעה הרוכש

- ניתן לקבל מידע על שיכון יישוב למשרד אזרחי באתר האינטרנט של הרשות.



מצב הטיפול בשומה



באתר האינטרנט של רשות המיסים ניתן
לבדוק האם הסטיים הטיפול בשומה מס
שבח / מס רכישה נבחרת.

המידע זמין לכל פונה ובתנאי שידוע על
מספר השומה והמשרד האזרחי המתפל.

לפקם / מוסמך ותובע תובען

taxes.gov.il



הយישום נמצא תחת נושא מיסוי מקרקעין,
כלים לשימוש, שירותים מקוונים באתר

טופס 7000

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

כותרת - זיהוי מגיש ההצעה

בחלקו העליון של הטופס, במשבצות המתאימות, יש לציין מי הם הגורם שmagish את ההצעה (撐持/רוכש). כאמור, ניתן להגיש בטופס אחד הן את ההצעה המוכר והן את ההצעה הרוכש.

תשומת לבכם לנוסח ההצעה 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 הזכיות (טאבו/מין/חברה משכנת). בנוסף, יש לציין את הכתובת המלאה של הנכס - עיר/ישוב, רחוב ומספר בית וכל תיאור אחר המקל על זיהויו. יש להציג כי פרטי הנכס מהווים חלק נפרד מההצעה 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 החברה כפי שהם רשומים בתעודת הרישום שלה. תושב חוץ יציין את מספר הדרכון שברשותו ויצירף צילום של הדרכון להצעה. חברת זרה תציג את מספר החברה שניתנה בהוח"ל ותצורף צילום מתעודות ההתאגדות.

יש להකפיד על דיווח שם מלא וכותבות עדכנית

המוכר יזהיר מהו החלק מהמרקען שמכר והרוכש יזהיר על החלק שרכש. בנוסף, בחלק זה, יודיעו המוכר והרוכש אם ברצונם להיות מיוצגים על ידי עורך דין בהליך השומה.
אם הנכס מעוניינים ביצוג כאמור, יש להקפיד על דיווח מלא של פרטי עורך הדין כולל מסטר לישינו.

חלק ב - פרטיים על ההצעה

בסעיף 1, יציין המוכר/הרוכש את מסלול המסו שאותו הם מבקשים להחיל עליהם. המוכר יציין את סעיף הפטור ממס שבח שהוא מבקש להחיל מתוקף ההצעה על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה. הרוכש יציין אם הוא מבקש פטור או פטור חלקית 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 הזכויות הנמכרת

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

חלק ד - פרטי העסקה

בסעיף 1 בחלק זה ידוחו הצדדים עסקה על התאריך שהדירה נמכרה בו ועל שווי המכירה. תאריך המכירה הוא, בדרך כלל, תאריך חתימת החוזה או תאריך ההתקשרות הראשונה בכתב (זכרון דברים). שווי המכירה הוא בהתאם לתמורתה הנזקובה בחוזה.

בשווי 2 יצהיר הצדדים עסקה כי אין הסכמים שהורך התחייב לשולם בין שבמשרין ובין בעקיפין. קיימים הסכמים נוספים כאמור, ידוחו הצדדים קיומים ומהותם (כולל צירוף הסכמים). לאור חשיבות הנתונים שבחלק זה, על המוכר והורך לחותם חלק ד על נוכנות הצהרותם, בראשית תיבותיהם.

חלק ה - הצהרת המוכר

כיוון שתופס ההצעה משמש לדיווח על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה, הרי שחלק זה משמש לדיווח על הבקשה לפטור מס שבח. המוכר ציין את פרטי התא המשפחתי שלו: בן/בת-זוג, ילדים עד גיל 18 שאינם נשואים וידוע/ה בצוובו. המוכר יצהיר על מאפייני הדירה הנמכרת בסעיף **כללי** וודיע מהו הסעיף בחוק שעליו מסתמכת בקשה הפטור, תוך התייחסות לתנאי הפטור כמו כן ימלא מוכר תושב ישראל את סעיף תושב ישראל. בסיסים חלק ה מצהיר המוכר על נוכנות נתוני ההצעה, **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 לדוח על בקשה הפטור שבחלק ה בטופס ההצעה).
- ההצהרה על בקשה הפטור הנה אישית וחובה שתיחתום על ידי המוכר בלבד.
- הזכאות לפטור ממס שבח הנה של התא המשפחתי של המוכר.
- הצהרת המוכר בחלק ה חייבת באימוט חתימה על ידי עורך דין בלבד.



חלק ו - הצהרת הרוכש

בסעיף 1, יצהיר הרוכש מהי מהות הזכויות הנרכשת: דירה, בניין או קרקע.

בסעיף 2 יצהיר הרוכש איזה שימוש יעשה בזכותו 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 למוכר 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 עסק לעניין מס הכנסה.

בסעיף 7 יצהיר הרוכש מהי הקרבה המשפחתית בין הצדדים עסקה וזו את אם מתבקש פטור/פטור חלקו במכרז ללא תמורה בין קרובים.

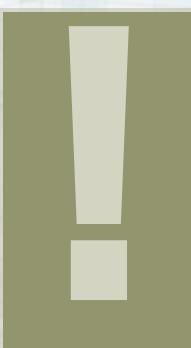
בסעיף 8 יצהיר הרוכש אם הנכס נרכש באמצעות נאמן.

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

סעיף 9 לחוק קבוע כי אדם הרוכש בשמו-הוא זכות במרקען בשבייל פלוני, חייב להודיע למנהל על הנאמנות תוך 30 ימים מיום הרכישה וזאת בתנאי מסוים להכרתו כנמן לעניין סעיף 69 - פטור ממס שבח בהעברת זכות במרקען מנאמן לננה.

הודעה על רכישה בনאמנות תוגש בטופס 7067.

על איחור בהגשת הودעת על נאמנות יוטל קנס (סעיף 94א(א)(2)).



בالمושך, יצהיר הרוכש על נתוני אשר לפि המוקדם מבנייהם יקבע המועד החוקי לתשלום מס

הרכישה על פי הוראות סעיף 5 לחוק:

- מועד קבלת חזקה במקראקיין
- מועד תשלום מעל 50% מהתמורה
- מועד קבלת ייפוי כוח לרישום הזכות על שמו

הצהרה על תושבות ישראלית:

רוכש שעורך שומה עצמאית לפי מדרגות לדירה יחידה ימלא את הצהרת תושב ישראל לבחןת זכאותו לחישוב.

דיווח על שומה עצמאית למס רכישה:

על הרוכש לציין את נתוני השווי לצורך מס רכישה, את שיורי המס ואת סכום המס לתשלום. בסוף חלק ומצהיר הרוכש על נוכנות נתוני הцеירה, ועורך דין או פקיד מס שבחר יאמתו את חתימותו.

הנתונים המדויקים בסעיפים 3 ו-4 בחלק זה מתיחסים לתא המשפחתי של הרוכש דהיינו בן/בת זוג, ילדים עד גיל 18 וידועה בցיבור.

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 הцеירה).

-



מסים משלמים בקליק

באטר רשות המסים
ניתן לדוח ולשלם:

- ❖ מס שבת, מס רכישה ומס מכירה
- ❖ דוחות מע"מ
- ❖ חובות מע"מ
- ❖ מקומות מס הכנסה
- ❖ דוחות ניכויים
- ❖ חובות מס הכנסה
- ❖ תשלום מסי יבוא
- ❖ קנסות מנהליים



מסים משלמים בקליק / לפקה



אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור

מִדְבָּקָה

אישור קבלה

(סמן/י ✓ בריבוע המתאים)

- הצהרת המוכר** על מכירת דירת מגורים מסוימת שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות ומבקש בוגינה פטור מס שבח (כולל פטור עד תקרה וחיבור על החלק העודף)
 - הצהרת הרוכש** על רכישת זכויות במרקען (שומה עצמית)

פרטי הנכס

א. פרטיים אישיים של האזרחים באספה

1. פרצ'י המוכר/ים

פרטי המិיצג: □ עוזי □ כונס נכסים

שם	מספר רישוין ע"ד	כ ת ו ב ת	מיקוד	טלפון
----	-----------------	-----------	-------	-------

אחר המוכר המייצג כתובות להודעות שלוחן מבקש/ת אני

2. פרטי הרופש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים / תאגיד	מיקוד	החלקה הרכש
/				
/				
/				
/				

פרטי המציג: □ עוזי

שם	מספר רשיון ע"ז	כְּתָוּבָת	מִיקְוֹד	טלִפּוֹן
				

אני מבקש/ת את כל הדרישות הבאות כבונונן

ב. פרטיים על ההצעה

לרבבות הסכמים מכר, זכרו דבריהם, נסח טאבו, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

ווכר/ת מבקש/ת פטור לפি סעיף: להשותפת לב: לאחר עשיית שומה ע"י המנהל לא תנתן אפשרות לחזור מהבקשה לפרט אלא לפני החלטיכם הקבועים בחוק הרוכש/ת מבקש/ת פטור/פטור חלקית לפי:

2. חיוג על החקלא העזונג מצל תקורת הבטיח לתבי הירואית סעיג' 48(א) – יש לאזרו טופס 7214 ש-שומם עצמאית (תקנה 11 – נכה ותקינה 12 – עללה; יש לצרף טופס 2973)

3. תשלוםם מצורפת המה

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

(1) אם המוכרים/ הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון.

ג. פרטי הזכות הנמברת (חובה למלא את כל הסעיפים בתנאי לקבלת ההצהרה – סעיף 23(ד) לחוק)

- 1. הזכות בדירה מהוות:** בעלות חכירה חכירת משנה אחר

2. הזכות בדירה רשומה ב: פנסטי מקרקען (יש לצרף נסח) מינהל מקרקען ישראל (יש לצרף אישור זכויות)
 חברה המשכנת (יש לצרף אישור זכויות) הזכויות אינה רשומה

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

4. תיוור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת

מספר קומות _____ מס' כניסה _____ שנת בניה _____ מספר דירות _____
 מעלית _____ אין _____ יש
 חומר קירות חיצוניים _____ אבן _____ بلاוקים _____ עץ _____ אחר _____
 חניות _____ אין _____ יש
 השימוש העיקרי _____ מגורים _____ מסחרי _____ משרדים _____ מעורב _____ אחר _____

5. תיאור הדירה הנמכרת

בבית צמוד קרקע: שטח המושג מ'יר שטח מפלסים: מרתף מ'יר עליית גג מ'יר קרקע מ'יר עליונה מ'יר קרקע מ'יר מרתף מ'יר לא מקורה/ מקורה/ חנויות מ'יר מחסן מ'יר מרתף מ'יר חנינה מס' ייחידות מ'יר מחסן מ'יר מרתף מ'יר מחרזי מ'יר מגוונים מ'יר עורף מ'יר מיקום הדירה חזית מ'יר השימוש בפועל מ'יר מחרזי מ'יר מגוונים מ'יר עורף מ'יר מיקום הדירה חזית מ'יר שטח לפי חוווב ארנונה (יש לצריך חשבון אחרון) מ'יר שטח לפי שטח סבביעי 2 לעיל) מ'יר שטח משפחתי דוד-משפחתי דירת גן דירת גג בבית משותף, קומה בבניין מ'יר נופש דירה

6. החלק הנمبر

7. החלקים המועברים מהמרקעין על פי נסח רשות

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

- | | |
|----|---|
| שם | בהתאריך / / נמכרה הזכות במרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה: |
| שם | <input type="checkbox"/> בתמורה כספית בסך _____ |
| שם | <input type="checkbox"/> תמורה אחרת שפרטיה הם _____ והמועדכת ליום המכירה בסך _____ |
| שם | <input type="checkbox"/> בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה (כגון: הילך השבחה, דמי הסכמה) |
| שם | סה"כ שווי המכירה |

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

 - לא נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במרקעין לגבי הנ"ל או לגבי זכות אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין למקרה, פרט להסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה תמורה נוספת כלהי במישרין או בעקיפין.
 - נערך זכרו דברים שהעתקו מצורף בזה.
 - נערך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתקו מצורף בזה.

ה. הצהרת המוכר - בקשה לפטור ממס שב Makruk'in בגין מכירת דירות למגורים מזחאה שאינה כוללת זכויות בניה קיימות או צפויות

פרטי התחם המשפחתי של המוכר/ת (תא משפחתי כולל בן/בת הזוג, ידוע/ה בצויר וילדים עד גיל 18 לא נשואים)				
מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה	מספר זהות	שם פרטי זוגה	שם פרטי ושם משפחה

لتשומת לב מבקש/ת הפטור

יש להקפיד למלא את כל סעיפים בפרק "כללי" ובפרק הפטור המבוקש. מי מילוי אחד הסעיפים יעכוב את הטיפול בתיק. אן ענית על כל הנסיבות הראויות לרבל השגיא (ושאריות מודשותה) הובעתו עawy' הארכדי

במכירת דירת מגורים שנטקלה במתנה - 4 שנים נאכזבו למכירתה, ייידקו השלבות סעיף 49 ו על הזכאות לפטור (סיג לדירה שנטקלה במתנה)

אם הולך ונואם פוץ לאלה מהשאלה, אז אולי לא יהיה לנו לסתור את הטענה שפומברט לא היה מודע לכך.

כלי

רכשתי את הדירה בתאריך _____ / _____ / _____.
 בנייתה של הדירה הסתיימה כן, הדירה הינה רואה למגורים בתאריך _____ / _____ / _____. לא
 קיבלתי את החזקה בדירה הנמוכה כן, החזקה נסורה לייד' בתאריך _____ / _____ / _____. לא
 הדירה הנמוכה שמשה בעיקרה למגורים כן, מtarיך _____ / _____ עד tarיך _____ / _____. לא
 לעניין זה - דירה שמעל 50% משטחה משמש למגורים תחשב כדירה שמשה בעיקרה למגורים)
 לא נעשה בדירה שימוש כלשהו מtarיך _____ / _____ עד tarיך _____ / _____. כן ויש להגיש את ההצעה בטופס 2002) מכרתי את כל זכויותי בדירה כן לא
 הדירה הנמוכה שמשה מלא עסקי לעניין מס הכנסת לא כן
 מוכר הדירה הנה מהטבות בניה לפי פרק שביעי 1 לחוק ייעוד השיקעות לא כן
 הדירה הנמוכה או הקרן שעלייה נבנתה התקבלה אגב פירוק איגוד בפטור לפי סעיף 71 לחוק לא כן
 הדירה הנמוכה נרכשה בדירה חלופית לדירה אחרת שנמכרה בפטור ממ' בחילוף לא כן
 פירוט (צף/י אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמוכה (למיilo רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 שנים שקדמו ליום מכירתה):
 משכנתא _____ שם, חסכנות _____ שם, מתנות _____ שם, אחר _____ שם,
 קיבלתית את הדירה במתנה לא כן

תושב ישראל

- ❑ אני מצהיר/ה bahwa כי אני תושב ישראל בהגדתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסת ואני עומד/ת בתנאים הבאים:**

 1. בשנה בה מכרתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסת.
 2. בשנת מכירת הדירה, אשה בישראל **מעל 183 ימים**, ולא יהולו עלי תקנות מס הכנסת (קביעת ייחדים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת ייחדים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).
 3. בשנת מכירת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.
 4. בשנת מכירת הדירה, לא אטען לבדוק לרשות המסים שהנני תושב בחו"ז.
 5. בשנת מכירת הדירה לא פנתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלהות מיסוי או פטור כלשהוא שיגדרו את מעמדי כתושב בחו"ז.
 6. משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ **❑ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסת**
 7. ביוםים אלה לא מתחנהל בין רשות המסים הлик אזרחי בעניין תושבותי.
 8. אני מתחייב/ת כי אם יהול שניינו כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת מכירת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבhape מיידי בדבר השינוי.

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

למיilioי בעט בקשת פטור לפי סעיף 49ב(2)

הדירה הנמכרת היא דירתית היחידה (ביום המכירה) בישראל ובאזור (כחגדתו בחוק) כן לא, הדירה הנוספת עומדת בתנאי סעיף 49ג כן, (פרט/י במסמך נלווה מהות הדירה: חלקים, גו"ח, כתובות, דירה פנויה/שירותים מוגנות) לא בנוסף לדירה הנמכרת יש לי בעלות בדירה אחרת באמצעות זכויות באיגוד שהדירה בבעלותו לא כן, חלקי בזכויות עולה על 1/3 לא, מספר החברה _____ כן לא אני בעל/ת הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים כן לא מכרכי ב - 18 החדש שקדם למכירה זו, דירת מגורים אחרת (או חלק מדירה) בפטור מס שבח לפי סעיף 49ב(2) לחוק לא כן על הדירה הנמכרת הוחלה הזקה שבסעיף 49א(2)/(3) במכירת דירות מגורים אחרת שנמכרה בפטור מס לפי סעיף 49ב(2) לא כן בתאריך 1.1.2014. הייתה לי יותר מדירת מגורים אחת בישראל ובאזור לא כן, הדירות עומדות בתנאי סעיף 49 לגענין חזקת דירה יחידה כן לא

למיilio בעת בקשת פטור לפי סעיף 49ב(5) או 49ב(6) - פטור לדירה שהתקבלה בירושה

היא והתמורה שנטקבה מכירת דירת המגורים לא תשמש למטרותיו הציבוריות של המוסד הציבורי, כאמור לעיל, אני מתחייב/ת להודיע מנהל על כך תוך 30 ימים השימוש בתמורה.

השימוש המוגדר שקבעו/ה המוריש/ה בכספי התמורה (בצואות שנעשה לאחר 17.3.2000)

למילוי בעת בקשה פטור לפי סעיף 49

מכرتاي עבר דירת מגורים בפטור מס מס' שבח לפי סעיף 49ה לא כן
במועד מכירת הדירה יש בבעלותי דירת מגורים נוספת אחת בלבד כן לא
מכרטاي את הדירה הנוספת בפטור מס מס' בתוקף 12 החודשים שלאחר המכירה הנוכחית כן לא
רכשתי את הדירה הנוספת כתחליף לנכירות דירת מגורים אחרית, בסכום השווה ל - 75% לפחות הנמכרות השנה כן לא
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 התקורת הקבועה בסעיף 49ה(3) כן לא

למילוי בעת בקשה פטור לפי סעיף 62

הנני קרוב לרכוש כאמור בהוראת סעיף 62 לחוק כן, יחס הקירבה לא

לאחר שהזיהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוייה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא עשה כן,
הנני מצהיר/ה bahwa כי כל הפרטים בהצהרת מוכר זו בחלוקת א, ב, ג, ד, ה, הם נכונים, שלמים ומדויקים.

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

ازהרת המצהירים ואימונות חתימותם ע"י עוזר

אני, עוזר מאשר/ת בזה כי בתאריך הופיעוmine בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

זיהיתי אותם על פי תעוזות הזהות ולאחר שהזיהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו mine בפני על הצהרה זו

חתימה תאריך

.**הצהרות הרופש/ת** (כאשר קיימים מספר רוכשים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מס' 0007)

לעניין חלק זה, ידוע לי כי הרופש ובן/בת זוגו / ידועה בצבאו וילדים עד גיל 18 - ייראו כרוכש אחד.

1. מהות הזכות הנרכשת דירה בניין קרקע לא

2. הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך / לא

3. הדירה(*) שרכשתי הנה דירתה היחידה כאמור בסעיף 9(ג1א)(2)(ב) לחוק מסוימי מקרקעין כן לא

4. הנני בעלייה של דירת(*) מגורים אחרית בגוש חלקה תת-חלקה הייתה דירתה היחידה כמשמעותו בסעיף 9(ג1א)(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 למוכר את דירתה הנוכחית. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוכחית, אחוויב בתשלומי יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס.

(אם נמכרה הדירה הנוכחית יש להודיע גם לשדר האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית).

5. הדירה שרכשתי היא דירה חולפית ממשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מסוימי מקרקעין כן לא

6. הדירה תשמש עצילו/ם מלאי עסקי לעניין מס הנסה לא כן לא

7. הנני קרוב למוכר עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה כן, יחס הקירבה לא לא

8. רכשתי את הדירה בNAME לא כן, מכך כtab נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)

מועד קבלת התמורה ומסירת הזכות במרקען

החזקה במרקען תהיה בידי הקונה או נתונה לפוקודתו בתאריך / /

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

ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשות הזכות במרקען ע"ש הקונה או לפוקודתו ניתן בתאריך / /

ידוע כי המנהל יראה במסירת פרטים אלו הودעה לפי סעיף 51 לחוק מסוימי מקרקעין, תשכ"ג - 1963, בתנאי

שלא יחול שינוי במועדים שפורטו לעיל. יחול שינוי כלשהו במועדים הנ"ל, תחול עלי החובה למסירת הودעה

על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 ימים מיום שחיל השינוי.

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

אני מצהיר/ה בזוה כי אני תושב ישראל בהגדתו בסעיף 1 לפקודת מס הכנסת ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

1. בשנה בה רכשתי את הדירה, איני נמצא בשנת הסתגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסת.

2. בשנת רכישת הדירה, אשמה בישראל מעל 183 ימים, ולא יהלו עלי תקנות מס הכנסת (קביעת ייחדים שיראו אותם כתושבי ישראל וקביעת ייחדים שלא יראו אותם כתושבי ישראל, התשס"ו - 2006).

3. בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.

4. בשנת רכישת הדירה, לא יצאנו בדוח לרשות המסים שהנני תושב בחו"ז.

5. בשנת רכישת הדירה לא פניתו ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטת מיסוי או פטור כלשהוא שיגדרו את מעמדיו כתושב בחו"ז.

6. משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ לא קיים לי או לבן/בת זוגיתיק במס הכנסת

7. בימים אלה לא מתנהל בין רשות המסים היליך אזרחי בעניין תושבותי.

8. אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהו באחד או יותר מהנתנים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבך 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 בחו"ז, נושא זה יבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

רוכש שומר על זכויותין

עסקה במרקעין מסתויימת ברישום בפנקסי מקרקעין לצורך רישום זכויותיך בפנקסי המקרקעין תדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר זכות של המוכר במס שבך, במס מכורך, 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

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

חתימות הרוכשים:

תאריך: _____

ד ג ב א

תאריך

אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד מיסוי מקרקעין

אני, _____ פקיד מיסוי מקרקעין ע"ז מס' _____ מס' רישון מס' זהות _____ שם _____
מאשר/ת בזוה כי בתאריך _____ הופיeo בפניכי _____ מס' זהות _____ שם _____
הוфиeo בפניכי _____ מס' זהות _____ שם _____

מספר זהות	שם

מספר זהות	שם

זהיתי אותם על פי תעוזות הזהות ולאחר שזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפניי על הצהרה זו

חתימה _____

תאריך _____

ל שי מ ו ש ה מ ש ר ד

התיק נבחר לתוכנית עבודה לא כן, הסיבה _____

הערות: _____

חתימה _____

תפקיד _____

שם _____

תאריך _____

טופס ב/0007

הצהרה על מכירתה/רכישת זכויות במרקען שהריווח ממכירתה נתון לשומר מס הכנסה ואשר בגין מכירתה מבקש פטור לפי סעיף 50 לחוק.

הטופס משמש להצהרה על מכירה/רכישת זכויות במרקען כאשר המוכר הנזק **קיבל** והנכס מהוועה **בידיו מלאי עסקי**.

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

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

הצהרה על תושבות ישראלית:

רכוש שעורך שומרה עצמאית לפי מדרגות לדירה יחידה ימלא את הצהרת תושב ישראל לבחינת זכאותו ליחסוב.

- הטופס משמש להצהרה על רכישת כל נכס מקבלן (דירה/קרקע/חנות וכו').
- רכישת דירה מקבלן אפשרית דיהיה 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).

רכישת דירה מקבלן

מהיום יותר לרשום את זכויותיך בבנקסי המקרקעין - טאבו!

עסקה במקרקעין מסתiyaת ברישום הזכויות בבנקסי המקרקעין (טאבו).
לצורך רישום זכויותיך, יהיה צורך להמציא בין היתר אישור כי הקבלן שמכר לך את הדירה פטור מס שבת.

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

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

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

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

אישור מראש שנמצא בתוקף ביום בו נרכשה הדירה (כולל מחסן/חניה צמודים),
כמווה כפטור מס שבת.

ניתן לבדוק תוקפו של אישור מראש באתר האינטראנט של רשות המסים
[//taxes.gov.il](http://taxes.gov.il) תחת נושא "חשב בדוק" וזאת ללא צורך להזדהות.



מִדְבָּקָה

אישור קבלה

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור

(סמן/י ✓ בריבוע המתאים)

**□ הצהרת המוכר על מכירת זכויות במרקען שהריווח ממינה נתון לשומות מס הכנסה
ומבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין**

☐ הצהרת הרופש על רכישת זכות במרקעין

פרטי הנכס

תת-חלוקת	חלוקת	גוש	מספר מגרש	כ ת ו ב ת ה נ כ ס	מספר שומה הראשית
תת-חלוקת	חלוקת	גוש	מספר מגרש	כ ת ו ב ת ה נ כ ס	מספר שומה הראשית
					מספר שומה נלוית
					מספר שומה נלוית

א. פרטיים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים

פרטי המiąצג: □ עו"ד □ כונס נכסים

שם	מספר רישון עו"ד	כ ת ו ב ת	מיקוד	טלפון

אני מבקש/ת לשלוח הודעות בכתב המציג המוכר אחר

2. פרטי הרופש/ים

פרט המציג: □ עו"ד

שם	מספר רישון עוזיד	כ ת ו ב ת	מיקוד	טלפון
----	------------------	-----------	-------	-------

אחר הרוכש המיצג כתובות שלוחה הדועת לבקשתני אני מבקש/ת

ב. פרטיים על ההצעה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 96 – 112 בחוק, הנה נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולאחר מכן מסמכיים התומכים בה לרבות הסכם מכיר, זכרו דברים, נסח טابו, אישר זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגין הטופס.

1. המוכר/ת מבקש/ת מבקש/ת פטור/פטור חלק/י ממיסוי מקרקעין:

- ברשותי אישור פ"ש כללי לשנת המכירה
 - ברשותי אישור פ"ש לגבי הפרויקט
 - אישור פרטני לנכס הנמכר יומצא לאחר הדוחה לפ"ש

(תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973)

תקנה ___ לתקנות מס רכישה

2. תשלוםם מצורפת המחאה כמפורט:

חתימתה	שם המאשר/ת	סכום בש"ח	لتאריך	מספר המיחאה	סניף	בנק	ע"ח מס רכישה
			/				

(1) אם המוכרים/הורכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון.

(2) אם הרוכשת הינה חברה זורה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.

ג. פרטי הזכות הנמברת

1. **הזכות במרקען מהויה:** בעלות חכירה חכירת משנה אחר
2. **הזכות במרקען רשומה ב:** פנסקי מקרקעין (יש לצרף נסח) מינהל מקרקעי ישראל (יש לצרף אישור זכויות) חברה המשכנת (יש לצרף אישור זכויות)
3. **הנכס נשוא ההצהרה הוא הנכס הראשון שנמכר בפרויקט** כן, **מצ"ב טופס 701** לא
4. **תיאור כללי של המקרקעין שנמכר** דירות מגורים משרדים מחסן אולם חניה מבנה תעשייה דירת נופש קרקע קרקע חקלאית אחר

יש למלא תח-סעיף 4 המתאים לסוג המקרקעין שנמכר

4.1. במכירת דירות מגורים או דירת נופש:

תיאור הבניין בו נמצא הדירה הנמברת

מספר קומות _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____
מעליות אין יש
השימוש העיקרי מגורים משרדים מעורב אחר

תיאור הדירה הנמברת

הדירה בבית משותף, קומה בבניין _____ דירת גן דירת גג דירת מטבח דירת נופש
מספר חדרים _____ שטח נטו (מ"ר רצפה) _____ שטח ברוטו _____ שטח המגרש (בבית צמוד קרקע)
שטח מפלסים (בבית צמוד קרקע): מרתף _____ מ"ר _____ עליונה _____ מ"ר _____ עליית גג _____ מ"ר
מקומות הדירה חזית עורף
הצדדות גג _____ מ"ר חצר _____ מ"ר מרתף _____ מ"ר מחסן _____ מ"ר חניה מס' יחי'
החניות הן: תת-קרקעית מקורה/ות לא מקורה/ות

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

תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר
מספר קומות _____ שנת בנייה _____
מעליות אין יש מקומות חניה יש אין
השימוש העיקרי מגורים משרדים מעורב אחר

תיאור הנכס הנמכר

קומה _____ שטח נטו (מ"ר רצפה) _____ גובה (במ"ר)
מקום חזית עורף
הנכס נמכר במצב שלד מעפטת גמר מלא
חניה צמודה אין יש, מספר _____ החניות הן תת-קרקעית מקורות לא מקורות
 הצדדות גלריה _____ מ"ר מחסן _____ מ"ר גג _____ מ"ר חצר _____ מ"ר

4.3. במכירת חניה:

מספר החניות שנמכרו תת-קרקעית _____ מקורות _____ לא מקורות _____

4.4. במכירת מבנה תעשייה:

תיאור המבנה
מספר קומות _____ שנת בנייה _____
מעליות אין יש מקומות חניה יש אין
השימוש העיקרי מגורים משרדים חניות מעורב אחר

תיאור הנכס הנמכר

אולם ייצור: שטח ברוטו _____ גובה _____ שטח נטו _____
אולם אחסון: שטח ברוטו _____ גובה _____ שטח נטו _____
משרדים: שטח ברוטו _____ גובה _____ שטח נטו _____
הנכס נמכר במצב: שלד מעפטת גמר מלא

4.5. במכירת קרקע, קרקע חקלאית או בנין בעל זכויות בניה נוספות:

מספר מגרש _____ שטח מגרש _____ מ"ר _____ שטח קרקע ברוטו _____ מ"ר _____
מידות המגרש: אורך _____ רוחב _____ על המגרש קיים פיתוח מלא חלק אין
תוכניות בנין עיר שבתוקף _____
אחוזי בניה מותרים: % _____ עיקרי % _____ שירות _____ % _____

5. החלק הנמכר /

6. החלקים המועברים מהמרקען על פי נסח רשום

ד. פרטי העסקה

שווי ויום המכירה

בתאריך / / נמכרה הזכות במרקען שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצעה:

ש"ח

ש"ח

ש"ח

ש"ח

ש"ח

תמורה אחרית שפרטיה הם _____ והמועדפת ליום המכירה בסך _____

בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה (כגון: היל השבחה, דמי הסכמה)

מס ערך מוסף _____

סה"כ שווי המכירה

ב. בקשר עם המכירה של הזכות במרקען הנ"ל, מצורף בהז סכם המכירה ואני מצהיר/ה כי:

לא נערכ'h הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במרקען הנ"ל או לגבי זכות אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין למוכר, פרט להסכם המצורף להצעה זו, ולא שולמה תמורה נוספת בלבד במישרין או בעקיפין.

מעריך זכרון דברים שהעתיקו מצורף בהז.

מעריך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתיקו מצורף בהז.

מאריך מסירת חזקה, צפוי עפ"י ההסכם _____ / _____.

ג. הרוכש הוא צד קשור⁽¹⁾ (למילוי ע"י המוכר בלבד) כן לא

חתימת הצדדים (בראשי תיבות) על נוכנות סעיף ד א+ב

רכוש/ים

מוכר/ים

ה. ההצעה המוכר

הזכות הנמכרת נרכשה בתאריך / /

הזכות הנמכרת נרכשה במסגרת עסקת קומביינציה כן לא

ידוע לי אם לא יהיה ברשותי אישור פ"ש לחוק מסויי ממרקען, תחול חובת תשלום מקדמה ע"י הרוכש כאמור בסעיף 15(ב).

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

חתימות מוכרים:

תאריך _____ ד _____ ג _____ ב _____ א _____ תאריך _____

איומות החתימות ע"י עורך דין/פקיד מסויי ממרקען

אני, פקיד מסויי ממרקען _____ שם _____ מס' זהות _____ מס' זהות _____ מס' זהות _____

מאשר/ת בהז כי בתאריך _____ הופיעו לפני _____

שם	שם
ג	ג
ד	ד

זיהיתי אותם על פי תעוזות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עלייהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על ההצעה זו

חתימה

תאריך

(3)

(1) צד קשור - כל מי שיש לו יחסי מיוחדים עם המוכר לרבות קרוב כהגדתו בסעיף 88 לפוקודה או כהגדתו בסעיף 76(ד) לפוקודה

לענין חלק זה, ידוע לי כי הרוכש/ת ובן/בת זו/ו / ידועה בצויר וילדיים עד גיל 18 - ייראו כרוכש אחד.1. **מהות הזכות הנרכשת** דירה בניין קרקע משק חקלאי2. **יש מלא שיער זה בעת רכישת דירת מגורים בלבד**2.1 הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך _____ / _____ / _____ לא2.2 הדירה(*) שרכשתי הנה דירתה היחידה כאמור בסעיף 9(ג1א)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא2.3 הנני בעלייה של דירת(*) מגורים אחרת בגוש תכלחה תת-חלקה שהיתה דירתה היחידה כן, באחד המועדים הבאים:כמשמעותה בסעיף 9(ג1א)(ב) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחיב/ת למוכר אותה לא כן, תוך 24 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית

תוך שנה ממועד החזקה של הדירה הנרכשת כפי שנקבע בחוזה המכר לתאריך _____ / _____ / _____

אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יהודה, יוקפאו הליבי הגבייה ננד יתרת המס וזאת תוך התקופה בה התחייבתי למוכר את דירתה הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אմכר את הדירה הנוספת, אחוויב בתשלומים יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס.

(אם נמכרה הדירה הנוספת יש להודיע גם לשדר האזרוי שערך את שומות מס הרכישה לדירה הנוכחית).

2.4 הדירה שרכשתי היא דירה חולפת כמשמעותה בסעיף 9(הא) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא3. הנכס הנרכש ישמש אכלי מלאי עסקי לעניין מס הכנסת לא כן4. רכשתי את הזכות בנאמנות לא כן, מצ"ב כתוב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)5. **מועד קבלת התמורה ומסירת הזכות במרקען** החזקה במרקען תהיה בידי הקונה או נתונה לפוקודתו לתאריך _____ / _____ / _____ הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר לתאריך _____ / _____ / _____ ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשות הזכות במרקען ע"ש הקונה או לפוקודתו ניתן לתאריך _____ / _____ / _____

ידוע כי המנהל יראה במסירת פרטיהם אלו הוועדה לפי סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963, בתנאי שלא יכול שנייני במועדים שפורטו לעיל. יכול שנייני כלשהו במועדים הנ"ל, תחול עלי החובה למסירת הוועדה על פי סעיף 76 לחוק, תוך 14 ימים מיום שלוח השינוי.

תושב ישראל (למילוי ע"י מי שעורך שומה עצמאית לפי מדרגות לדירה יהודה) אני מצהיר/ה bahwa כי אני תושב ישראל כהגדרתו בסעיף 1 לפוקודת מס הכנסת ואני עומד/ת בתנאים הבאים:

1. בשנה בה רכשתי את הדירה, אני נמצא בשנת הסטגלות כמשמעותה בסעיף 14 לפוקודת מס הכנסת.

2. בשנת רכישת הדירה, אשחה בישראל מעל 183 ימים, ולא יכול עלי תקנות מס הכנסת (קביעת ייחדים שיראו אותם בתושבי ישראל וקביעת דרישות מסוימות כלשהם הנ"ל, תחול עלי החובה למסירת הוועדה התשס"ו - 2006).

3. בשנת רכישת הדירה, מרכז החיים שלי הוא בישראל.

4. בשנת רכישת הדירה, לא אטען בדיון לרשות המסים שהאני תושב בחו"ז.

5. בשנת רכישת הדירה לא פנתי ולא אפנה לרשות המסים לקבלת החלטות מיסוי או פטור כלשהו שיגדרו את מעמדי בתושב בחו"ז.

6. משרד השומה בו מתנהל תיקי לא קיים לי או לבן/בת זוגיתיק במס הכנסת

7. ביוםים אלה לא מתנהלبني בין רשות המסים הлик אזרחי בעניין תושבותי.

8. אני מתחייב/ת כי אם יכול שנייני כלשהו באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת רכישת הדירה, אעדכן את מנהל מס שבב באופן מיידי בדבר השינוי.

ידוע לי כי הצהרה זו והשומה שתקבע לי במס רכישה, אין מהוות קביעה לעניין מעמידי היחיד תושב ישראל או היחיד תושב בחו"ז, נושא זה יבדק ויוכרע ע"י פקיד השומה.

רוכש שמור על זכויותיך

עסקה במרקען מסתiemת ברישום בפנקסי מקרקעין. לצורך רישום זכויותיך בפנקסי המקרקעין נדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר חובות של המוכר במס שבב, במס מכירה ובמס רכוש בשל המקרקעין נשוא העסקה המוצהרת. בנוסף נדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על תשלום מס רכישה על ידו.

תשומת לך להוראות סעיף 15(ב) לחוק בדבר תשלום מקדמה על חשבון המס שחייב בו המוכר.

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

שומה עצמאית למס רכישה

סכום המס	שיעור המס רכישה	שווי לצורך מס רכישה
		סה"כ

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

חתימות הרוכשים:

תאריך

ד

ג

ב

א

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

פקיד מיסוי מקרקעין עוזד מס' _____
אני, _____ מס' _____ מס' זהות _____ מס' רישון _____

מאשר/ת בזוה כי בתאריך _____ הופיעו בפני:

מספר זהות	שם

מספר זהות	שם

זיהיתי אותם על פי תעוזות 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 לתוכנית עבודה לא כן, הסיבה _____
הערות: _____

חתימה

תפקיד

שם

תאריך

טופס 2002

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

כותרת - זיהוי מגיש ההצעה

בחלקו העליון של הטופס, במשבצות המתאימות, יש לציין מי הם הגורם שmagיש את ההצעה (מוכר/רכוש). כאמור, ניתן להגשים על טופס אחד הן את ההצעה המוכר והן את ההצעה הרוכש.

פרטי הנכס

בחלק זה יש לציין במשבצות המתאימות את זיהוי הנכס - גוש, חלקה ותת חלקה וזאת כפי שמופיע במרשםים (טאבו/מין/לה/חברה משכנת). בנוסף, יש לציין את הכתובת המלאה של הנכס - עיר/יישוב, רחוב ומספר בית וכל תאור אחר המכל על זיהויו.
יש להזכיר כי פרטי הנכס מהווים חלק בלתי נפרד מההצעה שעלה המוכר והרכוש להגשים למנה.

חלק א - פרטי הצדדים לעסקה

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

- יש להזכיר על דיווח שם מלא וכ כתובות עדכנית.
- אם הנכס מעוניינים ביזוג כאמור, יש להזכיר על דיווח מלא של פרטי עורך דין כולל מספר רישיונו.



חלק ב - פרטיים על ההצעה

בסעיף 1, יכול המוכר/רכוש להודיע על בקשתו לפטור תור ציון הסעיף המבוקש בחוק/בתקנות. כמו כן יוכל המוכר לציין כי הוא מבקש להחיל על המכירה את החישוב הליניארי החדש לדירות מגורים מזכות חיים.

בסעיף 2, יציין הרוכש/מוכר את פרטי ההmachאה אותה הוא מבקש לצרף לההצעה בגין תשלום המס לפי שומתו העצמית.

חלק ג - פרטי הזכויות הנמכרת

בסעיפים 3-1 שבחלק זה יציין המוכר/רכוש את מהות הזכויות הנמכרת - בעלות/חכירה/חכירת משנה או זכויות אחרות, את האゴף שבו רשומה הזכות, כולל התיאחות באם הזכות כפופה לשכירות מוגנת ואת תיאור הנכס על פי שטר המכר.

סעיף 4 מתייחס לסוג הנכס הנמכר ולתיאורו. כאמור, טופס זה משמש להצעה על מכירת/רכישת כל סוג של זכויות במרקען ולכן יש לפרט מהו הנכס הנמכר, למסור את תיאורו, את תיאור המבנה שהוא ממוקם בו ואת נתוניו התכנוניים.

בסעיפים 6-5 ידוחו הצדדים לעסקה על החלק הנמכר ועל החלקים המועברים מהמרקען על פי נוסח הטאבו.

- יש להזכיר על דיווח מלא ומكيف של כל הנתונים המופיעים בסעיף 4.
מידע חלקו יעכבות הטיפול בשומה ויצריך השלמות.



חלק ד - פרטי העסקה

סעיף 1 מצהירים הצדדים לעסקה כי אין הסכמים נוספים במשרין ובעקיפין מעבר לחוזה המכר. אם קיימים הסכמים נוספים כאמור, ידוחו הצדדים על קיומם ומהותם (כולל צירוף ההסכםים).

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

סעיף 3, יזינו הצדדים לעסקה את התאריך בו נמכרה החזקה ואת שווי המכירה. תאריך המכירה הוא, בדרך כלל, תאריך החתימה על החוזה או תאריך התקשרות הראשונה בכתב (זכרון דברים). שווי המכירה המוצחר הוא השווי על פי התמורה הנקובה בחוזה. בשווי המכירה יש לכלול את כל הסכומים שהרכוש התחייב לשלם אם במשרין או בעקיפין. לאור חשיבות הנתונים שבחלק זה, על המוכר והרכוש לחთום על נוכנות הצהרותם בחלק ד בראשית תיבות של שם.

חלק ה - הצהרת המוכר

בחלק זה יזין המוכר את סכום המס לפי שומו העצמית (כפי שהושב ע"ג טופס 2990 – נספח להצהרה) וכןן יזהיר על נוכנות נתוני ההצהרה שהגייש ועורך דין/פקיד מס שביחד יאמת את חתימותו.

חלק ג - הצהרת הרוכש

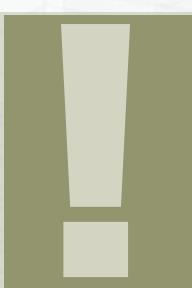
סעיף 1 יזין הרוכש מהי מהות החזקות הנרכשת: דירה, דירת נופש, בניין, קרקע או משק חקלאי.

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 שהוא מתחייב למוכר בפרק הזמן שנקבע בחוק כדי שייראהו כבעל דירה ייחידה (סעיף 2.3). (גם דירת ירושה/מתנה הנה דירה שבבעלות הרוכש)

סעיף 3 יזהיר הרוכש אם הדירה תשמש כמלאי עסק לעניין מס הכנסה.

סעיף 4 יזהיר הרוכש אם הנכס נרכש באמצעות נאמן.

- סעיף 4 לחוק קבוע כי אדם הרוכש בשמו – הוא זכות במרקעין בשביל פלוני, חייב להודיע למנהל על הנאמנות תוך 30 ימים מיום הרכישה וזאת בתנאי בסיסי להכרתו כנאמן לעניין סעיף 69 – פטור ממש שב בהעברת זכות במרקעין מנאמן להנה.
- הודעה על רכישה בנאמנות תוגש בטופס 7067.
- אחר בהגשת הודעה על נאמנות יחויב בקשר



דיווח על שומה עצמית למס רכישה:

הרוכש ידוח את נתוני השווי לצורך מס רכישה, את שיעורי המס ואת סכום המס לתשלום. בסוף חלק ו מצהיר הרוכש על נוכנות נתוני ההצהרה ועורך דין/פקיד מס שביחד יאמת את חתימותו.

- הנתונים המדויקים בסעיף 2 בחלק זה מתייחסים לתא המשפחתי של הרוכש; דהיינו, בן/בת-זוג, ילדים עד גיל 18 וידעוים בזיכרון.

- אם 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 מס' 7000/א (הרוכש הראשון יכול להשתמש בפרק ו' שבטופס ההצהרה).



אישור קבלה



אל
משרד מיסויי מקרקעין אוצר
(סמן י/ בריובע המתאים)

הצהרת המוכר (شומה עצמית)

על מכירת זכויות במרקען

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 זכויות במרקען

תתי חלקה חלקה גיש

מספר שומה ראשית	כ.ת ו.ב.ת. ה.כ.ס	כמ' כחלה 1, תל'הן	6000	78	1
מספר שומה נלוות	מספר שומה נלוות	מספר שומה נלוות	מספר שומה נלוות	מספר שומה נלוות	מספר שומה נלוות

א. פרטי הנכס

1. פרטי המוכר /ים

הרכוש תוישב חוץ	טלפון	כתובת מיקוד	שם מלא יחיד/תאגיד	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾ כולל ספרת ביקורת
<input type="checkbox"/> 03-999999				0077777779 נסיה טולמי
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				

פרטי המיצג להילכי שומה: ע"ז כוונת נכסים

הרכוש תוישב חוץ	טלפון	כתובת מיקוד	שם	מספר רישיון ע"ז
	03-9199991 77717	כ.ת ו.ב.ת. ה.כ.ס כמ' כחלה 5, תל'הן	11111	11111 יוסי יוסוף

2. פרטי החושף /ים

הרכוש תוישב חוץ	טלפון	כתובת מיקוד	שם מלא יחיד/תאגיד	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾ כולל ספרת ביקורת
<input type="checkbox"/> 03-999999	919111	כ.ת ו.ב.ת. ה.כ.ס כמ' כחלה 5, תל'הן	919111 אמי אמי	0055555555
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				

פרטי המיצג להילכי שומה: ע"ז

הרכוש תוישב חוץ	טלפון	כתובת מיקוד	שם	מספר רישיון ע"ז
	03-888222 76767	כ.ת ו.ב.ת. ה.כ.ס כמ' כחלה 1, תל'הן	222222 עלי צירסקי	

ב. פרטי על ההצהרה

בתוקף סמכותי, לפי סעיף 96 ו- 112 לחוק, הנזק נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצער מסמכים התומכים בה לרבות הסכם מכרז, זכויות דיברים, נסח TABO, אישור זכויות וכן כל מסמך אחר הנדרש בגוף הטופס.

1. המוכר/ת מבקש/ת

הרוכש/ת מבקש/ת פטור/פטור חלקי מס רכישה לפי:

- פטור/פטור חלקי לפי סעיף לתקנות מיסויי מקרקעין
- פטור לפי סעיף לפקודת מס הכנסה
- חיוב במכירת דירת מגורים מזכה לפי הוראות סעיף 48(ב)(2)
(יש לצרף טופס 7914)

2. תשלוםם מצורפות בזה המוחאות כמפורט:

חתימה	שם המאשר/ת	סכום בש"ח	תאריך	מספר המחאה	סניף	שם
		119,824,75	1/4 2012	11111	111	כ.ת ו.ב.ת. ה.כ.ס כמ' כחלה 1, תל'הן
		31,000	1/5 2012	99999	999	ע"י מס רביצה נסיה טולמי

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון. אם המוכרת/רוכשת הינה חברת זרה, יש לצרף צילום תעודה התואגדות.

(2) אם הרוכשת הינה חברת זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.

ג. פרטי הזכות הנמכרת

1. **הזכות במרקען מהויה:** בעלות חכירה חכירת משנה אחר

2. **הזכות במרקען רשומה ב:** פנסי מקרקעין (**יש לצרף נסח**) מינהל מקרקעי ישראל (**יש לצרף אישור זכויות**)
 החברה המשכנת (**יש לצרף אישור זכויות**) הזכות אינה רשומה

3. **תיאור הנכס הנמכר בהתאם לשטר המכר** 6/1/78/6000 ₪ 100 נ"ג

4. **תיאור כללי של המקרקעין שנמכר** קרקע קרקע חקלאית משרד חנות מחסן אולם
 חניה מבנה תעשייה משק חקלאי דירת נופש דירת מגורים אחר

יש למלא ת-ט-טער 4 המתאים לסוג המקרקעין שנמכר

4.1 במכירת קרקע או קרקע חקלאית:

מספר מגרש _____ מ"ר שטח קרקע ברוטו _____ מ"ר שטח מגרש _____ מ"ר
 מידות המגרש: אורך _____ מ' רוחב _____ מ' על המגרש קיימים פיתוח _____ מלא חלקי אין
 תוכניות בנין שבתקוף _____
 ייעוד לפי תוכנית שבתקוף _____
 אחוזי בנייה מותרים _____ % קיימ התיר בנייה כן לא
 שירות _____ % עיקרי _____ % כנ _____ % לא

4.2 במכירת נכס עסק (משרדים/מחסן/אולום):

תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר: 1990 מס' קומות 5 שנת בנייה _____
 מקום השימוש יש אין מגורים משרדים חניון אחר
 מעלה יש אין גלריה מטבח אחורית
 צמודות אין מחסן _____ מ' מרתף _____ מ' גג _____ מ' חזרא גובה _____ מ'
 קומה 5 שטח נטו (רצפה) 20 מ"ר שטח ברוטו 25 מ"ר אורך חיים 5 מ' גובה 3 מ'
 מיקום עיר מטבח שלד מעתפת גמר מלא
 חניה צמודה יש, מס' 2 אין מטבח מטבח
 הצמודות גלריה _____ מ' מחסן _____ מ' מרתף _____ מ' גג _____ מ'
 לנכס זכויות בנייה בלתי מנוצלות כן, היקף הזכויות _____ מ"ר ליעוד לא

4.3 במכירת חניה:

מספר החניות שנמכר _____
 החניות הן מת-קרקיאות מגוראות לא מגוראות

4.4 במכירת מבנה תעשייה:

תיאור המבנה:
 מספר קומות _____ שנת בנייה _____
 מקום השימוש יש אין מגורים משרדים חניון אחר
 אולום יצור: שטח ברוטו _____ מ"ר גובה _____ מ'
 אולום אחסון: שטח ברוטו _____ מ"ר גובה _____ מ'
 אולום משרדים: שטח ברוטו _____ מ"ר גובה _____ מ'
 הנכס יימסר במצב: שלד מעתפת גמר מלא
 לנכס זכויות בנייה בלתי מנוצלות כן, היקף הזכויות _____ מ"ר ליעוד 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 _____ שנת דירות _____
 השימוש העיקרי יש אין מגורים משרדים מטבח אחר
 הדירה בבת משותף, קומה בבניין _____ דירת גן דו-משפחתי חד-משפחתי דירת נופש
 מספר חדרים _____ שטח רשות (כפי שמופיע במרשם שבסעיף 2 לעיל) _____ מ"ר שטח לפי חיוב ארונות (יש לצרף חשבון אחרון) _____ מ"ר
 השימוש בפועל מגורים מטבח משרדים מטבח אחר _____
 הצמודות: גג _____ מ"ר חזרא _____ מ"ר מרתף _____ מ"ר חניה מס' יחידות _____
 החניות הן: מת-קרקיאות מגוראות לא מגוראות/
 לדירה זכויות בנייה בלתי מנוצלות: כן, היקף הזכויות _____ מ"ר ליעוד 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 מהמרקען על פי סח' רשום 1/1

ו. הצהרת הרושש/ת (וכאשר קיימים מספר רוכשים שאינם תא שփחתה), יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בטופס מס' 0007/2000).

- עלענין חל זה, ידוע לי כי הרוכש ובן/בת זוגו / ידועה הביבר וילדיים עד גיל 18 - ייראו כראוי אחד.

 1. מחות הזכות הנרכשת דירה דירת נופש בניין קרקע משק חלקאי
 2. יש למלא עירך זה ברכישת דירת מגורים בלבד
 - 2.1 הדירה שרכשת תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך _____ / _____
 - 2.2 הדירה(*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(גא)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין _____
 - 2.3 הנני בעלייה של דירת(*) מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלוקת _____ כמשמעותה בסעיף 9(גא)(2)(א) עד לרכישת הדירה הנוכחיית ומתחייב למכור אותה תוך הדירה הוכחית כן לא
 3. אבקש כי לאחר ששאלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה ייחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתה הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אצליח בתשלום יתרת המש בתוספת הרשי הצמדה, ריביות וקנס.
 4. אם נמרה הדירה הנוספת יש להודיע גם למשרד האזורי שערוך את שומת מס הרכישה לדירה הדירה שרכשתי היא דירה חולפית כמשמעותה בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן
 3. הנכס הנרכש ישמש אצלי כמליין עסק לעניין מס הכנסה לא כן
 4. רכשתי את הזכות בנאמנות לא כן, מעצ"ב כתוב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067

שומה עצמית למס רכישה^(**)

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקס המקרקעין. לצורך רישום זכויותך תדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר חובות של המוכר במס שבח, במס מכירה ובמסרכוש בשל המקרקעין נושא העסקה המוצהרת. בנוסף, תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על תשלומים מס רכישה על ידך.

(*) דירה או חלק ממנו שהתקבלו בירושה הם חלק מדירות הרוכש.
 (**) על עורך שומה עצמאית לפי דירה ייחידה לצרף טופס 7912.

לאחר שהזזהרת כי עלי להזכיר את האמתות וכי אליה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא עשה כן, הנני מצהיר/ה בזיה כי כל הפרטיטים בהצהרת רושץ זו בחלוף א', ב', ג', ד' – הם נכונים, שלמים ומדויקים.

✓

p"nok

1.2.2014

תאריך

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

מראש/ת רזה כי בתאריך הנויגו בפז.

שם	מספר זהות

מספר זהות	שם
005555555	סוקי סוקי

על פי תעודות הזהות ולאחר מכן הזרתיהם אותם כי עלייהם להציג את האמת, חתמו בפניהם על הצהרה זו:

אֶרְיךָ
מִתְיָמָה

1.2.2014

דאריד

שִׁמְוֹשׁ הַמְשָׁרֶד

ההתיק נבחר לתכנית UBODA **לא** **כן, הסיבה** _____
חתיימת הרצף/ת _____

הערות:

חתימה

תפקיד

ו

תאריך

ד. מסמכים וטפסים שייש לצרף להצהרה

על מוכר זכויות במרקען לצרף להצהרתו את המסמכים הבאים:

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

להלן רשימת הטפסים השכיחים שייש לצרף להצהרת המוכר בהתאם לצורך:

בעת הגשת הצהרה שהוא שומה עצמית - טופס 2990/ א
במקרה דירת מגורים מזכה חיבת בליניאריות חדשה טופס 7914
במקרה דירת מגורים מזכה היכולת זכויות בניה - טופס בקשה לפטור 2988 + טופס תושב ישראל 7913
בקשה לפריסת המס על השבח הריאלי - טופס 7003
במקרה זכויות לא תמורה מיחיד לבן זוג המתגורר אותו בדירה - טופס 7038
בקשה לקיזוז הפסדים - טופס 1271/ א חתום על ידי פקיד השומה ובמוקם בלבד
בדיווח על מכירת משק חלקאי - טופס 7097

על רוכש זכויות במרקען לצרף להצהרתו את המסמכים הבאים:

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

להלן רשימת הטפסים השכיחים שייש לצרף להצהרת הרוכש בהתאם לצורך:

הצהרה על תושבות ישראל למי שעור שומה עצמית לפי מדרגות דירה יחידה (החל מיום 1.8.2013) - טופס 7912 (משולב גם בטופס ההצהרה 70000-1-767)
בקשה לפטור חלקי לרכישת זכויות ע"י נכה/עליה - טופס 2973
ברכישת זכויות לא תמורה מבן זוג המתגורר אותו בדירה - טופס 7038
ברכישה באמצעות נאמן - טופס 7067

הטפסים גולשים אליך!

טפסים שימושיים של מס הכנסה, מיסוי מקרקעין, מע"מ,
מכס ומלכ"רים ניתן להוריד בקלות אל המחשב שלך.

ליבור וויליאם רשות המסים / לפק



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

רשות המסים לשירותך

taxes.gov.il



ה. חישוב מס השבח, הקלות ופטורים

הסבר כללי

סעיף 6 לחוק מסויי מקרקעין קובע כי מס שבחר מקרקעין יוטל על השבח במכירת זכות במרקען וכי השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה.

סעיף 15 לחוק מסויי מקרקעין קובע כי חובות תשלום מס השבח במכירת זכות במרקען חלה על המוכר.

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

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

7.5% מההתמורה אם יום הרכישה של הנכס הנמכר הוא 6/11/2001 וайлך

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

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

1.3.2014 כאמור הוראות המקדמה עשוויות להשתנות החל מיום

בחוק קיימים פטורים מוחלטים ממיס השבח, פטוריהם המהווים דחיה מס עד למועד מכירה עתידית והקלות בחישוב המס לתשלום.

תיקון 76

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

לענין הפטורים נקבעו בתיקון ההוראות הבאות:

-סעיף 49(ב) שאפשר לקבל פטור בתנאים מסוימים אחת ל-4 שנים ללא קשר למספר הדירות שבבעלות המוכר בוטל.

-שונו התנאים לגבי מכירה בפטור לפי סעיף 49(ב)(2) וסעיף 49(ה)

-נקבע מגבלת פטור עד לתקורה (התקורה לשנת 2014 הנה 4,500,000 ₪)

-נקבע כי רק תושב ישראל (או תושב בחו"ל שימצא אישור מדינית תושבותו על כי אין בבעלותו דירת מגורים במדינה זו) יוכל לקבל פטור

-עודכן סעיף 49ג וסעיף 49ד לעניין דירה יחידה

לענין החיוב נקבעו ההוראות הבאות:

נקבע חישוב בליניאריות חדשה במכירת דירת מגורים מזכה חייבת - פטור על השבח הריאלי שמיום הרכישה ועד 1/1/2014 וחיוב בשיעור 25% על השבח הריאלי שמיום 1/1/2014 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 במרקען נוצר שבחר המהווה את סכום ההפרש בין שווי מכירת הזכות לשווי רכישתה בניכי הוצאות ובתוספת פחת.

השבח מגלים בתוכו שני מרכיבים: שבchar 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 הריאלי לגבי היחיד נחלק לתקופות ולכל תקופה שעור מס (כמפורט בהמשך), לגבי חברה חל מס חברות על כל השבח הריאלי.

המס לתשלום כולל את המס על הסכום האינפלציוני החייב והמס על השבח הריאלי.

ניכויים:

- רשימת ההוצאות המותרות בניכוי מופיעה בסעיף 39 ו-39א לחוק
וכוללות בין היתר הוצאות שהשבחו את הנכס, שכר טרחת עורך דין
במכירה ורכישה, שכר טרחתשמי, דמי תיווך ששולם במכירה או
ברכישה, מס רכישה ששולם ברכישה, מס מכירה ששולם במכירה,
תשומי ריבית ריאלית וכו'.
- ההוצאות יותרו בניכוי בלבד שהן הוצאה על ידי המוכר, הוצאה בגין
הנכס הנמכר, אין כלולות כבר בשווי הרכישה ואין מותרות בניכוי
במס הכנסה.

חישוב יתרת שווי רכישה:

יתרת שווי הרכישה מהויה את סכום שווי רכישת הזכות בשקלים חדשים (₪), בצוירוף הוצאות
הモותרות בניכוי ובהפחאת סכומי הפקת שנייה היה לדריש ניכוי על פי פקודת מס הכנסה (אך אם
לא נדרשו ניכוי בפועל).

חישוב השבח:

שווי המכירה פחות יתרת שווי הרכישה המוחשבד.

חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת:

שווי הרכישה וסכום הפקת כהם מתואמים על פי מדד המחיר לצרכן מיום הרכישה ועד ליום
המכירה בצוירוף הוצאות המותרות בניכוי כשהן מתואמות מיום ההוצאה ליום המכירה. המדד
לחישוב התאים הנה המדד **הידוע** ביום המכירה/רכישה/הוצאה.

במכירת נכס בר פחות שנרכש לפני 1/4/1973 יש לחשב פחות נוסך
בשל אינפלציה כאמור בסעיף 4 לתיקון 12 לחוק ולהוסיף לשווי
המכירה. במקרה זה סכום הפקת יתואם מតאריך אמצע תקופה שבין
יום הרכישה ליום המכירה.

חישוב הסכום האינפלציוני

יתרת שווי הרכישה המתואמת פחות יתרת שווי הרכישה

חישוב הסכום האינפלציוני החיב

יתרת שווי רכישה כשהיא מתואמת לתאריך 31/12/1993 פחות יתרת שווי הרכישה (לא 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 התחיליה

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

חישוב יתרת השבח הריאלי לאחר יום התחיליה ועד למועד השני

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

חישוב יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השני

סכום השבח הריאלי פחות סכום השבח הריאלי עד יום התחיליה וסכום השבח הריאלי שלאחר יום
התחיליה ועד למועד השני.

חלוקת השבח הריאלי בחישוב לפי ליניאריות חדשה לדירות מגורים מזוכות:

חישוב השבח הריאלי עד יום המעבר

מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום 1.1.2014 בחלוקת למספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה כפול סכום השבח הריאלי.

חישוב השבח הריאלי לאחר יום המעבר

סכום השבח הריאלי פחות סכום השבח הריאלי עד יום המעבר.

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

1. המכירה אינה לקרוב
 2. ניתן למוכר עד שתי דירות בחישוב זה ובתנאי שאם מוכרים שניים לפחות לפחות אחת עומדת בתנאי הפטור לפי סעיף 49ב(1) עבר ביטולו.
 3. אם הדירה התקבלה במתנה לפני 1.1.2014 מתקיים התנאים שבסעיף 49 (תקופת צינון) עבר תיקונו.
 4. אם הדירה התקבלה במתנה פטורה לפי סעיף 62 מיום 1.8.2013 ועד 31.12.2017 יבדקו התנאים הר"מ לגבי נזון המתנה ואם עומד בתנאים יראו כאילו הוא המוכר (לענין זכאות עתידית לחישוב בתקופת המעבר של נזון המתנה)
- מכירת דירת מגורים מזכה שווייה מושפע מזכויות בניה בלתי מנוצלות בחישוב ליניארי חדש על מכירה של דירה זו יהולו הכללים שנקבעו בסעיף 49 לחוק לעניין תקורת פטור. עד לשינוי הדירה לא זכויות הבניה יחולש מס לפי ליניאריות חדשה. אם שווי הדירה ללא זכויות נמוך מסכום תקורת הפטור שנקבע בסעיף 49א(2) יהולש מס לפי ליניאריות חדשה גם על חלק זכויות הבניה בסכום של שווי הדירה ללא זכויות הבניה או בסכום ההפרש שבין סכום התקורת לשווי הדירה - לפי הסכם הנמור יתרת זכויות הבניה יחויבו במס לפי ליניאריות רגילה.**

מס שבח על הקונה:

- אם הסכימו הצדדים עסקה כי הקונה ישלם את מס השבח שהמוכר חייב בו, ראש המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא.
 - גילום מלא - התמורה בהסכם המכירה בתוספת סכום המס שהוא על המוכר לשלם על מנת שתיוותר בידו התמורה נתו שהסכם אילו הקונה לא יהיה מקבל על עצמו את תשלום המס.
- יודגש כי אין בהסכם מסווג זה להעביר את חובות תשלום מס השבח על הרוכש.**

שיעור המס:

- **שיעור המס החלים על השבח הריאלי (בליניאריות רגילה) לשנת 2014**

חברה	יחיד			
על כל השבח הריאלי 26.5%	ישרת השבח ריאלי לאחר מועד השני -	шибח ריאלי לאחר יום התחילת ועד למועד השני 25%	шибח ריאלי עד יום התחילת 20%	шибח ריאלי עד יום התחילת 48%

שיעור המס החלים על השבח הריאלי בליניאריות חדשה לדירות מגורים מזוכות לשנת 2014

шибח ריאלי עד יום המעבר - %	шибח ריאלי לאחר יום המעבר - %
-----------------------------	-------------------------------

שיעור המס על הסכום האינפלציוני החיב - 10% לחיד ולחברה

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

מר ישראלי רכש משרד בתל אביב ביום 1.1.2000 1. תמורה 600,000 ₪.

המשרד שימש את מר ישראלי בעסקו כל השנים.

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

מר ישראלי הוציא את ההוצאות הבאות:

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

2. שכר טוחת עורך דין שליל במכירת הזכות - 10,000 ₪ מיום 1.2.2014

3. פחת שניתבע - 225,440 ש"ח

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



באתר האינטרנט של רשות המסים ניתן לבצע חישוב של שומה עצמית במס שבח כמפורט בחוק.

את "הчисוב ניתן לשומר, להדפיס במתכונת טופס "שומה עצמית": חישוב מס שבח מקרקעין - נתונים לשומה עצמית" ולצרכו הכנסתו לטופס ההצהרה

taxes.gov.il | 

רשות המסים שומר ונטול מטענים / נפקה



חישוב מס שבך מקרקעין

פרט' מכירה: מכירת זכות במרקען על-ידי יחיד, מס שבך 'שולם על-ידי המוכר'

א. נתונים לחישוב המס					
1. פרטי המכירה					
31.12.93	מסד ים המכירה	יום המכירה	1.1 שווי המכירה		
15,805,361.66	34,076,761.63	01/02/2014	1,000,000.00		
חישוב יתרת שווי רכישה					
31.12.93	סכום תשלום X מסד ים	מסד בסיסי	הסכום	פרטים	
600,000.00	796,734.74	25,662,313.92	01/01/2000	שווי הרכישה 2. (לא ניכוי פחת)	
3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק (יש לצרף קבלות/asmמחראות בגין הניכויים)					
50,000.00	66,394.56	25,662,313.92	02/01/2000	מס רכישה בקשר לרכישה	
10,000.00	10,000.00	34,076,761.63	01/02/2014	שכ"ט ש"ד ברכישה	
225,440.00	299,359.80	25,662,313.92	01/01/2000	4. פחת:	
ב. חישוב השבח					
31.12.93	6.2 תיאום ליום המכירה	6.1 יתרת שווי הרכישה	6. יתרת שווי הרכישה מתואמת	5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחתות 4)	
434,560.00	573,769.50			434,560.00	

המשך חישוב השבח

		7. פחת בתנאי אינפלציה (לנכיס שרכשו לפני 1.4.1973)
565,440.00		8. שבח מקרקעין (סעיף 1.1 ועד 7 פחת 5)
139,209.52		9. סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחת 5)
0.00		10. סכום אינפלציוני חייב (סעיף 6.2 פחת 5)
426,230.48		11. שבח ריאלי (סעיף 8 פחת 9)
676.00		12.1 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 7.11.2001
3,707.00		12.2 מספר הימים שעברו ממועד 1.1.2012 ועד ליום 8.11.2001
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 התחלתה (סעיף 11 כפול 12.4)
307,101.35		14. השבח הריאלי לאחר יום התחלתה ועד למועד השני (סעיף 11 כפול 12.5)
63,126.84		14. יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השני (סעיף 11 פחת סעיפים 14 + 13)

ג. סכום המהו

סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)	יתרת השבח הריאלי לאחר יום ההתחלתה ועד لمועד השני (סעיף 14 א.)	השבח ריאלי עד יום התחלתה (סעיף 13)
+ 0	+ 63,126.84	+ 307,101.35
-	-	-
-	-	-
0	63,126.84	307,101.35
10%	25.00%	20.00%
		48.00%
		17. יתרה לאחר קיזוז
0	15,781.71	61,420.27
		26,881.10
		20. סכום המהו (סעיף 17 סעיף 18 כפול סעיף 19)

ד. המהו לתשלום

104,083.07	21. סה"כ מה השבח (סיכום שנות סכום המהו סעיף 20)
	22. פטורם חלקית/齊次 הפקעה (פרט בהערות)
	23. זכויות לפי אישור פ"ש
104,083.07	24. יתרת המהו לתשלום (סעיף 21 פחת סעיפים 22 ו/או 23)
	25. תקרת המהו ע"פ סעיף 48(א)ד (לרכישות לפני 1.4.1961 {סעיף 8 פחת הפסדים כפול שיעור המוגבל})
104,083.07	26. המהו לתשלום (המגור מבין סעיף 24 וסעיף 25)

הערות:

הקלות ממיס השבח

לינדריות חדשה במכירת דירת מגורים מזча - ראה עמ' 38-39
שיעור מס היסטורי - סעיף 48א(ד) לחוק

סעיף 48א(ד)(1) לחוק המקורי 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 במרקען ע"י חברה שהכנסתה מעסק או ע"י יחיד שקיבל את הזכות הנמכרת אגב פירוק מחברה כאמור, יתרוסף 1% על שיעורי המס לפי פסקה (1) לכל שנה החל משנת 2005 ועד לשנת המכירה.

בסעיף 48א(ד)(3) נקבע כי במכירת זכות במרקען או בפועלה באיגוד בידי מי שפסקה (2) לעיל אינה חלה עליו יתרוסף 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 מנויות מהותי - 30% ולחבר בני אדם - 26.5%.

בחוק נקבעה הוראת שעה המתיחסת ליחיד הן במכירת זכות במרקען והן בפועלה באיגוד, והוא קובעת עליה מדורגת בשיעור המס המוגבל החל משנת 2012 ועד לשנת 2017 לגבי מי ששיעור המס המוחש 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 יחשב כאילו נבע בחלוקת שנתיים שווים (להלן: פריסה). את בקשת הפריסה יש להגיש על גבי **טופס 7003**.

להלן התנאים להחלת חישוב פריסה:

1. המוכר הנה תושב ישראל
2. תקופת הפריסה המרבית הנה ל-4 שנים או "תקופת בעלות בנכס", **לפי הנמק שבנייהם** תקופת הפריסה תיקבע בהתאם לבקשת הנישום ויכולת להיות לתקופה הקצרה מ-4 שנים תחילת הספירה של תקופת הבעלות בנכס הנה בשנה הראשונה שלאחר המועד שבו הגיעו הזכות לידי המוכר וסיומה בשנת המכירה.
3. המוכר הגיש דוחות לפי סעיף 131 לפוקודה בעבר שנות המס שבתקופת הפריסה, למעט שנות מס שלגביהם טרם חלף המועד להagation דוחות אלה.

אופן חישוב המס על השבח הריאלי על פי פריסה:

הshawb הריאלי יחולק למספר שנות המס בפריסה.

בכל אחת משנהו המס בתקופת הפריסה, יצורף חלק השבח הריאלי להכנסה החייבת של המוכר. חישוב המס יעשה בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר, לפי הוראות פקודת מס הכנסה, ובהתחשב ביתרת נקודות הזיכוי שזכה להן המוכר בכל אחת משנהו המס הרלוונטיות. יש לציין כי השבח הריאלי יהיה השלב הגבוה ביותר בסולם הכנסה החייבת.

קיזוז הפסדים

מס שבח מהויה **מקדמה** על חשבונו מס הכנסה. נישום אשר צבר הפסד עסקית/הון לתום שנת המס שקדמה למכירה והמציא אישור מקוריו על גבי **טופס 1271/א** מפקד השומה על גובה וסוג ההפסד, יוכל להפחיתו מהשבח.

אופן קיזוז הפסדים:

הפסד עסקתי יקווז נגד השבח הריאלי והסכום האינפלציוני החיב.

כל 1 נס הפסד יקווז נגדי 1 נס שבח ריאלי/**סכום אינפלציוני חייב** (המוכר יכול לבקש כי לא יקווז ההפסד נגד הסכום האינפלציוני).

הפסד הון יקווז תחיליה נגד השבח הריאלי והיתרה תקווז נגד הסכום האינפלציוני החיב.

כל 1 נס הפסד יקווז נגדי 1 נס שבח ריאלי וכל 1 נס הפסד יקווז נגדי 3.5 נס מהסכום האינפלציוני החיב.

שיעור מיוחד להפקעה - סעיף 48ג

במכרית זכות במרקען בדרך של הפקעה, או החלפת מרקען בשל צו רשות מוסמכת שהניסיונות קיבל תמורהה כסף או שווה כסף, ינתן למוכר זיכוי מן המס שחוש בשיעור של 50% מהמס הרגיל.

הנחה לרכישה בתקופה הקובעת - סעיף 48א(ד)

במכרית זכות במרקען שיום רכישתה היה בין התאריכים 2001/11/7 ל- 2002/12/31, זכאי המוכר להנחה בשיעור של 20% מהמס.

במכרית זכות במרקען שיום רכישתה היה בין התאריכים 2003/1/1 ל- 2003/12/31, זכאי המוכר להנחה בשיעור של 10% מהמס.

הנחה לא תחול על מכירת זכות שהיתה קרווע בעט רכישתה אלא אם קיימת תוכנית המתירה בניה על הקרווע ותוך 5 שנים מיום הרכישה נבנה על הקרווע בגין שטחו לפחות 70% מהשטח המותר לבניה.

הנחה לא תחול על מכירת זכות שהתקבלה בידי המוכר לפי אחת מ这几:

- לפי סעיף 70 או לפי חלק ה-2 לפוקוד מס הכנסת
- ללא תמורה
- במסגרת חילוף
- הזכות התקבלה מקרווב
- הזכות הייתה מלאה בעסק והפכה לנכס קבוע

פטורים ממיס שבח

בחוק מסוי מרקען נקבעו מספר פטורים ממיס שבח כשהשכיח שבהם הוא **הפטור במכירת דירות מגורים מזכה** (פרק חמישי 1 לחוק). כאמור תיקון 76 לחוק שינה את התנאים לפטורים וביטל את הפטור לפי סעיף 49ב(1).

פטור לדירות מגורים מזכה

להלן התנאים המctrבים לציאות לפטור ממיס שבח:

הדירה עונה להגדרת דירת מגורים:

- א. בניית הדירה נסתיימה - יודגש כי דירה שבניתה טרם נסתיימה, גם אם הקובלן התחייב לסיים בנייתה, לא תיחס כדירת מגורים לצורך קבלת הפטור
- ב. הדירה בבעלות או בחכירת יחיד ולא חברה
- ג. הדירה אינה מהוועה מלאי עסק אצלה 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 ממשתי החלופות הבאות:

- א. 80% מהתקופה הנמדדת מתאריך 1.1.98 ועד ליום המכירה.
- ב. ארבע שנים שקדמו למכירה.

לענין 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 למוכר את כל זכויותיו בדירת המגורים. אם המוכר מכיר חלק מזכויותיו בדירה ולא את כולה, או שהמוכר הותיר בידיו זכויות, כגון זכות הבעלות עם החכרת הדירה, המוכר לא יהיה זכאי לפטור ממס שבבח בעת מכירתה.

ג. על המוכר לעמוד בהגדות תושב ישראל כפי שמופיע בפקודת מס הכנסת או שהנו תושב חוץ שיש בידיו אישור מרשות המס שבמדינת תושבותו לפחות אין בעלותו דירה באותה מדינה.

ד. הפטור ינתן עד לשווי התקרבה (נכון לשנת 2014 התקרבה הינה 4,500,000 ש"ח. השווי שמעל התקרבה יחויב במס לפי החלק היחסי שהוא מכל שווי המכירה).

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

א. פטור לדירה יחידה - 49(ב)(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 מכיר דירה אחרת בפטור זה ב-18 חודשים הקודמים
4. הנכס הנמכר לא היה דירה בשכירות מוגנת/דירה שחילקו של המוכר בה לא עלה על 1/3 וזאת בעת מכירת דירה אחרת בפטור לפי סעיף 49(ב)(2)

5. במכירה בתקופת המעבר בלבד בין 1/1/2014 ועד 31/12/2017 נוסף תנאי לפחות לפיו ביום 1/1/2014 לא הייתה בעלות המוכר יותר מדירה אחת (במנין הדירות ביום זה לא ימננו הדירות המוגדרות בסעיף 49).

6. לעניין תנאי מספר 1 הרי שלא יביאו במנין הדירות את אותן דירות נוספות נספנות המנווית בסעיף 49 וסעיף 49(ב)(5)(א)+(ב) כמפורט בהמשך:

- הדירה הנוספת לדירה הנמכרת היא דירה חיליפית 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 49(ב)(5)(א)+(ב) כמפורט בהמשך
- הדירה הנוספת היא דירה שבבעלות חברה אשר למוכר זכויות בה בחלוקת שאינו עולה על 1/3 או שהוא מלא עסקי (סעיף 49(ד)).

ב. פטור לדירה שהתקבלה בירושה - 49(ב)(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 בנסיבות שתי דירות - 49ה - בתנאים הבאים:

1. במועד המכירה של הדירה הראשונה נשואת הפטור יש בעלות המוכר דירה אחת נוספת בלבד.
2. המוכר מכיר את הדירה הנוספת תוך שנה ממכירת הדירה נשואת הפטור
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 חולפת) בסכום השווה ל-4/3 לפחות משווי שתי הדירות הנמכרות 5. אם התקיימו הסעיפים הנ"ל לפחות סעיף 3 (במקרה ששווי שתי הדירות עולה על הסכום שנקבע בסעיף) וסכום שווי שתי הדירות לא עולה על התקורת של שווי מרבי שנקבע בסעיף ינתן פטור במכירת הדירה הראשונה בגובה הפרש שבין תקרת שווי שתי הדירות ושווי הדירה הנוספת. יתרות שווי המכירה שאינה פטורה תחוב במס לפי חלקה היחסית משווי המכירה כמכירת **זכות שאינה דירת מגורים מזכה** (דהינו לניירות רגילה).

* מכיוון שהפטור ניתן במכירת הדירה הראשונה והתנאים לפטור צריכים להתקיים לאחר המכירה הרוי שבשלב הראשון תחוב המכירה והמס יוקפא לביקשת המוכר וזאת עד להתקיימות התנאים העתידיים.

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

דgesים לזכאות לפטור

undercutן התא המשפחתית

לצורך מתן הפטור, יראו במוכר ובבני משפחתו, הכוללים את בן/בת הזוג, ידוע/ה הציבור ולדיו שנאים נושאים עד גיל 18, ממוכר אחד. אם אחד מבני המשפחה הללו מכיר דירת מגורים בפטור ממשם שבך בעבר, יראו את כל התא המשפחתית כאילו כל אחד מהם מכיר דירה פטורה.

סיג לדירה שנתקבלה במתנה

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

1. בדירה שלא שימשה דרך קבוע למגוריו מקבל המתנה: **תקופת "צינון" של 4 שנים**
2. בדירה ששימשה דרך קבוע למגוריו מקבל המתנה: **תקופת "צינון" של 3 שנים**

3. אם לפחות מחצית מחיר 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 שմלאו לו 18 שנים, תחילה לגבי תקופה הצינון מיום שמלאו לו 18.

מכירת דירת מגורים מזכה כולל זכויות בניה - סעיף 49

אם המכירת דירת מגורים מזכה שהתמורה מכירתה הושפעה מזכויות בניה קיימות או צפויות בלתי מנוצלות, המוכר יהיה זכאי לפטור (אם עמד בתנאי הזכאות כפי שפורטו לעיל) בגובה שווי הדירה ללא זכויות הבניה.

אם שווי זה נמור מסכום תקרת הפטור שנקבע בחוק, בסעיף 49(א)(2) המוכר יהיה זכאי לפטור נוספת בשל זכויות הבניה בסכום של שווי הדירה ללא זכויות הבניה או בסכום הפרש שבין סכום התקורת לשווי הדירה - **לפי הסכום הנמור**.

יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים הפטוריים תחוב במס שבך בלינאריות רגילה.

• סכום תקרת הפטור לפי סעיף 49 מתעדכן אחת לשנה והוא מפורסם בפרק 11 במדריך

פטורים נוספים ממיס שבח

- א. מכירה ללא תמורה מיחיד לקרו בו שאינו איגוד בשליטתו (סעיף 62 לחוק). בחוק מסוים מקרקעין מוגדר מיהו קרוב לאדם פלוני לצורך הפטור: "בן-זוג, הורה, הורי הורה, צאצאי בן-הזوج ובני-זוגם של אחד מלאה, 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 זכויות במרקען **לא תמורה** למדינה, לרשות מקומית, ל"קרן קיימת לישראל" או ל"קרן היסוד" פטורה ממס (סעיף 60)
- ג. מכירה **לא תמורה** למוסד ציבורי (סעיף 61(א))
- ד. מכירת זכויות במרקען ע"י מוסד ציבורי (סעיף 61(ב))
- ה. יתרור על זכויות **לא תמורה** (סעיף 63)
- ו. פטור בהפקעה שתמונתה התקבלה זכויות במרקען (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 זכויות במרקען, שהיא חלוקה או איחוד מקרקעין, בין כל בעליה המשותפים **לא תמורה** (סעיף 67)
- י. פטור ממס בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות קלאית (סעיף 68)
- יא. פטור ממס בגין העברת זכויות במרקען מנאמן לננה (סעיף 69)
- יב. פטור ממס בגין מכירת זכויות במרקען לאיגוד, בתמורה להקצת מניות באותו איגוד (סעיף 70)
- יג. פטור ממס בגין מכירת זכויות במרקען, או זכויות באיגוד מקרקעין, של איגוד מתפרק לבני המניות (סעיף 71)

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



ו. חישוב מס הרכישה, פטורים והקלות

הסבר כללי

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

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

חישוב המס

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

כמפורט לשיעור מס זה נקבע כי רכישת קרקע שקייםת לבניה המתירה בניית דירה אחת לפחות למגורים ושבגינה התקבל היתר לבניית דירות מגורים אחת לפחות, תוך שנתיים ממועד הרכישה, תוקן שומת מס הרכישה לפי שעור של 5%.

בתקנה 2(2) נקבע כי שיעור מס הרכישה **לדירות מגורים** שתשמש למגורים יהיה כקבע בסעיף 9 לחוק.

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

הסעיף מבחין בין מדרגות בחישוב רגיל לבין מדרגות בחישוב לדירה יחידה:
חישוב רגיל יכול על מי שבבעלותו דירת מגורים נוספת על הדירה הנרכשת.
חישוב לדירה יחידה יכול על היחיד תושב ישראל שבבעלותו רק הדירה הנרכשת.

- אם בבעלות הרוכש דירת מגורים אחת נוספת מלבד הדירה החדשה הנרכשת אותה מכיר תוך שנתיים מיום רכישת הדירה החדשה או תוך שנה מיום שנמסרה לו הדירה החדשה (אם נרכשה מקבלו), יראוهو בעל דירה יחידה לצורך חישוב המס.
- בעת מכירת הדירה נוספת יש לדוחם למשרד האזורי.
- לענין מנתין הדירות שבבעלות הרוכש יש לראות את הרוכש, בן-זוג, ידועים בצויר וילדים עד גיל 18 כרוכש אחד.
- במנין הדירות של הרוכש, לא תחשב דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפני 1/1/1997 או דירה שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על 1/3.
- במנין הדירות של הרוכש, יש להתחשב גם בדירות שהתקבלו בירושה/מתנה.

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

שיעוריו המס ברכישת משק חקלאי

חלק השווי המיחס למגורים יחויב במס על פי כללי החיבור לדירת מגורים שפורטו לעיל.

לגביו השווי הנקי יבוצע חישוב על פי שיעורי המס הבאים:

- 0.5% על חלק השווי שאינו עולה על סכום המדרגה הראשונה
- 6% על חלק השווי שעולה על סכום המדרגה הראשונה

- מדרגות מס הרכישה מתעדכנות אחת לשנה על פי שיעור עליית המדי.
- המדרגות מפורסמות בפרק ט במדדין.
- ברכישת חלק מדירה יש לחשב את המס על פי שווי הדירה בשלמותה ואת תוצאת חישוב המס יש להכפיל בחלק הנרכש.
- דוגמא ליחסוב מס הרכישה לדירת מגורים ולחנות שולבו בדוגמאות לilitary טופס הצהורה שבפרק 5.



חישוב מס רכישה לרכישה במסגרת "קבוצת רכישה"

בתיקון 69 לחוק, הוסדר אופן החיבור במס רכישה למי שרכש זכות במרקען במסגרת קבוצות רכישה. בתיקון הוגדרה קבוצת רכישה ונקבע כי שווי הרכישה במקרה זה יהיה שווי הנכס הבני. בנוסף נקבע כי מכירת זכות במרקען לקבוצות רכישה תחוליב במע"מ ותשולם יהיה תנאי נוסף לרישום הרכישה בטאבו.

סימולטור לחישוב מס רכישה



באופן האינטראקטיבי של
רשות המסים ניתן
לבצע הדמיית חישוב מס
רכישה לפי סוג נכס וסוג
חישוב נבחרים.
הчисלוב זמין לכל פונה

taxes.gov.il |

היישום נמצא תחת נושא מיסוי מקרקעין.
כלים לשימוש, שירותים מקוונים באתר

פטורים ממיס רכישה

בתקנות מס רכישה נקבעו הפטורים הנהנות וההקלות ממיס רכישה.
להלן הפטורים הנהנות וההקלות השכיחים:

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

נכחה, נפגע פעולות איבת או בן משפחה של חייל שנספה במערכה הרוכש זכות במרקען לשם שייכנו ישלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי הזכות.

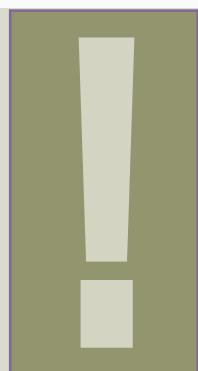
הפטור ינתן לזכאי לו פעמיים בלבד.

2. תקנה 12 - פטור לעולה (כהגדרתנו בתקנות):
עליה הרוכש זכות במרקען בשנה שקדמה לכיניסטו לישראל ועד ל - 7 שנים לאחר כיניסטו, ישלם מס רכישה כדלהלן:

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

עליה זכאי לפטור פעם אחת לגבי רכישת דירה ופעם נוספת לגבי רכישת עסק.

- ברכישת זכות במרקען ע"י בני-זוג שرك אחד מהם זכאי לחשב המס על פי תקנה 11 או 12 יוחשב מס הרכישה על פי התקנה לשני בני הזוג (גם אם נשאו תוך 12 חודשים ממועד הרכישה).
- בבקשת הפטור לפי תקנה 11 או 12 תוגש על גבי טופס 2973 ותצורך לטופס ההצהרה על רכישת הזכות במרקען.
- מדרגת מס הרכישה על פי תקנה 12 מתעדכנת אחת לשנה על פי שיעור עליית המדי והיא מפורסמת בפרק 11 במדדין.



3. תקנה 20 - מכירה לקרוב:

במכירת זכות במרקען ללא תמורתה מייחד לקרובו יהיה מס הרכישה - 1/3 מס רכישה רגיל.

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

4. תקנה 21 - מכירה לבן-זוג:

מכירת זכות במרקען בדירת מגורים ללא תמורתה לבן-זוג המתגורר עם המוכר באותה דירה פטורה מס רכישה.

5. תקנה 27 - פטור ממכירות מסוימות:

מכירת זכות במרקען הפטורה מס שבך לפי אחד מהסעיפים הבאים פטורה מס רכישה:

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

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

ז. הליכי השומה

להלן הליכי השומה המרכזיים על פי חוק מסוי מקרען:

שומה עצמית

הנהל ישלח למוכר/רכוש הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצעה חייב בו לפני הצהרתו וזאת תוך 20 ימים ממועד הגשת ההצעה. דין ההודעה כדי שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף 86 לחוק.

עריכת שומה

סעיף 7 לחוק קובע כי בעת מסירת ההצעה על מכירת הזכרה על מקרקעין מתיקיות סמכות הנהל לקבוע את שומת המס. המנהל, באמצעות מפקח שומת מסוי מקרען במשרדים האזריים, ישום את המכירה הנו במס שבוח והן במס רכישה תוך 8 חודשים מהגשת ההצעה לפי השומה העצמית או לפחות שפיטה. במקרה של שומה לפחות שפיטה יזמן המפקח את המוכר/רכוש לדין לפני החלטתו. הנהל ישלח הודעה שומה לחיב בתשלום המס בה יפרט את מרכיבי השומה ואת סכום המס לתשלום.

הבהרה:

אם לא נמסרה למנהל ההצעה במועד שנקבע בחוק, רשאי המנהל לדרש את מסירת ההצעה, ומישלא נינה, רשאי לשום את מרכיבי השומה ואת סכום המס בהתאם לנוראים שברשותו.

השגה

סעיף 8 לחוק קובע כי מוכר/רכוש שקיבל הודעה שומה ויש לו מחלוקת בקשר לנוראי, רשאי להגיש השגה תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעה. ההשגה תוגש על גבי **טופס 307** באופן מפורט ומנומך תוך ציון הסכום שאינו שניי במחלוקת. ודין חישבו.

הנהל יזמן את המשיג לדין בהשגה וישב לו את ההחלטה באופן מנומך ובכתב וזאת תוך 8 חודשים מיום שהוגשה ההשגה (או שנה בנסיבות מיוחדות בחוק).

עדר/ערעור

ס' 88 לחוק קובע כי מוכר/רכוש הרואה עצמו מוקוף מהחלטת הנהל בהשגה רשאי להגיש עדר לוועדת העדר שליד בית המשפט המחוזי תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה. בעת הגשת כתב העדר ישלם העורר אגרה. על ההחלטה ועדת העדר ניתן להגיש ערעור בפנייה 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 שנעשהה וזאת אם התקאים אחד מהמקרים הבאים:

- נתגלו עובדות חדשות שלא היו ידועות למנהל בעת עשיית השומה אשר עשויות לחיבם במס או לשנות את סכום המס
- נמסרה ההצעה בלתי נcona, שהיא בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס
- נתגלתה טעות בשומה

תיקון השומה יכול להיעשות ביוזמת הנהל או בעקבות פניהו של מי ששילם מס. בקשה לתקן שומה תוגש על גבי **טופס 7085** והוא תכלול הסבר על מהות הבקשה בצרוף מסמכים תומכים. כמו כן יצוין סכום המס שאינו שניי במחלוקת.

ביטול עסקה

אם הצדדים לעסקה החליטו לבטלה עליהם להגיש הودעה על כך למנהל מס שבחר על גבי **טופס 6130**. אם המנהל שוכנע כי אכן מדובר בביטול עסקה מעיקרה, יבטל השומות שערך, ויחזיר את תשלום המס ששולם.



תהיין בטוחים שהמידע בטוח

**שידרוג המענה הטלפוני ואבטחת
המידע ללקוחות רשות המסים**



ללקוח / מיצג

יש להנגן למושדי מס הכנסה/מסי חיבור קרוב לאזור מנוריכם, עם תשורת דוחה.

הסיממה אינה אשיית אלא ניתנת להעברה לאחדר

עובד אצל מיצג – יש לצרף בನוסף, סופס בקשה לקבלת סיסמה (טופס סספ"ר 105).

נתן להנגן במשדרים ובאזורים אוטודוס של רשות המסים.

מיצג ועובד אצל מיצג – יכול לקבל מדען על תקופת האישום המשיגם, על פי כליל אבסוחות פידען.

ללקוח – יכול לקבל מידען על תיקון האישוי בלבד, עפ"י כליל אבסוחות פידען.

הסיממה תקיפה גם במשדרי מע"מ

שימוש לבו החל מתאריך 1.6.2011. יסגר מידעת איש בטלפון ורק ללקוחות/מיצגים שיש בידם סיסמה אישית ליהו טלפוני.

עם סיסמה אישית המידע נשאר אישי

taxes.gov.il

ח. תשלום המס וגביאתו

תשלום המס

תשלום על פי שומה עצמית - סעיף 9א

חייב במס ישלם את המס על פי שומתו העצמית בתוך 60 יום ממועד העסקה. תשלום המס על פי השומה העצמית ושומת המנהל בגובה יותר, ישולם הפרש המס תוך 30 יום מיום שנמסרה השומה לחיב.

תשלום יתרת מס ע"פ שומה - סעיף 9

המס על פי השומה שערך המנהל ישולם בתוך 15 يوم מיום שנמסרה השומה לחיב.

תשלום מס בהשגה

אם החיב בתשלום המס השיג על השומה, ישלם את המס שאינו שניי בחלוקת, וייתן ערבות בנקאית, או ערבות אחרת שיקבע המנהל, לגבי הסכום שבחלוקת.

תשלום המס לפי סעיף 5

חובה תשלום המס תידחה לתאריך שבו יתקיים אחד מ אלה:

- הרוכש קיבל החזקה במרקען
- הרוכש שילם סכום העולה על 50% ממחיר הזכות (לABI חבות במס רכישה) ו- 40% (מס שחב).
- הרוכש קיבל ייפוי כוח לרשות זכותו במרקען.

סעיף 76 לחוק קובע כי בעת שתנאי הדוחה את תשלום המס על פי סעיף 5 חدل להתקיים, יש להודיע על כך למנהל תוך 14 ימים {על פיגור בהגשת הודעה יחול קנס לפי סעיף 94א(א)(1)}.

דוחית תשלום המס - סעיף 9א

בסמכות המנהל לדוחות את מועד חובת תשלום המס כולל או מקצתו אם ראה סיבה מספקת לכך ובלבד שעלה תקופת הדוחיה יחולו הפרשי הצמדה וריבית.

גביאת המס

כלל, על גביית המס וכן על גביית הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות, תחול פקודת המסים (גבייה).

פרשי הצמדה וריבית - סעיף 94

על סכומי המס שלא שולמו במועד החוק יתווסף הפרשי הצמדה וריבית עד ליום התשלום.

- אם אם נדחה מועד חובת תשלום המס על פי סעיף 5 לחוק, יתווסף הפרשי הצמדה וריבית כאמור.
- בסמכות המנהל לפטור מתשלומי ריבית והצמדה כולם או מקצתם אם ראה סיבה מספקת לכך.



כנס על אי הגשת הצהרה - סעיף 94א(א)(1)

מי שלא הגיש הצהרה במועד החוקי, יחויב בכנס בסכום של 270 ש"ח בעבר כל שבועיים של פיגור (סכום הכנס יתואם אחת לשנה).

כנס על אי הגשת הודעה 94א (א)(2)

מי שלא הגיע הודעה במועד החוק יחויב בכנס בסכום של 210 ש"ח בעבור כל שבועיים של פיגור (סכום הכנס יתואם אחת לשנה).

כנס על פיגור בתשלום - סעיף 94ב

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

הבהרה:

כנס אי הגשת הצהרה וכנס אי תשלום במועד לא יהולו על תקופה מקבילה.

פטור מתשלום כנס - סעיף 94ג

בנסיבות המנהל לפטור מתשלום כנס אי הצהרה במועד וכנס אי תשלום במועד וזאת אם ראה סיבה מספקת לכך.

זקיפת תשלוםם סכום כלשהו על חשבון חוב המס יזקפו התשלומים לפי החלק היחסי של מרכיבי החוב

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

כנס גרעון - סעיף 95(א) ו- 95(ב)

במכירה ששולם עליה מס ואשר נקבע לא בגין גרעון העולה על 50% מהמס המגיע במכירה, והמנהל סבר שהגירעון נובע מהתרששות המוכר, או בא- מסירת הצהרה, יתרוסף לסכום המס המגיע כנס השווה ל-15% מסכום הגרעון.

אם סבר המנהל שהגירעון נוצר בזיד או מתווך כוונה לחמק מתשלום מס, אזי לסכום הכנס יתרוסף כנס השווה ל-30% מסכום הגירעון.

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

המנהל רשאי לפטור מן הכנס אם ראה סיבה מספקת לכך.

על הכנס יתרוספו הפרשי הצמדה וריבית.

כנס מנהלי (מכוח חוק העבירות המנהליות והתיקנות)

מי שחivist במס שבך או במס רכישה ואשר ללא סיבה מספקת, לא מסר במועד הצהרה כאמור בסעיף 7 לחוק, יוטל עליו כנס מנהלי בשיעור 5% מהמס המגיע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שנקבע למסירת הצהרה ועד ליום מסירותה.

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

מווכר/רוכש שהוטל עליו כנס מנהלי רשאי שלא לשלם ולהודיע למשרד האזורי תוך 30 ימים על בקשתו להישפט.

ט. טבלאות חישוב

מדרגות מס שבך לסעיף 49ה:

שווי מרבי של הדירות	שווי שתי הדירות הנמכרות יחד	התקופה
3,367,000 ₪	2,024,000 ₪	מיום 1/1/2014 ועד 31/12/2014

מדרגות מס שבך לסעיף 49ז:

רכפת הפטור	תקרת הפטור	התקופה
500,100 ₪	1,996,700 ₪	מיום 16/1/2014 ועד 15/1/2015

מדרגות מס רכישה לדירה בחישוב רגיל:

שיעור מס 6%	שיעור מס 5%	התקופה
על חלק השווי שבין 1,123,910 ₪ ועד 3,371,710 ₪	על חלק השווי שעד 1,123,910 ₪	מיום 16/1/2014 ועד 31/12/2014
שיעור מס 10%	שיעור מס 8%	שיעור מס 7%
על חלק השווי העולה על 15,475,835 ₪	על חלק השווי שבין 4,642,750 ₪ ועד 15,475,835 ₪	על חלק השווי שבין 3,371,710 ₪ ו עד 4,642,750 ₪

שיעור מס 10%	שיעור מס 8%	שיעור מס 5%	שיעור מס 3.5%	שיעור מס 2%	התקופה
על חלק השווי העולה על 15,475,835 ₪	על חלק השווי שבין 4,642,750 ₪ ועד 15,475,835 ₪	על חלק השווי שבין 1,089,435 ₪ ועד 4,642,750 ₪	על חלק השווי שעד 1,089,435 ₪	על חלק השווי שעד 1,089,435 ₪	מיום 1/1/2015 ועד 15/1/2015

מדרגות מס רכישה לדירה יחידה:

שיעור מס % 5	שיעור מס % 3.5%	לא ישולם מס	התקופה
על חלק השווי שבין 1,799,605 ₪ לBIN 4,642,750 ₪	על חלק השווי שבין 1,517,210 ₪ לBIN 1,799,605 ₪	על חלק השווי שעד 1,799,605 ₪ עד 1,517,210 ₪	מיום 16/1/2014 עד 15/1/2015

שיעור מס % 10%	שיעור מס % 8%
על חלק השווי העולה על 15,475,835 ₪	על חלק השווי שבין 4,642,750 ₪ עד 15,475,835 ₪

מדרגות מס רכישה לשווי הנקי" במשק חקלאי:

שיעור מס % 6	שיעור מס % 0.5%	התקופה
על חלק השווי העולה על 336,320 ₪	על חלק השווי שעד 336,320 ₪	מיום 16/1/2014 ועד 15/1/2015

מדרגות מס רכישה לתקנה 12 – פטור לעולה:

שיעור מס % 5	שיעור מס % 0.5%	התקופה
על חלק השווי העולה על 1,644,310 ₪	על חלק השווי שעד 1,644,310 ₪	מיום 16/1/2014 ועד 15/1/2015

שיעור המס ההיסטורי

חישוב לפי סעיף 48א(ד)(3)

יחיד שאינו בעל מנויות מהותי

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	שיעור 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 מנויות מהותי

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

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

חישוב לפי סעיף 48א(ד)(2)

חברה

שנת מס	שיעור מקורי	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
12	19	19	20	21	22	23	24	25	26
13	20	20	21	22	23	24	25	26	26.5
14	21	21	22	23	24	25	26	26.5	26.5
15	22	22	23	24	25	26	26.5	26.5	26.5
16	23	23	24	25	26	26.5	26.5	26.5	26.5
17	24	24	25	26	26.5	26.5	26.5	26.5	26.5
18	25	25	26	26.5	26.5	26.5	26.5	26.5	26.5
19	26	26	27	28	29	30	31	32	33
1948	12	19	20	21	22	23	24	25	26
1949	13	20	21	22	23	24	25	26	26.5
1950	14	21	22	23	24	25	26	26.5	26.5
1951	15	22	23	24	25	26	26.5	26.5	26.5
1952	16	23	24	25	26	26.5	26.5	26.5	26.5
1953	17	24	25	26	26.5	26.5	26.5	26.5	26.5
1954	18	25	26	27	28	29	30	31	32
1955	19	26	27	28	29	30	31	32	33
1956	20	27	28	29	30	31	32	33	34
1957	21	28	29	30	31	32	33	34	35
1958	22	29	30	31	32	33	34	35	36
1959	23	30	31	32	33	34	35	36	37
1960	24	31	32	33	34	35	36	37	38

ו. מידע כללי

רשימת המשרדים האזוריים:

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

מועדי קבלת קהל במשרדים



קבלת קהל במדור השומה:

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

לתיום הזמנה, יש לפנות במכtab או בפקס למשרד האזרוי -
בציון מספר השומה ופרטיה הנכס נשוא הבקשה וכן מספר טלפון
לקביעת מועד הזמנה.

בימים ב', ד' - תתקיים קבלת קהל (שוטף)
בשעות: 13:00 - 15:30 , 8:30 - 14:00

קבלת קהל במדור הגבייה:

בימים: א', ב', ד', ה' - תתקיים קבלת קהל (שוטף) בשעות: 13:00 - 14:00

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

בימי ג' - תתקיים קבלת קהיל בנושא עיקולים ופיזוי איבה בלבד

מערכת לפניות הציבור

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

לקבלת מידע מעודכן ניתן לפנות לאתר רשות המסים

taxes.gov.il

**תקנות מסויי מקרקעין (שבח ורכישה
(קביעת אגרות بعد פעולות ושירותים), התש"ע - 2009**

התקנות קובעות כי بعد הפעולות והשירותים הבאים תגבה אגרה כדלהלן:

עין במסמכים וצלומים -

- (1) אם יום המכירה הוא פחות מחמש שנים לפני יום הגשת הבקשה
83 - סך
(2) אם יום המכירה הוא חמיש שנים או יותר לפני יום הגשת הבקשה
195 - סך

אישור על תשלום מסים לפי החוק -

- (1) לגבי מכירה שיום המכירה שנקבע לגבייה מוקדם לשנת המס 1983
195 - סך
(2) לגבי מכירה שיום המכירה שנקבע לגבייה הוא בשנת המס 1983 או
לאחריה, בלבד שלגביו שני האישורים הראשונים בשל כל מכירה
55 - סך
לא תיגבה אגרה

הדמיית שומה -

- חישוב מס השבח הנובע ממכירה או פעולה באיגוד מקרקעין
83 - סך

**בירור מצבת זכויות במרקען או הזכיות באיגוד מקרקעין הרשומים
על שמו של המבקש והפקת פلت**

**בירור בדבר מכירות שעשה המבקש ורשותם במרשמי המנהל
והפקת פلت**

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

את הבקשה לקבלת פعلاה/שירות יש לשלוח למשרד האזורי בדואר או בfax וזאת על-גבי **טופס 703** אותו ניתן להוריד מאתר האינטראנט של רשות המסים. המשרד האזורי ישלח לפונה מכתב תשובה לבקשת ביצירוף שובר תשלום אם ניתן לתת הפעלה/שירות המבוקש.

יש להකפיד ולמלא את כל סעיפי טופס הבקשה.
כל השירותים (למעט הפקת אישור לטאבו למי שקיבל כבר שני אישורים בעבר, שירות שייתן במדור הגביה) יניתנו בחולית השומה המרכזית במשרד האזורי בהתאם לשיעור קבלת קהיל' של מדור השומה.

מדריך לאזרחים שרכושם נפגע בפעולות מלחמה

אזרחים יקרים

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

סמור לזמן האירוע, מיד כשמתאפשר על ידי כוחות הביטחון, מגיעים אנשי קרן הפיזיים (מס רכוש) ברשות המסים לאזור הפגיעה בלווית שמאים ומהנדסים.

הזכויות עוברים בין הדירות/העסקים/המשרדים שנפגעו, מסבידים לנזוקים מהן הזכיות ומנהלים אותן כיצד למלא את טופסי התביעה.

נקי מבנה

המדינהלקח על עצמה לפצות אתכם, על פי חוק, על נזק שנגרם לבנייה כתוצאה מפעולות מלחמה. זאת על מנת להסביר את המצב לקדמוננו מהר ככל שניתן.

עובד קרן הפיזיים (מס רכוש) בסיווע אנשי מקצוע יבקשו אצלכם ויערכו שמורות. השמאות תסייע لكمבטת הפיזיו הכספי על מנת לשיקם את הנזק בסיווע בעלי מקצוע על פי בחירתכם.

נקים לחיפוי בית בדירות מגורים

אם נפגעו חפציכם בביתכם הרוי שבהתאם לתקנות, הפיזיו על חיפוי בית מתבצע לפי מחiron של סוג "חיפוי בית" וגודל המשפחה. בכל מקרה, אין זכאות לפיזיו בגין אובדן כסף מזומנים והמחאות, תכשיטים וחפציכם אומנות שנפגעו באירוע.

- מחiron מעודכן של "חיפוי בית" נמצא במדריך קרן פיזיים: "ביטוח רשות של חפציכם ביתים בפני נזקי מלחמה"
- לדייתכם, ניתן להרחב את כיסוי הביטוח של "חיפוי בית" באמצעות תשלום פרמיה סמלית באמצעות مليו"ט טופס הצהרה מקוון" באתר רשות המסים בישראל taxes.gov.il.



שווי הפיזיו בגין חיפוי הבית שנפגעו יקבע בהתאם לשוויו התקינו. במקרה של עדעת מנהל קרן הפיזיים (מס רכוש) החיפוי אינו ניתן לתקן - שווי הפיזיו יהא בהתאם לשוויו של חיפוי בית דומה חדש במקומו.

נקים לכלי רכב

בעלי כלי רכב שניזקו בפעולות איבה יפנו לעובדי מחלוקת הפיזיים במקום, לצורך אומדן הנזק וויפנו מידית לתקן הנזק בכל מוסך שייבחרו ובתנאי שההשמי מטעם קרן הפיזיים (מס רכוש) יאשר את התיקון לפני ביצועו.

בעת הפניה יש לצרף לטופס התביעה את המסמכים הבאים: **רישון רכב; אישור משטרת** (הכול): מספר הרכב וחתימת חוקר וקצין משטרת; **יפוי כח** (אם מגיש התביעה אינו בעל הרכב - את טופסיפוי הכח ניתן להוריד מאתר רשות המסים); **הסכם ליסינג** (אם הרכב בבעלות ליסינג לטוח ארכון); **הסכום שכךירות** (לבעלי מוניות); **אישור מחברת ביטוח** (בתיקון מעל 10,000 ש"ח נדרש לצרף אישור חבר הביטוח על העדר תביעה) **צילום שיק/אישור מהבנק מחשבון הבנק על שם הנזוק**.

נזקים לעסק

ציוויל ומלאי בעסקים: כיסוי הנזקים של ציוד עסקית שנפגע הנו, על פי חוק, בהתאם לשווי השוק של הציוד (שווי ממוכר מרצון לכוונה מרצון בשוק החופשי (במצבו לפני הפגיעה). עליהם להוכיח את בעלותכם על התוכלה שנפגעה.

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

להוכיחת הנזק עליהם להציג רישימת הציוד/המלאי שנפגע, דוחות כספיים או מסמכים המעידים כי הציוד/המלאי בבעלותכם (חשבונות רכישה, דוחות מלאי מאושרים על ידי ר"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 וצלום המראה לאיומות פרטי הבנק, וזאת בנוסף לכל המסמכים שיידרשו מכם על ידי השמאים.

עוברי אורח שנקלעו לפעולות איבה אם נקלעתם לפעולות איבה וחפציכם אישים שהיו עמכם נפגעו, עליהם לפנות לאנשי קרן הפיצויים (מס רכוש). השתדלו להציג את החפציכם שנפגעו על מנת שניתן יהיה לבצע הערכה לנזק שנגרם.

חשיבות לדעת

- אין לפנות ציוד, מלאי, פסולת או כל חפץ אחר שנמצא בעסק/בבית מגוריים, ללא תיאום מוקדם עם שマイ קרן הפיצויים ברשות המסים.
- בכל מקרה, אין זכאות לפיצוי בגין אובדן (או גנבה) של כסף מזומנים ומהחאות שנפגעו באירוע.



לבירורים ופרטים נוספים הנכם מותבקשים לפנות למשרדי מיסוי מקרקעין או למקומות מס רכוש, הסמכונים למקומות מגוריים:

פקיד שומה אשקלון:

סמטת הפלדה 8, שדרות, טלפון: 08-6623300

מיסוי מקרקעין חיפה:

רחוב פל-ים 15, טלפון: 04-8630402

מיסוי מקרקעין טבריה:

רחוב אלחדיף 23, טלפון: 04-6714005/6

מיסוי מקרקעין ירושלים:

רחוב 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. בכלל מקרה של סתייה או אי התامة בין האמור במדריך זה לבין הוראות החוק, קובעות הוראות החוק בלבד.

בעריכת קרן הפיצויים (מס רכוש) והיחידה לדוחות והסבירה, רשות המסים.



