

ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: www.practika.co.il
מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 34
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011
טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771
mail: practika@bezeqint.net



השתלמות עריכת הסכם מכר ורכישה

של דירות מגורים

חומר למפגש מס' 6

מרצה:

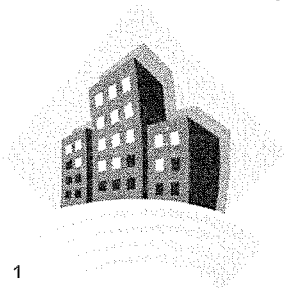
עו"ד שי עינת, רו"ח

הנכם מוזמנים להיכנס לאתר שלנו
ולתעדכן בכל צאת: www.practika.co.il וס'
בפייסבוק - "פרקטיקה משפטית"

השתלמות תעודה מקיפה בעריכת הסכם מכר ורכישה של דירות מגורים

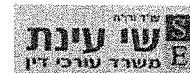
מפגש מס' 6

**הרצאתו של עו"ד שי עינת
משרד עו"ד שי עינת (רו"ח)**



1

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



תוכנית המפגש:

1. מכירת בית מגורים עם זכויות בניה בלתי מנוצלות - פיצול פיזי ואנכי.
2. דיווחים למס שבח ומס רכישה – לוחות זמנים.
3. תשלום מקדמת מס בעסקת מכר דירה.
4. ניסוח סעיפי מס בהסכם מכר.
4. דיווח מקוון.

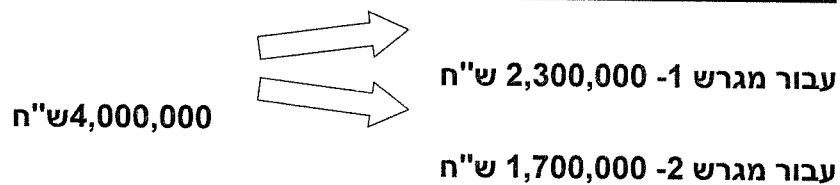
2

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

ידועים הנתונים הבאים:

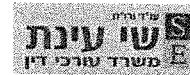
תמורה ממכירת מגרש ובו בית מגורים – 4,000,000 ש"ח.
קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בבית הקיים.
צפיפות אפשרית ע"פ תב"ע – 2 בתים.
שווי שוק מגרש דונם ריק באזור – 1.7 מליון ₪.

שלב א' - פיצול פיזי

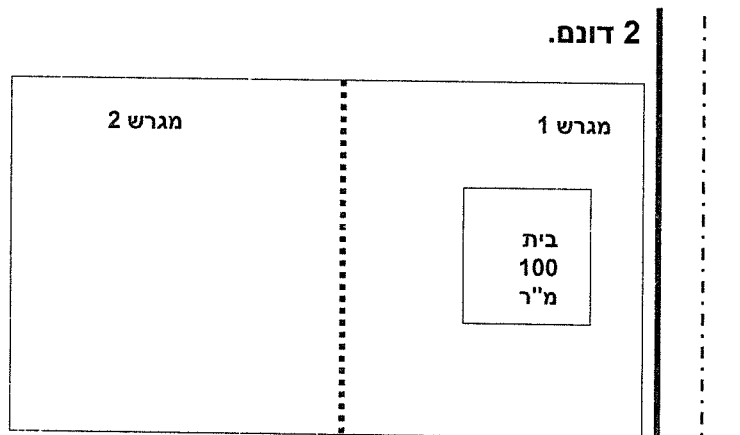


3

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



מכירת בית על מגרש - פטור חלקי ממס



- פיצול פיזי

- פיצול אנכי.

4

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

שלב א' - פיצול פיזי

תמורה מיוחסת למגרש ערום מס' 2 – 1,700,000 חייבת במס מלא.

5

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



שלב ב – פיצול אנכי

תמורה מיוחסת למגרש מס' 1 – 2,300,000 ₪.

ידוע כי שווי בית המגורים במגרש מס' 1 בהתעלם מזכויות בניה
נוספות שווה – 600,000 ₪ בלבד.

$$\begin{array}{r} 600,000 \\ \times 2 \\ \hline \end{array}$$

1,200,000 ₪
1,100,000 ₪

כפל פטור ע"פ סעיף 48/ז49א(ב3)
מכאן, יתרה מיוחסת לזכויות בניה

6

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

סיכום חבות המס

	שעור מס	סכום	
		4,000,000	תמורה כוללת
	מס שבח מלא	1,700,000	תמורה מיוחסת למגרש 2
	סך של 1,200,000 פטור ממס/לינארי מוטב. 1,100,000 ש"ח חייב במס שבח מלא	2,300,000	תמורה מיוחסת למגרש 1

7

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

שאלת המשך:

נניח כי שווי הבית ללא זכויות בניה נוספות – 1,100,000 ₪.
מה יהיה גובה הפטור?

$$\begin{array}{r}
 1,100,000 \text{ ₪} \\
 \times 2 \\
 \hline
 2,200,000
 \end{array}$$

תקרת הפטור לפי סעיף 49' לחוק: 2,140,000 ₪.

תקרת הפטור היא הפטור האפקטיבי.



8

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

הפיצול הפיזי בבניה רוויה

נתונים:

- נמכרת דירה בקומה עליונה בבנין מגורים בפ"ת.
- הגג צמוד לדירה.
- ישנן זכויות בניה לחדר על הגג שטרם נוצלו.
- מחיר מכירה 2,500,000 מליון.
- שווי הזכויות הבלתי מנוצלות הינו 300,000 ₪.
- מה יהיה פטור ומה יהיה חייב?

9

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

ועוד דוגמא לתרגול....

נתונים:

- נמכרת דירת מגורים ברמת גן.
- מחיר מכירה 2 מליון ₪.
- לדירה צמוד הגג וניתן לבנות חדר על הגג.
- שווי בית המגורים ללא זכויות הבניה – 1,200,000 ₪.
- מה פטור ומה חייב מתוך התמורה?

10

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

דוגמאות קצרות נוספות

- בית בן 3 חדרים צמוד קרקע בשטח של דונם עם זכויות בניה נוספות נמכר ב- 1,500,000 ₪ . שווי הדירה ללא זכויות נוספות -1,100,000 ₪ ש"ח
- סה"כ פטור יינתן בגובה -תקרת הפטור.
- באם שווי דירה ללא זכויות הינו 600,000 ₪ הפטור המקסימאלי יהיה 1,200,000 ₪ כפל פטור.
 - באם שווי דירה ללא זכויות באיזור הינו 200,000 ₪ והנכס נמכר ב-1,000,000 ₪ הפטור יהיה 535,000 ₪ ש"ח (רצפת הפטור).



11

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



פיצול פיזי-אימתי?

שנה	שם פס"ד	קביעה
1974	פלדמן(ע"א 104/74)	בית המגורים כולל חצר וגינה המשמשת אותו.
1979	שוורץ(ע"א 152/79)	בית מגורים כולל את השטח המשמש למגורים.
1987	רושגולד(ע"א 651/87)	אם היחידה ניתנת לחלוקה כלכלית תכנונית, יש לפצל פיצול פיזי. מכאן קיימת חשיבות למיקום הבית בחלקה.
1994	נסל(ע"א 2191/92) צמצום הלכת רושגולד	דונם אחד כפוף למקובל באזור.
1995	ארליך (ע"א 733/91)	הסכם בין המוכר לרוכשים שופך אור על היות הנכס בר פיצול.

12

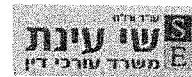
עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

פיצול פיזי בבתים משותפים

- מכירת דירת מגורים עם זכויות בניה לדירה נוספת ע"פ תב"ע מקומית.
- מכירת דירת מגורים עם זכויות בניה לדירה נוספת ע"פ תמ"א 38.
- ר' עמ"ש 188/91 לשם נ' מנהל מס שבח, פד"א כ' 139, מיסים ו/3 ה – 35, מיום 16.03.1992.

13

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



"שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה

הושפעה מזכויות לבניה נוספת"-מה זו

"הושפעה"?

1. ה"ב 6/98- זכויות בלתי מנוצלות עד 10% משטח הבית או שווי של 100 אלף ₪ לפי הנמוך- אין הפעלה של 49.
2. קיימות זכויות בניה נוספות אך אין אפשרות לבצע את הבנייה. עלות הבנייה עולה על ההשבחה. פשרה: הפעלת 49 תוך מתן עלות בגובה עלויות בניה צפויות. הרצליה פיתוח- תב"ע מאפשרת בריכה.
3. הלכת רושגולד- לא מספיק שיהיו זכויות בניה נוספות אלא עליהן להשפיע על התמורה.
4. הלכת אהרובי (ע"א 471/03)- עיקרון הציפייה.

14

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



הלכת פאולה כרמל (ע"א 8244/02)

גישת ההשוואה

• השופטת דורנר:

"אין מנוס מעריכת שומות ספציפיות שיענו על השאלה מהי התמורה שקיבלה המערערת עבור זכויות הבניה שלא נוצלו"

פרשת מרים דורון (ע"א 1270/01)

צמצום הלכת פאולה כרמל? אי התחשבות בנוסחת בטאט בחישוב שווי דירת המגורים חלה בנסיבות המיוחדות של פאולה כרמל.

יחד עם זאת, יש לפנות לגישת ההשוואה ואם לא ניתן, אזי לחזור לגישת בטאט.

15

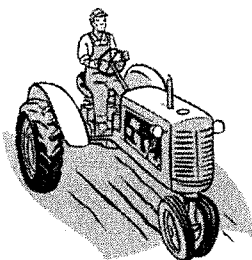
עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



הפטור במכירת משק חקלאי

סעיף 49ז(ב) קובע:

"הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(א1) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד"



פיצול אופקי או פיצול אנכי ?



16

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



הפטור במכירת משק חקלאי - המשך

- מכירת משק חקלאי שבו שני בתי מגורים

עמ"ש 265/93 קריסטל נ' מנהל מס שבח מקרקעין



סעיף 49 ז(א) כי כפל הפטור יינתן למי שמוכר דירת מגורים אחת. לא ניתן לפרש את הסעיף כבא להעניק זכויות למי שמוכר משק חקלאי

17

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777



חישוב מס הרכישה

- ועדת הערר בעניין לסק (ו"ע 10629-05-12) - הפיצול על פי סעיף 49ז (האנכי) רלוונטי אך ורק למס שבח ואינו רלוונטי למס רכישה.
- בפיצול אופקי (פיזי), יש השלכה למס הרכישה. פיצול כאמור נקבע מכח פסיקה (ר' לדוגמה ע"א 152/79 שוורץ).
- רכישת דירת מגורים המיועדת להריסה לא תזכה בשיעורי מס של דירת מגורים אלא של קרקע (ו"ע 9750-12-11 בענין טובה נס).

18

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

חובת הגשת הצהרה למסמ"ק

- סעיף 73 לחוק מסמ"ק קובע כי על המוכר ועל הרוכש להגיש הצהרה מפורטת ומלאה תוך 30 ימים מיום המכירה.
- תשלום המס נעשה תוך 60 ימים מיום המכירה.
- שלב ההשגה.
- תיקון שומה.

מקדמת מס שבח

- סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין קובע מנגנון תשלום מקדמת מס שבח מן התמורה לה זכאי המוכר. כנגד תשלום המקדמה הרוכש זכאי לקבלת אישור מס שבח לרשם המקרקעין.
- שעור המקדמה מן התמורה:
- 15% מן התמורה אם המוכר רכש את הזכויות לפני 7.11.01.
- 7.5% מן התמורה אם המוכר רכש את הזכויות לאחר 7.11.2001, או כשמדובר במכירה על ידי חברה.
- נטל התשלום חל על הקונה.

ניסוח סעיפי מס במקרה של חד דירתי

בהצהרות המוכר:

"המוכר מצהיר כי למיטב ידעתו הוא זכאי לפטור ממס שבח במכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין ובכוונתו להגיש בקשה לפטור ממס שבח במסגרת הדיווח למנהל מס שבח."

בהצהרות הקונה:

"בכפוף להצהרת המוכר בסעיף... הקונה לא ינכה תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק מיסוי מקרקעין"

ניסוח סעיפי מס במקרה של רב דירתי

הצהרות מוכר:

- המוכר מצהיר כי למיטב ידעתו הוא זכאי לחישוב מס שבח לינארי מוטב בהתאם להוראות סעיף 48א(2) לחוק וישלם את סכום המס בהתאם לכך.
- המוכר מתחייב כי מיד עם קבלת שובר מקדמה המופנה לרשם המקרקעין ישלם את סכום המס הקבוע בשובר המקדמה.

הצהרות הקונה:

- בכפוף להצהרת המוכר בסעיף.... להצהרות המוכר, הקונה לא ינכה על חשבון התמורה את סכום המס בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק.
- הקונה יחתום במעמד החתימה על הסכם המכר על בקשה להקטנת שיעור המקדמה בהתאם לתחשיב מס אשר יערוך ב"כ המוכר, וכן יחתום על יפוי" כוח המייפה את כוחו של ב"כ המוכר וב"כ הקונה לקבלת שובר מקדמה המופנה לרשם המקרקעין בשמו.

מקדמת מס שבח במכירת דירת מגורים
ותשלום מס לפי סעיף 48א(ב2) לחוק

- יש לבקש בקשה להקטנת שיעור המקדמה בהתאם לחישוב סכום המס על פי החישוב הלינארי המוטב בהתאם להוראות סעיף 48א(ב2) לחוק.
- על מנהל מס שבח ליתן תשובה תוך 20 ימים ממועד הגשת הבקשה. לא הגיב, יראו את הבקשה כאילו התקבלה.

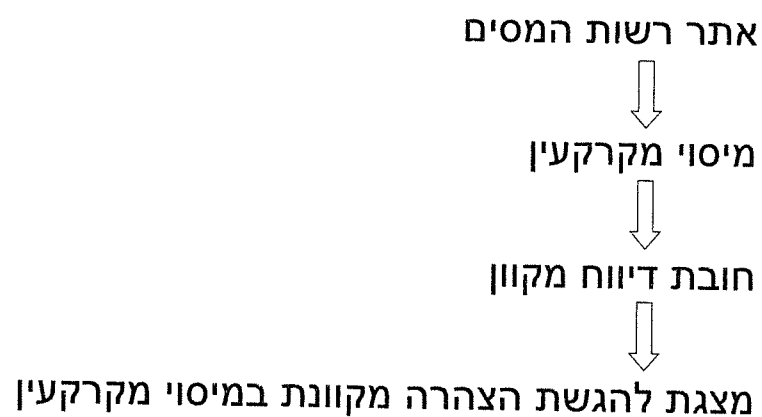
קבלת אישור מס רכישה המופנה לרשם
המקרקעין

- סעיף 15(ט) לחוק קובע מתן אישור מס רכישה המופנה לרשם המקרקעין תוך 90 ימים ממועד ההצהרה על ידי הרוכש.
- תנאים:
- חלפו 90 ימים ממועד ההצהרה על ידי הרוכש, או מן המועד שנדרש להמציא מסמכים;
- בוצע תשלום מקדמת מס שבח;
- שילם את מס הרכישה על פי שומתו העצמית.
- קיים מסלול מואץ תוך 60 ימים.

חובת דיווח מקוון

- דיווח על עסקה יש לבצע באופן מקוון וזאת החל מיום 1.12.2017.
- סעיף 76א לחוק קבע את החובה וכן העניק למנהל מס שבח לקבוע כללים לגבי האופן ההגשה המקוונת.
- תקנות מיסוי מקרקעין (דיווח מקוון) – 2017.
- כללי מיסוי מקרקעין (דיווח מקוון) – 2017.
- הדיווח יעשה באמצעות חיבור למערכת מיצגים (חיבור אוטומטי למערכת מייצגים נעשה על ידי רכישת הכרטיס החכם).

מצגת להגשת הצהרה מקוונת



דיווח מקוון

- מעבר על שאלות חשובות ותשובות

תודה על ההקשבה!

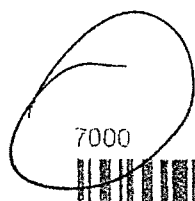
משרד עו"ד שי עינת (רו"ח)

טל' – 03-7711777

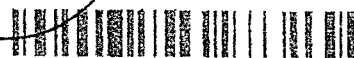
פקס- 03-7711776

האמור במצגת זו איננו תחליף לייעוץ פרטני!!





7000



מספר קשר: 1290205939

מספר שומה ראשית: 118107879

תאריך הדפסה: 28/03/2018 15:03

תאריך שליחה: 28/03/2018

אל: משרד מיסוי מקרקעין מרכז

טופס: הצהרה מקוונת על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה (שאינה כוללת זכויות בנייה)

הצהרת המוכר על מכירת דירת מגורים מזכה שאינה כוללת זכויות בנייה קיימות או צפויות
ומבוקש בגינה פטור ממס שבח

הצהרת הרוכש על רכישת זכות במקרקעין (שומה עצמית)

<u>פרטי הנכס:</u>			
גוש: 6355	חלקה: [REDACTED]	תת-חלקה: 5	
ישוב: פתח תקווה	רחוב: ברנדייס	בית: [REDACTED]	דירה: [REDACTED]
		מיקוד: 4929460	

<u>פרטי המוכר/ים</u>	
1. מספר זהות: 35112954	שם כח: [REDACTED]
מספר זהות: 353	שם: [REDACTED]
כתובת: 6986574	
החלק הנמכר לפי רישום: 1/1	
סטטוס: נשוי	
<u>פרטי עו"ד</u>	
מספר עו"ד: 21034	שם: חוה אפשטיין
כתובת: שד אבא אבן 8 הרצליה 4672526	
טלפון: 08-9514114 050-2542899	
אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת: המייצג	

פרטי הרוכש/ים

1. מספר זהות: 380 [redacted] שם: גלינה [redacted]

כתובת: [redacted] ת.ד. 4938760

החלק הנרכש לפי רישום: 95/100

סטטוס: ללא

פרטי עו"ד

מספר עו"ד: 85 [redacted] שם: דר. אוסטפלד

כתובת: ז'בוטינסקי 33 רמת גן

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת: המי"צג

2. מספר זהות: 1 [redacted] שם: [redacted]

כתובת: [redacted] ת.ד. 4938760

החלק הנרכש לפי רישום: 5/100

סטטוס: נשוי

פרטי עו"ד

מספר עו"ד: 105 [redacted] שם: [redacted]

כתובת: ז'בוטינסקי 33 רמת גן

טלפון: 03-5757367

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת: המי"צג

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

1. הזכות הנמכרת מהווה : בעלות
2. הזכות בדירה רשומה ב : פנקסי מקרקעין
3. הדירה מושכרת בשכירות מוגנת : לא
4. תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת
מספר קומות: 4 מספר כניסות: 1 מספר דירות: 8 שנת בנייה: 1995
מעלית: כן מקומות חנייה: 2 השימוש העיקרי: מגורים
5. תיאור הדירה הנמכרת
הדירה: בית משותף קומה בבנין 3 שטח רשום (כפי שמופיע במרשם שלעיל) 69 מ"ר
מספר חדרים : 3.00
שטח לפי חייב ארנונה (יש לצרף חשבון אחרון) 75 מ"ר
השימוש בפועל : מגורים מיקום הדירה: חזית
הצמודות: אין
חניה: יש מספר החניות שנמכרות: 0 תת-קרקעיות: 0 מקורות: 1 לא מקורות: 0
6. החלק הנמכר: 1/1
7. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום: 1/1

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

1. יום ושזוי המכירה

בתאריך 27/03/2018 נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

ש"ח	1,420,000
ש"ח	0
ש"ח	0
ש"ח	1,420,000

בתמורה כספית בסך

תמורה אחרת שפרטיה הם ללא

והמוערכת ליום המכירה בסך

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

סה"כ שזוי המכירה :

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

✓ לא נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במקרקעין הנ"ל או לגבי זכות אחרת
הקשורה במישרין או בעקיפין לממכר, פרט להסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה תמורה נוספת כלשהי

חתימת הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות פרטי העסקה סעיפים 2+1

הצהרת המוכר/ת

שם המוכר: [Redacted]

1. ת"ז המוכר : 54 [Redacted]

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

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

שם פרטי	שם משפחה	תעודת זהות
[REDACTED]	[REDACTED]	54
[REDACTED]	[REDACTED]	53

לתשומת לב מבקש/ת הפטור

יש להקפיד למלא את כל סעיפי בקשת הפטור בפרק "כללי" ובפרק הפטור המבוקש. אי מילוי אחד הסעיפים יעכב את הטיפול בתיק.
אם ענית על כל התשובות הראשונות בכל סעיף (תשובות מודגשות) הנך עומד/ת בתנאי הפטור עפ"י הצהרתך.
במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה ב - 4 שנים שקדמו למכירתה, יבדקו השלכות סעיף 49 ו על הזכאות לפטור (סייג לדירה שנתקבלה במתנה).
כאשר קיימים מספר מוכרים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף תצהיר לפטור לכל מוכר בנפרד (טופס 2988).
אם הנך תושב חוץ המבקש פטור, עליך לצרף להצהרה אישור ממדינת התושבות על כי אין לך ולתא המשפחתי שלך דירת מגורים במדינה זו.

כללי

רכשתי את הדירה בתאריך 31/07/2003

בנייתה של הדירה הסתיימה בן הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך 31/07/2003

קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת בן החזקה נמסרה לידי בתאריך 01/03/2004

הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים בן מתאריך 01/03/2004 עד התאריך 27/03/2018

(לעניין זה - דירה שמעל 50% משטחה משמש למגורים ותחשב כדירה ששמשה בעיקרה למגורים)

לדירה זכויות בנייה שלא נוצלו לא (יש להגיש את ההצהרה בטופס 7002). מכרתי את כל זכויות בדירה כן

הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא

מוכר הדירה נהנה מהטבות בגינה לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון לא

הדירה הנמכרת או הקרקע שעליה נבנתה התקבלה אגב פירוק איגוד בפטור לפי סעיף 71 לחוק לא

הדירה הנמכרת נרכשה כדירה חלופית לדירה אחרת שנמכרה בפטור ממס בחילוף לא

הדירה הנמכרת התקבלה תמורת זכות שאינה זירת מגורים במסגרת תמ"א 38/פינוי בינוי לא

הדירה הנמכרת התקבלה בהעברה פטורה מחברה לבעל מניות מהותי בהתאם לסעיף 96(ב)(3) לחוק

ההת"עלות הכלכלית 2016 לא

פירוט (צרף/י אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (למילוי רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 השנים שקדמו ליום מכירתה):

משכנתא כן ש"ח, חסכונות כן ש"ח.

מתנות כן ש"ח, אחר כן ש"ח.

קיבלתי את הדירה במתנה לא

תושב ישראל (למילוי ע"י מי שמבקש פטור לפי פרק חמישי 1)

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

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

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

פרטים על ההצעה :

בתוקף סמכותי לפי סעיף 96(112) לחוק, הנך נדרש למלא את כל סעיפי הטופס ולצרף מסמכים התומכים בה

המוכר מבקש/ת פטור לפי סעיף : 49 ב(2)

- הדירה הנמכרת היא דירתי היחידה (ביום המכירה) בישראל ובאזור (כהגדרתו בחוק) כן
- בנוסף לדירה הנמכרת יש לי בעלות בדירה באמצעות זכויות באיגוד שהדירה בבעלותו לא
- אני בעל/ת הזכות בדירה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהייתה לדירת מגורים כן
- מכרתי ב - 18 חודשים שקדמו למכירה זו, דירת מגורים אחרת (או חלק מדירה) בפטור וגמס שבח לפי סעיף 49ב(2) לחוק לא
- על הדירה הנמכרת הוחלה החזקה שבסעיף 49ג(2)/(3) במכירת דירת מגורים אחרת שנמכרה בפטור ממס לפי סעיף 49ב(2) לא

הצהרת הרוכש/ת

1. ת"ז הרוכש: [REDACTED] שם הרוכש: [REDACTED]

לעניין חלק זה ידוע לי כי הרוכש ובן/בת זוגו/ידועה/בציבור וילדים עד גיל 18 - יראו כרוכש אחד.

מהות הזכות הנרכשת: דירה

- הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכהטיבה אחת כן מתאריך 01/07/2018
- הדירה(*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן
- הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין לא
- הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא
- הנני קרוב למוכר עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה לא
- רכשתי את הדירה בנאמנות לא

הרוכשות מבקשות פטור \ פטור חלקי לפי :

תקנה ללא

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתך בתאריך 01/07/2018

הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך 15/05/2018

ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך 01/07/2018

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

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

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

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

שומה עצמית למס רכישה

רוכש שמור על זכויותיו

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי המקרקעין
לצורך רישום זכויותיו בפנקסי המקרקעין תדרש
להמציא בין היתר אישור בדבר העדר
חובות של המוכר במס שבח, במס מכירה, במס רכוש
בשל המקרקעין נשוא בעסקה המוצהרת.
בנוסף תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על
תשלום מס רכישה על ידך.

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס
1,349,000	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	סה"כ המס	0
0	חלק הנרכש	95/100
שווי רכישה	המס לתשלום	0
1,349,000		

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

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

הצהרת הרוכש/ת

2. ת"ז הרוכש: [REDACTED] שם הרוכש: [REDACTED]

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

מהות הזכות הנרכשת: דירה

- הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך 01/07/2018
- הדירה ("שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1א)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כן
- הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין לא
- הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא
- הנני קרוב למוכר ע"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה לא
- רכשתי את הדירה בנאמנות לא

הרוכשות מבקשות פטור / פטור חלקי לפי:

תקנה ללא

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתך בתאריך 01/07/2018
הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך 15/05/2018
ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך 01/07/2018

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

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

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

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

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

שומה עצמית למס רכישה

רוכש שמור על זכויותיו

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי מקרקעין לצורך רישום זכויותיו בפנקסי המקרקעין תדרש להמציא בין היתר אישור בדבר העדר חובות של המוכר במס שבח, במס מכירה, במס רכוש בשל המקרקעין נשוא בעסקה המוצהרת. כנוסף תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על ותשלום מס רכישה על ידך.

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס
71,000	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	סה"כ המס	0
	חלק הנרכש	5/100
שווי רכישה	המס לתשלום	0
71,000		

(*) דירה או חלק ממנה שהתקבלו בירושה הם חלק מדידות הרוכש

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

149. (א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו ארבע שנים, מיום שנעשה בעלה; [תוקן: תשע"ג-2013 (מס' 76), תחילה ביום המעבר (1.1.2014) והוא יחול על מכירת זכות במקרקעין ביום המעבר ואילך. על אף מועד תחילה זה, בתקופת המעבר (1.1.2014 עד 31.12.2017) תחול הוראת המעבר המתפרסמת לעיל, לפני סעיף 49ב.]

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה - שלוש שנים.

[תוקן: תשס"ה-2005 (55); תשע"ג-2013 (מס' 76), תחילה ביום המעבר (1.1.2014) והוא יחול על מכירת זכות במקרקעין ביום המעבר ואילך. על אף מועד תחילה זה, בתקופת המעבר (1.1.2014 עד 31.12.2017) תחול הוראת המעבר המתפרסמת לעיל, לפני סעיף 49ב.]

נוסח פסקאות (1) ו-(2) עד תיקון 76

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו ארבע שנים, וכשנותן המתנה הוא הורה - שלוש שנים, מיום שנעשה בעלה;

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר - עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה - שלוש שנים, וכשנותן המתנה הוא הורה, אם איננו נשוי - שנתיים, ואם הוא נשוי או אם הוא הורה יחיד כהגדרתו בסעיף 1 לחוק משפחות חד הוריות, התשנ"ב-1992 - שנה אחת.

[תוקן: תשס"ה-2005 (55)]

(ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.

(ג) לענין סעיף זה -

(1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישה, כקבלתה במתנה;

(2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם.

כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה

149.

(א) (1) במכירת דירת מגורים מזכה, שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר (להלן - זכויות לבנייה נוספת) [עד תיקון 76 נאמר: הושפעה מזכויות לבניה נוספת], יהא המוכר זכאי, על פי בקשתו שתוגש כמועד ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור, בכפוף, להוראות סעיפים 49א ו-49ב, בשל סכום שווי המכירה, עד לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא הזכויות לבניה הנוספת כאמור (להלן - סכום שווי הדירה).

[תוקן: תשע"ג-2013 (מס' 76), תחילה: 1.8.13]

(2) היה סכום שווי הדירה כאמור בפסקה (1) נמוך מ-2,042,500 שקלים חדשים יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבניה הנוספת כאמור, בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין 2,042,500 שקלים חדשים לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך. [הסכום מעודכן ליום 16.1.2018 עד 15.1.2019]

(3) סכום הפטור הכולל לפי פסקאות (1) ו-(2) בשל מכירת דירה כאמור, שבנייתה הסתיימה לפני יום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997) ואשר יום רכישה על ידי המוכר קדם למועד האמור, לא יפחת מ-510,600 שקלים חדשים. [הסכום מעודכן ליום 16.1.2018 עד 15.1.2019]

(4) יראו את יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים הפטורים ממס לפי פסקאות (1) עד (3), כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלאו שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(5) הסכומים הנקובים בסעיף קטן זה יתואמו אחת לשנה, ב-16 בינואר, לפי שיעור עליית המדד שיפורסם בינואר של אותה שנה לעומת המדד הבסיסי, ויעוגלו ל-100 השקלים החדשים הקרובים; המנהל יפרסם ברשומות את הסכומים כפי שעודכנו; לענין פסקה זו -

"המדד" - כהגדרתו בסעיף 9(ג2);

"המדד הבסיסי" - המדד שיפורסם ביום י"ז בטבת התשנ"ח (15 בינואר 1998).

טבלת התפלגות סכומים

מיום	עד יום	תקרת הפטור	רצפת הפטור	אסמכתא
16.1.2009	15.1.2010	1,610,600	403,100	ק"ת 6749
16.1.2010	15.1.2011	1,702,000	426,000	ק"ת 6864
16.1.2011	15.1.2012	1,777,600	445,000	ק"ת 6990
16.1.2012	15.1.2013	1,871,000	468,600	
16.1.2013	15.1.2014	1,935,300	484,700	
16.1.2014	15.1.2015	1,996,700	500,100	
16.1.2015	15.1.2016	2,064,600	517,100	
16.1.2016	15.1.2017	2,105,900	527,400	
16.1.2017	15.1.2018	2,136,400	535,000	
16.1.2018	15.1.2019	2,042,500	510,600	

(1א) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת חלק מדירת מגורים מזכה, יקראו כל אחד מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א)(2) ו-(3), באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה. [הוסף: תשס"ה-2005 (55)]

(ב) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(1א) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד. [תוקן: תשס"ה-2005 (55)]

פטור על תשלומי איזון

149. תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ששולמו לבעל דירה, פטורים ממס כל עוד סכומם אינו עולה על מחצית התמורה שיש לצפות לה ממכירת הדירה, ללא זכויות ההרחבה, ממוכר מרצון לקונה מרצון. [הוסף: התש"ל-1995 (מס' 32), תחילה מיום 1.4.95. סעיף 71 לחוק המקרקעין שהוסף - עניינו שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבנייה בבית משותף. ראה נוסח הסעיף שחזק המקרקעין בפרק המקות עור]

כללים למגורי קבע

49ח. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים בדבר מהותם של מגורי קבע לענין פרק זה.

49ט. (בוטל) [תשמ"ד-1984 (מס' 15)]

פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין

[הפרק הוסף כהוראת שעה: תשס"ב-2002 (מס' 50), בתוקף מיום 24.5.02, יחול על עסקאות שנעשו ביום 7.11.01 ולאחריו; הורדת המלים "הוראת שעה" מכותרת הפרק: תשס"ז-2007 (מס' 58), תחילה ביום 1.1.07]

הגדרות

49. (א) בסעיף זה -

"אופציה" - זכות לרכישה של זכות במקרקעין למעט זכות לרכישה של זכות באיגוד, שהתקיימו לגביה כל אלה:

11.

(א) בחכירת אותם המקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שהן רצופות בזו אחר זו או שהן חופפות זו על זו בחלקן, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת, שתקופתה כמועד תחילת החכירה המוקדמת ביותר ומסתיימת בתום החכירה שסיומה המאוחר ביותר.

(ב) בחכירת אותם מקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שאינן רצופות אך שההפסקה ביניהן אינה עולה על ששה חדשים, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת שתקופתה היא כאמור בסעיף קטן (א).

12. בטל. [תשס"ב-2002 (מס' 50), בחוקף מיום 24.5.02, והוא יהול על עסקאות שנעשו ביום 7.11.01 ולאחריו; התחולה תוקנה בחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132) (תיקון), ס"ה 1881 מיום 18.12.02, עמ' 126]

הקניית זכויות שונות באיגוד

13.

(א) הוקנו לאדם בעסקות נפרדות זכות באיגוד מקרקעין וזכות במקרקעין של אותו האיגוד, והיה המנהל סבור כי הם מהווים שלבים שונים של עסקה אחת, יראו את בעל הזכות באיגוד כאילו הוא הקנה את כל הזכויות שהוקנו והמס ישולם לפי מהותה של אותה עסקה.

(ב) לענין סעיף קטן (א), אין נפקא מינה אם ההקניות היו במכירות בלבד או בפעולות באיגוד בלבד או בצירופן ואם היו על ידי האיגוד בלבד או על ידי בעל הזכות באיגוד בלבד או על ידי שניהם יחדיו.

(ג) פעולות באיגוד מקרקעין והקניית זכויות שסעיף קטן (א) חל עליהן, שניתן לראות בהן מכירה של זכות מסויימת במקרקעין, יראו אותן כמכירה אחת שתאריכה הוא יום המכירה לפי חוק זה שבו לדעת המנהל הושלמה המכירה.

14. בטל. [תשס"ב-2002 (מס' 50), בחוקף מיום 24.5.02, והוא יהול על עסקאות שנעשו ביום 7.11.01 ולאחריו; התחולה תוקנה בחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132) (תיקון), ס"ה 1881 מיום 18.12.02, עמ' 126]

חובת תשלום המס

15. (א) חובת תשלום המס היא: במכירת זכות במקרקעין - על המוכר, ובפעולה באיגוד - על עושה הפעולה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד, יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה - מקדמה):

(1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) - 15% מהתמורה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך - 7.5% מהתמורה;

הוראת שעה עד ליום 31.12.17

[חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 78), התשע"ד-2014, סעיף 4]

על אף האמור בסעיף 15(ב)(1) ו-(2) לחוק העיקרי, במכירת דירת מגורים מזכה שסעיף 48א(ב) לחוק העיקרי חל עליה ונעשתה בתקופה שמיום ג' בסיוון התשע"ד (1 ביוני 2014) ועד ליום י"ג בטבת התשע"ח (31 בדצמבר 2017), יהיה גובה המקדמה שווה לסכום המס בהתאם להצהרת המוכר לפי סעיף 73(א)(6).

(3) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במכירת זכות במקרקעין בידי חבר בני-אדם - 7.5% מהתמורה;

[תשע"ד-2014 (מס' 78), בתוקף מיום 1.6.14]

נוסח סעיף קטן (ב) עד תיקון 78 (1.6.2014)

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד, ואינה דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1, יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה - מקדמה):

(1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) - 15% מהתמורה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך - 7.5% מהתמורה;

(ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, מיד לאחר ששולמו למוכר מעל 40% מהתמורה או במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73(ג), לפי המאוחר; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה.

[תשע"ד-2014 (מס' 78), בתוקף מיום 1.6.14]

נוסח סעיף קטן (ג) עד תיקון 78 (1.6.2014)

(ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, לאחר ששולמו למוכר 40% מהתמורה; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה.

(1ג) הוראות סעיף קטן (ג) יחולו לעניין מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה, ואולם בסעיף הקטן האמור, בכל מקום, במקום "40%" יקראו "80%".

[תשע"ד-2014 (מס' 78), בתוקף מיום 1.6.14]

(ד) על תשלום מקדמה יחולו הוראות אלה:

(1) יראו את המקדמה כאילו שולמה למנהל על ידי המוכר על חשבון המס שהוא חייב

בו;

(2) על אף האמור בכל דין ובהסכם בין המוכר והרוכש, יראו את המקדמה כאילו שולמה למוכר מאת הרוכש על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ביניהם;

(3) (א) היתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2), על פי החלטה של המנהל בהשגה שניתנה לפי סעיף 87 או על פי החלטה של ועדת ערר שניתנה לפי סעיף 89, יוחזר עודף הסכום למוכר, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר.

(ב) שוכנע המנהל כי מכירת זכות במקרקעין לא הושלמה בשל נסיבות התלויות במוכר בלבד, באופן שהחזקה במקרקעין לא נמסרה לרוכש או לא ניתנה לפקודתו כמתחייב לפי הסכם המכירה, רשאי הרוכש לבקש מהמנהל כי סכום המקדמה שלא הוחזר למוכר לפי הוראות פסקת משנה (א) יוחזר לו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר; אין באמור כדי לפגוע בזכויות הצדדים

להסכם לפי כל דין;

- (4) לעניין הוראות סעיף 16, יראו את תשלום המקדמה כאילו שולם המס שחייב בו המוכר ובלבד שהמקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות פסקה (3)(ב);
- (5) על תשלום המקדמה לא יחולו הוראות סעיפים 94 ו-94ב.

(ה) (1) המנהל רשאי להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב), מיוזמתו וכן לבקשת המוכר או הרוכש שהוגשה עד למועד הקבוע להגשת ההצהרה לפי סעיף 73; הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה.

(2) המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה עד למועד המאוחר מבין אלה:

(א) 20 ימים ממועד הגשת הבקשה;

(ב) המועד האחרון למשלוח ההודעה של המנהל לפי סעיף 78(א).

(3) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (2), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ו) (1) המוכר או הרוכש רשאים להגיש למנהל בקשה מנומקת לבחינת ההחלטה אשר ניתנה בעניינם לפי סעיף קטן (ה)(1), בתוך 14 ימים מיום שנמסרה למוכר או לרוכש ההחלטה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה בתוך 45 ימים מיום הגשת הבקשה בהסתמך על המסמכים אשר צורפו לבקשה.

(2) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (1), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ז) מי שהחליט בבקשה להקטנת שיעור המקדמה לפי סעיף קטן (ה) לא ידון בבקשה לבחינת ההחלטה לפי סעיף קטן (ו).

(ח) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לא יחולו על עסקאות אלה:

(1) מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1;

(2) מכירת זכות במקרקעין בידי גוף מהגופים המנויים בסעיף 72;

(3) מכירת זכות במקרקעין שמתקיימות לגביה הוראות סעיף 2(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974;

(4) מכירת זכות במקרקעין, מסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ט) שילם רוכש את המקדמה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ושילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, יראו זאת, לעניין הוראות סעיף 16, כאילו שולם המס שהרוכש חייב בו, אם התקיימו כל אלה:

נוסח סעיף 15(ט)(1) עד היום הקובע (180 ימים מיום תחילתן של תקנות לפי סעיף 76א לחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו - יום 15.4.18);

(1) חלפו 90 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

הוראת שעה: נוסח סעיף 15(ט)(1) מהיום הקובע (180 ימים מיום תחילתן של תקנות לפי סעיף 76א לחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו - יום 15.4.18) עד יום 30.4.2020 [סעיף 53 לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016]

(1) (א) לגבי רכישה על ידי רוכש שלא מתקיימים בו התנאים אשר קבע המנהל לפי סמכותו בפסקת משנה

(ב) - חלפו 60 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(ב) לגבי רכישה על ידי מי שמתקיימים בו תנאים אשר קבע המנהל - הוא המציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, והמנהל אישר ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) בשל המכירה שבה הגיעה לידי המוכר הזכות הנרכשת בידי מי שמתקיימים בו תנאים כאמור.

נוסח סעיף 15(ט)(1) מיום 30.4.2020:

(1) חלפו 60 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

[תשע"ו-2016 (מס' 89) - תחילה מיום 30.4.2020, הוא יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה ביום זה האילך]

(2) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב);

(3) המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף קטן (ד)(3)(ב);

(4) אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 - הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.

[ס"ק (ה) החלקי וס"ק (ו)-(ט) הוספו: תשל"ד-2014 (מס' 78) - תחילה מיום 1.6.2014]

נוסח סעיף קטן (ה) עד תיקון 78 (1.6.2014)

(ה) המוכר או הרוכש רשאים לבקש מהמנהל, במועד הגשת ההצהרה שהוגשה לפי סעיף 73, להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב)(1) או (2); הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה במסגרת הודעתו בדבר סכום המס לפי סעיף 78(א), במועד הקבוע בסעיף האמור; הוראות סעיף 88 לא יחולו על החלטת המנהל לפי סעיף קטן זה.

הערת המערכת: [ס"ק (ב)-(ה) הוספו: תשע"א-2011 (מס' 70) - תחילה מיום 31.3.2011; הם בוטלו ב-תשע"ב-2011 (מס' 72), אך הביטול נדחה כמפורט להלן; מיום 1.4.13 ליום 1.10.13 - ק"ת 7249 התשע"ג, 13.5.13, עמ' 1196; ליום 31.12.13 - ק"ת 7292 התשע"ד, 1.10.13, עמ' 38; ליום 28.2.14 - ק"ת 7322 התשע"ד, 1.1.14, עמ' 406; ליום 31.5.2014 - ק"ת 7348 התשע"ד, 27.2.14, עמ' 714]

תנאים לתקפן של עסקאות

16. (א) (1) תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא תוקנה כל זכות על אף האמור בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה.

ואלה התנאים:

(א) שולם עליהן המס;

(ב) ניתנו עליהן הצהרות המוכר והקונה או עושה הפעולה על פי הפרק השביעי ושולם עליהן המס המגיע על פי ההצהרות;

(ג) הקונה זכות במקרקעין או הרוכש את הזכות באיגוד המקרקעין פירט בהצהרתו את שם המוכר ומענו, את הזכות שרכש ואת התמורה בעדה והפקיד אצל המנהל פקדון, כערובה לתשלום המס, בשיעור 20% משווי המכירה של הזכות במקרקעין, או שניתנו בטוחות להנחת דעתו של המנהל.

(2) מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2); לא נעשתה שומה כאמור, תירשם המכירה אם ניתנה ערבות בנקאית או ערובה אחרת להנחת דעתו של המנהל, לגבי ההפרש שבין 20% מהתמורה לבין המס ששולם לפי השומה העצמית כמשמעותה בסעיף 78(א) או (ב)(3), להבטחת תשלום המס שייגיע; תוקפה של ערבות או ערובה כאמור יהיה לתקופה שיקבע המנהל, ובלבד שלא תעלה על תשעה חודשים מיום שנמסרה למנהל ההצהרה כאמור בסעיף 73, ולגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה - ובלבד שהומצא גם אישור מהמנהל, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, לפי סעיף 136 לחוק האמור, שהמס המגיע לפי אותו חוק בשל אותה מכירה שולם או שניתנה ערובה לתשלומה במועדו.

[הוחלף: תשע"א-2010 (מס' 69) - תחילה מיום 1.1.2011]



אל:

משרד מסוי מקרקעין

אזור _____

בקשה לתשלום מקדמה על חשבון מס שבח ע"י הרוכש
בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק מסוי מקרקעין

מספר שומה

1. פרטי הנכס

תת-חלקה	חלקה	גוש	התמורה בעד מכירת הנכס
			ש

2. אופן קביעת סכום המקדמה

☐ בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק עלי להעביר למנהל מקדמה בשיעור % _____ מהתמורה

☐ מכירת דירת מגורים מזכה חייבת לפי סעיף 48א(2) בהתאם לגובה השומה העצמית

☐ אושרה הקטנת מקדמה לסכום של _____ ש"ח

3. למילוי אם טרם חלפו 30 ימים מיום המכירה ועד ליום בקשת הנפקת שובר המקדמה:

☐ הריני לאשר בשמם של הצדדים לעסקה כי אין בכוונת המוכר והרוכש להגיש בקשה להקטנת מקדמה לפי הוראות סעיף 15(ה)(1) לחוק, לסכום הנמוך משיעור המקדמה כפי שנקבעה

4. אבקש לשלוח אלי:

(למלא רק אם הטופס נשלח בדואר/פקס/מייל)

☐ שובר תשלום מקדמה כולל אישור לטאבו על סך _____ ש

 החלקים באישור לטאבו _____ / _____
(יונק רק אם משולמות כל המקדמה)

☐ שובר תשלום מקדמה על סך _____ ש

5. פרטי מגיש הבקשה:

שם _____ מספר טלפון לבירורים _____

כתובת למשלוח דואר _____

תאריך _____ חתימה _____

משרד מסוי מקרקעין

אזור

בקשה להקטנת שיעורי מקדמה
בהתאם להוראות סעיף 15(ה) לחוק מסוי מקרקעין

פרטי הנכס

--

תת-חלקה	חלקה	גוש
---------	------	-----

שיעור המקדמה

פרטי המכירה

לפי סעיף 15(ב)(1)/(2)/(3)
%

תאריך המכירה	תאריך הרכישה	התמורה
		ש"ח

פרטי הבקשה

☐ אני המוכר/ת ☐ הרוכש/ת מבקש/ת להקטין את שיעור המקדמה ולהעמידו על שיעור של % _____ מהנימוקים הבאים:

מצ״ב מסמכים תומכים לבקשה (אין צורך לצרף מסמכים שהוגשו כחלק מההצהרה)

תאריך	שם	מספר זהות	חתימה
_____	_____	_____	_____

סעיף 15(ה) לחוק קובע כי:

(1) המנהל רשאי להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף סטן (ב), מיוזמתו וכן לבקשת המוכר או הרוכש שהוגשה עד למועד הקבוע להגשת הצהרה לפי סעיף 73: הבקשה תהייה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה.

(2) המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה עד למועד המאוחר מבין אלה:

(א) 20 ימים ממועד הגשת הבקשה;

(ב) המועד האחרון למשלוח ההודעה של המנהל לפי סעיף 78(א);

(3) לא נתן המנהל תשובה במועד האמור כאמור בפסקה (2), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

סעיף 15(ו) לחוק קובע כי:

(1) המוכר או הרוכש רשאים להגיש למנהל בקשה מנומקת לבחינת ההחלטה אשר ניתנה בעניינם לפי סעיף קטן (ה)(1), בתוך 14 ימים מיום שנמסרה למוכר או לרוכש ההחלטה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה בתוך 45 ימים מיום הגשת הבקשה בהסתמך

על המסמכים אשר צורפו לבקשה.

(2) לא נתן המנהל תשובה במועד האמור כאמור בפסקה (1), יראו את הבקשה לעניין שיעור המוקדמה כאילו התקבלה.



שאלות שכיחות בנושא הצהרה מקוונת במיסוי מקרקעין

1. ממתי חלה חובת הגשת הצהרה ומסמכים נלווים באופן מקוון?
תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ו-2016 קובעות כי מיום 01/12/2017 כל הצהרה המוגשת בהתאם להוראות סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין ומסמכים נלווים חייבים להיות מוגשים באופן מקוון.
2. כיצד מוגשת הצהרה מקוונת?
✦ עורכי דין מייצגים יגישו הצהרה מקוונת באמצעות מערכת המייצגים – שבח.נט.
✦ מוכר/רוכש שאינו מיוצג ע"י עו"ד יגיש הצהרה מקוונת באמצעות עמדות מחשב שממוקמות בכל אחד מעשרת משרדי מיסוי מקרקעין האזוריים הפרוסים ברחבי הארץ – (להלן: מחשב ציבורי). במקרה זה יידרש המוכר/רוכש למלא את כל שדות החובה בטופס ההצהרה המקוונת, כולל עריכת שומה עצמית – סכום המס ודרך חישובו או הצהרה על זכאות לפטור ע"פ החוק. (לחץ כאן למדריך להגשת הצהרה מקוונת באמצעות "מחשב ציבורי").
3. מה כוללת הצהרה מקוונת?
הגשת הצהרה מקוונת כוללת שלושה שלבים:
• מילוי ממזן של טופס ההצהרה (7000/7000/7002) סלל כל שדות החובה ובסיום שליחת הצהרה מקוונת (בתגובה מתקבל מספר שומה)
• הפקת טופס חתימות מקוצר הכולל את זיהוי הנכס, הצדדים לעסקה ותצהיר על נכונות הפרטים שדווחו בטופס ההצהרה המקוון. את הטופס החתום יש לסרוק ולשלוח באופן מקוון. הצהרה שלא תלווה בטופס חתימות מקוצר לא תהווה הצהרה ע"פ חוק.
• סריקת כל המסמכים הנלווים (כגון: חוזה מכר, נסח טאבו, קבלות) ושליחתם באופן מקוון.
4. האם ניתן להגיש הצהרה חלקית?
לא המערכת בודקת שכל שדות החובה מולאו ורק אז מאפשרת את שליחת ההצהרה.
5. האם ניתן להוסיף הערות/תוספות להצהרה?
בסיום מילוי ההצהרה ולאחר שהמערכת הממוכנת בודקת שכל שדות החובה מולאו ניתן לרשום דברי הסבר/הערות במלל חופשי במסך ייעודי שיפתח לכך לפני שליחת ההצהרה.
6. האם אפשר למלא טפסים נלווים להצהרה במהלך מילוי ההצהרה?
כן בטופס ההצהרה שולבו כל הטפסים הנלווים האפשריים כשהם ממזנים (כגון בקשה להקטנת מקדמה, פטור לדירה מזכה, בקשה לפריסה), אותם יש למלא ע"פ הצורך. הטפסים הללו ישלחו באופן מקוון יחד עם ההצהרה. במקרה שמולאו טפסים מקוונים,



כאמור, יחתום מגיש ההצהרה בטופס החתימה המקוצר גם על נכונות הנתונים שדווחו בטופס.

7. איך יודעים שההצהרה נשלחה?

מיד עם שליחת ההצהרה המקוונת במערכת שבח.נט יוצג למשתמש במרכז המסך מספר השומה הראשית שנפתחה. אם הוגשה הצהרה בשם יותר ממוכר אחד/רוכש אחד יופיעו מספרי השומה הנלווים במסך הכניסה למערכת המייצגים תחת חלון "הודעות למייצג". כמו-כן, תאריך שליחת ההצהרה יופיע בעמוד הראשון של טופס ההצהרה.

8. האם ניתן להגיש הצהרה של תושב חוץ/חברה זרה?

גם תושב חוץ/חברה זרה חייבים בהגשת הצהרה מקוונת. במערכת שבח.נט ניתן לדווח על זהות מוכר/רוכש רק לפי מספר תעודת זהות/מספר חברה/מספר מזהה מיוחד לתושב חוץ/חברה זרה שהונפק ע"י הרשות.

ככל שתושב חוץ/חברה זרה קיבלו בעבר מספר מזהה ניתן להשתמש במספר זה, אחרת יש לפנות לתיבת מייל T.HUTZ@taxes.gov.il בליווי טופס בקשה להנפקת מספר מזהה שנמצא במסך הבית של המערכת.

9. כיצד מוגשים מסמכים מקוונים?

מסמכים מקוונים מוגשים באמצעות מערכת שבח.נט (לשונית "שליחת מסמכים") במקרה של מוכר/רוכש מיוצגים או באמצעות המחשב הציבורי במקרה שאינם מיוצגים. את המסמכים הנלווים יש לשלוח בסמוך לשליחת ההצהרה/דרישת המשרד לקבלת מסמכים.

10. האם ניתן לשלם את השומה העצמית במערכת?

עם קבלת מספר השומה ניתן לשלם מידית את המס לפי השומה העצמית. מייצג יכול להפיק במערכת המייצגים שובר תשלום, אותו ניתן לשלם, בשלב זה, רק בבנק הדואר במזומן, בצ'ק בנקאי או בצ'ק אישי. ניתן לשלם את השומה גם באמצעות שרת התשלומים שבאתר רשות המסים (תשלום באמצעות כרטיס אשראי בסכום מוגבל או בהעברה בנקאית בסכום בלתי מוגבל). למי שמגיש הצהרה באמצעות המחשב הציבורי, יופק לבקשתו גם שובר תשלום אותו ניתן יהיה לשלם בכל בנק.



הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת
נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין)
(סמן/י ✓ בריבוע המתאים)

מספר השומה
שניתן לאחר השידור מקוון

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

א. פרטי הזכות הנמכרת והעסקה

תת-חלקה	חלקה	גוש
כ ת ו ב ת ה נ כ ס		
שם היישוב רחוב מספר בית מספר דירה		

מהות העסקה: <input type="checkbox"/> מכירת זכות במקרקעין <input type="checkbox"/> פעולה באיגוד מקרקעין	מהות הזכות הנמכרת: <input type="checkbox"/> דירה <input type="checkbox"/> חנות/משרד/מחסן <input type="checkbox"/> קרקע <input type="checkbox"/> אחר _____	תאריך המכירה / /	שווי המכירה ש
---	--	---------------------	------------------

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת פטור/פטור חלקי לפי סעיף _____ לחוק _____

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

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

שם	מספר זהות	שם	מספר רשיון
_____	_____	_____	_____
שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
_____	_____	_____	_____

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

תאריך	חתימה
_____	_____

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לדירה יחידה ☐ כן ☐ לא

אני מבקש/ת להחיל את תקנה _____ לתקנות מס רכישה

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה
_____	_____	_____

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין

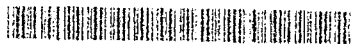
אני, עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ / / הופיעו בפני:

שם	מספר זהות	שם	מספר רשיון
_____	_____	_____	_____
שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
_____	_____	_____	_____

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

תאריך	חתימה
_____	_____

אישור לרישום בפנקסי המקרקעין



2911181078797

MZG

מס' אישור	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
006355		005	00	00000001/00000001

אין יתרה לתשלום. הופק ונ"ל מייצג ענ"ד אפשטיין-חיה

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסרי מקרקעין



מס שבח

מס' 879

מספר שומה

אין יתרה לתשלום

1,420.000

שומה המסירה

שם המוכר

אלמנה

שם הקונה

החברה

27/3/2018

תאריך המכירה

84

מס' זהות המוכר

80

מס' זהות הקונה

12/06/2018

תאריך

מוכר: ל

שם ב.זוג: ל

זהות ב.זוג: 653