

# מדריך משפטי ומקצועי למכירת דירה

מאת עורך דין יעקב דוד כהן, JDC משרד עורכי דין

---

מכירת דירה היא עסקת נדל"ן שצריך לדעת לנהל אותה, עבור רוב האנשים זוהי העסקה המ־שמעותית ביותר בחייהם, מדובר על סכומים גדולים בהרבה ביחס לעסקאות אחרות שאנחנו מבצעים בחיים, והכל תחת בירוקרטיה וחוקים שונים שצריך להכיר על מנת להימנע מטעויות. כמו בהרבה תחומים אחרים תוכלו להיעזר בבעלי מקצוע שיעשו את העבודה עבורכם, מדריך זה נכתב על ידי עורך הדין יעקב דוד כהן והוא נועד שגם אתם תבינו את עיקרי הדברים. ניתן לפנות אל משרדנו לקבלת ייעוץ משפטי ללא התחייבות

03-5646869



050-4002829



[j.david@jdc-law.co.il](mailto:j.david@jdc-law.co.il)



[jdc-law.co.il](http://jdc-law.co.il)



# תוכן עניינים

4	בכמה למכור את הדירה שלי?
4	השיטות העיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין
5	גורמים ושיקולים נוספים המשפיעים על שווי הנכס
5	<b>בדיקות מקדמיות</b>
5	בדיקות קנייניות - מצב רישום הזכויות
6	בדיקות קנייניות - זכויות של צדדים ג'
6	בדיקות תכנוניות והיטל השבחה
7	<b>שיווק, פרסום וניהול משא ומתן</b>
7	מיהו קהל היעד?
8	טיפים אחרונים להעלאת שווי הנכס לפני מכירה
8	<b>הסכם המכר, לוח תשלומים והערת אזהרה</b>
8	תוכן הסכם המכר
8	תשלום ראשון וחשבון נאמנות
9	הערת אזהרה לטובת הקונה
9	מה קורה במקרה של הפרת הסכם
10	<b>מס שבח מקרקעין - ביאור</b>
10	באילו מקרים צריך לשלם מס?
11	סוגי הפטורים ממס שבח לפי חוק מיסוי מקרקעין
11	חישוב מס השבח
12	שיעורי המס וחישוב לינארי מיטב במכירת דירת מגורים שאינה פטורה
13	<b>פטור דירה יחידה – סעיף 49ב(2)</b>
13	התכלית לפטור מס שבח במכירת דירת מגורים
13	היסטוריה של מתן הפטור
14	<b>התנאים המצברים שיש לעמוד בהן על מנת לקבל פטור ממס שבח</b>
14	1. המוכר הוא בעלים של דירה יחידה בלבד
14	2. חזקה דירה במשך 18 חודשים
14	3. מדובר "בדירת מגורים" כפי הגדרתה בסעיף 1 לחוק
15	4. מדובר בדירת מגורים מזכה כפי הגדרתה בסעיף 49 לחוק
15	5. תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירה – סעיף 49א לחוק
16	6. הדירה בבעלות של יחיד ואינה מהווה מלאי עסקי
16	7. מכירת כל הזכויות בדירה
16	8. על פי בקשת הנישום

16	9. תקרת הפטור – סעיף 49א(א1)
17	<b>חזקות לעניין דירה יחידה</b>
17	חזקת התא המשפחתי
17	חזקות דירה יחידה
17	משפרי דיור
17	שכירות מוגנת
17	חלק מדירה
17	מניות באיגוד מקרקעין
17	דירה שנתקבלה במתנה
18	<b>מכירת דירה שהתקבלה בירושה</b>
18	צו ירושה או צו קיום צוואה - ביאור
19	רישום הזכויות על שם היורשים
19	חלוקה ראשונה בין יורשים
20	פטור ממס שבח בעת מכירת דירה שהתקבלה בירושה
20	<b>העברת דירה ללא תמורה – עסקת מתנה</b>
20	מס שבח ומס רכישה
21	רישום הנכס על שם מקבל המתנה
21	תקופת צינון לצורך פטור ממס שבח בעת מכירה עתידית
21	<b>לסיכום</b>



**בין אם אתם מוכרים, מתווכים או עורכי דין בתחומים שונים, תוכלו להיעזר במומחיות והידע שלנו כדי למכור את הנכס שלכם בדרך היעילה והמוצלחת ביותר.**

# בכמה למכור את הדירה שלי?

בכמה לשווק? בכמה למכור? הן בין השאלות הראשונות שעולות במוחנו, כמוכרים נרצה למקסם את מחיר המכירה של הנכס שלנו.

טעות ראשונה היא יציאה לשיווק עם מחיר מנותק מהמציאות, נכון, אנחנו יכולים לכתוב כל סכום שאנחנו רוצים במחיר השיווק ומקסימום להוריד אח"כ, אבל האם כדאי לנו לעשות זאת? לא בהכרח אם אנחנו באמת רוצים למכור. למה? כי זה עלול להרחיק מאתנו את הקונים הפוטנציאליים עת אשר יראו את המחיר המופרז וימשיכו הלאה לנכס הבא. אנחנו יכולים לאבד את נקודת הזמן החשובה ביותר – נקודת היציאה לשיווק. החשיבה של 'בוא ננסה מקסימום אח"כ נוריד את המחיר' לא בהכרח נכונה ולרוב לא מניבה תוצאות מוצלחות.

הדבר הנכון הוא למשוך אלינו כמה שיותר קונים פוטנציאליים ולהגיע למצב שאנחנו מקבלים הצעות מקונים אשר מתחרים ביניהם על הנכס שלנו, הליך כזה של התמחרות מוביל בדרך כלל למיקסום מחיר המכירה.

## השיטות העיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין

שיטת ההשוואה – השיטה מבוססת על הערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, על ידי השוואתו לעסקאות שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במספר מאפיינים: מיקום הנכס, אופי הנכס, מצבו המשפטי, מצבו התכנוני ועוד. את ההשוואה צריך לעשות קרוב ככל הניתן מבחינת הזמן. כאשר אין נכסים דומים בנמצא ניתן להשוות את הנכס לנכסים אחרים ולבצע את ההתאמות הנדרשות. במילים אחרות: אנחנו בודקים בכמה נמכרו נכסים דומים לאחרונה כאשר המסקנה היא שאם יש מי ששילם עבור נכס כזה בעבר יהיה מי שישלם גם בעתיד.

שיטת היוון ההכנסות – שיטה נוספת להערכת שווי הנכס היא שיטת היוון ההכנסות – בשיטה זו מבצעים חישוב של ההכנסות הצפויות מהנכס למשל משכירות. שווי הנכס אם כן ייקבע לפי היוון ההכנסות המתקבלות או עשויות להתקבל מהנכס לאורך זמן.

שיטת העלויות (השווי הפיזי): לפי שיטה זה הנכס יוערך לפי העלות האלטרנטיבית להקמת נכס דומה או להקמת הנכס עצמו. לפי שיטה זו מעריכים את עלות הבניה, עלות הקרקע, היזמות, המיסים הכרוכים בהקמת הנכס.

השיטה הנפוצה כיום היא שיטת ההשוואה אשר נחשבת מדויקת יותר והמועדפת על פי פסיקת בתי המשפט, אולם, יש וניתן להוסיף נפח לשיטת ההשוואה גם מהשיטות המקבילות ובכך ליצור בסיס איתן יותר לשווי הנכס.

לאור האמור, כדי לדעת לתמחר נכון את מחיר השיווק של הדירה, נכון וכדאי לבצע ניתוח שוק בהתאם לשיטת ההשוואה וכך נדע בכמה נכסים, דומים בגודלם ובמקומם, נמכרו לאחרונה. מניתוח זה נוכל לגזור את מחיר השוק של הדירה – וזה בדיוק מה שאנחנו עושים עבורך כדאי לדעת לצאת עם מחיר שוק נכון לשיווק<sup>1</sup>.

## גורמים ושיקולים נוספים המשפיעים על שווי הנכס

מאפיינים משפטיים: האם הנכס רשום בטאבו או ברשות מקרקעי ישראל או שמא בחברה משכנת; מהי הזכות הרשומה האם בעלות או חכירה (חכירה מהוונות או לא מהוונות); קיומן של הערות שונות על הזכות הרשומה; האם הנכס רשום כבית משותף או שמא מדובר בבעלות במושע וכיוצא באלה. כמובן, שדירת מגורים הרשומה בטאבו בפנקס הבתים המשותפים הוא המרשם הטוב ביותר מכיוון שהוא מקנה לבעליו את ההגנה הקניינית ברמה הגבוהה ביותר ועשוי לעלות את שווי הנכס.

מאפיינים פיזיים של דירה והצמדותיה: חניה; מרפסת; חצר; ממ"ד; תחזוקת הדירה; נוף; מטרדים; רווחת החדרים בדירה; כיווני אוויר; עיצוב פנים; נגישות וכדומה.

מאפיינים של הבניין: גיל הבניין; מספר הדירות בבניין; מספר הדירות בכל קומה; לובי הבניין, גינה; מעלית וכדומה.

מאפייני פיתוח עירוני ומיקום: קרבה לתחבורה ציבורית; למרכזי קניות, למוסדות לימוד וכדומה, אלה מלמדים שהמיקום בו נמצא הדירה מפותח, יש לכך השפעה על מחיר הדירה, אף אם מדובר באירועים שעתידים להתרחש כדוגמת תוואי הרכבת הקלה שעתיד להיבנות.

## בדיקות מקדמיות

בדיקות מקדמיות הן שלב קריטי בתהליך מכירת הדירה. הן נועדו למנוע בעיות משפטיות ולוודא שהמכירה תתבצע בצורה חלקה ותוכלו לסיים את העסקה בהצלחה. בדיקות אלה מורכבות בעיקר מבדיקות קנייניות ובדיקות תכנוניות, בדיקות קנייניות מתחלקות לשתיים: (1) מצב רישום הזכויות שלי (2) זכויות צדדי ג' על הנכס שלי, ונבארם עתה בקצרה.

### בדיקות קנייניות - מצב רישום הזכויות

זכויותי כמוכר בנכס בכל מה שקשור במקרקעין אינם טריוויאליים ופשוטים, לא פעם אני שומע משפטים כגון: אנחנו גרים בדירה, ברור שהדירה שלנו !! זהו שזה לא כזה ברור, הרישום

<sup>1</sup>למען הסר ספק יובהר כי הגורם המוסמך לקבוע שווי של נכס מקרקעין הוא שמאי מקרקעין מוסמך ואין האמור במאמר זה כדי להוות חלופה לדוח משמאי מקרקעין.

במקרקעין הוא רישום קונסטיטוטיבי, כלומר, הרישום יוצר את הזכות ואינו רק מתאר אותה. זכויות שאינן רשומות יכולות להרים קשיים על העסקה ואף להשפיע על המחיר, לפעמים יש צורך להשלים את הרישום, לדוגמה במקרים הבאים: מוכרים שעדיין לא השלימו את רישום הבעלות על שמם כגון יורשים, העברה עקב גירושין או פשוט קונים שלא השלימו את ההליך החשוב ביותר ברכישת דירה והוא רישום הזכויות על שמם בלשכת רישום המקרקעין. במקרים שטרם הסתיים הרישום, לרוב, רשומה רק הערת אזהרה לטובת המוכר ובמקרה זה יש צורך להתחקות אחר עסקת המקור.

## בדיקות קנייניות - זכויות של צדדים ג'

לא נוכל להשלים את עסקת המכירה אם יש לצדדי ג' זכויות על הנכס שלנו, אנחנו כמוכרים אחראים למכור את הנכס ללא כל זכות מגבילה. הדוגמה השכיחה ביותר היא משכנתה (שעבוד הנכס לטובת גורם מממן כבטוחה להחזרת הלוואה) במקרה שרשומה משכנתה על הנכס יש צורך להנפיק מכתב כוונות מהבנק המלמד על "כוונת הבנק" לסלק את המשכנתה תמורת סכום יתרת הלוואה, מכתב הכוונת ילמד אותנו כמה כסף יישאר לנו לאחר סילוק המשכנתה באופן שלוח התשלומים בהסכם המכר יותאם לפי מכתב הכוונות. דוגמה נוספת, כאשר הנכס מושכר, המכירה חייבת להיות מותאמת עם הסכם השכירות. בכל מקרה שיש הערות אזהרה לטובת צד ג' כלהו יש לבחון כל מקרה לגופו.

## בדיקות תכנוניות והיטל השבחה

המצב התכנוני של הנכס מלמד האם הנכס בנוי בהתאם להיתר בניה או שמא יש בו חריגות בנייה, האם יש לו זכויות בניה נוספות בלתי מנוצלות, האם צפויה התחדשות עירונית בבניין, מהן תוכניות הפיתוח בקרבת הנכס (תחבורה, מרכזי מסחר וכיו"ב), האם יש חשיפה להיטל השבחה. ככל שהמצב התכנוני של הדירה יהיה ברור לנו הדבר יביא להצלחת העסקה ומקסום מחיר המכירה.

היטל השבחה - הוא תשלום שהבעלים או החוכר של נכס מקרקעין חייבים לשלם לרשות המקומית כאשר ערך הנכס השביח בעקבות פעולות תכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

שיעור ההיטל הוא 50% מההשבחה, לדוגמה אם הנכס השביח ב- 200,000 ₪ כתוצאה מפעולות התכנון, שיעור ההיטל יהיה 100,000 ₪.

חשוב לדעת:

- תשלום היטל ההשבחה נדרש או בעת הוצאת היתר בניה או בעת מכירת הנכס.
- יש פטורים שניתן לנצל גם בעניין היטל השבחה ובתכנון נכון ניתן לחסוך ללקוחות עשרות אלפי שקלים.
- כדאי לבצע בדיקה מקדמית ולהנפיק שומה מקדמית על מנת לברר ולדעת בוודאות האם יש חשיפה להיטל השבחה.
- במקרים מסוימים ניתן לשלם שיעור קטן יותר מגובה ההיטל בעת מכירת הנכס ואת יתר ההיטל רק בהוצאת היתר בניה.

# שיווק, פרסום וניהול משא ומתן

המטרה ברורה – להביא את הנכס לחשיפה מקסימלית כך שכמה שיותר קונים פוטנציאליים יחשפו לדירה הנמכרת ולהציג בפני הקונה את היתרונות של הנכס שלנו. חשוב לפרסם את הדירה בלוחות הנדל"ן המרכזיים אבל אין די בכך, פרסום ברשתות החברתיות, מועדני לקוחות, תליית שלט ופעולות נוספות יגדילו את החשיפה ואת הסיכויים למצוא את הקונה האופטימלי.

לאחר הפרסום חשוב להיות זמינים ולענות לכל הטלפונים ולנהל מעקב מסודר ומתועד. ברגע שיש לנו הסכמה עקרונית חשוב לוודא שלקונה יש את היכולת הכלכלית לרכוש את הנכס, כדאי לבקש לראות אישור עקרוני מהבנק של הקונה והצהרה ראשונה כי יש לקונה את היכולת הכלכלית לסיים את העסקה בהצלחה ולשלם את מלוא התמורה, כך נמנע מצב שאנחנו מנהלים משא ומתן, לפעמים במשך שבועות, מכינים כבר טיוטת הסכם ובסוף מגלים שלקונה אין יכולת כלכלית לתשלום מלא התמורה במועדה.

## מיהו קהל היעד ?

מיהו הלקוח הפוטנציאלי שלנו? דהיינו איזה סוג של אנשים יקנו את הנכס שלנו? יש כמה וכמה סוגי קונים:

משקיעים אשר רוכשים נכס שהם לא יגורו בו אלא ישכירו אותו וימתינו לזמן המתאים למכור אותו, אם בכלל.

1. זוגות שזה עתה התחתנו או שהחליטו שהגיע הזמן לקנות את דירת מגוריהם הראשונה.
2. הורים יחידנים ש"פירקו את החבילה" וכעת כל אחד מהם רוכש דירה לעצמו.
3. משפרי דיור – משפחות שיש להם דירה וכעת מוכנים כלכלית לשדרג את דירתם ולעבור לדירה גדולה יותר.
4. במקרים מסוימים ניתן למכור את הנכס אף לחברות ממשלתיות כגון עמידר.
5. תושבי חוץ שעושים עלייה לישראל ומחפשים לרכוש דירת מגורים.

לצד כל אחד מהלקוחות הפוטנציאליים הללו יש מאפיינים נוספים אשר ישפיעו על קהל יעד מסוים למשל, דירה עם חצר ונגישות תתאים לסוג מסוים של אנשים, קרבה למוסדות חינוך או תחבורה ציבורית תתאים לסוג אחר, פוטנציאל השבחה כפי שכבר ניחשתם מתאים יותר למשקיעים וכיו"ב.

היתרון שלנו כמשרד אשר שם לעצמו חזון להיות משרד מוביל בתחום הנדל"ן ללא פשרות, הוא להבין מיהו קהל היעד לנכס הנמכר ולהציג בפניו את יתרונות הנכס, כזה שיהיה שווה לו להשקיע תמורת מענה לצורך שהוא מחפש.

## טיפים אחרונים להעלאת שווי הנכס לפני מכירה

1. לזהות את קהל היעד ולבצע פעולות של התאמת הנכס אליו ותשומת לב ליתרונות של הנכס.
2. לפעמים די בשיפוץ חלקי וביצוע מעט פעולות בעלות זולה יחסית על מנת להשביח את הנכס.
3. אווירה טובה, הרושם הראשוני חשוב, כדאי לבצע פעולות שיש בהן יצירת רושם טוב בעת שקונים פוטנציאליים מבקרים בנכס, אולם, לא מומלץ להגזים יתר על המידה.
4. הצגת פוטנציאל השבחה של הנכס כגון עליית ערך, אפשרות להתחדשות עירונית, השכרת הנכס ועוד.



## הסכם המכר, לוח תשלומים והערת אזהרה

### תוכן הסכם המכר

הסכם המכר הוא המסמך המשפטי החשוב ביותר בתהליך, בנוסף לפרטי הצדדים ותיאור הנכס הסכם המכר יקבע את לוח התשלומים, מועד המסירה, הצהרות והתחייבויות הצדדים, הוראות במקרה של הפרה ועוד. להסכם המכר מצורפים מסמכים נוספים (נספחים) כגון: ייפוי כוח, בקשה לרישום הערת אזהרה, שטרי מכר וטפסי דיווח למיסוי מקרקעין.

### תשלום ראשון וחשבון נאמנות

מקובל שהקונה מגיע עם המחאה בנקאית (תשלום ראשון) לפקודת המוכר במועד החתימה על הסכם המכר, ואולם, המוכר לא מפקיד את התשלום הראשון מיד לאחר החתימה, התשלום הראשון מוחזק בנאמנות אצל בא כוח המוכר עד לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, לאחר רישום הערת אזהרה עורך דין המוכר מעביר את התשלום הראון למוכר.

חשבון נאמנות הוא חשבון בנק ייעודי שבו מופקדים כספים שנועדו לשמש למטרה מסוימת, תוך ניהול ופיקוח על ידי נאמן – עורך דין. חשבון זה מבטיח שהכספים ישמשו אך ורק בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים.



- פתיחת חשבון נאמנות מחייבת הסכם מפורט בין הצדדים.
- הכספים ניתנים לשחרור רק בהתאם לתנאי החוזה ולפי הנחיות הנאמן.
- מומלץ שהנאמן יהיה עורך דין מומחה במקרקעין כדי להבטיח שהעסקה תבצע כראוי.

## הערת אזהרה לטובת הקונה

הקונה מתחייב להגיש את הבקשה לרישום הערת אזהרה סמוך לחתימה על הסכם המכר. התשלום הראשון ממכירת דירה הוא סכום לא מבוטל, בין 6 ספרות לפחות בדרך כלל, מטרת הערת האזהרה היא להגן על הקונה לאחר שזה העביר את התשלום הראשון, מטרתה להודיע לכל מי שבודק את הנכס כי קיימת התחייבות של בעל הזכויות לבצע עסקה כבר כלפי צד מסוים.

מאידך, לצורך הגנה על זכויות המוכר, יידרש הקונה לחתום על ייפוי כוח למחיקת הערת האזהרה במקרה שהקונה יפר הפרה יסודית את ההסכם, ייפוי כוח זה גם כן מוחזק בנאמנות אצל ב"כ המוכר וקיימות הוראות ברורות מתי המוכר יוכל לעשות שימוש בייפוי הכוח הזה לצורך מחיקת הערת האזהרה.



## מה קורה במקרה של הפרת הסכם

הפרת הסכם מכר דירה היא מצב שבו אחד מהצדדים, המוכר או הקונה, אינו מקיים את התחייבויותיו על פי החוזה. הפרה כזו יכולה לגרום סנקציות משפטיות ופיצויים לצד הנפגע. הפרות מצויות הן אי תשלום התמורה, אי מסירת הדירה, הצהרות כוזבות וכיוצא באלו.

אכיפת ההסכם – הצד הנפגע יכול לפנות לבית המשפט ולדרוש לקיים את העסקה כפי שסוכמה.

פיצויים מוסכמים – רוב חוזי המכר כוללים סעיף פיצוי מוסכם במקרה של הפרה. סכום זה נקבע מראש (לרוב 10% מהעסקה) כדי לחסוך הליכים משפטיים ממושכים.

ביטול ההסכם – הצד הנפגע יכול לדרוש את ביטול העסקה והשבת הכספים ששולמו.

סעדים זמניים: כגון עיקול זמני אשר בית המשפט יכול להוציא על הנכס או על חשבונות בנק של הצד המפר כדי להבטיח תשלום פיצויים.

- מה כדאי לעשות במקרה של הפרת הסכם? לפנות לעורך דין כדי לבחון את האפשרויות המשפטיות ולשלוח התראה רשמית לצד המפר בדרישה לתיקון ההפרה או לפיצוי.
- חשוב לדעת כי הפרת הסכם במכירת דירה עלולה לגרום נזקים כספיים משמעותיים. לכן, מומלץ לכלול בחוזה סעיפים ברורים בנוגע להפרות ולסנקציות, ולהיעזר בעורך דין לאורך כל התהליך.

## מס שבח מקרקעין - ביאור

מס שבח - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

מס שבח – כשמו כן הוא. מדובר במס שחל על השבח שנצמח בעת מכירת זכות במקרקעין. כידוע, בישראל מחירי הנדל"ן עלו ללא הפסקה בעשורים האחרונים מה שגורם לחשיפת מס שבח בכל עסקת נדל"ן.

על כל מכירה של מקרקעין יש חובת דיווח לרשות המיסים תוך 30 יום מיום העסקה וחובת תשלום מס שבח תוך 60 יום. במקרים מסוימים ניתן לדחות את תשלום המס בהתאם להוראות סעיף 51 לחוק אולם חוב מס השבח ימשיך לצבור ריבית והצמדה החל מהיום ה-60 לעסקה עד לתשלום בפועל.

### באילו מקרים צריך לשלם מס שבח?

חישוב מס שבח רלוונטי בכל עסקת נדל"ן שאין בה פטור מלא ממס שבח, המקרים שבהן יש לערוך חישוב מס שבח בצירוף שומה עצמית הם:

1. מכירת דירת מגורים יחידה אשר שוויה מעל שווי תקרת הפטור.
2. מכירת דירת מגורים עם זכויות בניה.

3. מכירת דירה שניה ואילך (למי שכבר יש דירת מגורים בבעלותו לרבות לפי חזקת התא המשפחתי).

4. מכירת דירה על ידי תושב חוץ שלא הוכיח שאין ברשותו דירת מגורים במדינת התושבות.

5. במקרה שלא נמכרות כל הזכויות בדירה.

6. בכל מקרה של מכירת מקרקעין שאינם דירת מגורים כגון: קרקע, משרד, חנות וכיו"ב.

את הסימולציה לתחשיב מס שבח כדאי לעשות בשלב הבדיקות המקדמיות טרם ההתקשרות החוזית. הדבר יאפשר לכם וודאות ותכנון נכון של הצעדים הכלכליים בכלל ושל לוח התשלומים בחוזה בפרט.

## סוגי הפטורים ממס שבח לפי חוק מיסוי מקרקעין

בהתקיים התנאים שבחוק, ניתן למכור דירת מגורים בפטור ממס שבח כמבואר בחלק הבא. ההבדל אם אנחנו עומדים בתנאים לקבלת הפטור או לא זכאים לפטור יכול לבוא לידי ביטוי במאות אלפי שקלים. לדוגמה: רכשת דירה ב- 2 מיליון ₪ וכעת הדירה נמכרת ב- 4 מיליון ₪, אם כן נוצר שבח של 2 מיליון ₪, שיעור מס השבח במקרה כזה יכול להגיע ל- 500,000 ₪, אם אנחנו זכאים לפטור ממס שבח בעת המכירה לא נצטרך לשלם מס שבח בכלל. חשוב לדעת שבהרבה מקרים התנהלות נכונה והדרכה של עורך דין מומחה בתחום יכולה לחסוך לכם את מאות אלפי שקלים בתשלום המס. אלה סוגי הפטורים הקיימים ממס שבח:

- פטור דירה יחידה – ס' 49ב(2).
- פטור דירת ירושה – ס' 49ב(5).
- מכירת 2 דירות מגורים מזכות לרכישת דירה חלופית – ס' 49ה.
- פטור במכירת דירת מגורים מזכה על ידי מוסד ציבורי שקיבל את הנכס בירושה 49ב(6).
- פטור במכירת אופציה לפי סעיף 49.
- פטור בהעברה ללא תמורה לקרוב – ס' 62.
- פטור בהעברה עקב גירושין לפי ס' 4א (לא נחשב מכירה, כמו גם העברה מנאמן).
- פטור חלוקה ראשונה בין יורשים, (לרבות רישום ירושה, גם לא נחשב מכירה)
- פטורים בפינוי בינוי או תמ"א 38.

## חישוב מס השבח

"השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה" (סעיף 6 לחוק) אלה שני מושגים שיש להבין: "שווי המכירה" ו- "יתרת שווי הרכישה".

**שווי המכירה** – ברור, התשובה לשאלה בכמה מכרתם זהו שווי המכירה. התמורה הנקובה בחוזה המכר היא שווי המכירה שיקבע מנהל מיסוי מקרקעין בכפוף לסמכות רשות המיסים

לקבוע את שווי המכירה לפי מיטב השפיטה במקרים מסוימים בהם השווי הנקוב בחוזה חשוד.

מה הפירוש ל- יתרת שווי הרכישה? יתרת שווי רכישה מוגדרת בחוק בזו הלשון: "שווי הרכישה לאחר הוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיפים 39 ו-39א שהוצאו עד יום המכירה בתוספת ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה ולאחר ניכוי הפחת"

שווי הרכישה גם הוא מושג פשוט, התשובה לשאלה בכמה קניתם זהו שווי הרכישה. יתרת שווי הרכישה מאפשרת "להגדיל" את שווי הרכישה באמצעות ניכויים ואלמנטים נוספים וכך להקטין את השבח.

לדוגמה: קניתם נכס בסך 1,500,000 ש"ח, שילמתם לעורך דין, שילמתם למתווך והשקעתם בשיפוץ הנכס, נניח בסיכום סך של 200,000 ש"ח. מכרתם את הנכס בסך של 2,000,000 ש"ח. אם היינו מתייחסים רק לשווי הרכישה היינו מגיעים לשבח של חצי 500,000 ש"ח, אולם, לאחר שנוסיף את הניכויים נגיע לשבח של 300,000 ש"ח, כלומר הוספת הניכויים הגדילו את שווי הרכישה והקטינו את המס.

**לסיכום: השבח הינו סכום ההפרש בין שווי מכירת הזכות לשווי רכישה בניכוי ההוצאות ובתוספת פחת.**

## **שיעורי המס וחישוב לינארי מיטב במכירת דירת מגורים שאינה פטורה**

דירת מגורים מזכה אך חייבת במס שבח (כגון מכירת דירה שניה) מחושבת לפי לינאריות מטיבה. לינאריות פירושה חלוקה יחסית של התקופה ביחס לכל תקופת השבח, למה צריך את זה? מכיוון ששיעורי המס שונים בתקופות שונות, כדי למנוע מצב שהנישום מחד או רשות המיסים מאידך יטענו כי מרבית השבח נוצרו דווקא בתקופה מסוימת נקבע חישוב לינארי.

הרקע להטבה זו של חישוב לינארי מיטב הינו תיקון 76 לחוק אשר נכנס לתוקף בשנת 2014. טרם תיקון 76, סעיף 49ב(1) לחוק אפשר לקבל פטור ממס שבח אחת ל-4 שנים במכירת דירת מגורים מזכה חייבת, לאחר התיקון אנשים שהחזיקו בדירות הרבה שנים היו צפויים למס כבד בעת מכירתן, כדי למנוע מצב כזה וכמטרה לעודד התנהגות של מכירת דירות, תיקן המחוקק הטבה מיוחדת בחישוב השבח הראלי כך שכל השבח שנצבר לפני יום 01.01.2014 יהיה פטור, וכל השבח שנוצר מיום 02.01.2014 ועד ליום המכירה יהיה חייב בשיעור 25% על השבח הראלי.

לאור האמור שיעור המס שיחול במכירת דירת מגורים מזכה חייבת (לפי חישוב לינארי מוטב) הוא 0% עד ליום 01.01.2014 ו- 25% מיום זה ואילך.

# פטור דירה יחידה – סעיף 49ב(2)

פטור ממס שבח במכירת דירה יחידה הוא אחד מהפטורים המרכזיים הקיימים בחוק מיסוי מקרקעין. הפטור מאפשר לבעלי דירה אחת למכור אותה ללא תשלום מס שבח, כל עוד הם עומדים בכל התנאים הקבועים בחוק.

## התכלית לפטור מס שבח במכירת דירת מגורים

1. תכלית הפטור ממס שבח בעת מכירת דירת מגורים היא שעיצבה את קביעת התאנים לפטור, שהרי הם אלה שמגשימים תכלית זו, להלן עקרונות התכלית לפטור מס שבח:
2. אופיו של הנכס כנכס אישי ולא מסחרי – דירת מגורים נועדה לשימוש אישי ופרטי, זאת להבדיל מנכס המיועד להשקעה אשר נועד להצמיח רווח לבעליו.
3. תכלית חברתית-סוציאלית הנועדה לאפשר ליחיד או למשפחה להחליף דירה אחת בדירה אחרת התואמת את צרכיו.
4. הטלת מס במצבים שכיחים מעין אלה עלולה להכביד על מוכר הדירה ואף למנוע ממנו לתור אחר דירה חלופית, ובכך לסכל רצונם של אלו המבקשים לשפר את תנאי הדיור שלהם או המבקשים להעתיק את מקום מגוריהם. בפרט נוכח העבודה שרבים מבעלי הדירות רוכשים את דירת מגוריהם באמצעות נטילת הלוואה מובטחת במשכנתה.
5. תוצאה כזו היתה מביאה לפגיעה באינטרס הציבור ובתכליות חברתיות שונות.
6. לאור האמור, המחוקק העניק הטבת מס שבח לתושבי ישראל בעת מכירת דירת מגורים דווקא ולא נדל"ן אחרים מחוץ לישראל.

## היסטוריה של מתן הפטור

1. בעבר (עד תיקון 8 ב-1980) תנאי לפטור היה שהמוכר או קרובו יגורו בדירה. סוגיה זו יצרה הרבה חיכוכים. בתיקון 8 השמיטו את הדרישה למגורים בפועל בדירה.
2. לאחר תיקון 8, נכסים שהיו בהם מתקנים מסוימים הוגדרו כדירות המיועדות למגורים, על אף שהדירות לא שימשו למגורים בפועל, וניתן היה למכור אותן בפטור, כך הצליחו לסווג משרדים כ"דירות משרדים" או "דירות קליניקה" וליהנות מהפטור.
3. בשנת 1997 עבר תיקון 34, שנועד להתמודד עם התופעה של 'דירות משרדים' ונקבע תנאי נוסף לקבלת פטור – 'דירת מגורים מזכה'.
4. עד שנת 2014 ניתן היה למכור דירה בפטור כל 4 שנים ללא תקרה. בשנת 2014 עבר תיקון 76 שלמעשה ביטל את הוראות סעיף 49ב(1) (פטור כל 4 שנים) וקבע את ההטבה הליניארית ואת הפטור לפי סעיף 49ב(2) (פטור דירה יחידה)

# התנאים המצברים

## שיש לעמוד בהן על מנת לקבל פטור ממס שבח

### 1. המוכר הוא בעלים של דירה יחידה בלבד

התנאי הבסיסי ביותר, מדובר על דירה יחידה של הנישום בישראל או באזור (יהודה והשומרון וחבל עזה). אם יש לי דירה נוספת בחו"ל אהיה זכאי לפטור? כן, כי עדיין זו דירה יחידה שלי בישראל, כמו כן אם יש בבעלותי משרד, חנות או קרקע הדבר לא שולל ממני את הזכאות לפטור.

ראו בחלק הבא ביאור מפורט בנושא חזקות לעניין דירה יחידה (מקרים שבהם נראה את הנישום כאילו יש לו דירה יחידה בלבד למרות שלכאורה יש לו יותר ומאידך מקרים שנראה את הנישום כאילו יש לו דירה נוספת אפילו שלו עצמו יש רק דירה אחת) לרבות חזקת התא המשפחתי.

### 2. חזקה דירה במשך 18 חודשים

התנאי השני דורש שלא מספיק שזו תהיה דירה יחידה של הנישום בנוסף הוא חייב להחזיק בדירה 18 חודשים לפחות מהמועד שבו הדירה הנמכרת ענתה להגדרה של דירת מגורים, כלומר שבנייתה הסתיימה. למשל, אם רכשתי דירה מקבלן, כדי לעמוד בתנאי זה עלי להחזיק בדירה 18 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה אם ארצה לקבל פטור ממס שבח בעת מכירתה.

### 3. מדובר "בדירת מגורים" כפי הגדרתה בסעיף 1 לחוק

לאורך שנים בתי המשפט ניסו להגדיר מבחן אשר ינחה את בתי המשפט האם הדירה הנמכרת עונה



להגדרה של דירת מגורים לצורך מתן הטבות המס. בפסיקה מהשנים האחרונות נבדקו כלל נסיבות הנכס, לרבות תוכניות הבנייה החלות עליו ומבחן הייעוד התכנוני. דירות נופש, או שימוש למגורים בנכסים שאינם מיועדים למגורים לפי התוכנית יכולות לשלול את הפטור. כמו כן נדרש שבניית הדירה הסתיימה, הדירה נדרשת לעמוד במבחן הפונקציונאלי הבוחן קיום מתקנים חיוניים למגורים כגון: חשמל, מים, שירותים ומטבח.

## 4. מדובר בדירת מגורים מזכה כפי הגדרתה בסעיף 49 לחוק

בנוסף לכל התנאים של הגדרת דירת מגורים יש הגדרה נוספת "מזכה" הגדרה זו מלמדת שלא די בהגדרת דירת מגורים, נדרש שהדירה תשמש למגורים מבחינה מעשית וסובייקטיבית, כך למשל דירת מגורים שאמנם עונה להגדרת דירת מגורים אבל בפועל נעשה בה שימוש למרפאת שיניים או למשרד עלולה לשלול את הזכאות לפטור. נדרש שהדירה תשמש בעיקרה למגורים כך שאם רק אחד מהחדרים בדירה משמש לקליניקה או משרד ועיקר השטח משמש עדיין למגורים, הדבר אינו שולל את הפטור.

קיימת הקלה עבור דירות בהן השימוש הינו לשם מטרות חינוך או דת, שימוש כגון: גן ילדים, מעון ילדים, פעוטון, או כיתת לימוד ל-10 ילדים או יותר, מועדון נוער, בית תפילה, לרבות לימודי דת, נכללים בהגדרה של שימוש למגורים לעניין זה.

אם הדירה לא משמשת לשום שימוש והיא ריקה, היא עדיין תיחשב כדירת מגורים לעניין "דירת מגורים מזכה" כלומר כדי להוציא דירה מהגדרה זו נדרש שימוש אקטיבי למטרה אחרת על מנת להפקיע את הזכאות

## 5. תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירה – סעיף 49א לחוק

הפטורים על דירות מגורים ניתנים לתושב ישראל או לתושב חוץ שמוכיח שאין לו דירת מגורים במדינת התושבות שלו.

ישנה חזקה שלתושב חוץ יש דירה במדינת התושבות אא"כ הוא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור.

**שימו לב! המבחן הוא מבחן התושבות ולא מבחן אזרחות. לכן אזרחי ישראלי שגר בחו"ל לא יחשב לתושב ישראל, וכן להפך.**

התושבות נקבעת לפי הפקודה בהתאם ל"מרכז החיים של האדם" מבחני משנה רבים בפקודה, וכן חזקה שמי ששוהה מעל 183 ימים בשנה בארץ הוא תושב ישראל.

## 6. הדירה בבעלות של יחיד ואינה מהווה מלאי עסקי

הדירה הנמכרת צריכה להיות רשומה בבעלותו של יחיד - אדם פרטי, להבדיל מדירה הרשומה בבעלות חברה. בנוסף, וזה בדרך כלל נמשך מהקודם, הדירה אינה מהווה מלאי עסקי - הדירה משמשת לצרכיו האישיים של הנישום ולא לצורך עסק.

## 7. מכירת כל הזכויות בדירה

הפטור ניתן רק אם המוכר מוכר את כל זכויותיו בדירה. לא ניתן למכור רק חצי דירה ולהנות מהפטור. מה קורה אם יש לי חצי דירה ומכרתי את כל החצי? זכאי לפטור כי מכרתי את כל זכויותיי בדירה.

## 8. על פי בקשת הנישום

הפטור איננו אוטומטי אלא מותנה בבקשה פוזיטיבית של הפטור, על המוכר למלא טפסי בקשה עבור קבלת הפטור. בקשת הפטור הינה אישית של המוכר, ואי אפשר לחתום על הבקשה על ידי אדם אחר (באמצעות ייפוי כוח). כאשר עו"ד צריך לאמת ולאשר את הבקשה הבלעדית של המוכר עבור קבלת הפטור על גבי טופס חתימות מקוצר.

## 9. תקרת הפטור – סעיף 49א(א1)

תקרת הפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים יחידה מתעדכנת מדי שנה. תקרת הפטור עומדת על סך של כ- 5,008,000 ש. במקרים בהם שווי המכירה של הדירה עולה על סכום זה, החלק שמעל התקרה יחויב במס שבח. חשוב לדעת כי הנישום זכאי לחישוב לינארי מוטב כמבואר לעיל גם ביחס לחלק שמעל תקרת הפטור.

השאלה שעמדה למבחן היא האם "סכום התקרה" שנקבע בחוק נקבע ביחס למוכר או ביחס לדירה? וביתר פירוט, האם במכירה של דירת יוקרה על ידי מספר מוכרים, זכאי כל אחד מהמוכרים לפטור בגובה מלוא סכום תקרת הפטור או שמא תקרת הפטור היא אחת ביחס לשווי המכירה של הדירה כולה, ולפיכך כל אחד מהמוכרים זכאי לחלק יחסי מסכום תקרת הפטור, כפי חלקו בדירה.

הנושא נידון בבתי המשפט ולאחרונה ועדת הערר למיסוי מקרקעין קבעה כי הפטור ממס הינו למוכר ובהתאם זכאי כל אחד מהמוכרים לפטור ממס שבח עד לתקרת הפטור.





## חזקות לעניין דירה יחידה

לשאלה האם לנישום יש דירה יחידה או יותר יש משמעות רבה (גם לעניין מס רכישה) ואולם, ייתכן מצב שלמרות שיש לנישום יותר מדירה אחת, עדיין נראה אותו כאילו יש לו דירה יחידה. וכן להפך, יש מצב שלנישום יש דירה יחידה ובכל זאת נראה זאת כאילו יש לו יותר מדירה אחת, אלה הן החזקות לעניין דירה יחידה:

- חזקת התא המשפחתי (ס' 49(ב)).
- חזקת דירה יחידה (ס' 149ג) המונה שלושה מקרים בהם המוכר ייחשב כאילו יש לו דירה אחת על אף שיש לו יותר)
- חזקת דירת מגורים נוספת לפי ס' 149ד + ס' 149 - חזקה מחמירה.

### חזקת התא המשפחתי

לעניין מס שבח: "יראו מוכר ובן זוג, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים או ילדים יתומים מאחד או משני הוריהם – כמוכר אחד". עקרון התא המשפחתי יוצר "פיקציה" לפיה רואים את כל היחידים המרכיבים את התא המשפחתי כאישיות משפטית אחת לצורך הדיון בשאלת הפטור ממס שבח.

חזקת התא המשפחתי קובעת כי דינו של תא משפחתי (שבו, למשל, שני בני זוג וארבעה ילדים עד גיל 18) זהה לדינו של תא משפחתי שבו הורה אחד ושני ילדים עד גיל 18, ודינם של שני אלו זהה לדינו של אדם רווק נטול ילדים. אלו ואלו נחשבים ל"מוכר/רוכש אחד".

"הפיקציה" המשפטית מתעלמת גם מדקויות הנוגעות לכוונתם הפוטנציאלית של יחידי התא המשפחתי ברישום נפרד של בעלות במספר דירות (כלומר גם אם באמת ההורים רוצים לרשום דירה מסוימת על שם הילדים). ההנחה היא שמאחורי רישום כזה יעמוד בדרך כלל מניע בלתי ראוי להערים על שלטונות המס ולהשיג פטור או הקלה באופן בלתי לגיטימי.

שתי שאלות חוזרות ומתעוררות בפסיקה ובספרות בנוגע לחזקת התא המשפחתי: ראשית, האם לנוכח ה"פיקציה" משויך "המטען ההיסטורי" של כל אחד מבני הזוג ממועד יצירת התא המשפחתי גם לבן הזוג האחר. שנית, האם יש להתחשב בקיומו של הסכם יחסי ממון שבמסגרתו נערכה הפרדה רכושית בין בני הזוג.

## חזקות דירה יחידה (משפרי דיור ועוד)

**משפרי דיור** - מקרה קלאסי שבו אדם רוכש דירה חלופית בטרם מכר את דירתו הקודמת (הדירה המקורית), החוק מאפשר תקופה של 18 חודשים מעת רכישת הדירה החלופית למקור את הדירה המקורית. ככל והמוכר מכר את הדירה המקורית תוך 18 חודשים מיום רכישת הדירה הנוספת יראו זאת כאילו יש לו דירה יחידה.

**שכירות מוגנת** - אם הדירה הנוספת הושכרה בשכירות מוגנת לפני 01.01.1997. חלק מדירה – אם חלקו של המוכר בדירה הנוספת אינו עולה על  $1/3$  ובדירה שהתקבלה בירושה, אינו עולה על  $1/2$ .

**מניות באיגוד מקרקעין** - סעיף 49ד קובע חזקה מחמירה לפיה אם למוכר יש מניות באיגוד מקרקעין וחלקו של המוכר עולה על  $1/3$ , ייחשב הדבר כאילו יש לו דירה נוספת.

## מכירת דירה שהתקבלה בירושה

מכירת דירה שהתקבלה בירושה היא תהליך משפטי ומיסויי שדורש תשומת לב למספר היבטים מרכזיים. הנה מה שכדאי לדעת:

### צו ירושה או צו קיום צוואה - ביאור

ככל והמנוח לא הותיר אחריו צוואה כשרה העיזבון יתחלק בהתאם לחוק הירושה, מה שמכונה ירושה על פי דין, במילים אחרות, הירושה תהא על פי דין אלא אם כן היא לפי צוואה (סעיף 2 לחוק).

בהתאם לחופש הציווי (עיקרון יסוד בדין הישראלי), אם המוריש כתב צוואה, הוראותיה לעניין חלוקת העיזבון גוברות על כללי הירושה על פי דין.

לפי סעיף 66 לחוק, כדי לחלק את העיזבון בין היורשים יש להגיש בקשה לצו קיום צוואה (ביחס לרכוש שיש לגביו צוואה) או בקשה לצו ירושה (ביחס לרכוש שאין לגביו צוואה) בקשות אלה מוגשות לרשם לענייני ירושה כאשר הרשם יצהיר:

- במקרה של צו ירושה - הרשם יצהיר על שמות היורשים ועל חלקו של כל יורש בעיזבון.
- במקרה של צו קיום צוואה - הרשם יצהיר שהצוואה בת תוקף מחייב באופן שהעיזבון יתחלק בהתאם להוראות הצוואה.

סייגים: במקרים מסומים הרשם לענייני ירושה יעביר את הבקשות לבית המשפט לענייני משפחה ובמקרה כאמור בית המשפט לענייני משפחה הוא זה שידון בבקשה ויצהיר על זכויות היורשים, אלה המקרים השכיחים בהם הרשם יעביר את הבקשה לבית המשפט:

- הוגשה התנגדות לבקשה למתן צו;
- הבקשה הינה לקיום צוואה שניתנה בעל פה;
- הבקשה היא בעניין צוואה שקיים בה פגם או חסר.

ראיות: בבקשה לצו ירושה יש לצרף תעודת פטירה. בבקשה לצו קיום צוואה יש לצרף את הצוואה המקורית.

## רישום הזכויות על שם היורשים

לאחר שיש בידנו צו קיום צוואה או צו ירושה יש להגיש בקשה מיוחדת ללשכת רישום המקרקעין לרישום הזכויות על שם היורשים בהתאם לצו הירושה או בהתאם להוראות הצוואה.

רישום ירושה, לפי סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) - תשכ"ג-1963, אינה מוגדרת כמכירת זכות במקרקעין, ומשכך, אין צורך לדווח לרשות המיסים ולהנפיק אישורי מיסים על מנת לרשום את היורשים כבעלי הזכויות במקרקעין.

לפני ביצוע רישום הזכויות כדי לברר האם היורשים מעוניינים לבצע חלוקה של נכסי העיזבון ורק לאחר מכן לרשום את הזכויות, כמבואר להלן.

## חלוקה ראשונה בין יורשים

היורשים יכולים להסכים ביניהם על חלוקת העיזבון בשונה מהוראות הצוואה או ירושה על פי דין, לדוגמה: אם המוריש הותיר אחריו 2M ₪ בכסף ודירה גם בשווי 2M ₪ ויש לו 2 יורשים שהיו אמורים לרשת חצי חצי את העיזבון כולו, הם יכולים להסכים ביניהם שאחד ייקח את הכסף והשני את הדירה, לכאורה מדובר בעסקה במקרקעין (כי אחד היורשים מכר ליורש השני חצי דירה) והיה מקום להטיל חיוב מיסים על החלוקה, אולם, לפי סעיף 5 לחוק מיסוי מקרקעין שבח ורכישה תשכ"ג-1963 חלוקה ראשונה בין יורשים אינה מוגדרת כמכירה ואינה חייבת לא במס שבח ולא במס רכישה בתנאי שמדובר בחלוקה ראשונה ובתנאי שהחלוקה בוצעה רק מתוך נכסי העיזבון ואין תשלומי איזון בכספים מחוץ לעיזבון.

## פטור ממס שבח בעת מכירת דירה שהתקבלה בירושה

הרעיון המסדר הוא שהיורש יורש גם את הפטור של המוריש, דהיינו אם המוריש היה בחיים ומוכר את הדירה היה זכאי לפטור, גם היורש זכאי לפטור, וכך קובע החוק בסעיף 49ב(5): "המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

1. המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש; (כלומר יורש מקרבה ראשונה, ולא יורש לפי צוואה).
2. לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד.
3. אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה. דהיינו גם אם למוכר (היורש) יש דירה נוספת הוא עדיין זכאי לפטור לפי סעיף זה.

## העברת דירה ללא תמורה – עסקת מתנה

העברת דירה ללא תמורה, או כפי שהיא מכונה "עסקת מתנה", היא פעולה משפטית שבה בעל נכס מעביר אותו לאדם אחר ללא קבלת תמורה כספית. פעולה זו נפוצה בעיקר במקרים של העברת נכסים בין בני משפחה, כגון הורים לילדים או סבים לנכדים ואף ילדים להורים. הסבר קצר על התהליך של עסקת מתנה והשירות שמשרדנו מעניק בנושא.

### מס שבח ומס רכישה

מס שבח – כאשר נכס מועבר ללא תמורה, לרוב מוענק פטור ממס שבח אם מדובר בהעברה לקרוב משפחה כהגדרתו בחוק.

**מס רכישה** – מקבל המתנה יחויב בתשלום מס רכישה מופחת בגובה שליש מהשיעור הרגיל, אם ההעברה היא בין קרובי משפחה כהגדרתם בחוק, אולם, מקבל המתנה יכול לנצר פטור ממס רכישה אם אין ברשותו דירה נוספת.

חשוב לדעת כי גם בעברה ללא תמורה יש חובה לדווח לרשות המיסים תוך 30 יום מביצוע העסקה ולקבוע את שווי הדירה לצרכי מס.

# רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) על שם מקבל המתנה

יש צורך בחתימת הצדדים על תצהירים, מסמכי רישום מתאימים (שטרי מכר), והנפקת אישורי מיסים שבח ורכישה, וכן אישור עירייה לרבות אישור על פטור מחבות בהיטל השבחה מהוועדה המקומית והגשת בקשה מתאימה לצורך רישום הזכויות.

## תקופת צינון לצורך פטור ממס שבח בעת מכירה עתידית

כאשר מקבל הדירה מתכנן למכור את הדירה בעתיד, יש לקחת בחשבון את "תקופת הצינון" הקבועה בחוק, אשר משפיעה על הזכאות לפטור ממס שבח במכירה עתידית. התקופה משתנה בהתאם לנסיבות – למשל, אם המקבל לא התגורר בנכס בפועל תקופת הצינון היא 4 שנים ואילו אם המקבל התגורר בנכס בפועל תקופת הצינון היא 3 שנים.



JACOB DAVID COHEN  
LAW OFFICE | משרד עורכי דין

## לסיכום

מכירת דירה דורשת תכנון נכון וליווי משפטי מתאים. אנו ממליצים להתייעץ עם עורך דין מקרקעין לכל אורך התהליך, כדי להבטיח מכירה חלקה ונטולת בעיות משפטיות מתוך מטרה לסיים את העסקה בהצלחה.



JACOB DAVID COHEN  
משרד עורכי דין | LAW OFFICE

## לפרטים נוספים וליווי מקצועי, ניתן לפנות למשרדנו לשיחת ייעוץ ללא התחייבות

03-5646869 

050-4002829 

[j.david@jdc-law.co.il](mailto:j.david@jdc-law.co.il) 

[jdc-law.co.il](http://jdc-law.co.il) 

אין האמור במדריך זה מחייב ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או שמאות מקרקעין ו/או אחר. ההסתמכות על מדריך זה הינה באחריות הקורה בלבד. לפני מכירת נכס, מומלץ לבדוק מראש את חבות המס ולתכנן את העסקה בצורה אופטימלית, תוך התייעצות עם עורך דין אשר מתמחה במקרקעין.