"צעד אחר צעד – מיסוי מקרקעין"

פרוצדורה וטפסים

אהרון צ'יסמדיה עורך דין (רו"ח)
Aharon Tzismadia Adv. (c.p.a)
משה דיין 14, פתח-תקוה ■ טל': 03-9047294/050-6209895 ■ פקס: 03-9333252 ■ ATz.tax@gmail.com

תוכן עניינים

- מכירת דירות מגורים במסלולים השונים
- בקשה לתיקון שומה
- השגה
- ערר
- ביטול עסקה
- מקדמות

מכירת דירת מגורים

<u>פרק שביעי: הצהרות ושומה</u>

73. (א) **המוכר** זכות במקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום המכירה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(1) פרטי הזכות;

(2) פרטי העסקה;

(3) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה;

(4) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה;

(5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;

(6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;

(7) זכאות לפטור או להנחה מהמס החל.

מכירת דירת מגורים

<u>פרק שביעי: הצהרות ושומה</u>

73. (ג) **הרוכש** זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום הרכישה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(1) פרטי הזכות;

(2) פרטי העסקה;

(3) התמורה בעד הזכות;

(4) סכום המס המגיע, אם מגיע, ודרך חישובו;

(5) זכאות לפטור מהמס החל;

(6) פרטי כלל הזכויות במקרקעין וכלל הזכויות באיגודי מקרקעין שבידי האיגוד ושוויים.

מכירת דירת מגורים

<u>פרק שביעי: הצהרות ושומה</u>

73. (ד) מוכר, עושה פעולה או רוכש כאמור, לפי העניין, שלא פירט בהצהרתו את כל הפרטים הנדרשים לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג), לפי העניין, **יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה**; הוראה זו לא תחול אם שוכנע המנהל כי הפרטים האמורים אינם מצויים בידיעת המצהיר; עושה פעולה שלא צירף להצהרתו מאזן של איגוד המקרקעין כאמור בסעיף קטן (ב), יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה, זולת אם יגיש מאזן כאמור במועד אחר שהתיר לו המנהל או אם האיגוד הגיש מאזן כאמור לפי הוראות סעיף 75(א).

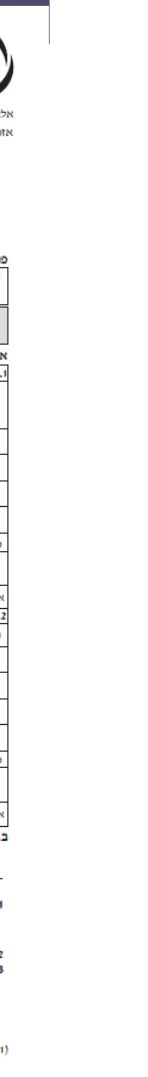
82. לא נמסרה למנהל הצהרת המוכר או עושה פעולה באיגוד, או הצהרת הרוכש והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש את מסירת ההצהרה ומשלא נענה **רשאי הוא לקבוע לפי מיטב שפיטתו את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח ואת המס שאותו אדם חייב בו.**

מכירת דירת מגורים – טופס 7000

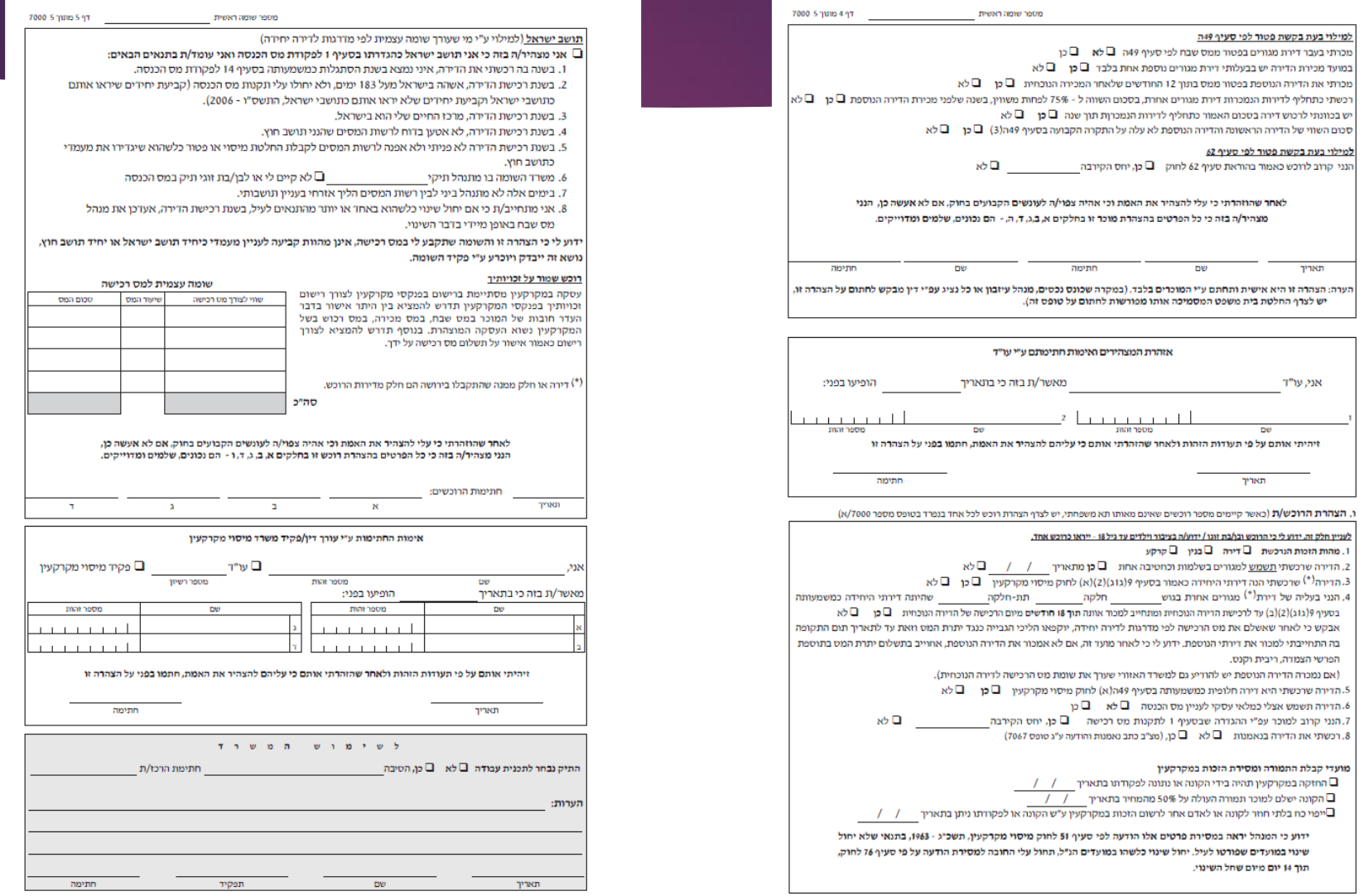
למה משמש הטופס?

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

מכירת דירת מגורים – טופס 7000



מכירת דירת מגורים – טופס 7000



מספר שומה ראשית _____ דף 4 מתוך 5 7000

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 49ה

מכרתי בעבר דירת מגורים בפטור ממס שבח לפי סעיף 49ה ☐ **לא** ☐ כן

במועד מכירת הדירה יש בבעלותי דירת מגורים נוספת אחת בלבד ☐ **כן** ☐ לא

מכרתי את הדירה הנוספת בפטור ממס בתוך 12 החודשים שלאחר המכירה הנוכחית ☐ **כן** ☐ לא

רכשתי כתחליף לדירות הנמכרות דירת מגורים אחרת, בסכום השווה ל - 75% לפחות משווין, בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת ☐ **כן** ☐ לא

יש בכוונתי לרכוש דירה בסכום האמור כתחליף לדירות הנמכרות תוך שנה ☐ **כן** ☐ לא

סכום השווי של הדירה הראשונה והדירה הנוספת לא עלה על התקרה הקבועה בסעיף 49ה(3) ☐ **כן** ☐ לא

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 62

הנני קרוב לרוכש כאמור בהוראת סעיף 62 לחוק ☐ **כן**, יחס הקירבה _____ ☐ לא

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

תאריך	שם	חתימה	שם	חתימה

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

אזהרת המצהירים האימות חתימתם ע"י עו"ד

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

1		2	
שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

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

תאריך	חתימה

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

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

1. **מהות הזכות הנרכשת** ☐ **דירה** ☐ **בנין** ☐ **קרקע**
2. הדירה שרכשתי **תשמש** למגורים בשלמות וכחטיבה אחת ☐ **כן** מתאריך ___/___/___ ☐ לא
3. הדירה(*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג)(2)(א) לחוק מיסוי מקרקעין ☐ **כן** ☐ לא
4. הנני בעליה של דירת(*) מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ שהיוזמ דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(ג)(2)(ב) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחייב למכור אותה **תוך 18 חודשים** מיום הרכישה של הדירה הנוכחית ☐ **כן** ☐ לא

אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת עד לתאריך תום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתי הנוכחית. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוכחית, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס.

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

5. הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין ☐ **כן** ☐ לא
6. הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה ☐ **לא** ☐ כן
7. הנני קרוב למוכר עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה ☐ **כן**, יחס הקירבה _____ ☐ לא
8. רכשתי את הדירה בנאמנות ☐ לא ☐ כן, (מצ"ב כתב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

☐ החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך ___/___/___

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

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

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

מספר שומה ראשית _____ דף 5 מתוך 5 7000

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

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

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

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

רוכש שמור על זכויותיך

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

שומה עצמית למס רכישה

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

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

סה"כ

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

תאריך	חתימות הרוכשים: א	ב	ג	ד

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

אני, _____ עו"ד _____ ☐ פקיד מיסוי מקרקעין

שם _____ מספר זהות _____ מספר רשיון _____

מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ הופיעו בפני:

	שם	מספר זהות
א		
ב		

	שם	מספר זהות
ג		
ד		

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

תאריך	חתימה

ל ש י מ ו ש ה מ ש ר ד

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

הערות:

תאריך	שם	תפקיד	חתימה

מכירת דירת מגורים – טופס 7000

ב. פרטים על ההצהרה

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

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

1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף:

49 ❑ ב (2) 49 ❑ ב (5) 49 ❑ ב (6) 49 ❑ ה 62 ❑

הרוכש/ת מבקש/ת פטור/פטור חלקי לפי:

❑ תקנה ____ לתקנות מס רכישה

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

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

מכירת דירת מגורים – טופס 7000

כללי

רכשתי את הדירה בתאריך ____/____/____

בנייתה של הדירה הסתיימה ❑ **כן**, הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך ____/____/____ ❑ לא

קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת ❑ **כן**, החזקה נמסרה לידי בתאריך ____/____/____ ❑ לא

הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים ❑ **כן**, מתאריך ____/____/____ עד תאריך ____/____/____ ❑ לא

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

לא נעשה בדירה שימוש כלשהוא מתאריך ____/____/____ עד תאריך ____/____/____

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

הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה ❑ **לא** ❑ כן

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

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

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

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

משכנתא _____, חסכונות _____, מתנות _____, אחר _____

קיבלתי את הדירה במתנה ❑ לא ❑ כן

תושב ישראל

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

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

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

מכירת דירת מגורים – טופס 7000

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

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

1. **מהות הזכות הנרכשת** ❑ **דירה** ❑ **בנין** ❑ קרקע
2. הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת ❑ **כן** מתאריך __/__/__ ❑ לא
3. הדירה(*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1ג)(2)(א) לחוק מיסוי מקרקעין ❑ **כן** ❑ לא
4. הנני בעליה של דירת(*) מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ שהיתה דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(ג1ג)(2)(ב) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחייב למכור אותה **תוך 18 חודשים** מיום הרכישה של הדירה הנוכחית ❑ **כן** ❑ לא
אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת עד לתאריך תום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתי הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוספת, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס.
(אם נמכרה הדירה הנוספת יש להודיע גם למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית).
5. הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין ❑ **כן** ❑ לא
6. הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה ❑ **לא** ❑ כן
7. הנני קרוב למוכר עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה ❑ **כן**, יחס הקירבה _____ ❑ לא
8. רכשתי את הדירה בנאמנות ❑ לא ❑ כן, (מצ"ב כתב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

❑ החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך __/__/__
❑ הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 50% מהמחיר בתאריך __/__/__
❑ ייפוי כח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום הזכות במקרקעין ע"ש הקונה או לפקודתו ניתן בתאריך __/__/__

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

מכירת דירת מגורים – טופס 7000

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

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

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

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

שומה עצמית למס רכישה

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

סה"כ

רוכש שמור על זכויותיך

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

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

מכירת דירת מגורים – טופס 7000
בעת חישוב מס לינארי מוטב - טופס 7914

הצהרה לצורך חיוב במס שבח מקרקעין
במכירת דירת מגורים מזכה חייבת

בהתאם לסעיף 48א(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג - 1963

לשימוש בתקופת המעבר בשנים 2014 - 2017

מכירת ... טופס 7000
בעת חיש... טופס 7914

79 14

מ ד ב ק ה

(סמן/י √ בריבוע המתאים)

מיסוי מקרקעין אזור ________

הצהרה לצורך חיוב במס שבח מקרקעין
במכירת דירת מגורים מזכה חייבת

בהתאם לסעיף 48א(ב2) לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג - 1963

לשימוש בתקופת המעבר בשנים 2014 - 2017

הצהרה משלימה להצהרה הראשית שהוגשה בתאריך ___/___/___ מספר שומה ____________

1. יש למלא טופס זה רק כאשר הנכס הנמכר הוא דירת מגורים מזכה לגביה מבקש המוכר חיוב במס שבח.
2. אם ישנם מספר מוכרים שאינם בן-זוג או קטינים, יגיש כל מוכר הצהרה נפרדת.

פרטי דירת המגורים הנמכרת (להלן: הדירה הנמכרת)

תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת

פרטי המוכר/ים

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

הצהרת המוכר/ת

כללי (יש למלא חלק זה אם כל המכירה חייבת במס)

רכשתי את הדירה בתאריך ___/___/___

בנייתה של הדירה הסתיימה ☐ **כן**, הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך ___/___/___ ☐ לא

קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת ☐ **כן**, החזקה נמסרה לידי בתאריך ___/___/___ ☐ לא

הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים ☐ **כן**, מתאריך ___/___/___ עד תאריך ___/___/___ ☐ לא

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

לא נעשה בדירה שימוש כלשהוא מתאריך ___/___/___ עד תאריך ___/___/___

לדירה זכויות בנייה שלא נוצלו ☐ **לא** ☐ כן

הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה ☐ **לא** ☐ כן

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

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

משכנתא______ ☐ חסכונות______ ☐ מתנות______ ☐ אחר______ ☐ קיבלתי את הדירה במתנה ☐ כן ☐ לא

זכאות לחישוב עפ"י סעיף 48א(ב2)

המכירה הינה לקרוב ☐ **לא** ☐ כן

מכרתי דירות מגורים מזכות אחרות בחישוב לפי סעיף 48א(ב2) בתקופת המעבר ☐ **לא** ☐ כן, מספר הדירות שנמכרו בחישוב זה____

הדירה הנמכרת התקבלה במתנה פטורה לפי סעיף 62 לחוק בתקופה שמיום 1.8.2013 ועד 1.12.2017 ☐ **לא** ☐ כן

(אם התשובה היא כן, יש לצרף טופס 7914 שימולא ע"י נותן המתנה)

הדירה הנמכרת התקבלה במתנה לפני 1.8.2013 ☐ **לא** ☐ כן

אם התשובה היא כן: חלפה תקופת הציטון האמור לפי סעיף 149 כנוסחו ערב יום המעבר ☐ **כן** ☐ לא

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

תאריך	שם	חתימה	שם	חתימה

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עו"ד

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

1 שם ________ מספר זהות ________ 2 שם ________ מספר זהות ________

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

תאריך ________ חתימה ________

(11.2013 - עיצוב והפקה: ...)

מכירת דירת מגורים - טופס 7000/ב

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

מכירת דירת מגורים - טופס 7000/ב

50.(א) מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שהריווח מהן נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה תהא **פטורה ממס.**

(ב) הפטור לפי סעיף זה יינתן לאדם שימציא למנהל אישור בדרך שתיקבע בתקנות, כי הריווח מאותה מכירה או מאותה פעולה באיגוד נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה. **"טופס 50"**

מכירת דירת מגורים - טופס 7000/ב

ב. פרטים על ההצהרה

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

1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין:

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

הרוכש/ת מבקש/ת :

- ❑ פטור/פטור חלקי ממס רכישה לפי תקנה ___ לתקנות מס רכישה (תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה; יש לצרף טופס 2973)

ג. פרטי הזכות הנמכרת

1. הזכות במקרקעין מהווה: ❑ בעלות ❑ חכירה ❑ חכירת משנה ❑ אחר _____

2. הזכות במקרקעין רשומה ב: ❑ פנקסי מקרקעין **(יש לצרף נסח)** ❑ מינהל מקרקעי ישראל **(יש לצרף אישור זכויות)**

❑ חברה המשכנת **(יש לצרף אישור זכויות)** ❑ הזכות אינה רשומה

3. הנכס נשוא ההצהרה הוא הנכס הראשון שנמכר בפרויקט ❑ **כן, מצ"ב טופס 701** ❑ **לא**

מכירת דירת מגורים - טופס 7000/ב

- יש לצרף טופס דיווח על בניית פרויקט חדש (להלן: "***טופס 701***") למיסוי מקרקעין על כל מכירת זכות במקרקעין שהריווח ממנה נתון לשומת מס הכנסה ומבוקש פטור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין כאשר הנכס נשוא ההצהרה הוא הנכס הראשון אשר נמכר בפרויקט.

דף 1 מתוך 2 701

(סמן/י √ בריבוע המתאים)

רשות המסים בישראל

דיווח על בניית פרוייקט חדש

1. פרטי הקבלן

שם הקבלן/יזם	מספר תיק/זהות	העיסוק	הסיווג הקבלני
		❑ קבלן בונה ❑ סוחר במקרקעין ❑ עסקת אקראי	

מסמכים מצורפים לדו"ח

❑ היתר בנייה	❑ מפרט לפי חוק מכר דירות התשל"ג	❑ דוח 0 (אפס)

מכירת דירת מגורים - טופס 7000/ב

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

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

1. **מהות הזכות הנרכשת** ❑ **דירה** ❑ **בנין** ❑ **קרקע** ❑ **משק חקלאי**

2. <u>**יש למלא סעיף זה בעת רכישת דירת מגורים בלבד**</u>

2.1 הדירה שרכשתי <u>תשמש</u> למגורים בשלמות וכחטיבה אחת ❑ **כן** מתאריך __/__/__ ❑ לא

2.2 הדירה(*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1ג)(2)(א) לחוק מיסוי מקרקעין ❑ **כן** ❑ לא

2.3 הנני בעליה של דירת(*) מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ שהיתה דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(ג1ג)(2)(ב) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחייב/ת למכור אותה ❑ לא ❑ **כן**, באחד המועדים הבאים:

❑ תוך 18 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית

❑ תוך שנה מיום מסירת החזקה של הדירה הנרכשת כפי שנקבע בחוזה המכר לתאריך __/__/__

אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת עד לתאריך תום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתי הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוספת, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס.

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

2.4 הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א) לחוק מיסוי מקרקעין ❑ **כן** ❑ לא

3. הנכס הנרכש ישמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה ❑ **לא** ❑ כן

4. רכשתי את הזכות בנאמנות ❑ לא ❑ כן, (מצ"ב כתב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)

5. **מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין**

❑ החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך __/__/__

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

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

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

מכירת דירת מגורים - טופס 7002

❑ <u>הצהרת המוכר</u> (שומה עצמית)

❑ על מכירת זכות במקרקעין ❑ על פעולה באיגוד מקרקעין

לא כולל הצהרה על:

*מכירת דירת מגורים מזכה פטורה ללא זכויות לבנייה נוספת (טופס 7000)

*מכירה פטורה ע"פ סעיף 50 (טופס ב7000/)

מכירת דירת מגורים - טופס 7002

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

1. המוכר/ת מבקש/ת

- ❑ פטור/פטור חלקי לפי סעיף _____ לחוק מיסוי מקרקעין
- ❑ פטור לפי סעיף _____ לפקודת מס הכנסה
- ❑ חיוב במכירת דירת מגורים מזכה לפי הוראות סעיף 48א(ב2) (יש לצרף טופס 7914)
- ❑ **להקטין את המקדמה למס שבח (מצ"ב טופס 7155)**

הרוכש/ת מבקש/ת:

- ❑ פטור/פטור חלקי ממס רכישה לפי תקנה _____ לתקנות מיסוי מקרקעין (תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה; (יש לצרף טופס 2973)
- ❑ **להקטין את המקדמה למס שבח (מצ"ב טופס 7155)**

מכירת דירת מגורים - טופס 7002

לתשומת לב המוכרים

להלן רשימת טפסים שכיחים, הנילווים להצהרה, אותם יש לצרף בהתאם לצורך:

- ❖ בדיווח על מכירת דירת מגורים מזכה פטורה כולל זכויות בנייה - טופס 2988
- ❖ בדיווח על מכירת דירת מגורים מזכה חייבת במס (בתקופת המעבר) - טופס 7914
- ❖ בדיווח על מכירת משק חקלאי - טופס 7097
- ❖ בבקשה לפריסת המס על השבח הריאלי - טופס 7003
- ❖ בבקשה לקיזוז הפסדים - טופס /1271א מאושר ע"י פקיד השומה
- ❖ בדיווח על פעולה באיגוד מקרקעין - טופס 7086
- ❖ בבקשה לפטור ממס שבח לפי סעיף 71 לחוק (פירוק איגוד) - טופס 7004

רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצהרה:

- ❖ שומה עצמית למס שבח - טופס 2290/2990א - **חובה**
- ❖ חוזה מכר/זיכרון דברים
- ❖ חוזה רכישה
- ❖ נסח טאבו/אישור זכויות
- ❖ אסמכתאות על ניכויים
- ❖ טפסים נילווים להצהרה
- ❖ כל טופס/מסמך אחר הנדרש לעריכת השומה

מכירת דירת מגורים - טופס 7002
טופס 2990 – שומה עצמית רגילה

2990h

אל
מנהל מס שבח מקרקעין
אזור ________

חישוב מס שבח מקרקעין
נתונים לשומה עצמית

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

אני, ________ (שם) ________ (מספר זהות) ________ (כתובת)

מצרף/ת בזה דוח על סכום מס השבח המגיע ודרך חישובו, כחלק בלתי נפרד מהצהרה עפ"י סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963, בקשר למכירת זכות במקרקעין/פעולה באיגוד(1) ________ (גוש) ________ (חלקה) ________ (תת-חלקה) ___/___ (החלק הנמכר)

א. נתונים לחישוב המס

1. פרטי המכירה

1.1 שווי המכירה	יום המכירה	מדד יום המכירה (ידוע)	מדד 31.12.93 (ידוע)
0,0			15,805,361.66

פרטים	הסכום (אגי / ש"ח)	מדד בסיסי (ידוע): תאריך	מדד בסיסי (ידוע): מדד	סכום בש"ח X מדד יום מכירה / מדד בסיסי	סכום בש"ח X 15,805,361.66 / מדד בסיסי
	חישוב יתרת שווי רכישה(2)		חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת		
2. שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת)	+			+	+
3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק: (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בגין הניכויים)	+			+	+
4 פחת:	-			-	-

ב. חישוב השבח

5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)		6. יתרת שווי רכישה מתואמת	6.1 תיאום ליום המכירה	6.2 תיאום ליום 31.12.93

(1) מחק את הבלתי מתאים.
(2) רק בחישוב יתרת שווי הרכישה יש לציין גם אגורות.

2990h

המשך חישוב השבח

7. **פחת בתנאי אינפלציה** (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)	
8. **שבח מקרקעין** (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)	
9. **סכום אינפלציוני** (סעיף 6.1 פחות 5)	
10. **סכום אינפלציוני חייב** (סעיף 6.2 פחות 5)	
11. **שבח ריאלי** (סעיף 8 פחות 9)	
12. **נתוני עזר:** 12.1 **מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 6.11.2001**	
12.2 **מספר הימים שעברו מתאריך 7.11.2001 ועד לתאריך 31.12.2011**	
12.3 **מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה**	
12.4 **היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.3**	
12.5 **היחס שבין סעיף 12.2 לסעיף 12.3**	
13. **שבח ריאלי עד יום התחילה** (סעיף 11 כפול 12.4)	
14. **השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי** (סעיף 11 כפול 12.5)	
14א. **יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי** (סעיף 11 פחות סעיפים 14 + 13)	

ג. סכום המס

	השבח הריאלי עד יום התחילה (סעיף 13)	השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 14)	יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 14א)	סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)
		+	+	+
15. **סכום הפסד עסקי**	-	-	-	-
16. **סכום הפסד הון**	-	-	-	-
17. **יתרה לאחר קיזוז הפסד**				
18. **שיעור המס**	%	%	%	10 %
19. **הנחה לרכישה** בתקופה הקובעת	%	%	%	%
20. **סכום המס** (סעיף 17 כפול סעיף 18 כפול סעיף 19)				

ד. המס לתשלום

21. **סה"כ מס השבח** (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)	
22. **זיכוי הפקעה** (סעיף 21 כפול 50%)	
23. **זיכויים לפי אישור פ"ש**	
24. **יתרת המס לתשלום** (סעיף 21 פחות סעיפים 22 ו/או 23)	
25. **תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד)** לרכישות לפני 1.4.1961 [(סעיף 8 פחות הפסדים) כפול שיעור המס המוגבל]	
26. **המס לתשלום** (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)	

הערות

תאריך ________ חתימת המוכר/ת ________

(1.2012 - ל עיצוב והפקה: ...)

מכירת דירת מגורים - טופס 7002
טופס 2990א – שומה עצמית לינארי מוטב

2990א

אל
מנהל מס שבח מקרקעין
אזור__________

חישוב מס שבח מקרקעין
במכירת דירת מגורים מזכה חייבת בליניאריות חדשה
(עפ"י הוראות סעיף 48א(ב2) לחוק)
נתונים לשומה עצמית
נספח לטופס 7002 - הצהרה על מכירת זכות במקרקעין בהתאם לסעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963

אני,__________ __________ __________
שם / מספר זהות / כתובת

מצרף/ת בזה דוח על סכום מס השבח המגיע ודרך חישובו, כחלק בלתי נפרד מהצהרה עפ"י סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963, בקשר למכירת זכות במקרקעין/פעולה באיגוד(1) ______ ______ ______ ___/___
גוש / חלקה / תת-חלקה / החלק הנמכר

א. נתונים לחישוב המס

1. פרטי המכירה

1.1 שווי המכירה	יום המכירה	מדד יום המכירה (ידוע)	מדד 31.12.93 (ידוע)
0,0			15,805,361.66

פרטים	הסכום (אגו' / ש"ח)	מדד בסיסי (ידוע) – תאריך	מדד בסיסי (ידוע) – מדד	סכום בש"ח X מדד יום מכירה / מדד בסיסי	סכום בש"ח X 15,805,361.66 / מדד בסיסי
	חישוב יתרת שווי רכישה(2)	**חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת**			
2. שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת)	+			+	+
3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק: (יש לצרף קבלות/אסמכתאות במין הניכויים)	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
	+			+	+
4 פחת:	-			-	-
	-			-	-

ב. חישוב השבח

5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)		**6. יתרת שווי רכישה מתואמת**	6.1 תיאום ליום המכירה	6.2 תיאום ליום 31.12.93

(1) מחק את הבלתי מתאים.
(2) רק בחישוב יתרת שווי הרכישה יש לציין גם אגורות.

2990א

המשך חישוב השבח

7. **פחת בתנאי אינפלציה** (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)	
8. **שבח מקרקעין** (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)	
9. **סכום אינפלציוני** (סעיף 6.1 פחות 5)	
10. **סכום אינפלציוני חייב** (סעיף 6.2 פחות 5)	
11. **שבח ריאלי** (סעיף 8 פחות 9)	
12. **נתוני עזר:** 12.1 **מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 1.1.2014**	
12.2 **מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה**	
12.3 **היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.2**	
13. **שבח ריאלי עד יום המעבר** (סעיף 11 כפול 12.3)	
14. **יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר** (סעיף 11 פחות סעיף 13)	

ג. סכום המס

	השבח הריאלי עד יום המעבר (סעיף 13)	**יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר** (סעיף 14)	**סכום אינפלציוני חייב** (סעיף 10)
		+	+
15. **סכום הפסד עסקי**	-	-	-
16. **סכום הפסד הון**	-	-	-
17. **יתרה לאחר קיזוז הפסד**			
18. **שיעור המס**	___%	___%	10 %
19. **הנחה לרכישה** בתקופה הקובעת	___%	___%	___%
20. **סכום המס** (סעיף 17 כפול סעיף 18 כפול סעיף 19)			

ד. המס לתשלום

21. **סה"כ מס השבח** (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)	
22. **זיכוי הפקעה** (סעיף 21 כפול 50%)	
23. **זיכויים לפי אישור פ"ש**	
24. **יתרת המס לתשלום** (סעיף 21 פחות סעיפים 22 ו/או 23)	
25. **תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד)** לרכישות לפני 1.4.1961 (סעיף 8 פחות הפסדים) כפול שיעור המס המוגבל	
26. **המס לתשלום** (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)	

הערות__________

תאריך__________ **חתימת המוכר/ת**__________

(3.2014 - עיצוב: לי... תוסיבה לארגון ומערכות מידע (מסודק)

בקשה לתיקון שומה – סעיף 85

85. (א) המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, **תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה**, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:

(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;

(2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;

(3) נתגלתה טעות בשומה.

(ב) הורשע מוכר זכות במקרקעין, עושה פעולה באיגוד מקרקעין, רוכש זכות במקרקעין או רוכש זכות באיגוד מקרקעין, בעבירה לפי סעיף 98, או הוטל עליו כופר כסף לפי סעיף 101, רשאי המנהל לפעול כאמור בסעיף קטן (א), בתוך התקופה המסתיימת **בתום שנה מיום ההרשעה או מיום תשלום הכופר**, לפי העניין, **או עד תום התקופה הקבועה בסעיף קטן (א), לפי המאוחר.**

בקשה לתיקון שומה – סעיף 85

(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;

(לא כל עובדה – אלא רק כזו שלא הייתה ידועה קודם ושעשויה לשנות את סכום המס)

(2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;

(**העלמת מידע, אי מילוי פרטים בטופס הצהרה על המכירה)**

(3) נתגלתה טעות בשומה.

(**טעות משפטית/טעות בשיקול דעת/ שינוי עילת פטור/ המרת פטור בחיוב וההיפך/ בקשת פריסה/ קיזוז הפסדים ועוד...)**

בקשה לתיקון שומה סעיף 85

חובה לציין – ולשלם – את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת!

7085

סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין קובע:
"המנהל רשאי, בין ביוזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי הסעיפים 78, 79 - 82, תוך ארבע שנים מיום שנעשתה, בכל אחד מהמקרים האלה:
(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, להביא במס או לשנות את סכום המס;
(2) המוכר מסר הצהרה בכתב נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;
(3) נתגלתה טעות בשומה;"

לכבוד
מנהל מיסוי מקרקעין
אזור _____

בקשה לתיקון שומה

לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963

פרטי המבקש/ת

מספר זהות/חברה	שם מלא/חברה	כתובת	מספר טלפון/נייד
			/

פרטי השומה/ת

גוש/חלקה	מספר שומה	מתאריך	סוג המס	סכום המס	
		/ /		עפ"י שומת המנהל	
				עפ"י בקשת התיקון	
				שאינו שנוי במחלוקת	

אני החת"מ מבקש/ת לתקן את השומה הנ"ל עפ"י הוראות סעיף ☐ 85(1) ☐ 85(2) ☐ 85(3) לחוק מהנימוקים הבאים:
(יש לצרף אסמכתאות תומכות לבקשה)

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

תאריך _____ שם _____ חתימה _____

לתשומת לב המבקש:
אם לא יצויין הסכום שאינו שנוי במחלוקת - יחשב כל סכום המס עפ"י שומת המנהל כסכום שאינו שנוי במחלוקת.
על סכומי המס שאינם שנויים במחלוקת שלא שולמו יחולו הליכי גבייה כחוק.
בקשת התיקון אינה מפסיקה את חיובי הריבית, ההצמדה והקנסות, לגבי כל סכום המס שלא שולם.
אם הבקשה מוגשת ע"י מייצג - יש לצרף ייפוי כוח מתאים.
את טופס הבקשה יש למלא במקור וההעתק. המקור יוגש למשרד האזורי וההעתק למגיש הבקשה.

(8.2005) ע"ל

השגה

87.(א) היה אדם חולק על השומה רשאי הוא לבקש מהמנהל, בהודעת השגה, בכתב, לחזור ולעיין ולשנות את השומה; בקשה כאמור תפרש את הנימוקים להשגה על השומה, את סכום המס הנובע מהם ואת דרך חישובו (להלן – סכום המס שאינו שנוי במחלוקת), ותוגש **בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעת השומה**; הוכח להנחת דעתו של המנהל שהאדם החולק על השומה היה מנוע מלהגיש את הבקשה בתוך המועד האמור משום שנעדר מן הארץ או היה חולה או מכל סיבה סבירה אחרת, **רשאי הוא להאריך את המועד ככל שנראה סביר לפי הנסיבות.**

(ב) לא הגיש אדם הצהרה לפי הוראות סעיף 73 והוצאה לו שומה לפי סעיף 82, יראו כהשגה על אותה שומה רק הצהרה מפורטת, כאמור בסעיף 73, שהגיש לגבי העסקה או הפעולה.

השגה

87. (ג) בא המשיג על השומה שנערכה לו לידי הסכם עם המנהל, תתוקן השומה לפי זה ותומצא לו הודעה על המס שעליו לשלם.

(ד) המנהל ייתן למשיג את החלטתו המנומקת בכתב **בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו הודעת ההשגה או בתוך 30 ימים מיום שאישר כי המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;** המנהל יהיה רשאי, מטעמים מיוחדים, להאריך את התקופה האמורה עד תום שנה מהיום שנמסרה לו הודעת ההשגה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), על השגה שהוגשה על **שומה שהוצאה לפי סעיף 82,** ייתן המנהל למשיג את החלטתו **בתוך 12 חודשים מיום שקיבל את ההצהרה המפורטת כאמור בסעיף קטן (ב).**

(ו) לא נתן המנהל את החלטתו למשיג במהלך התקופה האמורה בסעיפים קטנים (ד) או (ה), לפי העניין, לרבות תקופה שהוארכה, יראו את ההשגה כאילו התקבלה.

(ז) לא יחליט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או חלקה, **בלי שניתנה למשיג הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.**

87א. מי שערך את השומה לא יחליט בהשגה עליה.

השגה

<u>עמדת רשות המיסים</u>

- השגה תוגש על גבי טופס מס׳ 7013 תוך המועד שנקבע בסעיף 87 לחוק. יש להקפיד שכל הפרטים הנדרשים בטופס ימולאו על ידי המשיג בצורה מדויקת ובמיוחד מס׳ השומה והסכום שאינו שנוי במחלוקת. חשוב שההשגה תהיה מנומקת וחתומה על ידי הנישום או בא כוחו.

- אין לקיים דיון עם נציג נישום אם אינו עורך-דין המוסמך לייצגו לענין מס שבח.

91.(א) נמסרה לאדם הודעת שומה לפי סעיף 86, חייב הוא, בתוך 15 ימים מיום מסירת הודעת השומה, לשלם את יתרת המס המגיעה ממנו לפיה; **הגיש השגה לפי סעיף 87 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום מסירת ההודעה כאמור.**

7013

סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג-1963:
הרואה עצמו מקופח בהודעת שומה רשאי, תוך 30 יום מיום שנמסרה לו ההודעה, להשיג עליה לפני המנהל בכתב שבו יפרט את פרטי השומה עליהם הוא חולק ויתן טעם להשגתו; המנהל ישיב למשיג את החלטתו המנומקת בכתב.

רשות המסים בישראל

לכבוד
מנהל מיסוי מקרקעין
אזור________

ה ש ג ה

לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין תשכ״ג - 1963

סמן/י √ בריבוע המתאים

על הודעת שומה ☐ למס שבח ☐ למס מכירה ☐ למס רכישה

פרטי המשיג/ה

מס׳ זהות/חברה	שם מלא/חברה	כתובת	מספר טלפון

אני החתום/ה מטה, משיג/ה על השומה שנערכה על-ידך לגבי הנכס שפרטיו כדלהלן:

תת-חלקה	חלקה	גוש	מספר שומה	סכום המס לפי הודעת השומה – מתאריך	סכום המס לפי הודעת השומה – סכום המס	סכום המס לפי הערכתי (הסכום שאינו שנוי במחלוקת)(1)
					₪	₪

להלן נימוקי השגתי: (אם המקום לפירוט נימוקי השגתך אינו מספיק, פרט את נימוקיך בדף נוסף ואשר את הכתוב בחתימתך)

אני מבקש/ת לקיים דיון בהשגה לפני מתן החלטת המנהל ☐ כן ☐ לא

<u>לתשומת לבך:</u>

1. על המשיג/ה חלה חובה לציין את הסכום שאינו שנוי במחלוקת - סכום הנובע מחישוב המס ע״פ נתוני ההשגה. בהשגה שתוגש ללא ציון סכום זה, יקבע המנהל את כל סכום המס ע״פ שומתו כסכום שאינו שנוי במחלוקת לעניין פקודת המסים (גבייה). סעיף 91 (א׳) לחוק מיסוי מקרקעין מחייב את המשיג/ה לשלם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת, ולהמציא ערבות בנקאי או אחרת שיקבע המנהל להבטחת הסכום השנוי במחלוקת.
2. אם ההשגה מוגשת ע״י בא-כוח המשיג/ה, יש לצרף ייפוי כוח מתאים

תאריך ________ חתימה ________

ל ש י מ ו ש ה מ ש ר ד

☐ ההשגה נרשמה ביומן השגות שאילתא 935

תאריך ________ שם ________ תפקיד ________ חתימה ________

א י ש ו ר ק ב ל ה

לכבוד ________

הנני לאשר קבלת כתב השגתך מתאריך ________ בגין:

☐ **מכירת זכות** ☐ **רכישת זכות** ☐ **במקרקעין** ☐ **באיגוד במקרקעין**

בגוש ________ **חלקה** ________ **תת-חלקה** ________ **שומה מספר** ________

☐ החלטה בנדון תתקבל לאחר בדיקת השגתך.
☐ לא אוכל לדון בהשגתך מאחר ולא הוגשה במועד הקבוע בחוק.
☐ אבקש לשלם את המס שאינו שנוי במחלוקת בסך ________ ש״ח.
☐ אבקש להפקיד ערבות בנקאית לגבי סכום המס השנוי במחלוקת בסך ________ ש״ח.

בכבוד רב

תאריך ________ שם ________ חתימה ________

חותמת המשרד

מקור + העתק 1 למשרד, העתק 2 - לנישום

(9.2008 - עיצוב: החטיבה לארגון ומערכות מידע (מעודכן ל

ערר

88. הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, **תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההחלטה**, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור **על כל החלטה של המנהל** בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה.

89. (א) שר המשפטים ימנה לענין סעיף 88 ועדות ערר של שלושה כל אחת והם: שופט שיהא יושב ראש הועדה, ושני חברים שלפחות אחד מהם הוא נציג הציבור.

(ב) הוועדה רשאית לאשר את השומה, להפחיתה, להגדילה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת כפי שתראה לנכון, ולצורך זה רשאית הועדה לדון לפי שיקול דעתה **בכל דבר שהמנהל רשאי להחליט בו לפי חוק זה, לפי שיקול דעתו.**

90. על החלטתה של ועדת ערר ניתן לערער **בבעיה משפטית** לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, **תוך 45 ימים מיום מתן ההחלטה**, או אם ניתנה בהעדר המערער – מיום שנמסרה לו.

ערר

91. (ב) נמסרה לאדם החלטה בהשגה לפי סעיף 87, ישלם את סכום המס המגיע ממנו לפיה בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה; הגיש ערר לפי סעיף 88 – ישלם את סכום המס **שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה.**

ערר

תקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), תשכ"ה-1965

<u>תקנה 2</u>

ערר יוגש במסירת כתב ערר בארבעה עותקים לועדת הערר המכהנת במחוז שבו נמצא משרדו של המשיב שנתן את ההחלטה עליה מוגש הערר, ואולם ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין במחוז המרכז אשר משרדו נמצא בתל אביב, יוגש לוועדת הערר במחוז המרכז.

<u>תקנה 3</u>

ואלה הפרטים שיכיל כתב ערר:

(1) שם ועדת הערר;

(2) שמו, תיאורו ומקום מגוריו של העורר ומען להמצאת כתבי בית-דין;

(3) העובדה שהעורר הוא פסול דין, אם הדבר כך;

(4) מספר השומה של העורר וזיהוי המקרקעין שאליהם מתייחס הערר;

(5) תאריך מסירת ההחלטה לעורר לפי סעיף 87 לחוק (להלן - החלטה) וכן תאריך ההחלטה;

(6) העובדות המהוות את עילת הערר;

(7) סכום מס השבח הנקוב בהחלטה;

(8) סכום מס השבח השנוי במחלוקת;

(9) הסעד המבוקש;

(10) נימוקי הערר, כל נימוק במספר סידורי.

<u>תקנה 12</u> – מחילה את הוראות תקנות סד"א אך מחריגה תקנות ספציפיות...

ערר

תקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), תשכ"ה-1965

<u>תקנה 2</u>

ערר יוגש במסירת כתב ערר בארבעה עותקים לועדת הערר המכהנת במחוז שבו נמצא משרדו של המשיב שנתן את ההחלטה עליה מוגש הערר, ואולם ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין במחוז המרכז אשר משרדו נמצא בתל אביב, יוגש לוועדת הערר במחוז המרכז.

<u>תקנה 3</u>

ואלה הפרטים שיכיל כתב ערר:

(1) שם ועדת הערר;

(2) שמו, תיאורו ומקום מגוריו של העורר ומען להמצאת כתבי בית-דין;

(3) העובדה שהעורר הוא פסול דין, אם הדבר כך;

(4) מספר השומה של העורר וזיהוי המקרקעין שאליהם מתייחס הערר;

(5) תאריך מסירת ההחלטה לעורר לפי סעיף 87 לחוק (להלן - החלטה) וכן תאריך ההחלטה;

(6) העובדות המהוות את עילת הערר;

(7) סכום מס השבח הנקוב בהחלטה;

(8) סכום מס השבח השנוי במחלוקת;

(9) הסעד המבוקש;

(10) נימוקי הערר, כל נימוק במספר סידורי.

<u>תקנה 12</u> – מחילה את הוראות תקנות סד"א אך מחריגה תקנות ספציפיות...

ביטול עסקה

102. המנהל **יחזיר מס אם הוכח לו** כי נתבטלו מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין ששולם עליהם המס.

103א. סכומים שיש להחזירם לפי סעיף 102 או 103 וכן הפרשי הצמדה וריבית, ריבית וקנסות ששולמו בשלהם יוחזרו **בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לתקופה שמיום התשלום ועד יום ההחזר**.

- התנאי הבסיסי לבחינתה של בקשת הביטול הוא הסכמת שני הצדדים לעיסקה לביטולה, או הצגת פסק דין של ערכאה שיפוטית הקובע כי המכירה בטלה.
- **שאלת המפתח – האם ביטול עסקה או מכר חוזר?**
- ע"א 307/85 "הלכת זמר" – המבחן הקובע לביטול עסקה הוא: **"האם העסקה הכתה שורשים בקרקע המציאות".**
- רינה אבו זמיל (ו"ע 37007-04-14) – ביטול מכירה של דירה קודמת עקב סכסוך בין בני זוג, הביא למס רכישה גבוה

ביטול עסקה

מדינת ישראל / האוצר
אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין

6130

תצהיר על ביטול מכירה/פעולה באיגוד

לעניין חוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג - 1963

סמן/י ÷ בריבוע המתאים

המוכר/ים

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

הרוכש/ים

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

אנו הח"מ, לאחר שהוזהרנו כי עלינו לאמר את האמת וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. תצהיר זה ניתן כתמיכה לבקשה שהוגשה למנהל מס שבח לביטול השומה שנקבעה, או שעומדת להקבע, עקב הסכם למכירת זכות במקרקעין/לפעולה באיגוד.

2. א. בתאריך___/___/___התקשרנו בהסכם המכר של זכויות במקרקעין הנמצאים בגוש_____ בחלקה_____
מספר שומה_____ בכתובת_____ (להלן "הנכס")
☐ תמורת_____ ש"ח, או בתמורה אחרת_____
☐ ללא תמורה

ב. בתאריך___/___/___ התקשרנו בהסכם למכירת זכויות באיגוד מקרקעין מספר ח.פ._____
☐ תמורת _____ ש"ח, או בתמורה אחרת _____
(להלן "הסכם המכר")
☐ ללא תמורה

3. בעקבות כריתתו של הסכם המכר, בוצעו הפעולות הבאות:
א. ☐ הרוכש שילם למוכר תמורה_____ ש"ח בתאריך _____
תמורה_____ ש"ח בתאריך _____
או תמורה אחרת _____
☐ לא שולמה תמורה כלשהי

ב. הזכויות בנכס נרשמו ע"ש הרוכש:
☐ בלשכת רישום מקרקעין ☐ במרשם של חברה משכנת ובמינהל מקרקעי ישראל
☐ במינהל מקרקעי ישראל ☐ הפעולה באיגוד נרשמה בתיק התאגיד המתנהל אצל הרשם ע"פ חוק
☐ לא נרשמו באף מקום

ג. הרוכש היה רשאי לתפוס חזקה בתאריך_____

ד. הרוכש ☐ לא תפס חזקה ☐ תפס חזקה בנכס בתאריך _____

ה. הרוכש ערך שינויים בנכס ☐ כן ☐ לא

4. בתאריך___/___/___ בוטל, בהסכמה, הסכם המכר/פעולה באיגוד שבין שני הצדדים.
בהסכם הביטול נעשה בכתב והעתק ממנו מצורף.
ההסכם בוטל מהסיבות הבאות:_____

המשך מעבר לדף

5. תשלומים מהמוכר לרוכש
במסגרת ביטול העיסקה שולם/ישולם ע"י **המוכר לרוכש** בגין החזר תשלומים ששולמו על ידו ע"ח התמורה:
סך_____ ש"ח (קרן) בתאריך _____ אופן התשלום _____
סך_____ ש"ח (קרן) בתאריך _____ אופן התשלום _____
סך _____ש"ח (ריבית והפרשי הצמדה) בתאריך _____ אופן התשלום _____
מורה אחרת (פיצוי וכו', פרט/י)- _____

6. תשלומים מהרוכש למוכר
במסגרת ביטול העיסקה שולם/ישולם ע"י **הרוכש למוכר** בגין החזר הוצאות/פיצוי וכו':
סך_____ ש"ח (קרן) בתאריך _____ אופן התשלום _____
סך_____ ש"ח (קרן) בתאריך _____ אופן התשלום _____
סך _____ש"ח (ריבית והפרשי הצמדה) בתאריך _____ אופן התשלום _____
מורה אחרת (פיצוי וכו', פרט/י)- _____

7. אנו מצהירים בזה כי ביטול הסכם המכר נעשה בתום לב וכי במסגרת תצהיר זה אנו מוסרים את מלוא פרטי הסדר הביטול שבינינו.

8. המוכר מצהיר כי הוא מתחייב שלא למכור לרוכש, והרוכש מתחייב שלא לרכוש מהמוכר את אותה זכות בשנית, וכי אין כל הסכמה בע"פ או הסכמה במשתמע לעשות כן.

9. המוכר מצהיר כי לא ימכור את הנכס לצד ג' שיש לו יחסים מיוחדים עם הרוכש, עימו מתבטל ההסכם הנוכחי.

10. אנו מצהירים כי ידוע לנו שאם לא יקויים האמור בתצהיר זה במלואו, יהיה רשאי המנהל לראות בהסכם הביטול מכר חוזר או לחילופין לא להכיר בביטול העסקה ולחייבנו במס ע"פ הסמכות הנתונה לו בסעיף 85 לחוק מס שבח מקרקעין.

המוכר/ים:

ש ם	ח ת י מ ה	ש ם	ח ת י מ ה

הרוכש/ים:

ש ם	ח ת י מ ה	ש ם	ח ת י מ ה

א י מ ו ת ח ת י מ ו ת ע " י ע ו " ד

לאחר שהופיעו בפני:

המוכר/ים

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

הרוכש/ים

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה

וזיהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לאמר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק חתמו בפני על תצהיר זה.

ת א ר י ך	ש ם ה ע ו " ד	ח ת י מ ת ה ע ו " ד	ח ו ת מ ת ה ע ו " ד

מקדמות

- בשנת 2011, במסגרת תיקון 70 – נוסף לסעיף 15 נושא המקדמות.
- מטרת התיקון הייתה, בין היתר, להבטיח לרוכש זכות במקרקעין קבלת אישור מס שבח לטאבו לרישום זכויותיו במרשמי המקרקעין בזמן קצר, וזאת מבלי שיהיה תלוי בגמר הטיפול בתיק המכירה במשרד האזורי ובתשלום מס השבח ע"י המוכר.
- ב 01/06/2014 – פורסם תיקון 78 לחוק שתיקן בעיות בסעיף שהקשו על קבלת אישורי מיסים בצורה יעילה ומהירה.
- אין חובת תשלום מקדמה על: דירה שהתבקש פרק חמישי 1, מכירת בידי גוף האמור בסעיף 72, כאשר מתקיימים הוראות סעיף 2ב(א) לחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), מכירות נוספות שיקבע שר האוצר.
- אין סנקציה כספית על אי תשלום מקדמה.

מקדמות

15.(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;

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

מקדמות

<u>עקרונות הסעיף</u>

- חובת תשלום המקדמה הינה מיד לאחר ששולמו למוכר 40% מהתמורה או במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73 (ג) לחוק – לפי המאוחר. (80% אם המוכר ממוסה כמלאי).
- יראו את המקדמה כאילו שולמה ע"י המוכר ע"ח המס שהוא חייב בו וכאילו שולמה ע"ח התמורה שנקבעה בהסכם בין המוכר לרוכש (גובר על כל הסכם ביניהם).
- לבקשת המוכר או הרוכש – המנהל רשאי להקטין את גובה המקדמה, חובה להשיב בכתב תוך 20 ימים.
- אם הבקשה סורבה ניתן להגיש בקשה לבחינה חוזרת - חובה להשיב בכתב תוך 45 ימים.
- רוכש יוכל לקבל אישור לטאבו למס רכישה תוך 90 ימים מיום הצהרתו (או תוך 30 ימים מהיום שבו הומצאו כל הפרטים) גם במצב שבו טרם נערכה שומה הרכישה - בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיף 15(ט).
- בעת חישוב לינארי מוטב, בתקופת המעבר: **גובה המקדמה = סכום המס שחושב בשומה העצמית.**

בקשה לתשלום מקדמה

7152

רשות המסים בישראל

אל:

משרד מסוי מקרקעין

אזור _____

בקשה לתשלום מקדמה

בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לחוק מסוי מקרקעין

מספר שומה

פרטי הנכס

תת-חלקה	חלקה	גוש	התמורה בעד מכירת הנכס
			₪

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

אבקש לשלוח אלי:

☐ שובר תשלום כולל אישור לטאבו על סך _____ ₪
(יונפק רק אם שולמה כל המקדמה)

☐ שובר תשלום על סך _____ ₪

_____ _____
שם מספר טלפון לבירורים

_____
כתובת למשלוח דואר

_____ _____
תאריך חתימה

עיין, החזיבה לארגון ומערכת מידע (מעודכן ל - 3.2011)

בקשה להקטנת מקדמה

7155

רשות המסים בישראל

אל:

משרד מסוי מקרקעין

אזור _____

בקשה להקטנת שיעורי מקדמה

בהתאם להוראות סעיף 15(ה) לחוק מסוי מקרקעין

פרטי הנכס

תת-חלקה	חלקה	גוש

מספר שומה

פרטי המכירה

תאריך המכירה	תאריך הרכישה	התמורה ש"ח

שיעור המקדמה

לפי סעיף 15(ב)(1)/(2) %

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 המוכר/ת או הרוכש/ת רשאים לבקש מהמנהל, במועד הגשת ההצהרה שהוגשה לפי סעיף 73, להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף 15(ב)(1) או (2); הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו אליה 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 (תוך 20 יום) ; **הוראות סעיף 88 לא יחולו על החלטת המנהל לפי סעיף קטן זה;**

עיל, חוטיבה לארגון ומערכות מידע (מעודק ל-

בקשה לבחינת החלטה לדחיית הקטנת מקדמה

7156

רשות המסים בישראל

אל:

משרד מסוי מקרקעין

אזור ____________

בקשה לבחינת החלטה לדחיית הקטנת מקדמה

בהתאם להוראות סעיף 15(ו)(1) לחוק מסוי מקרקעין

פרטי הנכס

תת-חלקה	חלקה	גוש

מספר שומה

פרטי הבקשה

אני ❑ המוכר/ת ❑ הרוכש/ת מבקש/ת לבחון את החלטת המנהל לדחות את בקשתי להקטנת מקדמה למס שבח מהנימוקים הבאים: ____________________

לפיכך יש להעמיד את המקדמה למס שבח על שיעור של ______% ובהתאם לכך על סכום של ____________ ש"ח.

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

תאריך	שם	מספר זהות	חתימה

סעיף 15(ו) לחוק מיסוי מקרקעין 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 המועד כאמור בפסקה (1), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

תודה רבה על ההקשבה!

אהרון צ'יסמדיה עורך דין (רו"ח)
Aharon Tzismadia Adv. (c.p.a)
משה דיין 14, פתח-תקוה ■ טל': 03-9047294/050-6209895 ■ פקס: 03-9333252 ■ ATz.tax@gmail.com