



אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

מ ד ב ק ה

א י ש ו ר ק ב ל ה

(סמך/י/√ בריבוע המתאים)

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

פרטי הנכס

מספר שומה ראשית	כתובת הנכס	גוש	חלקה	תת-חלקה
מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית	מספר שומה נלווית

א. פרטים אישיים של הצדדים בעסקה

1. פרטי המוכר/ים				
המוכר תשובת שאלה	החלק הנמכר	כתובת מגורים	שם מלא	מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾
<input type="checkbox"/>	/			
<input type="checkbox"/>	/			
<input type="checkbox"/>	/			
<input type="checkbox"/>	/			

פרטי המייצג: עו"ד כונס נכסים

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת <input type="checkbox"/> המייצג <input type="checkbox"/> המוכר <input type="checkbox"/> אחר				

2. פרטי הרוכש/ים

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

פרטי המייצג: עו"ד

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת <input type="checkbox"/> המייצג <input type="checkbox"/> הרוכש <input type="checkbox"/> אחר				

ב. פרטים על ההצהרה

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

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

1. המוכר/ת מבקש/ת פטור לפי סעיף:

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

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

3. **תשלומים, מצורפת המחאה כמפורט:**

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

(1) אם המוכר/ים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון. (2) אם הרוכש/ת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.

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

1. הזכות בדירה מהווה: בעלות חכירה חכירת משנה אחר _____

2. הזכות בדירה רשומה ב: פנקסי מקרקעין (יש לצרף נסח) מינהל מקרקעי ישראל (יש לצרף אישור זכויות) חברה המשכנת (יש לצרף אישור זכויות) הזכות אינה רשומה

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

4. תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת

מספר קומות _____ מספר כניסות _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____ מעלית אין יש

חומר קירות חיצוניים אבן בלוקים עץ אחר _____ חניות אין יש

השימוש העיקרי מגורים מסחרי משרדים מעורב אחר _____

5. תיאור הדירה הנמכרת

הדירה בבית משותף, קומה בבנין _____ דירת גן דירת גג דו-משפחתי חד-משפחתי דירת נופש

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

השימוש בפועל מגורים מסחרי משרדים אחר _____ מיקום הדירה חזית עורף

הצמדות: גג מ"ר _____ חצר מ"ר _____ מרתף מ"ר _____ מחסן מ"ר _____ חניה מס' יחידות _____

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

בבית צמוד קרקע: _____

שטח המגרש מ"ר _____ שטח מפלסים: מרתף מ"ר _____ קרקע מ"ר _____ עליונה מ"ר _____ עליית גג מ"ר _____

6. החלק הנמכר _____ / _____

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

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

1. יום ושוי המכירה

בתאריך _____ / _____ / _____ נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

בתמורה כספית בסך _____ ש"ח

תמורה אחרת שפרטיה הם _____ והמוערכת ליום המכירה בסך _____ ש"ח

בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה (כגון: היטל השבחה, דמי הסכמה) _____ ש"ח

סה"כ שווי המכירה _____ ש"ח

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

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

נערך זכרון דברים שהעתקו מצורף בזה.

נערך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתקו מצורף בזה.

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

מוכר/ים _____ רוכש/ים _____

ה. הצהרת המוכר - בקשה לפטור ממס שבח מקרקעין 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)

מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה	מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה

לתשומת לב מבקש/ת הפטור

יש להקפיד למלא את כל סעיפי בקשת הפטור בפרק "כללי" ובפרק הפטור המבוקש. אי מילוי אחד הסעיפים יעכב את הטיפול בתיק. אם ענית על כל התשובות הראשונות בכל סעיף (תשובות מודגשות) הנך עומדת/ת בתנאי הפטור עפ"י הצהרתך. במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה ב - 4 שנים שקדמו למכירתה, ייבדקו השלכות סעיף 49 ו על הזכאות לפטור (סייג לדירה שנתקבלה במתנה). כאשר קיימים מספר מוכרים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף תצהיר לפטור לכל מוכר בנפרד (טופס 2988).

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

כללי

רכשתי את הדירה בתאריך _____ / _____ / _____
 בנייתה של הדירה הסתיימה כן, הדירה היתה ראויה למגורים בתאריך _____ / _____ / _____ לא
 קיבלתי את החזקה בדירה הנמכרת כן, החזקה נמסרה לידי בתאריך _____ / _____ / _____ לא
 הדירה הנמכרת שמשה בעיקרה למגורים כן, מתאריך _____ / _____ / _____ עד תאריך _____ / _____ / _____ לא
 (לעניין זה - דירה שמעל 50% משטחה משמש למגורים תחשב כדירה ששמשה בעיקרה למגורים)
 לא נעשה בדירה שימוש כלשהוא מתאריך _____ / _____ / _____ עד תאריך _____ / _____ / _____
 לדירה זכויות בנייה שלא נוצלו לא כן (יש להגיש את ההצהרה בטופס 7002) מכרתי את כל זכויותי בדירה כן לא
 הדירה הנמכרת שמשה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
 מוכר הדירה נהנה מהטבות בגינה לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון לא כן
 הדירה הנמכרת או הקרקע שעליה נבנתה התקבלה אגב פירוק איגוד בפטור לפי סעיף 71 לחוק לא כן
 הדירה הנמכרת נרכשה כדירה חלופית לדירה אחרת שנמכרה בפטור ממס בחילוף לא כן
 פירוט (צרך/י אסמכתאות) מקורות המימון לרכישת הדירה הנמכרת (למילוי רק אם הדירה נרכשה בתוך 4 השנים שקדמו ליום מכירתה):
 משכנתא _____, 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:

- בשנה בה מכרתי את הדירה, איני 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.
- משרד השומה בו מתנהל תיקי _____ לא קיים לי או לבן/בת זוגי תיק במס הכנסה
- בימים אלה לא מתנהל ביני לבין רשות המסים הליך אזרחי בעניין תושבותי.
- אני מתחייב/ת כי אם יחול שינוי כלשהוא באחד או יותר מהתנאים לעיל, בשנת 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.

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 2ב49

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

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 5ב49 או 6ב49 - פטור לדירה שהתקבלה בירושה

קיבלתי את הדירה הנמכרת בירושה כן (חובה לצרף צוואה וצו קיום צוואה/צו ירושה) לא
 לפני פטירתו היה המוריש בעליה של דירת מגורים אחת בלבד כן לא
 אילו היה המוריש בחיים ומוכר את דירת המגורים היה פטור ממס בשל המכירה כן לא
 הנני בן/בת זוגו של המוריש צאצא של המוריש בן זוג של צאצא של המוריש מוסד ציבורי
 המוסד הוכר כמוסד ציבורי לעניין סעיף 46 לפקודת מס הכנסה סעיף 61(ד) לחוק מיסוי מקרקעין (יש לצרף אישור)
 המוסד הציבורי מגיש דין וחשבון לגבי נכסיו, הכנסותיו והוצאותיו כאמור בסעיף 2(9) לפקודת מס הכנסה והגיש דין וחשבון כדן בשנים שקדמו
 לשנת המכירה כן (יש לצרף אישור ר"ח) לא
 השימוש המוגדר שקבע/ה המוריש/ה בכספי התמורה (בצוואות שנעשו לאחר 17.3.2000)
 היה והתמורה שנתקבלה ממכירת דירת המגורים לא תשמש למטרותיו הציבוריות של המוסד הציבורי, כאמור לעיל, אני מתחייב/ת להודיע
 למנהל על כך תוך 30 יום מיום השימוש בתמורה.

למילוי בעת בקשת פטור לפי סעיף 49

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

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

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות
1	_____	2	_____

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

תאריך _____ חתימה _____

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 וכן/בת זוגו / ידוע/ה בציבור וילדים עד גיל 18 - יראו כרוכש אחד.

- מהות הזכות הנרכשת דירה בנין קרקע
- הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת כן מתאריך _____ / _____ / _____ לא
- הדירה (*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1)(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
- הנני בעליה של דירת (*) מגורים אחרת בגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ שהיתה דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(ג1)(ב) עד לרכישת הדירה הנוכחית ומתחייב למכור אותה תוך 24 חודשים מיום הרכישה של הדירה הנוכחית כן לא
 אבקש כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירה יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת עד לתאריך תום התקופה בה התחייבתי למכור את דירתי הנוספת. ידוע לי כי לאחר מועד זה, אם לא אמכור את הדירה הנוספת, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנס.
- (אם נמכרה הדירה הנוספת יש להודיע גם למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית).
- הדירה שרכשתי היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין כן לא
- הדירה תשמש אצלי כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה לא כן
- הנני קרוב למוכר עפ"י ההגדרה שבסעיף 1 לתקנות מס רכישה כן, יחס הקירבה _____ לא
- רכשתי את הדירה בנאמנות לא כן, (מצ"ב כתב נאמנות והודעה ע"ג טופס 7067)

מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

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

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

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

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

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

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

רוכש שמור על זכויותיך

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

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

שומה עצמית למס רכישה

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

סה"כ

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

חתימות הרוכשים:

תאריך _____ א _____ ב _____ ג _____ ד

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

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

שם	מספר זהות	שם	מספר זהות

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

חתימה

תאריך

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