



אל:

משרד מיסוי מקרקעין אזור _____
(סמך/י/√ בריבוע המתאים)

אישור קבלה

הגשת הצהרה שאינה מקוונת ע"י:

- ☐ עורך דין מייצג שגילו 66 או יותר ביום 15.10.2017
☐ מי שמבקש אישור חריג להגשת הצהרה ידנית (נספח לטופס 7100)
☐ מי שמגיש השגה על שומה שנקבעה לפי סעיף 82 לחוק (שומה בהעדר הצהרה)
(טופס שיוגש ע"י מי שאינו עומד בתנאים אלו, יוחזר לשולח)

מדבקה

☐ הצהרת המוכר (שומה עצמית)☐ על מכירת זכות במקרקעין

לא כולל הצהרה על:

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

*מכירה פטורה ע"פ סעיף 50 (טופס 7000/ב)

☐ הצהרת הרוכש (שומה עצמית)☐ על פעולה באיגוד מקרקעין

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				
מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾ כולל ספרת ביקורת	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	טלפון

פרטי המייצג להליכי שומה: ☐ עו"ד ☐ כונס נכסים

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾ כולל ספרת ביקורת	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	טלפון

פרטי המייצג להליכי שומה: ☐ עו"ד

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון

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.

המוכר/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)

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(ב)
 (יש לצרף טופס 7914)
☐ להקטין את המקדמה למס שבח (מצ"ב טופס 7155)

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון. אם המוכרת/רוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף צילום תעודת התאגדות.
 (2) אם הרוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף אישור לגבי בעלי המניות בחברה.

1. הזכות במקרקעין מהווה: ☐ בעלות ☐ חכירה ☐ חכירת משנה ☐ אחר

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

3. תיאור הנכס הנמכר בהתאם לשטר המכר

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

יש למלא תת-סעיף 4 המתאים לסוג המקרקעין שנמכר

4.1 במכירת קרקע או קרקע חקלאית:

מספר מגרש _____ שטח מגרש _____ מ"ר שטח קרקע ברוטו _____ מ"ר
 מידות המגרש: אורך _____ מ' רוחב _____ מ' על המגרש קיים פיתוח ☐ מלא ☐ חלקי ☐ אין
 תוכניות בניין שבתוקף _____ ייעוד לפי תוכניות שבתוקף _____
 אחוזי בנייה מותרים _____% עיקרי _____% שירות _____% קיים היתר בנייה ☐ כן ☐ לא

4.2 במכירת נכס עסקי (משרד/חנות/מחסן/אולם):

תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר:

מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית ☐ יש ☐ אין מקומות חניה ☐ יש ☐ אין

השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ משרדים ☐ חנויות ☐ מעורב ☐ אחר

תיאור הנכס הנמכר:

קומה _____ שטח נטו (רצפה) _____ מ"ר שטח ברוטו _____ מ"ר אורך חזית _____ מ' גובה _____ מ'

מיקום ☐ חזית ☐ עורף הנכס יימסר במצב ☐ שלד ☐ מעטפת ☐ גמר מלא

חניה צמודה ☐ יש, מספר _____ אין החנויות הן ☐ תת-קרקעיות ☐ מקורות ☐ לא מקורות

הצמודות ☐ גלריה _____ מ' ☐ מחסן _____ מ' ☐ מרתף _____ מ' ☐ גג _____ מ' ☐ חצר _____ מ'

לנכס זכויות בנייה בלתי מנוצלות ☐ כן, היקף הזכויות _____ מ"ר לייעוד _____ ☐ לא

4.3 במכירת חניה:

מספר החניות שנמכר _____ החניות הן ☐ תת-קרקעיות ☐ מקורות ☐ לא מקורות

4.4 במכירת מבנה תעשייה:

תיאור המבנה:

מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית ☐ יש ☐ אין מקומות חניה ☐ יש ☐ אין

השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ משרדים ☐ חנויות ☐ מעורב ☐ אחר

תיאור הנכס הנמכר:

אולם ייצור: שטח ברוטו _____ מ"ר שטח נטו _____ מ"ר גובה _____ מ'

אולם אחסון: שטח ברוטו _____ מ"ר שטח נטו _____ מ"ר גובה _____ מ'

אולם משרדים: שטח ברוטו _____ מ"ר שטח נטו _____ מ"ר גובה _____ מ'

הנכס יימסר במצב: ☐ שלד ☐ מעטפת ☐ גמר מלא רמפה ☐ יש ☐ אין

לנכס זכויות בנייה בלתי מנוצלות ☐ כן, היקף הזכויות _____ מ"ר לייעוד _____ ☐ לא

4.5 במכירת משק חקלאי - יש לצרף טופס 7097

4.6 במכירת דירת מגורים או דירת נופש:

תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת:

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

השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ מסחרי ☐ משרדים ☐ מעורב ☐ אחר

תיאור הדירה הנמכרת:

הדירה ☐ בבית משותף, קומה בבנין _____ ☐ דירת גן ☐ 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, כיחידת מגורים אחת ☐ כן ☐ לא ☐ מסחרי ☐ משרדים ☐ אחר

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

החנויות הן: ☐ תת קרקעיות ☐ מקורה/ות ☐ לא מקורה/ות מיקום הדירה ☐ חזית ☐ עורף

לדירה זכויות בנייה בלתי מנוצלות: ☐ כן, היקף הזכויות _____ מ"ר לייעוד _____ ☐ לא

בבית צמוד קרקע:

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

5. החלק הנמכר /

6. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום /

1. 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, מעבר לשווי המכירה שמדווח בסעיף 3.
- ☐ נערך זכרון דברים שהעתקו מצורף בזה.
- ☐ נערך הסכם בכתב או בע"פ להזמנת בנייה שהעתקו מצורף בזה.

2. מועדי קבלת התמורה ומסירת הזכות במקרקעין

- ☐ החזקה במקרקעין תהיה בידי הקונה או נתונה לפקודתו בתאריך ____ / ____ / ____
- ☐ הקונה ישלם למוכר תמורה העולה על 40% מהמחיר בתאריך ____ / ____ / ____
- ותמורה 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.

3. יום ושווי המכירה

א. בתאריך ____ / ____ / ____ נמכרה הזכות במקרקעין שפרטיה רשומים בחלק ג של ההצהרה:

ש"ח	☐ בתמורה כספית בסך
ש"ח	☐ תמורה אחרת שפרטיה הם
ש"ח	☐ בתוספת חיובי המוכר שנוטל על עצמו הקונה: ☐ היטל השבחה ☐ דמי הסכמה ☐ אחר
ש"ח	☐ מס ערך מוסף
ש"ח	סה"כ שווי המכירה

ב. מס השבח ישולם ע"י ☐ המוכר/ת ☐ הרוכש/ת

חתימת הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות סעיף ד 3+2+1

רוכש/ים

מוכר/ים

ה. הצהרת המוכר

סכום מס השבח לפי השומה העצמית שערכתי ש"ח (מצ"ב טופס 2990)

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 ומדויקים.

חתימות המוכרים:

תאריך	א	ב	ג	ד
אימות החתימות ע"י עורך דין/פקיד משרד מיסוי מקרקעין				
אני, ☐ עו"ד ☐ פקיד מיסוי מקרקעין	שם			
מאשר/ת בזה כי בתאריך ____ / ____ / ____ הופיעו בפני:	מספר זהות			
	מספר רשיון			
שם	מספר זהות	שם	מספר זהות	
א		ג		
ב		ד		

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

חתימה

תאריך

רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצהרה:

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

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 1271/א 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:

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 ☐ דירת נופש ☐ בנין ☐ קרקע ☐ משק חקלאי

2. יש למלא סעיף זה ברכישת דירת מגורים בלבד

2.1 הדירה שרכשתי תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת ☐ כן מתאריך / / ☐ לא

2.2 הדירה(*) שרכשתי הנה דירתי היחידה כאמור בסעיף 9(ג1)(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(ג1)(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 וריבית.

(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

2.5 בהתאם להוראות סעיף 9(ג1)(2)(ב1) אבקש להצהיר כדלהלן:

הנני בעליה של דירת מגורים אחת נוספת בגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ שרכשתי במסגרת קבוצת רכישה (להלן: **הדירה האחרת**).

אלמלא רכשתי את הדירה האחרת הייתה הדירה נשוא ההצהרה (להלן: **הדירה הנוכחית**) דירתי היחידה.

מיום רכישת הדירה האחרת ועד ליום רכישת הדירה הנוכחית חלפו:

☐ 4 שנים ומאז: ☐ בניית הדירה לא החלה או ☐ חל עיכוב מהותי בהשלמת בנייתה.

☐ 6.5 שנים וטרם קיבלתי את החזקה בדירה

בגין רכישת הדירה האחרת חויבתי במס רכישה לפי מדרגות של דירה יחידה.

הנני מתחייב למכור את הדירה האחרת תוך 18 חודשים ממועד השלמת בנייתה.

אבקש, כי לאחר שאשלם את מס הרכישה לפי מדרגות לדירת יחידה, יוקפאו הליכי הגבייה כנגד יתרת המס וזאת לתקופה של 3.5 שנים

(ככל שיידרש המשך תקופת ההקפאה אפנה בבקשה בהתאם למשרד האזורי). ידוע לי, כי אם לא אמכור את הדירה האחרת תוך 18

חודשים מיום השלמת הבניה, אחוייב בתשלום יתרת המס בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

בעת מכירת הדירה האחרת יש להודיע למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית.

יש לצרף להצהרה אסמכתאות המעידות על מצב הבניה.

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)

רוכש שמור על זכויותיך

עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בפנקסי המקרקעין.

לצורך רישום זכויותיך תדרש להמציא בין היתר אישור

בדבר העדר חובות של המוכר במס שבח, במס מכירה

ובמס רכוש בשל המקרקעין נשוא העסקה המוצהרת.

בנוסף, תדרש להמציא לצורך רישום כאמור אישור על

תשלום מס רכישה על ידך.

תשומת לבך להוראות סעיף 15(ב) לחוק בדבר תשלום

מקדמה על חשבון המס שחייב בו המוכר.

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

(**) על עורך שומה עצמית לפי דירה יחידה לצרף טופס 7912.

שומה עצמית למס רכישה(**)

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

סה"כ

(3) בעת מכירת הדירה האחרת יש להודיע למשרד האזורי שערך את שומת מס הרכישה לדירה הנוכחית.
יש לצרף להצהרה אסמכתאות המעידות על מצב הבניה.

פרטי אמצעי התשלום (כולל מע"מ ככל ששולם) - בהתאם להוראות סעיף 30(א) לחוק לצמצום השימוש במזומן התשע"ח - 2018:

☐ פרטי אמצעי התשלום שבהם מועברת התמורה ידועים לי (*), והם כדלהלן:

בהעברה בנקאית / משכנתה _____ ש"ח
 בהמחאה _____ ש"ח
 במזומן _____ ש"ח
 באחר _____ ש"ח
 סה"כ _____ ש"ח

(*) ניתן להצהיר באופציה זו גם על הכוונה.

☐ פרטי אמצעי התשלום אינם ידועים לי במועד הגשת הצהרה זו ולפיכך, בהתאם להוראות סעיף 30(ג) לחוק לצמצום השימוש במזומן, אצהיר על פרטי התשלום עד 6 חודשים מתאריך ____/____/____, המועד שבו החזקה במקרקעין תימסר לי או שתהייה לנתונה לפקודתי.

ניתן להשלים / לעדכן את פרטי אמצעי התשלום, ו/או לעדכן את תאריך מסירת החזקה לעניין החוק לצמצום השימוש במזומן באתר רשות המסים בישראל < מיסוי מקרקעין > שירותים בקליק < השלמת פרטי תשלום

הנכס נרכש עבור עסק ☐ לא ☐ כן

מצורף בזאת, כנדרש בחוק, אסמכתאות לאמצעי התשלום שבוצעו עד לתאריך ההצהרה. יש לשמור את האסמכתאות לאמצעי התשלום ששולמו לאחר ההצהרה ולהציגם ע"פ דרישה.

לאחר שהזהרתי 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 ומדויקים.

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:

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

זיהיתי אותם על פי תעודות זהות 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:

חתימה

תפקיד

שם

תאריך