אל:
משרד מיסוי מקרקעין אזור _____
(סמן/י √ בריבוע המתאים)

רשות המסים בישראל

אישור קבלה

הגשת הצהרה שאינה מקוונת ע"י עורך דין מייצג שגילו 66 או יותר ביום 15.10.2017
(טופס שיוגש ע"י מי שאינו עומד בתנאי זה, יוחזר לשולח)

❑ **<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/)

❑ **<u>הצהרת הרוכש</u> (שומה עצמית)** ❑ **על פעולה באיגוד מקרקעין**

מדבקה

פרטי הנכס

תת-חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס	מספר שומה ראשית

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	המוכר תושב חוץ
					❑
					❑
					❑
					❑

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	הרוכש תושב חוץ
					❑
					❑
					❑
					❑

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.

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)**

2. תשלומים מצורפות בזה המחאות כמפורט:

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

(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.

ע"נ, החטיבה לארגון ומערכות מידע (מעודכן ל- 11.2017)

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. תיאור הנכס הנמכר בהתאם לשטר המכר _____

4. תיאור כללי של המקרקעין שנמכרו ❑ 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 שנמכרו

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):
<u>תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר:</u>
מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית ❑ יש ❑ אין מקומות חניה ❑ יש ❑ אין
השימוש העיקרי ❑ מגורים ❑ משרדים ❑ חנויות ❑ מעורב ❑ אחר _____
<u>תיאור הנכס הנמכר:</u>
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 החניות הן ❑ תת-קרקעיות ❑ מקורות ❑ לא מקורות
הצמדות ❑ 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 שנמכרו _____ החניות הן ❑ תת-קרקעיות ❑ מקורות ❑ לא מקורות

4.4 במכירת מבנה תעשייה:
<u>תיאור המבנה:</u>
מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית ❑ יש ❑ אין מקומות חניה ❑ יש ❑ אין
השימוש העיקרי ❑ מגורים ❑ משרדים ❑ חנויות ❑ מעורב ❑ אחר _____
<u>תיאור הנכס הנמכר:</u>
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'
<u>הנכס יימסר במצב:</u> ❑ 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:
<u>תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת:</u>
מספר קומות _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____ מעלית ❑ יש ❑ אין
השימוש העיקרי ❑ מגורים ❑ מסחרי ❑ משרדים ❑ מעורב ❑ אחר _____
<u>תיאור הדירה הנמכרת:</u>
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 ❑ 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 קרקעי/ות ❑ מקורה/ות ❑ לא מקורה/ות
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 _____ /

ד. פרטי העסקה מספר זהות _____

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:

❑ בתמורה כספית בסך ----------	ש"ח
❑ תמורה אחרת שפרטיה הם _____ והמוערכת ליום המכירה בסך ----------	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	ש"ח

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

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

_____ _____ _____ _____

מוכר/ים רוכש/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 ומדוייקים.

חתימות המוכרים: _____

תאריך	א	ב	ג	ד

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

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

מסמכים שיש לצרף להצהרה

<u>להלן רשימת טפסים שכיחים, הנילווים להצהרה, אותם יש לצרף בהתאם לצורך:</u>

- ❖ 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

<u>רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצהרה:</u>

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

מספר זהות _____

ו. הצהרת הרוכש/ת (כאשר קיימים מספר רוכשים שאינם מאותו תא משפחתי, יש לצרף הצהרת רוכש לכל אחד בנפרד בטופס מספר א7000/)

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

1. **מהות הזכות הנרכשת** ❑ **דירה** ❑ **דירת נופש** ❑ **בנין** ❑ **קרקע** ❑ **משק חקלאי**
2. **<u>יש למלא סעיף זה ברכישת 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 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).

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)

<u>רוכש שמור על זכויותיך</u>

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.

שומה עצמית למס רכישה(**)

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

סה"כ

(*) דירה או חלק ממנה שהתקבלו בירושה הם חלק מדירות הרוכש.
(**) על עורך שומה עצמית לפי דירה יחידה לצרף טופס 7912.

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 _____

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