



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)

אל: משרד מיסוי מקרקעין
אזור _____

מ ד ב ק ה

א י ש ו ר ק ב ל ה

- ☐ 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
(סמן/י ✓ בריבוע המתאים)

פרטי הנכס

מספר שומה ראשית	מספר מגרש	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	שם מלא תאגיד/יחיד	כתובת תאגיד/מגורים	מיקוד	טלפון	ה מוכר תושב חוץ
☐						☐
☐						☐
☐						☐
☐						☐

פרטי המייצג: ☐ עו"ד ☐ כונס נכסים

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
.....				

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת המייצג

2. פרטי הרוכש/ים

מספר זהות/דרכון ⁽¹⁾ /חברה ⁽²⁾	שם מלא יחיד/תאגיד	כתובת מגורים/תאגיד	מיקוד	טלפון	ה רוכש תושב חוץ
.....					☐
.....					☐
.....					☐
.....					☐

פרטי המייצג: ☐ עו"ד

שם	מספר רשיון עו"ד	כתובת	מיקוד	טלפון
.....				

אני מבקש/ת לשלוח הודעות לכתובת המייצג

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)

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון.

(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. הנכס נשוא ההצהרה הוא הנכס הראשון שנמכר בפרויקט ☐ כן, מצ"ב טופס 701 ☐ לא
4. תיאור כללי של המקרקעין שנמכרו ☐ דירת מגורים ☐ משרד ☐ חנות ☐ מחסן ☐ אולם ☐ חניה ☐ מבנה תעשייה ☐ דירת נופש ☐ קרקע ☐ קרקע חקלאית ☐ אחר _____

יש למלא תת-סעיף 4 המתאים לסוג המקרקעין שנמכרו

4.1. במכירת דירת מגורים או דירת נופש:

תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת

מספר קומות _____ מספר דירות _____ שנת בנייה _____ מעלית ☐ אין ☐ יש ☐ השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ מסחרי ☐ משרדים ☐ מעורב ☐ אחר _____

תיאור הדירה הנמכרת

הדירה ☐ בבית משותף, קומה בבנין _____ ☐ דירת גן ☐ דירת גג ☐ דו-משפחתי ☐ חד-משפחתי ☐ דירת נופש מספר חדרים _____ שטח נטו (מ"ר רצפה) _____ שטח ברוטו _____ שטח המגרש (בבית צמוד קרקע) _____ שטח מפלסים (בבית צמוד קרקע): מרתף _____ מ"ר קרקע _____ מ"ר עליונה _____ מ"ר עליית גג _____ מ"ר מיקום הדירה ☐ חזית ☐ עורף הצמדות ☐ גג _____ מ"ר ☐ חצר _____ מ"ר ☐ מרתף _____ מ"ר ☐ מחסן _____ מ"ר ☐ חניה מס' יח' _____ החניות הן: ☐ תת קרקעיות ☐ מקורה/ות ☐ לא מקורה/ות

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

תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר

מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית ☐ אין ☐ יש ☐ מקומות חניה ☐ יש ☐ אין השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ משרדים ☐ חנויות ☐ מעורב ☐ אחר _____

תיאור הנכס הנמכר

קומה _____ שטח נטו (מ"ר רצפה) _____ שטח ברוטו _____ אורך חזית _____ גובה (במ"ר) _____ מיקום ☐ חזית ☐ עורף הנכס נמכר במצב ☐ שלד ☐ מעטפת ☐ גמר מלא חניה צמודה ☐ אין ☐ יש, מספר _____ החניות הן ☐ תת-קרקעיות ☐ מקורות ☐ לא מקורות הצמדות ☐ גלריה _____ מ"ר ☐ מחסן _____ מ"ר ☐ מרתף _____ מ"ר ☐ גג _____ מ"ר ☐ חצר _____ מ"ר

4.3. במכירת חניה:

מספר החניות שנמכרו ☐ תת-קרקעיות ☐ מקורות ☐ לא מקורות _____

4.4. במכירת מבנה תעשייה:

תיאור המבנה

מספר קומות _____ שנת בנייה _____ מעלית ☐ אין ☐ יש ☐ מקומות חניה ☐ יש ☐ אין השימוש העיקרי ☐ מגורים ☐ משרדים ☐ חנויות ☐ מעורב ☐ אחר _____

תיאור הנכס הנמכר

אולם ייצור: שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____ אולם אחסון: שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____ משרדים: שטח ברוטו _____ שטח נטו _____ גובה _____ הנכס נמכר במצב: ☐ שלד ☐ מעטפת ☐ גמר מלא

4.5. במכירת קרקע, קרקע חקלאית או בניין בעל זכויות בנייה נוספות:

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

5. החלק הנמכר /

6. החלקים המועברים מהמקרקעין על פי נסח רשום /

שווי ויום המכירה

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

א. ☐ בתמורה כספית (ללא מע"מ) 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

☐ מס ערך מוסף _____ ש"ח

סה"כ שווי המכירה _____ ש"ח

ב. 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.

☐ תאריך מסירת חזקה, צפוי עפ"י ההסכם _____ / _____ / _____.

ג. הרוכש הוא צד קשור⁽¹⁾ (למילוי ע"י המוכר בלבד) ☐ לא ☐ כן

חתימות הצדדים (בראשי תיבות) על נכונות סעיף ד א+ב

רוכש/ים

מוכר/ים

ה. הצהרת המוכר

הזכות הנמכרת נרכשה בתאריך _____ / _____ / _____

הזכות הנמכרת נרכשה במסגרת עסקת קומבינציה ☐ כן ☐ לא

ידוע לי כי אם לא יהיה ברשותי אישור פ"ש לפי סעיף 50 לחוק מסוי מקרקעין, תחול חובת תשלום מקדמה ע"י הרוכש כאמור בסעיף 15(ב).

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 מוכר זו בחלקים א, ב, ג, ד, ה - הם נכונים, שלמים ומדויקים.

חתימות מוכרים:

ד

ג

ב

א

תאריך

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

☐ עו"ד ☐ פקיד מיסוי מקרקעין

אני,

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

(1) צד קשור - כל מי שיש לו יחסים מיוחדים עם המוכר לרבות קרוב כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה או כהגדרתו בסעיף 76(ד) לפקודה

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

1. מהות הזכות הנרכשת ☐ דירה ☐ בנין ☐ קרקע ☐ משק חקלאי

2. יש למלא סעיף זה בעת רכישת 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/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 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 49(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.

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, 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).

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 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.

שומה עצמית למס רכישה

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

סה"כ

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:

פנקס שוברים _____ ש"ח
 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 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 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:

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

ל ש י מ ו ש ה מ ש ד

התיק נבחר לתכנית עבודה ☐ לא ☐ כן, הסיבה

חתימת הרכז/ת

הערות:

חתימה

תפקיד

שם

תאריך