

שאלון הכנה להעברת דירה במתנה לקרוב

מסמך עבודה שממלאים לפני פגישת תכנון מס, ולפני שחותמים על הסכם מתנה או על שטר מכר

מה השאלון הזה עושה. הוא מרכז את הנתונים שקובעים את התוצאה בהעברת דירה במתנה בין קרובים: הקשר המשפחתי בין הצדדים, כמה דירות מחזיק כל צד, איך הדירה הגיעה לנותן, ומה מקבל המתנה מתכוון לעשות איתה. אלה הנתונים שמכריעים את חשבון המס ואת מועד המכירה האפשרי.

מה הוא אינו. אינו הסכם מתנה, אינו שטר מכר ואינו ייעוץ משפטי. הוא גם אינו נוקב במדרגות מס, בתקרות ובמספר שנות הצינון, משום שאלה נתונים שנקבעים לפי הנסיבות ומתעדכנים.

1 הצדדים לעסקה

מי מעביר, מי מקבל, ומה הקשר המשפחתי המדויק ביניהם

שם נותן המתנה, מספר זהות ומצב אישי

שם מקבל המתנה, מספר זהות ומצב אישי

הקשר המשפחתי המדויק בין הצדדים הורה לילד, ילד להורה, בין אחים, סבא לנכד, בין בני זוג

האם מקבל המתנה קטין, ואם כן מה גילו במועד ההעברה

גיל במועד ההעברה

☐ כן ☐ לא

האם נותן המתנה נשוי, והאם קיים הסכם ממון בין הצדדים או בין מי מהם לבין בן זוגו

האם יש ילדים נוספים לנותן המתנה, והאם מתוכננת העברה גם להם הסדר חלקי בין ילדים הוא מקור נפוץ למחלוקת מאוחרת

2 הדירה עצמה

מה מועבר, איך הזכות רשומה, ומאיפה היא הגיעה לנותן

כתובת הדירה, גוש, חלקה ותת חלקה

איפה רשומה הזכות

☐ לשכת רישום המקרקעין, טאבו ☐ חברה משכנת ☐ רשות מקרקעי ישראל ☐ טרם נרשם כבית משותף

איזה חלק מהדירה מועבר, ואיזה חלק נשאר בידי נותן המתנה

איך הדירה הגיעה לנותן המתנה, ובאיזה תאריך רכישה, ירושה, מתנה, פירוק שיתוף, העברה אגב גירושין

תאריך

אופן הרכישה

האם נותן המתנה עצמו קיבל את הדירה במתנה או בירושה, וממי נתון קריטי

שתי הגדרות, לא אחת. הפטור ממס שבח נקבע בסעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, וההקלה במס רכישה נקבעת בתקנה 20 לתקנות מס רכישה. בדקו את הקשר המשפחתי מול שני המקורות בנפרד.

3 מה מחזיק כל צד היום

3

זהו הנתון שקובע את שיעור מס הרכישה שיחול על מקבל המתנה

כמה דירות מחזיק מקבל המתנה כיום, לפני קבלת המתנה, ובאיזה שיעור בכל אחת

כמה דירות מחזיק בן זוגו של מקבל המתנה, ומה מחזיקים ילדיו שטרם מלאו להם שמונה עשרה

כמה דירות מחזיק נותן המתנה, וכמה יישארו בידיו לאחר ההעברה

האם מקבל המתנה או נותן המתנה מכרו דירה בפטור בשנים האחרונות, ומתי

האם מי מהצדדים תושב חוץ, או שווה בחו"ל בדרך קבע

☐ לא ☐ כן, פרטו

למה דווקא כאן נופלת ההכרעה במס הרכישה. בהעברה ללא תמורה מיחיד לקרוב, מס הרכישה הוא שליש ממס הרכישה הרגיל. כך נקבע בתקנה 20 לתקנות מס רכישה, וכך נאמר על כך בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 3/2024 של רשות המסים, מיום 5.11.2024, בלשונה:

בתקנה 20 לתקנות מס רכישה נקבע, כי במכירת זכות במקרקעין מיחיד לקרוב, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל.

המשמעות המעשית שרוב האנשים מפספסים: השליש מחושב מהמס הרגיל שהיה חל על מקבל המתנה, ולא משיעור אחיד. לכן מי שמחזיק כבר דירה משלם שליש מהשיעור שחל על דירה נוספת, ולא שליש מהשיעור שחל על דירה יחידה. לפני שמחשבים את השליש צריך לקבוע מה השיעור הרגיל שחל עליו, וזה נגזר משורות הטבלה שמעל.

4 המכירה העתידית ותקופת הצינון

4

מתי מקבל המתנה יוכל למכור בפטור, וממתי מתחיל המניין

הכלל. מי שקיבל דירה במתנה אינו זכאי מיד לפטור במכירת דירת מגורים. סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, קובע סייג לדירה שנתקבלה במתנה, ומתנה אותו בחלוף תקופת צינון.

מה משנה את התוצאה. אורך התקופה אינו אחיד. הוא תלוי בשאלה אם מקבל המתנה התגורר בדירה דרך קבע, ואם מקבל המתנה היה קטין בעת קבלת הדירה יש לבדוק בנפרד כיצד נמנית התקופה לגביו. לכן שני הנתונים שצריך לקבוע כאן הם מועד תחילת המניין ומצב המגורים בפועל, ולא רק מספר השנים.

המשמעות המעשית. אם יש כוונה למכור את הדירה בטווח הנראה לעין, מועד סיום הצינון הוא שקובע את לוח הזמנים של העסקה. עסקה שנחתמת לפני המועד הזה עלולה לאבד את הפטור כולו. זה הנתון שאני מבקש לקבוע ראשון, לפני שמדברים על מחיר.

גיליון עבודה: קביעת מועד המכירה האפשרי

התאריך שבו הדירה נרשמה או תירשם על שם מקבל המתנה

האם מקבל המתנה מתגורר בדירה דרך קבע, ומאיזה תאריך

האם הדירה מושכרת, ועד מתי חוזה השכירות

האם מתוכננת מכירה, ובאיזה טווח זמן

תקופת הצינון שנקבעה במקרה הזה, למילוי בפגישה

המועד שממנו ניתן למכור בפטור, למילוי בפגישה

5 משכנתא, רישום ומגבלות על הנכס

5

מה רשום על הדירה, ומה צריך שחרור או הסכמה של גורם שלישי

האם רשומה משכנתא על הדירה, לטובת איזה בנק, ומה יתרת ההלוואה

מי ימשיך לשלם את ההלוואה לאחר ההעברה, והאם הבנק נתן לכך הסכמה בכתב **העברה במתנה של דירה ממושכנת אינה אפשרית בלי התייחסות הבנק**

מה מופיע בנסח הרישום מלבד הבעלות **הערות אזהרה, עיקולים, זיקות הנאה, הערות לפי חוק התכנון והבנייה, צווי הריסה**

האם קיימות חריגות בנייה, תוספות שלא הוסדרו או שימוש חורג

☐ לא ידוע ☐ לא ☐ כן, פרטו

האם הדירה נמצאת בהליך תכנוני או בהתחדשות עירונית, ובאיזה שלב

האם נותן המתנה מבקש לשמור לעצמו זכות, ואילו **זכות מגורים, דיירות מוגנת, הערה בדבר הצורך בהסכמה, זכות לביטול המתנה**

6 המסמכים לאסוף לפני הפגישה

6

סמנו מה כבר בדיכסם. מה שחסר נאסף בהמשך

- | | |
|--|--|
| ☐ נסח רישום מקרקעין מעודכן, או אישור זכויות מהחברה המשכנת | ☐ צילום תעודות זהות של כל הצדדים, כולל הספח |
| ☐ הסכם הרכישה שבו נותן המתנה קנה את הדירה | ☐ שומות המס והאישורים מאותה עסקה, אם קיימים |
| ☐ צו ירושה או צו קיום צוואה, אם הדירה הגיעה בירושה | ☐ הסכם המתנה הקודם, אם הדירה הגיעה במתנה |
| ☐ מכתב יתרות ותנאי סילוק מהבנק, אם יש משכנתא | ☐ הסכם ממון או הסכם גירושין רלוונטי |
| ☐ אישור מיסים ואישור עירייה מהעסקה הקודמת | ☐ היתר הבנייה ותשריט הדירה |
| ☐ חוזה שכירות בתוקף, אם הדירה מושכרת | ☐ רשימת הדירות הנוספות שבידי כל אחד מהצדדים |

למה המסמך על אופן הרכישה הקודמת חשוב כל כך. הדרך שבה הדירה הגיעה לנותן המתנה נגזרת קדימה. היא משפיעה על חשבון השבח, על הזכאות לפטורים, ועל השאלה אם ההעברה שלפניכם היא הראשונה בשרשרת או השנייה. כשהמסמך הזה חסר, הפגישה מסיימת בהערכה במקום בתשובה.

שלוש נקודות שאני בודק בכל העברה במתנה, עוד לפני חשבון המס.

ראשונה, מה קורה למקבל המתנה בעסקה הבאה שלו. דירה שמתקבלת במתנה הופכת את מקבלה לבעל דירה לכל דבר. מי שתכנן לרכוש דירה ראשונה בעצמו צריך לדעת את זה לפני ההעברה, ולא אחריה.

שנייה, האם ההעברה פותרת את הבעיה שלשמה היא נעשית. לא כל מטרה מושגת דווקא במתנה. לפעמים הסדר בין כל הילדים, צוואה או מכירה בתמורה חלקית משרתים את המשפחה טוב יותר.

שלישית, מה נשאר בידי נותן המתנה. העברה שמרוקנת את נכסיו של ההורה ומשאירה אותו בלי מקור מגורים או בלי גמישות כלכלית היא בעיה, גם כשהמס בה נוח.

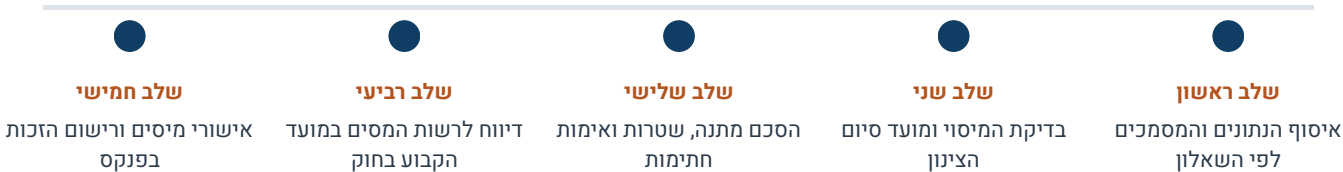
7 חמש שאלות להעלות בפגישה

אלה השאלות שמשנות את ההחלטה, ולא רק את הטופס

- 1 האם מתנה היא בכלל המסלול הנכון כאן, או שירושה, מכירה בתמורה חלקית או הסדר בין כל הילדים משרתים את המשפחה טוב יותר.
- 2 מה מס הרכישה הצפוי למקבל המתנה בפועל, לאחר שנקבע מה השיעור הרגיל שחל עליו לפי מספר הדירות שבידיו.
- 3 מתי יסתיים הצינון, ומה המועד המוקדם ביותר שבו אפשר למכור בפטור בלי לאבד אותו.
- 4 מה קורה אם היחסים במשפחה משתנים. האם המתנה ניתנת לביטול, ומה נרשם בפועל כדי להגן על נותן המתנה.
- 5 מה מועד הדיווח לרשות המסים במקרה הזה, ומי אחראי להגיש. זהו מועד שקבוע בחוק, וכדאי לסמן אותו בלוח הזמנים כבר בפגישה ולא אחריה.

8 סדר הפעולות

מהפגישה ועד שהזכות רשומה על שם מקבל המתנה



9 מקורות

מה נבדק, ומה במתכוון אינו נקוב במסמך הזה

- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, סעיפים 62 ו-149. סעיף 62 עוסק במכירה בלא תמורה לקרוב, וסעיף 149 בסייג לדירה שנתקבלה במתנה.
- תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974, ובכללן תקנה 20 שעניינה מכירה מיחיד לקרוב.
- הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 3/2024, תקנה 11 לתקנות מס רכישה, עדכון הנחיות, מיום 5.11.2024, ושם מובא נוסח תקנה 20 שצוטט בשאלון הזה. gov.il/BlobFolder/policy/reinst-03-2024/he/realestate_reinst-03-2024.pdf
- טופס 7000 ב של רשות המסים, הצהרה על מכירת ורכישת זכות במקרקעין, בגרסה שעודכנה ב-6.2023, וזהו הטופס שבו מדווחת ההעברה. gov.il/he/service/real-estate-tax-7000b
- טופס 2988 של רשות המסים, הצהרה לצורך בקשה לפטור ממס שבח במכירת דירת מגורים, בגרסה שעודכנה ב-2.2018, והטופס שואל במפורש אם הדירה התקבלה במתנה. gov.il/BlobFolder/service/real-estate-tax-inst-2988/he/Service_Pages_Real_Estate_Taxation_misui2988.pdf
- **מה אינו נקוב כאן במתכוון.** מספר שנות הצינון לפי סעיף 149, מדרגות מס הרכישה, תקרות הפטור ושיעורי מס השבח אינם מופיעים במסמך. הם נקבעים לפי הנסיבות ומתעדכנים מעת לעת, ומסמך הכנה שנושא מספר שהתיישן מזיק יותר משהוא מועיל. הם נבדקים בפגישה מול המקור העדכני.

הצהרה. המסמך נועד להכנה לפגישה ולמידע כללי. אין בו ייעוץ משפטי, אין בו חוות דעת ואין בו הסכם. אין להסתמך עליו לצורך חתימה על עסקה או לצורך קביעת מועד מכירה. העברת דירה בין קרובים נבדקת לגופה, והתוצאה משתנה לפי הנסיבות של כל משפחה. המסמך עודכן בספטמבר 2026 ואינו מתעדכן מעצמו.

מה עושים עם השאלון המלא. הביאו אותו לפגישה, גם אם חלק מהשדות נשארו ריקים. שאלון מלא בשמונים אחוז מקצר את הפגישה הראשונה ומאפשר לצאת ממנה עם מועד מכירה אפשרי ועם אומדן מס, ולא עם רשימת מסמכים לאסוף. מדריכים נוספים וכלים להורדה נמצאים בעמוד המדריכים באתר המשרד.