

שאלון הכנה לפני מכירת דירה

הנתונים שקובעים את חשבון מס השבח, השאלות שצריך לענות עליהן לפני שמנהלים משא ומתן, ורשימת המסמכים שצריך לאסוף.

gelberglaw.co.il

עורך דין נדל"ן ושמאי מקרקעין

ההפרש בין חשבון מס גבוה לחשבון מס נמוך נקבע ברובו בנתונים שכבר קיימים, הרבה לפני שנפתח משא ומתן: **מתי נרכשה הדירה, איך היא הגיעה אליכם, מי עוד מחזיק דירה בתא המשפחתי, ואילו זכויות רשומות על הנכס.** השאלון מרכז את הנתונים האלה במקום אחד. מלאו אותו לפני הפגישה, גם אם חלק מהתשובות עדיין חסרות. שאלה שאין לה תשובה היא בעצמה ממצא, ולרוב היא זו שצריך לפתוח בה.

מה הוא אינו

אינו ייעוץ משפטי, אינו שומה ואינו מחשבון מס. התוצאה בפועל תלויה בעובדות הספציפיות ובמסמכים, ונקבעת רק לאחר בדיקה פרטנית.

מה הוא נותן

סדר. הוא מראה אילו נתונים מכריעים את מסלול המס, אילו מסמכים מבססים אותם, ואיפה נמצאות נקודות החשיפה שכדאי לברר לפני החתימה ולא אחריה.

למי זה מיועד

בעלי דירה ששוקלים מכירה, יורשים שקיבלו דירה, מי שקיבל דירה במתנה, ובעלי יותר מדירה אחת שרוצים לדעת איזו דירה כדאי למכור ראשונה.

שאלות 1 עד 10

הנכס והזכויות הרשומות

חלק א

1 כתובת הנכס

2 גוש, חלקה ותת חלקה

3 היכן רשומות הזכויות? ☐ לשכת רישום המקרקעין ☐ רשות מקרקעי ישראל ☐ חברה משכנת ☐ לא ידוע

4 שטח רשום ושטח בפועל שני מספרים נפרדים, גם אם הם זהים

5 האם קיימות תוספות בנייה, סגירת מרפסת או שינויים שלא נכללו בהיתר? ☐ כן ☐ לא ☐ לא ידוע פירוט:6 האם אושרה תוכנית שמוסיפה זכויות בנייה על הנכס, או שקיימות זכויות שטרם נוצלו? ☐ כן ☐ לא ☐ לא ידוע7 האם התקבלה שומת היטל השבחה, או שנדרשה שומה מהוועדה המקומית? ☐ כן, סכום: לא ☐ לא ידוע8 האם הנכס כלול במתחם התחדשות עירונית או שנחתם הסכם עם יזם? ☐ כן ☐ לא ☐ בבדיקה

9 שעבודים ורישומים על הנכס: משכנתה, עיקול, הערת אזהרה, זכות מגורים או הערה אחרת

10 האם הנכס מושכר? באיזה סוג שכירות, ועד איזה מועד?

למה זה נשאל. שאלות 5 עד 7 קובעות אם למכירה נלווית חבות נוספת מעבר למס שבח. זכויות בנייה שלא נוצלו עשויות לפצל את התמורה לשני רכיבי שווי, ורק אחד מהם נהנה מהפטור. היטל השבחה הוא חיוב נפרד לחלוטין, מול הוועדה המקומית ולא מול רשות המסים.

איך הדירה הגיעה אליכם

חלק ב

שאלות 11 עד 17

11 יום הרכישה, תאריך מדויק

12 באיזו דרך נרכשה או התקבלה הדירה? ☐ רכישה בתמורה ☐ מתנה ☐ ירושה ☐ פירוק שיתוף ☐ העברה אגב גירושין ☐ קומבינציה ☐ אחר

13 שווי הרכישה כפי שנקבע בשומה, ומס הרכישה ששולם

14 אם הדירה התקבלה במתנה: ממי, באיזה תאריך, והאם התגוררתם בה דרך קבע ומאיזה יום

15 אם הדירה התקבלה בירושה: שם המוריש ותאריך הפטירה

16 כמה דירות היו בבעלות המוריש ערב פטירתו, ומה הקרבה שלכם אליו? נתון מכריע לפטור על דירת ירושה

17 האם נדרש פחת בגין הדירה בדוח שנתי למס הכנסה, ולאילו שנים? ☐ כן, שנים: ☐ לא ☐ לא ידוע

למה זה נשאל. יום הרכישה הוא הנתון שקובע אם המכירה יכולה להיכנס לחישוב הלינארי המוטב. כשהדירה התקבלה במתנה או בירושה, יום הרכישה ושווי הרכישה עשויים להיגזר מהמעניק או מהמוריש ולא מכם, ולכן תאריך שנרשם בזיכרון בלבד אינו מספיק. פחת שנדרש בעבר מקטין את שווי הרכישה ומגדיל את השבח.

התא המשפחתי והדירות הנוספות

חלק ג

שאלות 18 עד 23

18 מצב אישי, ומועד הנישואין או תחילת החיים המשותפים

19 האם קיים הסכם ממון או הסכם יחסי ממון? מתי נחתם, ומתי אושר? ☐ כן, תאריך אישור: ☐ לא

20 כמה דירות מחזיקים אתם, בן או בת הזוג, וילדים שטרם מלאו להם 18? פרטו כתובת ושיעור החלק בכל דירה

21 האם נמכרה דירת מגורים בפטור ממס ב-18 החודשים שקדמו למכירה המתוכננת? ☐ כן, תאריך: ☐ לא22 האם נרכשה דירה חלופית ב-18 החודשים שקדמו למכירה המתוכננת? ☐ כן, תאריך: ☐ לא23 האם מוחזק חלק בדירה שהתקבל בירושה? מה שיעור החלק? ☐ כן, שיעור: ☐ לא

למה זה נשאל. לצורך הפטור, בני זוג וילדים שטרם מלאו להם 18 נבחנים כמוכר אחד. דירה שרשומה על שם בן הזוג בלבד עשויה לשלול את הפטור מהמוכר, גם כשהיא מעולם לא הייתה בבעלותו. לצד זה, החוק מכיר בכמה מצבים שבהם דירה נוספת אינה נספרת, למשל דירה חלופית שנרכשה בתוך 18 חודשים לפני המכירה, או חלק בדירה שאינו עולה על שליש.

הערות ונתונים נוספים

כל דבר שאתם לא בטוחים לגביו, כל תאריך שאינכם זוכרים במדויק, וכל מסמך שאתם יודעים שחסר. גם זה מידע.

ארבעת מסלולי המס, ומה מכריע בכל אחד

חלק ד

המסלול	התנאי המרכזי	מה לבדוק בשאלון
פטור לדירת מגורים יחידה סעיף 49ב(2)	המוכר הוא תושב ישראל, הדירה היא דירתו היחידה, היא בבעלותו 18 חודשים לפחות מהיום שהייתה לדירת מגורים, והוא לא מכר דירה אחרת בפטור לפי אותו סעיף ב-18 החודשים שקדמו למכירה.	שאלות 20 עד 23. הפטור מוגבל לתקרה של 5,008,000 ₪ לפי סעיף 49א(1). היתרה מעל התקרה חייבת במס.
פטור לדירה שהתקבלה בירושה סעיף 49ב(5)	שלושה תנאים מצטברים: המוכר נמנה על מעגל היורשים שהסעיף מגדיר, למוריש הייתה דירת מגורים אחת בלבד ערב פטירתו, ואילו היה המוריש בחיים ומוכר את הדירה היה זכאי לפטור.	שאלות 15 ו-16. הפטור הזה אינו נספר במניין הדירות של היורש.
חישוב לינארי מוטב סעיף 48א(ב2)	הדירה נרכשה לפני 1.1.2014. השבח הריאלי שנצבר עד אותו יום פטור ממס, והשבח שנצבר ממנו ואילך חייב במס בשיעור של עד 25%.	שאלה 11. ככל שיום הרכישה מוקדם יותר, כך גדל החלק הפטור.
מכירה חייבת במלואה	לא מתקיים אף מסלול פטור. השבח הריאלי חייב במס בשיעור של עד 25% ליחיד.	חלק ה. כאן ההוצאות המוכרות הן שקובעות את גובה החיוב.

דירה שהתקבלה במתנה • סעיף 149

מכירה בפטור מחייבת תקופת צינון. ארבע שנים מיום קבלת המתנה, ושלוש שנים אם התגוררתם בדירה דרך קבע, שנספרות מהיום שבו החלו המגורים. מכירה לפני תום התקופה אינה אסורה, אבל היא נעשית בלי הפטור, ולכן שאלת התזמון כאן שווה כסף.

כשהמחיר הושפע מזכויות בנייה • סעיף 149

כשמחיר הדירה גבוה בשל זכויות לבנייה נוספת, התמורה מפוצלת לשני רכיבי שווי: שווי הדירה, ושווי הזכויות. הפטור חל על הרכיב הראשון בלבד, והיתרה חייבת במס שבח גם כשהמוכר זכאי לפטור מלא על הדירה עצמה. תקרת הפטור עומדת על 2,428,100 ₪ ורצפת הפטור על 607,000 ₪. הסכומים תקפים מ-16.1.2025 עד 15.1.2028 ואינם מתואמים בתקופה זו.

סעיף 39 לחוק

הוצאות שמקטינות את השבח

חלק ה

ההוצאה	סכום	יש אסמכתה
מס רכישה ששולם ברכישת הדירה		☐
שכר טרחת עורך דין ברכישה		☐
שכר טרחת עורך דין במכירה		☐
דמי תיווך ברכישה		☐
דמי תיווך במכירה		☐
הוצאות השבחה ושיפוץ, להבדיל מתחזוקה שוטפת		☐
היטל השבחה ששולם		☐
שכר שמאי, מודד או מהנדס		☐
ריבית ריאלית על הלוואה שנלקחה לרכישת הנכס, בתנאים שנקבעו בחוק		☐

הכלל הפשוט. הוצאה בלי קבלה אינה מוכרת, ותחזוקה שוטפת אינה הוצאת השבחה גם כשהיא עלתה הרבה. כדאי לאסוף את הקבלות לפני הפגישה ולא אחריה.

המסמכים שכדאי להביא לפגישה

חלק 1

☐ נסח רישום עדכני, או אישור זכויות מרמ"י או מהחברה המשכנת	☐ חוזה הרכישה המקורי על נספחיו
☐ שומת מס הרכישה ואישור התשלום	☐ אישור מיסים ואישור עירייה מהעסקה הקודמת
☐ צו ירושה או צו קיום צוואה	☐ הסכם המתנה ואישורי המיסים שנלוו לו
☐ קבלות על שיפוצים והשבחות	☐ היתרי בנייה ותיק הבניין מהעירייה
☐ שומת היטל השבחה, אם התקבלה	☐ אישור יתרת משכנתה מהבנק
☐ הסכם ממון ואישור בית המשפט	☐ דוחות מס הכנסה שבהם נדרש פחת

חמש שאלות שכדאי לשאול בפגישה

חלק 2

- מה חשבון המס בשתי חלופות מכירה שונות, ומה ההפרש ביניהן בשקלים?
- האם מועד המכירה משנה את התוצאה, ובכמה? אם כן, מה החלון הרלוונטי?
- אם רשות המסים תחלוק על פיצול השווי, על שווי הרכישה או על ההוצאות, מה החשיפה הכספית?
- לפי נוסח ההסכם שעל השולחן, מי נושא בהיטל ההשבחה, במס ובתשלומים לוועדה המקומית?
- מה סדר הפעולות במקרה שלי, ומהם המועדים לדיווח, לתשלום ולהשגה?

סדר הפעולות שאנחנו ממליצים עליו

סיכום

●	●	●	●	●
שלב 1	שלב 2	שלב 3	שלב 4	שלב 5
איסוף המסמכים	קביעת מסלול המס	בחינת התזמון והחלופות	ניסוח ההסכם וחלוקת החיובים	דיווח, שומה, תשלום והשגה

הסדר אינו מקרי. כשמסלול המס נבחן רק אחרי שההסכם כבר נוסח, מרחב התמרון על התזמון ועל חלוקת החיובים כבר נסגר. בדיקה בשלב 2 עולה פחות מתיקון בשלב 5.

משרד עו"ד נאור גלברג · gelberglaw.co.il

לתיאום פגישת תכנון מס לפני מכירה

מקורות. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, סעיפים 39, 48א(ב), 49א(1), 49ב(2), 49ב(5), 49ג, ו-49ז. הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 1/2025 מיום 16.1.2025, עדכון הסכומים והקפאתם, שממנה נלקחו תקרת הפטור לפי סעיף 49א(1) והסכומים שבסעיף 49ז. הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 5/2013 מיום 26.12.2013, הרפורמה במיסוי דירות מגורים. היטל השבחה מוסדר בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ואינו חלק מחוק מיסוי מקרקעין.

תוקף הסכומים. תקרת הפטור לפי סעיף 49א(1) עומדת על 5,008,000 ש"ח לשנות המס 2025 עד 2027. הסכומים שבסעיף 49ז תקפים מ-16.1.2025 עד 15.1.2028 ואינם מתואמים בתקופה זו.

עודכן. 3.9.2026.

המסמך נועד למידע כללי ולהכנה לפגישה מקצועית. אין בו ייעוץ משפטי, חוות דעת, שומה או המלצה לפעולה, ואין להסתמך עליו כתחליף לבדיקה פרטנית של הנכס והנסיבות. דיני המס משתנים, וחלק מהסכומים והתנאים מתעדכנים מעת לעת. לפני קבלת החלטה על מכירה, על מועד המכירה או על אופן הדיווח, מומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה במיסוי מקרקעין.