

מכירת דירה שהתקבלה בירושה צ'קליסט עבודה לפני המכירה

סדר הפעולות, המסמכים, מסלול המס והמועדים. מעודכן לאוקטובר 2026.

שלוש שאלות קובעות את התוצאה, והן אינן תלויות זו בזו. האחת, מי רשום היום כבעל הזכויות: העיזבון, היורשים, או אף אחד מהם עדיין. השנייה, האם הפטור המיוחד לדירת ירושה חל, והוא נבחן בזכותו של המוריש ולא בזכותכם. השלישית, אם יש יותר מירש אחד, האם מוכרים יחד או שמחלקים את העיזבון קודם. הצ'קליסט הזה עובר עליהן בסדר שבו הן מתעוררות בפועל.

חלק א לפני שהדירה יוצאת לשוק

לסמן מה שכבר קיים. כל שורה שאינה מסומנת היא עבודה שצריך להשלים לפני החתימה, ולא אחריה.

מצב הצו

- ☐ **אין צוואה:** הוגשה בקשה לצו ירושה לרשם לענייני ירושה שבמחוז מושבו של המוריש.
- ☐ **יש צוואה:** הוגשה בקשה לצו קיום צוואה, בצירוף הצוואה המקורית.
- ☐ נבדקה האפשרות להגיש **בקשה משולבת**, לצו ולרישום הצו ברשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין באותה בקשה. המסלול הזה פתוח כשמקום מושבו של המוריש בפטירתו היה בישראל, והוא חוסך הליך נפרד אחר כך.
- ☐ נשלחה הודעה לכל הזכאים, ונשמר אישור המשלוח בדואר רשום או אישור ההודעה האישית.
- ☐ אם מישהו מהיורשים מיוצג בידי עורך דין, הבקשה הוגשה במסלול המקוון, כפי שמחויב בו מיוצג.

מצב הרישום

- ☐ הוצא נסח רישום עדכני, והושוו הפרטים שבו לפרטי הדירה שבצו.
- ☐ נבדק מי מנהל את הזכויות: לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, או חברה משכנת.
- ☐ נבדק אם הצו נרשם בפועל, או שהדירה עדיין רשומה על שם המוריש.
- ☐ נבדקו הערות, שעבודים, משכנתה, צו עיקול וזכות צד שלישי שרשומים על הנכס.
- ☐ נבדק אם יש בבניין רישום בית משותף, ואם הצמדות החניה והמחסן מופיעות בנסח.

מצב בין היורשים

- ☐ ידוע מי כל היורשים ומה חלקו של כל אחד.
- ☐ כל היורשים הסכימו למכירה, ולמחיר, ולמי מנהל את המשא ומתן.
- ☐ יש יורש קטין, פסול דין, נעדר או מי שמתגורר בחוץ לארץ, וברור מי חותם בשמו ומה נדרש לכך.
- ☐ הוחלט אם מוכרים את הדירה כמות שהיא לכל היורשים, או שקודם מחלקים את העיזבון כך שהדירה נשארת בידי אחד מהם.
- ☐ אם מתכננים חלוקה, נבדק אם מתלווה אליה תשלום בכספים שאינם מנכסי העיזבון.

מצב הדירה עצמה

- ☐ נבדק מי מחזיק בדירה בפועל, ואם יש בה שוכר, מה תקופת השכירות ומה נדרש כדי למסור אותה פנויה.
- ☐ נבדק אם אחד היורשים מתגורר בדירה, ומה סוכם איתו לגבי המסירה ולגבי התקופה שעד המכירה.
- ☐ נבדקו חובות שוטפים על הנכס, ובהם ארנונה וועד בית, ומי נשא בהם מאז הפטירה.
- ☐ נבדק אם רובצת על הדירה משכנתה של המוריש, ומה נדרש לסילוקה ולמחיקתה.

למה סדר הפעולות קובע כאן יותר מהרגיל. בעסקת ירושה שלושה דברים עשויים להיות פתוחים בבת אחת: הצו, הרישום, וההסכמה בין היורשים. חוזה שנחתם לפני שהשלושה סודרו הוא חוזה שמועד הרישום בו אינו בשליטת המוכרים.

מסלול מס השבח. כאן נופלת ההכרעה

חלק ב

ירושה עצמה אינה מכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין, ולכן אין מס במעבר מהמוריש ליורשים. המס נכנס לתמונה כשהיורש מוכר. בנקודה הזו יש שני מסלולים שונים לחלוטין, וחשוב לדעת באיזה מהם אתם לפני שקובעים מחיר.

המסלול הראשון: הפטור המיוחד לדירת ירושה

סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין קובע פטור במכירת דירת מגורים מזכה שהתקבלה בירושה. רשות המסים מתארת את תכליתו כך: לאפשר ליורש להיכנס בנעלי המוריש ולמכור את הדירה בפטור ממס. הפטור מותנה בהתקיימותם המצטברת של שלושה תנאים:

1. המוכר הוא בן זוגו של המוריש, צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש.
2. לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד.
3. אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.

הנקודה שרוב התוכן בנושא הזה מטשטש. שלושת התנאים נבחנים במוריש ובקשר המשפחתי אליו. כמה דירות יש לכם, המוכרים, אינו אחד מהם. לכן יורש שבבעלותו דירה נוספת אינו נפסל מהפטור הזה מטעם זה בלבד, ולהיפך, יורש שאין לו דירה אחרת אינו זכאי לו אם המוריש החזיק יותר מדירה אחת. זו גם הסיבה שהתנאי השלישי דורש בדיקה אמיתית ולא הנחה: צריך לבחון את מצבו של המוריש ערב פטירתו.

המסלול השני: המסלול הרגיל

כשאחד משלושת התנאים אינו מתקיים, המכירה נבחנת ככל מכירה אחרת של דירת מגורים, לפי מצבכם שלכם. אז נכנסים לתמונה הפטור לדירה יחידה, החישוב הלינארי המוטב, וחזקת התא המשפחתי. במצב הזה חישוב המס תלוי בנתונים שלכם ולא בנתוני המוריש, והפער בין שני המסלולים עשוי להיות מהותי.

מה נבחן	פטור דירת ירושה, 49ב(5)	המסלול הרגיל
על מי מסתכלים	על המוריש ועל הקשר המשפחתי אליו	על המוכר עצמו
כמה דירות יש למוכר	אינו אחד משלושת התנאים	נתון מרכזי
כמה דירות היו למוריש	תנאי מחייב, דירה אחת בלבד	אינו רלוונטי
מי מהיורשים נבחן	כל יורש בנפרד, לפי קרבתו ולפי חלקו	כל יורש בנפרד, לפי מצבו

שני כללים נוספים שמשפיעים על הסכום

יום הרכישה ושווי הרכישה. היורש אינו מתחיל את מניין השבח ביום הפטירה. בירושה ממוריש שנפטר לאחר 1.4.1981 נכנס היורש לנעלי המוריש גם לעניין יום הרכישה ושווי הרכישה, לפי סעיף 26 לחוק. המשמעות המעשית היא שהשבח נמדד מהמועד שבו המוריש רכש את הדירה, ולכן גם הוצאות שהמוריש הוציא עשויות להיות רלוונטיות, ויש לאסוף את מסמכי הרכישה המקוריים שלו.

חלוקת העיזבון בין היורשים. חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים אינה מהווה מכירה, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 5(ג)(4) לחוק. הכלל הזה הוא שמאפשר ליורשים להסכים שהדירה תישאר בידי אחד מהם ונכס אחר בידי אחר, בלי שהחלוקה עצמה תיצור אירוע מס. **החריג שמפיל את זה בפועל:** תמורה שניתנת בכספים או בשווי כספים שאינם מנכסי העיזבון. תשלום איזון מכיס פרטי הוא בדיוק המצב הזה, ולכן הוא דורש בדיקה לפני שמסכימים עליו ולא אחרי.

בעיזבון עם כמה יורשים, התוצאה אינה אחידה. הפטור נבחן לכל מוכר בנפרד. באותה מכירה עצמה עשוי יורש אחד לעמוד בתנאי הקרבה שבתנאי הראשון ואחר לא, למשל כשאחד היורשים הוא אח של המוריש ולא צאצא שלו. התוצאה היא שבעסקה אחת חלק מהמוכרים פטורים וחלק חייבים, וחשבון המס אינו חלוקה פשוטה של סכום אחד. זו נקודה שצריך לחשב לפני שקובעים מחיר ולפני שמחלקים את התמורה ביניהם.

חלק ג היטל השבחה. למה הוא מגיע דווקא עכשיו

הרבה יורשים מגלים את היטל ההשבחה לראשונה כשהם מבקשים את אישור העירייה לרישום המכירה, ומופתעים. ההסבר נמצא בהגדרה עצמה. היטל השבחה משולם במועד מימוש זכויות, והעברה מכוח דין אינה מימוש זכויות לפי ההגדרה שבסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. ירושה היא העברה מכוח דין, ולכן המעבר מהמוריש ליורשים אינו מוליד חיוב.

אבל החיוב לא נעלם, הוא נדחה. המכירה לצד שלישי היא מימוש זכויות, ואז מתגבש החיוב בשל כל תכנית משביחה שאושרה בתקופת הבעלות, לרבות תכניות שאושרו בימי המוריש. סעיף 7(א) לתוספת קובע שהיטל ישולם לא יאוחר ממועד המימוש, וסעיף 9 קובע את ההצמדה מהמועד הקובע ועד התשלום.

- ☐ נשלחה בקשה לוועדה המקומית לקבל את רשימת התכניות שאושרו על הנכס ואת חישוב ההיטל, לפני החתימה ולא אחריה.
- ☐ נבדק מי נושא בהיטל בחוזה. ברירת המחדל היא שהמוכר נושא בו, וסעיף שמעביר אותו לרוכש הוא סעיף שצריך לראות ולהבין.
- ☐ נבדקה הזכאות לפטור, ובכלל זה הפטור לדירת מגורים שבסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, שתנאיו נבחנים פרטנית.
- ☐ בעיזבון עם כמה יורשים נבדק מי מהם חייב ובאיזה חלק, לפי חלקו בנכס.

חלק ד לוח המועדים

מיד לאחר הפטירה

איסוף תעודת הפטירה, הצוואה אם קיימת, ומסמכי הרכישה המקוריים של הדירה. ככל שעובר זמן, מסמכי הרכישה של המוריש קשים יותר לשחזור, והם אלה שקובעים את שווי הרכישה.

הגשת הבקשה לרשם לענייני ירושה

במחוז שבתחום שיפוטו היה מושבו של המוריש. כאן ההחלטה אם להגיש בקשה משולבת שכוללת גם את רישום הצו בלשכת רישום המקרקעין.

נכלל בתוך 40 ימים מהגשת הבקשה

זהו הזמן שדף השירות של הרשם לענייני ירושה מציין למתן צו קיום צוואה, והוא כולל את תקופת הפרסום בעיתון. כשהבקשה מועברת לתגובת בא כוח היועץ המשפטי לממשלה, הזמן המצוין הוא בדרך כלל עד 50 ימים.

לפני החתימה על הסכם המכר

חישוב מס השבח בשני המסלולים, בדיקת ההיטל בוועדה המקומית, ובדיקת מצב הרישום. זה השלב שבו עוד אפשר לשנות את מבנה העסקה.

בתוך 30 ימים מיום העסקה

הגשת ההצהרה למשרד מיסוי מקרקעין. חובת ההצהרה חלה על המוכר ועל הרוכש בנפרד, כל אחד על עצמו. אל ההצהרה מצורפים הסכם המכר ונסח הרישום.

לאחר התשלום

קבלת אישור מיסוי מקרקעין ואישור העירייה להעדר חובות ולהיטל השבחה, ואז רישום הזכויות על שם הרוכש.

נספח כשהדירה אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין

בחלק מהנכסים הזכויות אינן רשומות בטאבו אלא מנוהלות ברשות מקרקעי ישראל או בחברה משכנת. במצב כזה הצו לבדו אינו מספיק, ונדרש מסלול נפרד מול הגוף שמנהל את הזכויות, עם לוח זמנים משלו.

- ☐ נבדק מול הגוף המנהל אילו מסמכים הוא דורש כדי לרשום את היורשים, ואם הוא מכיר בצו כפי שניתן.
- ☐ נבדק אם נדרשת הסכמה או אישור מהגוף המנהל לעצם ההעברה לרוכש, ואם כרוכים בה תשלומים.
- ☐ לוח הזמנים של אותו גוף נלקח בחשבון במועדים שבחוזה, ולא רק לוח הזמנים של לשכת רישום המקרקעין.

המועד שהכי מרבה לתפוס יורשים בלי הכנה. שלושים הימים להצהרה נמנים מיום העסקה, לא מיום קבלת התמורה ולא מיום הרישום. בעסקת ירושה שבה הצו עדיין לא נרשם, קל מאוד לחשוב שהשעון מתחיל רק כשהרישום יושלם. הוא לא.

חלק ה **המסמכים שצריך לאסוף**

- | | |
|---|--|
| ☐ תעודות פטירה | ☐ הסכם הרכישה המקורי של המוריש |
| ☐ הצוואה המקורית, אם קיימת | ☐ אישורי תשלום מס רכישה של המוריש |
| ☐ צו ירושה או צו קיום צוואה | ☐ קבלות על השבחות ושיפוצים בדירה |
| ☐ אישור על רישום הצו, אם נרשם | ☐ הסכם חלוקת עיזבון, אם נערך |
| ☐ נסח רישום עדכני של הדירה | ☐ דרישת היטל השבחה או אישור העדר חיוב |
| ☐ אישור זכויות מרשות מקרקעין או מחברה משכנת, בנכס שאינו רשום | ☐ דוח ארנונה ואישור העדר חובות |
| ☐ תעודות זהות של כל היורשים | ☐ ייפוי כוח, אם מישהו חותם בשם יורש אחר |

חלק ו **שש טעויות שחוזרות**

- 1. חותמים לפני שהצו נרשם.** ואז מועד הרישום לרוכש אינו בשליטת המוכרים, והחובה כבר קובע מועדים.
- 2. מניחים שהפטור מובטח כי הדירה באה בירושה.** הפטור תלוי בשלושה תנאים, ואחד מהם הוא מצבו של המוריש ערב פטירתו.
- 3. מחלקים את העיזבון עם תשלום איזון מכיס פרטי, בלי לבדוק.** תמורה שאינה מנכסי העיזבון היא בדיוק החרג שבסעיף 5(ג)(4).
- 4. לא מאתרים את מסמכי הרכישה של המוריש.** בלעדיהם קשה לבסס את שווי הרכישה ואת ההוצאות, והמס מחושב על בסיס פחות טוב.
- 5. מגלים את היטל ההשבחה בשלב אישור העירייה.** אז הסכום כבר אינו מקדם במשא ומתן אלא הפתעה שמישהו צריך לספוג.
- 6. יורש אחד מנהל הכול בעל פה בשם כולם.** בלי ייפוי כוח ובלי הסכמה כתובה, די ביורש אחד שמשנה דעתו כדי לעצור את העסקה אחרי שנחתמה.

חלק ז **חמש שאלות להביא לפגישה**

- 1. האם אנחנו במסלול 49ב(5) או במסלול הרגיל, ומה ההפרש בפועל?**
- 2. האם עדיף למכור מהעיזבון, או לרשום קודם על שם היורשים?**
- 3. אם יש כמה דירות בעיזבון, איזו כדאי למכור ראשונה ולמי לשייך אותה?**
- 4. מה החשיפה בהיטל השבחה, ומי אמור לשאת בו בחובה?**
- 5. מה סדר הפעולות שיאפשר רישום בזמן, בהתחשב במצב הצו?**

שם היורשים: _____ תאריך מילוי: _____ מי ממלא: _____

מקורות. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, סעיפים 4, 5(ג)(4), 26, 49ב(5) ו-73. שלושת התנאים המצטברים שבסעיף 49ב(5) ותכלית הסעיף, כלשונם בנייר עמדה מיסוי מקרקעין מספר 03/2026 של חטיבת מיסוי מקרקעין ברשות המסים, מיום 19.3.2026. הכלל בעניין חלוקת נכסי עיזבון, כלשונם בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 6/2006 מיום 17.7.2006, וכן ההפניה לסעיף 26(א)(2) בעניין מוריש שנפטר לאחר 1.4.1981. חובת ההצהרה בתוך 30 ימים מיום העסקה, לפי דף השירות של רשות המסים בעניין טופס 7000, שעודכן ביום 19.5.2025. מועדי הטיפול והמסמכים בבקשה לצו ירושה ובבקשה לצו קיום צוואה, והאפשרות להגיש בקשה משולבת לרישום הצו, לפי דפי השירות של הרשם לענייני ירושה, שעודכנו ביום 16.6.2026. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, התוספת השלישית, סעיף 1 בהגדרת מימוש זכויות, סעיף 7(א), סעיף 9 וסעיף 19(ג). חוק הירושה, התשכ"ה-1965.

תוקף. הצ'קליסט נכון למועד העדכון שבראשו. סכומי אגרה, שיעורי מס ותקרות פטור משתנים מעת לעת, ולכן אין בו סכומים, ויש לאמת אותם במועד העסקה עצמה.

המסמך הוא כלי עבודה למידע כללי. הוא אינו ייעוץ משפטי, אינו חוות דעת שמאית ואינו תחליף לבדיקה פרטנית של הצו, של נסח הרישום ושל נתוני המס בעסקה שלכם. מכירת דירה שהתקבלה בירושה מצרפת דיני ירושה, מיסוי מקרקעין ודיני תכנון, ובדיקה אחת שלא נעשתה בזמן אינה ניתנת לתיקון בדיעבד.