



הגשת הצהרה ע"י חייב לא מיוצג שקיבל אישור המנהל להגשת דיווח שאינו מקוון היות ואינו יכול להגיע למשרדי הרשות מפאת מגבלות פיזיות או בגלל שנמצא מחוץ לישראל (טופס שיוגש ע"י מי שאינו עומד בתנאי זה, יוחזר לשולח)

מ ד ב ק ה

☐ **הצהרת המוכר (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 7000/)

☐ **הצהרת הרוכש (שומה עצמית)** ☐ על פעולה באיגוד מקרקעין

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

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.

המוכר/ת מבקש/ת:

☐ פטור/פטור חלקי לפי תקנה לפי תקנה לתקנות מיסוי מקרקעין (תקנה 11 - נכה ותקנה 12 - עולה); (יש לצרף טופס 2973)

☐ להקטין את המקדמה למס שבח (מצ"ב טופס 7155)

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(ב) (יש לצרף טופס 7914)

☐ להקטין את המקדמה למס שבח (מצ"ב טופס 7155)

2. תשלומים מצורפות בזה המחאות כמפורט:

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

(1) אם המוכרים/הרוכשים הינם תושבי חוץ, יש לצרף צילום דרכון. אם המוכר/ת/רוכשת הינה חברה זרה, יש לצרף צילום תעודת התאגדות.

(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) ☐ 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 את-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):

תיאור הבניין בו נמצא הנכס הנמכר:

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

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:

תיאור המבנה:

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

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'

הנכס יימסר במצב: ☐ 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:

תיאור הבניין בו נמצאת הדירה הנמכרת:

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

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' ☐ חצר _____ מ' ☐ מרתף _____ מ' ☐ מחסן _____ מ' ☐ חניה מס' יחידות _____
 החניות הן: ☐ תת קרקעיות ☐ 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 /

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 ____ / ____ / ____
- ☐ ההקונה 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:

ש"ח	☐ 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 _____

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

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

רוכש/ים

מוכר/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 ומדויקים.

חתימות המוכרים:

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	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

רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצהרה:

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

להלן רשימת טפסים שכיחים, הנילווים להצהרה, אותם יש לצרף בהתאם לצורך:

- ❖ 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 1271/א מאושר ע"י פקיד השומה
- ❖ בדיווח על פעולה באיגוד מקרקעין - טופס 7086
- ❖ בבקשה לפטור ממס שבח לפי סעיף 71 לחוק (פירוק איגוד) - טופס 7004

רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצהרה:

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

1. מהות הזכות הנרכשת ☐ דירה ☐ דירת נופש ☐ בנין ☐ קרקע ☐ משק חקלאי
2. יש למלא סעיף זה ברכישת דירת מגורים בלבד

- 1.2 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 שהייתה דירתי היחידה כמשמעותה בסעיף 9(ג1)(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)

רוכש שמור על זכויותך

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.

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

סה"כ

שומה עצמית למס רכישה(**)

שווי לצורך מס רכישה	שיעור המס	סכום המס

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
ג	
ד	

שם	מספר זהות
א	
ב	

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 ר ד

חתימת הרכז/ת

התיק נבחר לתכנית עבודה ☐ לא ☐ כן, הסיבה

הערות:

חתימה

תפקיד

שם

תאריך