

מעוניינים לקנות/למכור דירת מגורים? לא יודעים מאיפה להתחיל?

חוסר ידע הינו חולשה! לכן כשאתה/מבקשת/לעשות מהלך כה דרמטי וחשוב בחייך, לרכוש או למכור דירה, התחושה של חוסר אונים מציפה אותך וגורמת לפחדים מיותרים.

מטרת כתבה זו, והכתבות הבאות, לתת לכל אדם, באשר הוא, מידע בסיסי הנוגע לעסקה במקרקעין, זאת על מנת שתוכלו להגיע לעסקת רכישה/ מכירה מתוך מקום של ידע ועוצמה.

אין ספק כי הדבר המרכזי העומד לנגד עינכם במכירה או ברכישה הינו **הוצאות** הנלוות, כדלקמן:

1. הוצאות מס שבח (במכירה) ומס רכישה (ברכישה).
2. הוצאות היטל השבחה (היטל על השבחת הנכס לאחר בנייה עתידית) – משולם לעירייה (בד"כ חל על המוכר) - אם במועד חתימת ההסכם קיימת תוכנית בניין עיר (תב"ע) **שאושרה**, המאפשרת בניה נוספת כגון חדר על הגג/ מרתף, העירייה תדרוש תשלום המס כבר בנקודה של מכירת הנכס למרות שטרם נבנתה התוספת, ובמקרים מסוימים תסכים לדחות את התשלום לשלב הבניה בפועל. חישוב ההיטל באופן עקרוני הינו: שווי הנכס עם התוספת (200) פחות שווי הנכס ללא התוספת (100), בניכוי הוצאות הבניה (30), והתוצאה המתקבלת (70) לחלק לשתיים = ההיטל (35).
3. הוצאות תיווך ושכר טרחת עורך דין (כל צד משלם עפ"י סיכום מראש) הנגזרות באחוזים משווי העסקה בפועל, כאשר להוצאות אלו יש להוסיף מע"מ.
4. אגרות בגין הרכישה – מדובר בכמה מאות שקלים לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו (לטובת הקונה ולטובת משכנתא, אם לוקח) ולהעברת הבעלות.

מכל ההוצאות האמורות לעיל, ההוצאה העיקרית הינה מס רכישה/ שבח.

מס שבח – "פטור דירת מגורים מזכה" - אדם (ולא חברה) המוכר דירה יחידה המשמשת/ מיועדת למגורים (לפחות 50% ממנה ולפחות בארבע שנים שלפני המכירה) שבנייתה הסתיימה (תעודת גמר), ואשר לא מכר דירה בשנה וחצי האחרונות, וכאשר בארבע השנים האחרונות הייתה זו דירתו היחידה, או אדם אשר בבעלותו יותר מדירה אחת אך בארבע השנים שחלפו לא מכר דירה – יהיה זכאי לפטור ממס שבח.

אדם שאינו נכנס לקטגוריה של פטור יהיה מחויב בתשלום **מס שבח ריאלי על הרווח מהמכירה**. כלומר אם רכשתי את הנכס במיליון שקלים ואני מוכר אותו במיליון ומאה אלף שקלים, המס יחול רק על הרווח של מאה אלף שקלים. יש לציין כי השווי של התמורה ששולמה בזמן הרכישה המקורי מעודכן ליום המכירה, שכן השווי של מיליון שקלים בשנת 1990 אינו דומה לשווי של מיליון שקלים ב-2009. את "הרווח" ניתן לצמצם באמצעות ניכוי של הוצאות המותרות בניכוי כגון תשלום שכ"ט עו"ד ותיווך, הוצאות שיפוץ של הנכס, ועוד.

קיימים פטורים נוספים ממס שבח – לדג' עסקת מתנה לקרוב, דירה שהתקבלה בירושה, וכד'.

מס רכישה – באופן נורמאלי מדובר **במס מדורג** החל על הקונה, מדרגות המס מעודכנות אחת לתקופה, כאשר המדרגות הנוכחיות שהינן בתוקף עד ליום 15.1.2010 הינן: **בדירת מגורים יחידה**: מהשקל הראשון ועד 1,026,660 ש"ח - 0% מס, מ-1,026,660 ש"ח עד 1,442,870 ש"ח - 3.5%, (כלומר סך 14,567 ש"ח), ומעל 1,442,870 ש"ח - 5%. **בדירת מגורים נוספת**: המס מתחיל ישר במדרגה של 3.5% החל מהשקל הראשון של הרכישה, עד 873,500 ש"ח - 3.5% (כלומר סך 30,572.5 ש"ח), מעל 873,500 ש"ח - 5%. לעולה חדש קיימות מדרגות שונות.

ישנם מצבים בהם ישולם מס רכישה מופחת, לדוגמה בעסקת מתנה לקרוב ישולם רק שלישי מגובה המס. כמו כן קיימות הטבות מס לנכה, נפגע, בן משפחה של חייל שנספה במערכה, ועוד.

ההוצאות הכרוכות ברכישת/ מכירת דירת מגורים כפי שפורטו בכתבה זו הינן על קצה המזלג,, בתקווה שישפכו מעט אור על הנושא. בכתבות הבאות נתייחס לסוגיות נוספות הקשורות ברכישת/ מכירת דירת מגורים.

אין באמור בכתבה זו כדי להוות יעוץ משפטי. כל אדם המבקש לבצע עסקה חייב להיוועץ באופן נקודתי בעורך דין המתמחה בתחום המקרקעין.

עו"ד מירית רבינוביץ, רעננה

www.mr-law.co.il