



חישוב מס שבח מקרקעין נתונים לשומה עצמית

נספח לטופס 7002 - הצהרה על מכירת זכות במקרקעין בהתאם לסעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963

אני,

שם _____ מספר זהות _____ כתובת _____
 מצרף/ת בזה דוח על סכום מס השבח המגיע ודרך חישובו, כחלק בלתי נפרד מהצהרה עפ"י סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין,
 תשכ"ג-1963, בקשר למכירת זכות במקרקעין/פעולה באיגוד(1)
 גוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____ החלק הנמכר _____

א. נתונים לחישוב המס 1. פרטי המכירה

1.1 שווי המכירה	יום המכירה	מדד יום המכירה (ידוע)	מדד 31.12.93 (ידוע)
0,0			15,805,361.66

חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת				חישוב יתרת שווי רכישה(2)		פ ר ט י מ	
מ ד ד ב ס י ס י (י ד ו ע)		סכום בש"ח X מדד יום מכירה מדד בסיסי	סכום בש"ח X מדד בסיסי	ה ס כ ו מ			
מדד	תאריך			ש"ח	אג"י		
15,805,361.66						2. שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת) 3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק: (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בנין הניכויים)	
X							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
+							
-							4 פחת:
-							

↓	↓	↓	ב. חישוב השבח	
6.2 תיאום ליום 31.12.93	6.1 תיאום ליום המכירה	6. יתרת שווי רכישה מתואמת	5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)	

(1) מחק את הבלתי מתאים.
 (2) רק בחישוב יתרת שווי הרכישה יש לציין גם אגורות.

	7. פחת בתנאי אינפלציה (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)
	8. שבח מקרקעין (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)
	9. סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחות 5)
	10. סכום אינפלציוני חייב (סעיף 6.2 פחות 5)
	11. שבח ריאלי (סעיף 8 פחות 9)
	12. נתוני עזר: 12.1 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 6.11.2001
	12.2 מספר הימים שעברו מתאריך 7.11.2001 ועד לתאריך 31.12.2011
	12.3 מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה
	12.4 היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.3
	12.5 היחס שבין סעיף 12.2 לסעיף 12.3
	13. שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 11 כפול 12.4)
	14. השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 11 כפול 12.5)
	14א. יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 11 פחות סעיפים 14 + 13)

ג. סכום המס

סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)	יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 14א)	השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 14)	השבח הריאלי עד יום התחילה (סעיף 13)	
+	+	+		
-	-	-	-	15. סכום הפסד עסקי
-	-	-	-	16. סכום הפסד הון
				17. יתרה לאחר קיזוז הפסד
10 %	%	%	%	18. שיעור המס
%	%	%	%	19. הנחה לרכישה בתקופה הקובעת
				20. סכום המס (סעיף 17 כפול סעיף 18 כפול סעיף 19)

ד. המס לתשלום

	21. סה"כ מס השבח (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)
	22. זיכוי הפקעה (סעיף 21 כפול 50%)
	23. זיכויים לפי אישור פ"ש
	24. יתרת המס לתשלום (סעיף 21 פחות סעיפים 22 ו/או 23)
	25. תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד) לרכישות לפני 1.4.1961 (סעיף 8 פחות הפסדים) כפול שיעור המס המוגבל
	26. המס לתשלום (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)

הערות



הצהרת מוכר זכות במקרקעין/עושה פעולה באיגוד מקרקעין

עפ"י הוראות סעיף 73(א) לחוק מיסוי מקרקעין, נקבע כי המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, **תוך 40 ימים** מיום המכירה, הצהרה המפרטת את:

1. פרטי הזכות
2. פרטי העסקה
3. התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה
4. התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה
5. הניכויים והתוספות שהוא תובע לענין חישוב השבח
6. סכום המס המגיע ודרך חישובו
7. זכאות לפטור או הנחה מהמס החל

עפ"י הוראות סעיף 73(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, נקבע כי העושה פעולה באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, **תוך 40 ימים** מיום עשיית הפעולה, הצהרה המפרטת את:

1. הפעולה שנעשתה
2. תאריך עשיית הפעולה
3. התמורה בעד הפעולה
4. התמורה בעד רכישת הזכות באיגוד ותאריך רכישתה
5. הניכויים והתוספות שהוא תובע לענין חישוב השבח
6. סכום המס המגיע ודרך חישובו
7. זכאות לפטור או הנחה מהמס החל

כמו כן להצהרה יצורף מאזן של איגוד המקרקעין לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.

הדיווח על סכום המס המגיע ודרך חישובו מתבצע באמצעות טופס זה, והוא יצורף לטופס ההצהרה - טופס 7002. לנוחיותך, ניתן לערוך את החישוב במתכונת טופס 2990 באמצעות אתר האינטרנט של רשות המסים תחת נושא "חשב בדוק" ו - "מסוי מקרקעין".

לאחר קליטת הצהרתך, תשלח אליך הודעת שומה בהתאם לסכום המס שחישבת בהצהרתך. את המס עליך לשלם תוך 60 ימים מיום המכירה ואם חלים על המכירה סעיפים 51/52 - במועד מסירת ההודעה לפי סעיף 76.

הערות:

- אם הנכס נרכש בכמה שלבים, יש לחשב שומת מס שבח לכל שלב מהרכישה בנפרד, לקבוע את הסכום האינפלציוני החייב את השבח הריאלי עד תחילה ואת יתרת השבח הריאלי, ולסכמם בטופס מרכז על פיו יחושב סכום המס.
- אם הנכס הנמכר הוא בבעלות או בחכירה של מספר בעלים שאינם בני זוג או ילדים עד גיל 18, יגיש כל בעל, לגבי חלקו, חישוב מס שבח בנפרד. במקרה כזה יש לערוך את כל החישובים בהתאם לחלק היחסי של כל בעל ולפי מועד הרכישה שלו.

הדברים המובאים בטופס זה ובדברי ההסבר אינם באים במקום הוראות החוק או הוראות נוהל שנקבעו

הנחיות לעריכת חישוב מס השבח - בהתאם לסעיפי הטופס

א. נתונים לחישוב מס

- סעיף 1 - יש לרשום את שווי המכירה בהתאם להוראות סעיף 17 לחוק. שווי המכירה יכלול כל תשלום שחל על המוכר והקונה התחייב לשלם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בכסף ובין בשווי כסף.
- סעיף 2 - יש לרשום את שווי הרכישה, בהתאם להוראות סעיפים 21 עד 36 לחוק, את יום הרכישה בהתאם להוראות סעיף 37 לחוק ואת מדד יום הרכישה.
- סעיף 3 - יש לרשום את סכום ההוצאה אותה הנך מבקש להתיר בניכוי לשם קביעת השבח בהתאם להוראות סעיף 39 לחוק, את תאריך התיאום והמדד.
- סעיף 4 - יש לרשום את סכום הפחת בהתאם להגדרה שבסעיף 47 לחוק והוראות סעיף 21 לפקודת מס-הכנסה. לגבי נכסים ברי פחת שנרכשו לפני 1.4.1973 יש לציין את תאריך ומדד אמצע התקופה בה נצבר הפחת.

ב. חישוב השבח

יש לבצע חישובים בהתאם להנחיות שבגוף הטופס.

- סעיף 7 - הסעיף מתייחס לנכסים ברי פחת שנרכשו לפני 1.4.73 להם נקבעה הוראה בסעיף 4 לתיקון מספר 12 לחוק.
- סעיף 12 - במסגרת תיקון 72 לחוק נקבע כי השבח הריאלי יחולק לשלוש תקופות:
1. השבח הריאלי מיום הרכישה עד יום התחילה (6.11.2001)
 2. השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (31.12.2011)
 3. יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי.
- החלוקה של השבח הריאלי תתבצע עפ"י יחס מספר הימים בכל תקופה לכלל תקופת השבח.

ג. סכום המס

- סעיף 15 - יש לרשום את סכום ההפסד העסקי שיקוזז תחילה כנגד השבח הריאלי ויתרתו יקוזז כנגד הסכום האינפלציוני החייב (הנך רשאי שלא לקזז את היתרה כנגד הסכום האינפלציוני החייב). יש לצרף אישור מקורי על גובה ההפסד מפקיד השומה.
- סעיף 16 - יש לרשום את סכום הפסד ההון שיקוזז תחילה כנגד השבח הריאלי ויתרתו כפול 3.5 תקוזז כנגד הסכום האינפלציוני החייב. יש לצרף אישור מקורי על גובה ההפסד מפקיד השומה.
- סעיף 18 - יש לרשום את שיעור המס המתאים לשבח הריאלי עד יום התחילה וליתרת השבח כאמור בסעיף 48 לחוק.
- סעיף 19 - יש לרשום את אחוז ההנחה לתקופה הקובעת וזאת לגבי מי שרכש את הזכות במקרקעין הנמכרת מיום 7.11.2001 ועד 31.12.2002 (הנחה בשיעור 20%) או מיום 1.1.2003 ועד 31.12.2003 (הנחה בשיעור 10%) והכל בהתאם לתנאים והמגבלות שבסעיף 48א(ד) לחוק.
- סעיף 22 - יש לחשב את סכום הזיכוי מן המס במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה או בהחלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שבגינה שולמו תשלומי איזון כאמור בסעיף 48 לחוק.
- סעיף 23 - יש לרשום את סכום הזיכויים כפי שאישר פקיד השומה. יש לצרף את האישור המקורי על גובה הזיכויים מפקיד השומה.
- סעיף 25 - יש לחשב את תקרת המס ממנה לא יעלה המס וזאת בהתאם למועד הרכישה החל משנת 1948 ועד לשנת המס 1960 (31.3.1961) כאמור בסעיף 48א(ד) לחוק.