



## מדריך למכירת בית פרטי

זוהי אחת העסקאות היותר משמעותיות שאדם מבצע בימי חייו, מחד לאור שווי הנכס מאידך לאור הסיכונים הכרוכים בביצוע עסקה זו ככל שאינה מבוצעת באופן תקין חלילה. היבטים רבים של העיסקה אינם נהירים לציבור הרחב, וכמו בכל תחום, יש להיעזר בבעל מקצוע רלבנטי – עורכת/ת דין מקרקעין, בעל/ת ניסיון וידע מוכחים.

מדריך זה אינו מתיימר להחליף ליווי העיסקה ע"י עורכת/ת דין מקרקעין אלא לתת לכם הכוונה ראשונית וכלים בסיסיים, לדעת כיצד להתחיל, מה כדאי לבדוק לפני ביצוע המכירה, איך לעקוב אחר התקדמות חוזה המכר וכיו"ב.

העצה הראשונה והחשובה היא, *...take a lawyer*.

אל תנסו לעשות את זה לבד, למרות שהאינטרנט עמוס במדריכים, לרבות מדריך זה.

מדריך זה נכתב ע"י עו"ד ליאורה גדיש, המתמחה בעסקאות מקרקעין, בעלת תואר במשפטים מאוניברסיטת בר אילן, חברה בלשכת עורכי הדין מאז 1996, אשר ליוותה מעל 1,200 עסקאות מקרקעין בהצלחה. אנו תקווה כי תיעזרו במדריך והוא יהיה לכם לתועלת.

### 1. הרובד המשפטי –

מומלץ לפנות לעורכת/ת הדין כבר בשלב הרצון למכירה, כשמתחילים להתהוות ניצני מו"מ. עורכת/ת הדין עשויה/ה להנחות אתכם כיצד להימנע מטעויות ( כמו [חתימה על זכרון דברים](#), ראה מאמר באתר זה), כיצד לנהל נכון את המו"מ, מהו לוח התשלומים הנכון עבורכם וכיו"ב.

במקביל כדאי להתחיל להכין "תיק מכירה" ולברר עם עורכת/ת הדין פרטים ובדיקות שידרשו לקראת המכירה.

כאן הבדיקות מתבצעות ע"י עורכת/ת דין המתמחה בנדל"ן. חשוב לוודא ותק, ניסיון ועיסוק עיקרי בנדל"ן. עורכת/ת הדין מטעמכם יבדוק מספר נושאים:

1. **מסמכי הוכחת בעלות - היות הנכס נקי מכל חוב ו/ או שעבוד / עיקול , וככל שקיים חוב / עיקול / שעבוד – מה גובהו ומהם התנאים להסרתו.** בדיקה זו מתבצעת אצל הגוף האחראי על המרשם (לשכת רישום המקרקעין ( טאבו) באמצעות הוצאת [נסח טאבו](#) (היום ניתן להוציא אף באופן מכוון , מהאינטרנט, תמורת סכום של 15 ₪ , נכון ליום 31/12/18), רמ"י ( מנהל מקרקעי ישראל ) – באמצעות הוצאת אישור זכויות מרמ"י ( גם כאן ניתן להזמין אישור זכויות באופן מכוון , אבל רק בבניה רוויה. בבתים פרטיים יש צורך בפניה פיזית לרמ"י תוך תשלום האגרה והצטיידות בתעודת זהות , חברה משכנת – כאן נוכל לקבל את אישור הזכויות מהחברה עצמה או ממשרד עוה"ד של החברה . כמוכן שיש להזדהות בפני עורך הדין עם תעודת זהות ( כולל ספח) או דרכון .
2. **במידה ויש לכם משכנתא על הנכס , עורכת/ דין מקרקעין מטעמכם ייבקש כי תמציאו יתרת המשכנתא לסילוק , ולקראת מועד החתימה או מועד התשלום הרלבנטי , מכתב כוונות.** מכתב כוונות משמעו , הצהרה של הבנק כי בכוונתו לסלק את השעבוד כנגד תשלום הסכום הנקוב במכתב.
- בשלב זה כדאי גם לבדוק מול הבנק למשכנתאות , האם יש קנס על סילוק ההלוואה לפני הזמן , או שמא הודעה בת ימים מספר תפטור אתכם מאותו קנס , מהי הריבית אותה אתם משלמים , וכתוצאה מכך קבלת החלטה - האם עדיף לגרור את המשכנתא לנכס החדש או לסלק אותה , וככל שנדרש מימון לצורך רכישת נכס אחר- לקיחת משכנתא חדשה .**
3. **במידה ויש לכם עיקול על הנכס או רשומה הערת אזהרה לחובתכם – עורכת/ דין מקרקעין מטעמכם יבדוק את היקף החוב , מהות הערת האזהרה ככל שקיימת , ומהם התנאים להסרתה.**
4. **מסמכים נוספים נדרשים – כדאי להצטייד בנוסף לנסח טאבו , גם בטופס ארנונה , וחוזה רכישה . במקרה של בית פרטי אשר אינו בית חד משפחתי , יש לברר האם קיים הסכם שיתוף או רשום בית משותף , ולהציג בפני עורכת/ הדין גם מסמכים אלה. ככל שטרם נחתם [הסכם שיתוף](#) או נרשם בית משותף , יש להתייעץ עם עורכת/ הדין מה כדאי לעשות.**
- במידה והזכויות רשומות במנהל חשוב להצטייד בחוזה החכירה ובאשור היוון , ככל שבוצע.

5. **זהות הבעלים של הנכס** – במידה ואתם חותמים על ההסכם בשמו של אדם אחר, יש להצטייד ביפוי כח מתאים למכירה. ככל שמדובר בתושב חוץ, יש לברר קירבתו ויכולתו להגיע לקונסוליה הישראלית לחתימה על מסמכים שידרשו לשם הוצאת העיסקה אל הפועל, ובכלל זה דיווח לרשויות המס, יפוי כח בלתי חוזר ספציפי לעיסקה ועוד.
6. **זהות הרוכש של הנכס** – היום, בעידן הגוגל, כדאי "לגגל" כל אדם שעושים איתו עסקה כה מורכבת. בבדיקות מאוד פשוטות ניתן לברר מצבו, ולכל הפחות את העובדה שאינו חלילה חייב מוגבל באמצעים או פושט רגל.
7. **בדיקת חשיפה למיסוי של המוכר** –
8. **עסקה במקרקעין עשויה להיות כרוכה בתשלום מיסים לא מעטים, מומלץ ביותר, לפני חתימה על העיסקה, לברר עם עורכת דין מקרקעין מטעמכם, את גובה המס הצפוי. כידוע, ידע זה כח לעיתים שינוי מועד המכירה עשוי להוזיל משמעותית את גובה המס, לדוגמא:**
1. דירה יחידה שנרכשה מקבלן בשלב הבניה ביום 1/3/17. התקבל לגביה טופס 4 ביום 1/2/18. האם ניתן למכור אותה ביום 1/1/19 כשהיא פטורה ממס? לכאורה, מה הבעיה, הרי זו **דירה יחידה**, מדוע שלא אהיה פטור ממס?
- התשובה שלילית. על מנת ליהנות מפטור דירת יחידה יש לעמוד במספר כללים, ובדוגמא הנ"ל לא מתמלא הכלל של החזקת הדירה במשך 18 חודש מאז טופס 4 / מאז שהדירה ראויה להיחשב כדירת מגורים מזכה. נתקלתי במקרה שבו אדם מכר דירה יחידה לאחר שנה וחמישה חודשים ושילם מס! אילו רק היה מקבל הכוונה נכונה, היה ממתין חודש אחד ומוכר בפטור מלא ממס!
2. דוגמא נוספת – דירה שהתקבלה במתנה מהורה, וכעת הבן מבקש למוכרה. האם בתור דירה יחידה - כאשר לבן אין דירות נוספות – תמיד נזכה לפטור ממס שבח במכירה? גם כאן התשובה שלילית. קיימות תקופות צינון (3 או ארבע שנים, תלוי בנסיבות) ויש לוודא שהושלמו בטרם ביצוע המכירה.

אם כך , מס שבח אינו מס שניתן בקלות לדעת היקפו וחלותו . גם כאשר ברור שקיים חיוב במס ( לדוגמא אדם שהינו בעל מספר דירות), יש לברר היקפו.

פעמים רבות מבקשים לקוחות לדעת – כמה מס יחול על המכירה , כאשר חשוב להדגיש שאין מדובר בנוסחה פשטנית של פעולת כפל אחת וקבלת התוצאה. נדרשים פרטים רבים לשם קבלת השומה הנכונה , בגדול , המס הוא על השבח הריאלי ( מחיר המכירה מינוס מחיר הרכישה תוך ניטרול השבח האינפלציוני , הנובע מהצמדה למדד), כאשר המס מתחלק למספר תקופות , שבכל תקופה קיים מיסוי שונה. זה מאוד בגדול. כמובן שלכך יש הרבה מאוד הסתעפויות ופרטים , שעורכת/ת הדין מטעמכם אמון על ידיעתם.

על מנת להקל את מלאכת עורכת/ת דין מקרקעין מטעמכם, **ולהקטין את המס החל עליכם ככל האפשר** , חשוב שתצטיידו במסמכים

#### **הבאים :**

חוזה רכישה , אישור הבנק לריביות ששולמו עבור מימון ( ככל שנלקחה הלוואה / משכנתא ), הוצאות עבור שיפוצים – ככל שקיימות קבלות , תשלום מס רכישה שבוצע , תשלום לבעלי מקצוע נוספים כמו מודד , שמאי וכיו"ב. עוד יש לברר במשך כמה שנים השוכר הנכס , ככל שהושכר , וזאת לצורך חישוב הפחת.

חשוב לציין , שאם הנכם בני 60 ומעלה , או אם אינכם עובדים או שהכנסתכם נמוכה , יתכן ותהיו זכאים לביצוע פריסה , מה שעשוי להפחית את גובה המס החל עליכם במכירת הבית הפרטי (פריסה נעשית ע"י חלוקת המס על השבח הריאלי ארבע שנים אחורה, כשהשנה האחרונה היא שנת המס). **שווה לבדוק.**

9. היטל השבחה – ככל שקיימים לדירה אחוזי בניה נוספים , הנובעים מתב"ע החלה על הנכס , ואשר טרם שולם לגבי היטל השבחה (גם אם בפועל נבנו תוספות הבניה , אך לא שולם לגביהם היטל השבחה , לדוגמא במצב של בניה ללא היתר – **חריגת בניה**) חשוב לברר מראש מה היקף הזכויות ומהו היטל השבחה הצפוי. פעמים רבות לא קל לברר את גובה המס מראש ( לא כל הועדות והעיריות משתפים פעולה עם האזרחים במידה זחה) אולם חשוב לדעת סדרי גודל.

לפני מספר שנים התפרסם מקרה בת"א שבו נמכרו זכויות בחנות ללא ביצוע בדיקת היטל השבחה ובפועל הסתבר כי זכויות הבניה הקיימות

מאפשרות בניית בניין רב קומות, כך שהיטל ההשבחה עלה על שווי התמורה (!!)) ולמרות "טיול" בין שתי ערכאות, העיסקה לא בוטלה !! לצורך הדוגמא המספרית, תארו לכם חנות שנמכרת בסכום של 900,000 ₪ ושווי היטל ההשבחה הינו 1,500,000 ₪. עצוב, מתסכל, ו... שלא נדע מצרות. אז כדאי לבדוק... כמאמר קוהלת (פרק ב' פסוק י"ד): " **החכם עינו בראשו והכסיל בחושך הולך**" ... **שימו לב שתיכנסו להגדרת "חכם" ובדקו מראש את חיובי המיסים שלכם .**

10. יצוין, כי בהעדר אשורי מיסים (במועד בו הקונה מסיים לשלם על הנכס ומקבל את כלל מסמכי העברת הזכויות) לכך ששולמו החובות מול רשויות המס ו/או מול העיריה, מה שימנע העברת הזכויות על שם הקונה בטאבו / ברמ"י / בחברה המשכנת, תצטרכו להשאיר כספים בנאמנות. בשלב עריכת ההסכם, עורכת/ת הדין מטעמכם יבצעו הערכה של החשיפה למיסוי וישאירו בנאמנות את הסכום הדרוש להבטחת התשלום. גם לצורך הערכת סכום הנאמנות יש לקבל סדרי גודל של המיסים הצפויים.

11. עורכת/ת דין מנוסה אף תנסח את **סעיפי ההצהרות** באופן כזה שיחייב את הקונה להצהיר על ידיעתו בדבר ליקויים בנכס, ככל שקיימים, ועל חובתו לבצע כל בדיקה נדרשת לשם השלמת גמירות דעתו לרכוש את הנכס (לבל יבוא לאחר מכן בטענות...), על יכולתו לעמוד בתשלומי התמורה ועוד.

12. עסקאות "back to back": ככל שבמקביל הנכם מוכרים נכס (לדוג' מכירת בית פרטי, שכבר גדול עבורכם), ומעבר לדירה, ולהיפך, חשוב שעורכת/ת הדין מטעמכם תבצע התאמה בין מועדי התשלומים, הפינוי, גרירת המשכנתא וכיו"ב. אלו נתונים שיש לעדכן את עורכת/ת הדין על מנת שהעסקה תיבנה בצורה נכונה.

2. **הרובד התכנוני** – בדיקה זו מתבצעת מול מחלקת הנדסה או הועדה המקומית לתכנון ובניה אשר הנכס מצוי בשטח סמכותה. כיום ברוב הועדות ניתן למצוא את תיק הבנין של הנכס סרוק באתר הועדה, לרבות היתרים והחלטות ועדה. יש לבדוק, בנוסף לשאלת קיומם של אחוזי בניה נוספים, גם את קיומו של היתר הבניה וקיום / העדר חריגות בניה שמצויות פעמים רבות בבתים פרטיים.

בדיקת תיק הבניין של הנכס תאפשר לנו מידע מפורט על הנכס ובמיוחד אילו היתרים ניתנו לגביו ומהי מידת ההתאמה בין המצב הקיים בפועל למצב התכנוני ע"פ ההיתרים הקיימים בתיק הבניין.

יצוין, כי שימוש בנכס ללא היתר בניה הינו עבירה פלילית (לא רק עצם הבניה) אשר אינו מתיישן. למעשה הפסיקה קבעה כי השימוש היומיומי הינו בגדר עבירה מתחדשת. ככל שקיימת [חריגת בניה](#) שהוועדה מודעת לה, יתכן ויהיו בתיק הבניין מסמכים רלבנטיים כגון: מכתבי התראה, דו"ח פקח, התראה וכו'. במידה וכמוכרי בית פרטי עם חריגות, לא תחשפו מידע זה בפני הקונה, אתם עלולים להיתבע חלילה. הוראות הפסיקה בעניין ברורות.

### 3. הרובד הפיזי

ככל שקיימות בעיות פיזיות בנכס, במיוחד בעיות נסתרות, שאינן נראות לעין, אלא הן בידיעכם הבלעדית כאנשים שגרים בנכס כמו בעיות עובש או רטיבות גלויה או נסתרת, בעיית איטום, ניקוז, שינוי מבני הגורם לחוסר יציבות כמו הסרת קיר תומך וכיו"ב, חשוב מאוד ליידע את עורכת/ת הדין מקרקעין מטעמכם ואת הקונה, ולהכניס הצהרה רלבנטית לנכס על מנת שלא תתבעו חלילה לאחר מכן עקב מצג שווא רשלני או חוסר תו"ל במו"מ או הטעיה וכיו"ב.

4. מהם התשלומים החלים עליכם, בנוסף למחיר הנכס?

1. **מס שבח - ראה לעיל.**

2. היטל השבחה – כמפורט לעיל, יש לבדוק מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה / מול העיריה.

3. **דמי תיווך**

ככל שלא הצלחתם למכור את הנכס באמצעות יד 2 או שכנה טובת לב... יש לשלם למתווך את שכרו. נכון, זה לא מעט, אבל לפעמים בזכותו העיסקה יוצאת אל הפועל. אז לא להתרגז, פשוט תתייחסו לזה כחלק מהמחיר.

4. **עלויות סילוק משכנתא** – ככל שקיימות ריביות פיגורים או חלילה קנסות, יש לברר מראש ויתכן ובהודעה מתאימה לבנק או מו"מ קצר ניתן יהיה להקטין עלויות אלה.

5. **שכ"ט עו"ד**

כן, זו אחת ההוצאות החשובות (...), ואל תנסו לעשות את זה לבד, גם אם עשיתם תואר קרוב למשפטים או השתתפתם בדיני חוזים תוך

כדי התואר במנהל עסקים ואפילו אם אתם עורכי דין בעצמכם ,  
 אולם ללא ניסיון והתמחות בנדל"ן .... אין תחליף לעורכת דין  
 מקרקעין הבקיא/ה בתחום הנדל"ן להגן על זכויותיכם ולנהל מו"מ  
 בשמכם כך שהעיסקה תצא לפועל תוך הגנה על זכויותיכם באופן  
 מיטבי והימנעות מתקלות מס.

### 5. כיצד כדאי לבחור עורכת/דין מכירת דירה?

כמו בכל דבר , למהות ומיהות בעל המקצוע שילווה אתכם יש ערך רב . כדאי  
 לבדוק בעיקר :

- מהם שנת הניסיון בתחום המקרקעין שיש לעורכת/דין?
- האם תחום ההתמחות העיקרי הוא מקרקעין , וכמה שנים היא / הוא בתחום המקרקעין?
- האם עורכת/דין תטפל בעיסקה בעצמה או מי ממשרדה / ו ?
- האם קיימת זמינות לטיפול בעסקה שלכם ? האם צפויה נסיעה לחו"ל במועד שהנכם צריכים את עורכת/דין לסיוע לעסקה? האם תוכלו להשיג את עורכת/דין רק בשעות המשרד , או שבמקרה הצורך קיימת אפשרות ליצירת קשר בווטסאפ ( עם קבלת מספר נייד)?
- האם המחיר הוגן , מקובל ( נמוך מדי – תבינו לבד... , יקר מדי – לשיקולכם...)
- האם ראיתם / קראתם / קיבלתם המלצה מאדם שקיבל שירות מקצועי למכירת נכס דרך עורכת/דין? השירות הושלם ואותו אדם היה מרוצה?
- כדאי להגיע לפגישה ראשונית ולבדוק האם מדובר בעורכת/דין נעימת הליכות , סבלנית , שנעים לעבוד איתה/ איתו , האם אתם מקבלים רושם כי מדובר באשת/ איש מקצוע מנוסה ?

אלו הן בדיקות ראשוניות אולם יתכן , ובהתאם לסוג העיסקה, יהיה צורך בבדיקות אחרות / נוספות בהתאם למצב הנכס .

נשמח לסייע לכם במכירת ביתכם בצורה בטוחה ומיטבית.

שיהיה בהצלחה !

האמור במאמר לעיל אינו ממצה ואין להסתמך עליו או לעשות בו כל שימוש או לראות בו יעוץ משפטי מכל מין וסוג . המידע נועד לנוחות ולרקע כללי בלבד ואין לעשות שימוש בתוכנו ללא קבלת אשור מפורש מראש ובכתב של עו"ד גדיש . כל הזכויות שמורות .

1/1/19 כ"ד בטבת תשע"ט

**ליאורה גדיש, משרד עורכי דין**

**Liora Gadish, Law Office & Notary**

**רח' סמטת הלח"י 8, רעננה 43207 Simtat Halechi St. Raanana 8**

**טל: Tel 09-7481202 פקס: Fax 09-7481013**

**דואר אלקטרוני: [gadishlaw@gmail.com](mailto:gadishlaw@gmail.com)**