

שולבי קניית דירה יד שניה:

לחיצה כל שלב חוביל להסבר מסודר מה מומלץ לעשות במהלכו, ותתן טיפים שיעזרו להמנע מטעויות בתהליך קניית דירה יד שניה.

לפני החתימה על ההסכם:

 שלב 4 אישור עקרוני למשכנתא	 שלב 3 שירותי שמאי מקרקעין	 שלב 2 זיהוי הדירה	 שלב 1 זיהוי המוכר
 שלב 4 אישור עקרוני למשכנתא	 שלב 3 שירותי שמאי מקרקעין	 שלב 5 זיהוי הדירה	 שלב 2 זיהוי המוכר
 שלב 6 חישוב הוצאות נלוות	 שלב 5 חישוב מס רכישה		

לאחר החתימה על ההסכם:

 שלב 10 מסירת החזקה	 שלב 9 פריסת תשלומים	 שלב 8 רישום הערת אזהרה	 שלב 7 מס שבח והיטל השבחה
--	---	--	--

שלב 1: זיהוי המוכר



לא תרצו לגלות שרכשתם דירה שלא מהבעלים שלה.

כיום הזיכיונים מתוחכמים ולא מספיק להשוות בין המספר המופיע בתעודת הזהות אל מול נסח המקרקעין. לאחרונה אף עלתה לכותרות פרשה שעוררה עניין רב בעניין עוקץ במקרקעין.

אם כן, איך מצמצמים סיכונים?

בדיקת זהותו של המוכר:

- תשאלו את השכנים ואת המוכר שאלות ביחס לממוכר.
- בקשו מהמוכר לראות את חיוב הארנונה של הנכס.
- תשאלו את המתווך בעסקה או את ב"כ המוכר על היכרותו את המוכר.
- אם המוכר הינו יורש בקשו מסמכים כגון צו ירושה/ צוואה.
- וודאו כי יש התאמה בין התמונות שבתעודת זהות לבין המוכר האמור.
- חפשו מידע על המוכר ברשתות החברתיות.



זהירות מדגלים אדומים:

- אם אדם מציג יפוי כח מהבעלים אבל אין ביניהם קשר משפחתי, זה מעורר חשד. מומלץ להתחקות אחר הבעלים ולשוחח עמם.
- חושדים בבעל תעודת זהות ישנה מדי או חדשה מדי.



זיהוי הדירה

שלב 2:



הדירה אותה אתם רוצים לקנות מזוהה במדינת ישראל על ידי מספר ייחודי. האיתור שלו יאפשר לכם לברר מה הזכויות של המוכר, האם קיימות התחייבויות לגביה, אילו שטחים נוספים מוצמדים לה (יש חניה?) ומה אפשרויות הבניה של הנכס.

איתור גוש חלקה והפקת נסח מקרקעין:

במדינת ישראל מיושמת שיטת זיהוי קרקע הנקראת "גוש-חלקה". היא מתבצעת באמצעות חלוקת המקרקעין בארץ לגושים, המחולקים בעצמם לחלקות, ובתוך החלקות נעשית חלוקה לתתי חלקות. לכל גוש, חלקה, תת חלקה יש מספר המאפשר לזהות באמצעותם את המקרקעין.



ניתן לאתר גוש חלקה לפי כתובת באתר המרכז למיפוי ישראל.

זכויות המוכר:

- יש להוציא מידע עדכני על מצב זכויות הבעלים. מידע זה יכול להופיע בשלושה סוגי מרשמים: א) לשכת רישום מקרקעין (טאבו). ב) חברה משכנת ג) רשות מקרקעי ישראל.
- באתר משרד המשפטים תוכלו להפיק נסח מקרקעין שיבהיר היכן הזכויות רשומות.

האם הנכס בבעלות או בחכירה?

- בעלות – הדרגה הגבוהה ביותר במדרג הזכויות במקרקעין. זו הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם.
- חכירה – החכירה הנהוגה והמוכרת היא חכירת קרקע שבבעלות: המדינה או קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח. ניהול החכירה בקרקעות אלו נתון בידי רשות מקרקעי ישראל. מדובר בשכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים. שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".
- חכירה מהוונת – כאשר מדובר בחכירה יש לבדוק האם זו חכירה מהוונת (= חכירה שבגינה שולמו דמי היוון, שהם תשלום דמי החכירה מראש לכל תקופת החכירה בתמורה להנחה משמעותית) והאם יש הגבלה בהעברת הזכות ונדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לעסקה.



התחייבויות והערות:

- התחייבויות – האם זכויות המוכר נקיות מכל משכון, שעבוד, צו או זכות צד ג? אם למוכר יש משכנתא יש לקחת בחשבון את מועד פירעונה ביחס ללוח התשלומים.
- הערות – האם על הזכויות של המוכר רשומה הערה שחשוב לתת עליה את הדעת? למשל הערה בדבר העברה לזרים שמשמעותה שניתן להעביר את הנכס רק לתושב ישראל או מי שזכאי לעלות לארץ.

הוצאת תיק בית משותף:

אם הנכס שאנחנו מעוניינים לקנות הוא חלק מבית משותף, נרצה להוציא תיק בית משותף מהרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין. בתיק בית משותף נסתכל על:

- תשריט בית משותף – כדאי לוודא באמצעותו שמיקום הדירה בתשריט תואם למיקום בפועל ובמציאות וכי מספר הזיהוי של הדירה תואם לנסח המקרקעין. אם אין התאמה, זה דגל אדום.
- הצמדות – האם לדירה יש מחסן או חניה שמשויכים לה, והאם יש התאמה בין הנסח לתשריט בהתאמות?
- תקנון בית משותף – מסמך זה כולל ההוראות ביחס להתנהלות הדיירים בבניין ואופן קבלת ההחלטות, וכן הצמדות של שטחים שהיו אמורים להיות משותפים.



הוצאת תיק בניין:

תיק הבניין שנמצא בועדה לתכנון ובניה כולל מידע בדבר היתר הבניה של הבניין, או כל היתר שניתן למי מדיירי הבניין ברבות השנים, חריגות בניה ואישור כי הבניין אינו מוגדר כבניין מסוכן. כך למשל אפשר לאתר תיק בניין באתר ההנדסה של הוד השרון.

בתיק הבניין ישנם חומרים אדריכליים (=תשריטים) הדורשים הבנה מקצועית או מעורבות של איש מקצוע כדוגמת שמאי בתהליך.

בדיקה מעמיקה של הנכס:

עכשיו זה הזמן להגיע שוב לדירה ולבצע בדיקה יותר מעמיקה על מנת למנוע הפתעות שיכולות להשפיע על החלטתנו לרכוש את הדירה:

- **ליקויים במבנה** – בעיות רטיבות, ניקוז, תשתית חשמל לקויה, שינויים מבניים מסוכנים כגון הסרת קיר תומך, ועוד.
אל תתביישו להזיז מעט ימינה שמאלה דברים על השיש לוודא שאיננו שבור, להפעיל מזגנים או תריסים חשמליים.
- **מטרדים סביבתיים** – מוקדים לשידור סלולארי, אתרים לסילוק פסולת.
- **שכנים** – שוחחו עם דיירי הבניין. שאלו לגבי אופי השכנים הסמוכים לדירה ובפרט בדירה שמעליכם.





מצוין!

סכמו עם המוכר את מחיר התמורה ומועד הפיני. זה הזמן להעמיק את הבדיקות ולהתחיל לגבש הסכם לחתימה.

שימו לב! לחתימה על זיכרון דברים יש משמעות רבות, מומלץ לא לחתום על מסמך זה.

ליצירת קשר עם עוד יסמין צח

צרו קשר בטלפון 050-5733960 או בטופס:

שם

טלפון

אימייל

שליחה

שירותי שמאי מקרקעין



שלב 3:

לפני שקונים נכס, כדאי לבדוק אם אין בו חריגות בניה.

כדי לגלות האם בנכס קיימות חריגות, מומלץ לשכור את שירותיו של שמאי מקרקעין ולא לחכות להערכת השמאי מהבנק.

ככלל עורכי דין מקרקעין לא יודעים לקרוא תוכניות בניין ולבדוק האם יש בנכס חריגות בניה. למעשה, תחום זה מוחזק מהאחריות של עורך הדין בעסקה ברוב המקרים ולכן מומלץ להעזר בשמאי מקרקעין בעסקה.

לבדיקה האם הנכס תואם להיתרי הבנייה ולא קיימים בו חריגות בניה, יש משמעות רבות מבחינתכם כקונים:

- **בעיות בקבלת משכנתא:** חריגות בניה יכולות להביא לאישור סכום נמוך יותר במשכנתא או לפסילת זכויותכם ע"י הבנק.
- **אחריות פלילית:** חריגות בניה הן עבירה פלילית החלה על בעל הנכס. קניתם נכס עם עבירות בניה? האחריות עברה אליכם.
- **קושי במימוש זכויות בניה עתידיות:** נכס עם חריגות בניה לא יקבל בדרך כלל היתר למימוש זכויות הבניה הנוספות שלו.



האם משתלם לקחת שמאי מקרקעין?

- השמאי גילה חריגת בנייה בטרם חתימת ההסכם? אפשר לסגת מהעסקה או להתמקח.
- שמאי מקרקעין בודק גם את זכויות הבניה ביחס לתוכניות מאושרות ועתידיות. מידע שלעיתים המוכר לא כולל במחיר הנכס.
- השמאי בודק בתיק בניין את תשריט היתר (= גרמושקה) ורואה האם יש חריגות בניה במצב בשטח



הצעה מיסמין:

לכל בנק יש רשימת שמאים מומלצים מולם הבנק עובד. אם אתם יודעים מאיזה בנק אתם עתידים לקחת את המשכנתא, מומלץ לקחת שמאי מהרשימה של הבנק שמכיר את הדרישות בהן תצטרכו לעמוד.



אישור עקרוני למשכנתא



שלב 4:

מומלץ לקבל אישור עקרוני למשכנתא לפני החתימה על ההסכם, כי סירוב לקבלת משכנתא לא מבטל את ההסכם.

בכל הסכם מכר סטנדרטי לרכישת דירה יד שניה קיים סעיף האומר כי **במקרה בו הקונה אינו מקבל משכנתא הוא אינו זכאי לבטל את ההסכם**.

אם הבנק לא יסכים לתת משכנתא או יעריך ששווי הדירה נמוך ויציע משכנתא נמוכה יותר, יעמדו בפניכם שתי אפשרויות: לגייס עוד הון אישי או להפר ההסכם ולשלם למוכר 10% פיצוי.

זוהי סיטואציה לא נעימה שיכולה להמנע עוד לפני החתימה על ההסכם, אם מבקשים אישור עקרוני למשכנתא.



הצעה מיסמין:

כדאי להעזר בשירותי יועץ משכנתאות שיערוך עבורכם תמחיל נכון וימצא את הבנק שיציע לכם את הריביות הטובות ביותר.





שלב 5:

חישוב מס רכישה

מס רכישה הוא מס יחסי המחושב לפי שני פרמטים: מחיר הנכס ומדרגות מס רכישה המושפעות מהשאלה האם הרוכש הוא בעל דירה יחידה. אחוזי מס רכישה נעים בין 0% - 10%. עו"ד מיסוי מקרקעין ונדל"ן יחשב מראש כמה מס רכישה תשלמו והאם העסקה משתלמת לכם

שיעורי מס רכישה מתעדכנים מדי שנה, וקיימים שיעורים מס שונים עבור מי שזוהי דירתו היחידה או מי שרוכש דירה נוספת. חישוב מס רכישה נעשה לפי מדרגות, באחוזים עולים. מס רכישה משולם למשרד האוצר על ידי הקונה בעסקת מכר.

כדאי לדעת: בהתאם לצו המעודכן ליום 15.1.22, עבור דירה יחידה, נכס או חלק ממנו ששווה ערך ל-1,747,865 ש"ח לא יחוייב במס רכישה.



זו הדירה היחידה שלכם?

להסבר מפורט על חישוב מס רכישה לבעלי דירה יחידה לחצו כאן >>



יש לכם כבר נכסים אחרים?

להסבר מפורט על חישוב מס רכישה ברכישת דירה שנייה לחצו כאן >>



הצעה מיסמין:

יש מקרים שבהם תוכלו ליהנות מהטבת מס רכישה לדירה יחידה גם אם יש לכם חלק בדירה אחרת. לפני החתימה, מומלץ להתייעץ עם עו"ד מיסוי מקרקעין ולהסביר אילו נכסים וחלקי נכסים נמצאים בבעלותכם.



שלב 6:

חישוב הוצאות נלוות

כאשר מחשבים את כדאיות העסקה, יש לקחת בחשבון לא רק את מחיר הדירה אלא גם את כל ההוצאות המשמעותיות.

הנה כמה מההוצאות שכדאי להכניס לחישוב הכדאיות רגע לפני החתימה:

- שכר טרחת מתווך
- שכר טרחת עורך דין
- עלות פתיחת תיק משכנתא
- עלות יועץ משכנתאות
- עלות שמאי מקרקעין



שלב 7:

מס שבח והיטל השבחה

מס שבח והיטל השבחה אמנם משולמים על ידי המוכר, אך כדי שתוכלו לרשום את הזכויות בדירה עליכם לקבל אישור לטאבו על תשלום או פטור ממסים אלו.

אילו מיסים מוטלים על המוכר במסגרת העסקה?

- **היטל השבחה** – היטל המשולם לרשות מקומית מכוח חוק התכנון והבניה. גובהו מחצית ההשבחה כתוצאה מעליית שוים של מקרקעין עקב אישור תכנית / מתן הקלה / מתן שימוש חורג.
- **מס שבח** – מס על רווחים ממכירת נכס נדל"ן המשולם למיסוי מקרקעין. גובהו מתבסס על הפער בין המחיר בו נמכר הנכס למחיר בו הוא נקנה.

להסבר מפורט על מס שבח לחצו כאן >>



שימו לב!

לא תוכלו לרשום את זכויותיכם בדירה מבלי לקבל אישור לטאבו מהמוכר. אישור זה מעיד כי המוכר שילם את מס השבח ואת היטל השבחה או קיבל פטור מתשלום עבורם.



איך מתגוננים ממקרה בו המוכר לא משלם את המיסים?

כדאי להכניס להסכם מנגנון נאמנות. אם ביום מסירת החזקה לא יהיו בידי המוכר האישורים על היעדר חובות למס שבח ולהיטל השבחה, עורך הדין של המוכר יפתח חשבון נאמנות ויחזיק בו סכום כסף שלא יועבר למוכר עד להמצאת האישורים.



הצעה מיסמין:

מנגנון זה קריטי עבורכם, הקונים. תפקידו של עורך הדין לחשב מה גודל החשיפה האפשרית של המוכר בחבות זו.



שלב 8:

רישום הערת אזהרה

מזל טוב- הגעתם לרגע האמת – החתימה על ההסכם. במעמד זה תמסרו למוכר את התשלום הראשון.

אבל איך תבטיחו את זכויותיכם בדירה? התשלום הראשון יוחזק בידי בא כוח המוכר בנאמנות עד לרישום הערה בטאבו המכונה "הערת אזהרה".

מהי הערת אזהרה?

- הערת אזהרה היא הערה שנרשמת על זכויות המוכר בנכס, חתומה על ידו ומציינת שהמוכר התחייב חוזית לקונה.
- מטרת ההערה להבטיח לקונים זכויות בנכס ובטחון כנגד עסקאות סותרות בשלב הביניים בין החתימה על ההסכם לבין רישום הזכויות בפועל על שםם.
- הערת האזהרה נרשמת בספרי רשם המקרקעין / טאבו מכוח סעיף 126 לחוק המקרקעין. (הערות הדומות במהותן (אך לא בשם) יכולות להירשם גם בספרי חברה משכנת וגם אצל רשות מקרקעי ישראל)



שימו לב!

בדרך כלל התשלום הראשון והאחרון יהיו באמצעות המחאה בנקאית (שזה ממש כמו לבוא עם מזומן). הסיבה לכך היא שעם התשלום הראשון תרשם הערה על זכויות המוכר ובמעמד התשלום האחרון תמסר החזקה על הדירה.



שלב 9:

פריסת תשלומים בעת קניית דירה יד שניה

אחד הנושאים ששואלים אותי הכי הרבה לגביו הוא על פריסת התשלומים בקניית דירה יד שניה. בואו נעשה סדר בנושא.

איך קובעים לוח תשלומים עבור קניית דירה יד שנייה?

- לוח התשלומים נקבע לפי רצונם של המוכר והקונה. זוהי החלטה עסקית ולא משפטית, וכשמסתכנים אותה יש לקחת בחשבון שיקולי נזילות כספיים (קופות חסכון או ירושות שמתקבלות), את פרק הזמן שייקח לקבל את המשכנתא, האם המוכר התחייב לקנות דירה אחרת בכסף שתעביר, וכמובן – מתי תמסר החזקה?
- מה נהוג? בד"כ נהוג לשלם בין 10-20% במעמד החתימה.
- התשלום האחרון יבוצע כנגד מסירת החזקה וקבלת כל המסמכים להשלמת רישום הזכויות על שמכם.



הצעה מיסמין:

אם למוכר יש משכנתא על הנכס, על ההסכם לחייב אותו כי כל כספי התמורה הראשונים ישולמו ישירות לחשבון המשכנתא לצורך פירעונה. זאת כדי להימנע ממצב בו תשלמו למוכר כסף והוא יטען לבסוף שאין לו אמצעים לפירעון המשכנתא.



שלב 10:

מסירת החזקה בדירה

זה הרגע שחייבתם לו! עכשיו רק נשאר לבדוק שהדירה תקינה והכל שולם ולעדכן את שם המחזיק אליכם.

מה חשוב לעשות במעמד מסירת החזקה בדירה?

- לעבור בדירה ולוודא שמצבה במועד המסירה תואם למצבה ביום החתימה על ההסכם.
- להודיע (יחד עם המוכר) לרשות המקומית, לחברת המים, לחברת החשמל לישראל בע"מ, לחברת הגז ולכל הגורמים האחרים המספקים שירותים לדירה, על העברת החזקה והזכויות בדירה, משם המוכרים לשמכם.



אם לא ניתן לפנות לרשויות באותו היום, יש לבצע קריאת מונים ולחתום על מסמך משותף.

- לקבל מהמזכיר אישור לגבי תשלום לוועד הבית.
- לוודא שיש בידכם את כל המסמכים להשלמת רישום הזכויות.



כשעולות שאלות, טוב שיש לכם על מי לסמוך

קניית דירה יד שניה הוא תהליך מורכב ומלא בפרטים משפטיים, חשבונאיים ומיסויים. ומניסיוני, אין שתי עסקאות זהות.

אתם צריכים לצידכם עו"ד נדל"ן ומיסוי מקרקעין מנוסה שידע לענות על כל השאלות במקצועיות ובסבלנות.

ליצירת קשר עם עו"ד יסמין צח

שליחה

טלפון

אימייל

שם

צרו קשר בטלפון 050-5733960 או בטופס:

המדריך אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי. הוא מהווה מידע כללי בלבד, אינו מהווה ייעוץ משפטי מחייב ואין להסתמך עליו ככל צורה שפרא. כל פעולה שנעשית על פי המידע והפרטים האמורים במדריך זה והינה על אחריות המשתמש בלבד.