



	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 7.11.2001
	12.2. מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה
	12.3. היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.2
	13. שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 11 כפול 12.3)
	14. יתרת השבח הריאלי (סעיף 11 פחות 13)

ג. סכום המס

סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)	יתרת השבח הריאלי (סעיף 14)	שבח ריאלי 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

---



---



---



---



---



## שומה עצמית למס שבח

עפ"י סעיף 73 לחוק מס שבח מקרקעין, הינך חייב/ת למסור הצהרה על מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין, ואתה רשאי לעשות כן באחת משתי הדרכים:

1. **תוך 30 יום** מיום המכירה - הצהרה רגילה ע"ג טופס 7002 המפרטת את:

- התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה
- התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה
- הניכויים הנתבעים לעניין חישוב השבח

❖ אם בחרת בדרך זו - יערוך לך מנהל מס שבח שומה זמנית או סופית ויהיה עליך לשלם את המס שיגיע לפיה תוך 14 יום בצירוף הצמדה וריבית ממועד חובת ההצהרה ועד יום התשלום בפועל.

2. **תוך 50 יום** מיום המכירה - הצהרה שהיא שומה עצמית המפרטת את:

- הפרטים שבפסקה 1 לעיל
- את סכום המס המגיע ודרך חישובו

❖ אם בחרת בדרך של שומת העצמית - **עליך לצרף טופס זה להצהרתך** ולשלם הסכום שקבעת בשומה העצמית ולא תחוייב בהצמדה ובריבית אלא אם כן הסכום שיקבע המנהל בשומה הזמנית או הסופית יעלה ביותר מ-10% על הסכום שקבעת בשומה העצמית

הצהרה שהוגשה כשומה עצמית והמס המגיע על פיה לא שולם במועד - יראוה כהצהרה שאינה שומה עצמית.

### הערות:

- אם הנכס נרכש בכמה שלבים, יש לחשב שומת מס שבח לכל שלב מהרכישה בנפרד, לקבוע את הסכום האינפלציוני החייב וכן את 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, שומה עצמית 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 השומה העצמית - 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 50 לחוק נקבע כי השבח הריאלי יתחלק לשבח ריאלי עד יום התחילה (7.11.2001) וליתרת השבח הריאלי וזאת ע"פ 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.