



חישוב מס שבח מקרקעין

שומה עצמית למס שבח

מספר טופס: 400848321

אל מנהל מס שבח מקרקעין
אזור חיפה 40

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

אני,	שרם יעקב	שם	תל אביב-יפו	שם יישוב	שאל המלך משרד	רחוב	35	מספר בית	דירה	כניסה	מיקוד	6146484	מספר זהות
------	----------	----	-------------	----------	---------------	------	----	----------	------	-------	-------	---------	-----------

מצרף/ת בזה שומה עצמית למס שבח, כחלק בלתי נפרד מהצהרה עפ"י סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג 1963.

מס שבח ישולם על-ידי: הרוכש

11194	גוש	417	חלקה	תת חלקה	החלק הנמכר	4	מכנה	1	מונה
-------	-----	-----	------	---------	------------	---	------	---	------

א. נתונים לחישוב המס

1. פרטי המכירה	1.1 שווי המכירה	יום המכירה	מדד יום המכירה	מדד 31.12.93
	350,000.00	10/03/2021	33,938,810.04	15,924,861.01

חישוב יתרת שווי רכישה		חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת	
פרטים	הסכום	מדד בסיסי	סכום בש"ח X מדד יום מכירה
שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת)	413.80	תאריך	סכום בש"ח X מדד בסיסי
2.		19/03/1984	35,112.08
		מדד	מדד בסיסי
		399,972.93	16,351.75

3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק: (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בגין הניכויים)
--

הוצאה כללית להשבחת הנכס	19,522.80	01/06/1985	2,707,116.52	244,755.11	113,982.87
שכ"ט עו"ד ברכישה ומכירה	13,163.00	30/10/2019	34,210,628.42	13,058.41	13,163.00
מס רכישה בקשר לרכישה	41.38	19/03/1984	399,972.93	3,511.21	1,635.18

4. פחת					

ב. חישוב השבח

5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)	33,140.98	6. יתרת שווי הרכישה מתואמת	6.1 תיאום ליום המכירה 296,436.81	6.2 תיאום ליום 31.12.93 145,132.80
---	-----------	----------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------

המשך חישוב השבח

7. פחת בתנאי אינפלציה (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)	0
8. שבח מקרקעין (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)	340,829.93
9. סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחות 5)	263,295.81
10. סכום אינפלציוני חייב (סעיף 6.2 פחות 5)	111,991.81
11. שבח ריאלי (סעיף 8 פחות 9)	77,534.12
נתוני עזר:	
12.1. מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד לתאריך 7.11.2001	6,442.00
12.2. מספר הימים שעברו מתאריך 8.11.2001 ועד לתאריך 1.1.2012	3,707.00
12.3. מספר הימים שעברו מיום הרכישה ועד ליום המכירה	13,505.00
12.4. היחס שבין סעיף 12.1 לסעיף 12.3	0.47
12.5. היחס שבין סעיף 12.2 לסעיף 12.3	0.27
13. שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 11 כפול 12.4)	36,984.44
14. השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 11 כפול 12.5)	21,282.41
14.א. יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 11 פחות סעיפים 14 + 13)	19,267.27

שבח ריאלי עד יום התחילה (סעיף 13)	השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי (סעיף 14)	יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי (סעיף 14 א.)	סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)
36,984.44 +	21,282.41 +	19,267.27 +	111,991.81 +

15. סכום הפסד עסקי	-	-	-	-
16. סכום הפסד הון	-	-	-	-
17. יתרה לאחר קיזוז הפסד	36,984.44	21,282.41	19,267.27	111,991.81
18. שיעור המס יחיד	10.00%	20.00%	25.00%	10.00%
19. הנחה לרכישה בתקופה הקובעת				
20. סכום המס (סעיף 17 כפ סעיף 18 כפול סעיף 19)	3,698.44	4,256.48	4,816.81	11,199.18

ד. המס לתשלום

21. סה"כ מס השבח (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)	23,970.92
22. פטורים חלקיים/זיכוי הפקעה (פרט בהערות)	
23. זיכויים לפי אישור פ"ש	0
24. יתרת המס לתשלום (סעיף 21 פחות סעיפים 22 ו/או 23)	23,970.92
25. תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד) לרכישות לפני 1.4.1961 {סעיף 8 פחות הפסדים} כפול שיעור המס המוגבל	0
26. המס לתשלום (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)	23,970.92

הערות:

עסקינן בקרקע בשכונת זמר חיפה, איזור בפיתוח הרשות המקומית לפיכך היטל השבחה ט רם התקבל מעריית חיפה ולא הוכנס במסגרת התחשיב במקביל קיימים היטלים נוספים של הרשות המקומית כגון סלילה וביוב שטרם הועברו לידינו ולכן טרם נלקחו במסגרת תחשיב זה ההסכם הרכישה הינו הסכם נטו דהינו תמורה נטו למוכר וכי על הרוכש לשלם את כלל התשלומים המיסיים, האגרות

חתימת המוכר/ת



03.10.2022

תאריך