

הודעה על מכירת נכס וחישוב המס המגיע לשנת המס 2014



טופס זה מיועד לדיווח ליחיד בלבד

יש להגיש לפקיד השומה הודעה זו בתוך 30 ימים מיום מכירת הנכס וכן לצרפה לדוח השנתי

ש"ח		הפקעה		הנכס בחו"ל		פריסה	
0 - אין שייכות		0 - אין		0 - לא		0 - אין	
2 - "בן זוג רשום"		1 - יש		1 - כן		1 - יש	
3 - בן/בת זוג		שנה לפני הנישואין או מירושה		3 - עולה חדש או תושב חוזר ותיק		4 - תושב חוזר	

פרטי המכירה

שם המוכר	מספר תיק	המוכר בעל מניות מהותי (1)	עולה חדש או תושב חוזר (2)	מניות לפי 102 (3)	פריסה (4)	הפקעה (5)
פרטי הנכס (6)	מקום הנכס	נכס	מספר תיק	מספר שנים	כן	לא
שנה לפני הנישואין/בירושה	ישראל	בבעלותי	מספר תיק	שם הרוכש	כן	לא
כן	לא	כן	לא	הרוכש הוא צד קשור (7)	כן	לא

חישוב הרווח

קוד	אג'	ש"ח	תאריך	ממד (8)	מחיר	סכום
15	00				1. המכירה (לפני ניכוי הוצאות המכירה)	
20			רכישה		2. עלות (מחיר מקורי (12) למעט הוצאות השבחה ומחצית הוצאות החזקה)	
40			רכישה		3. פחת שנצבר על העלות	
50			גמר השבחה		4. יתרת הוצאות השבחה 1 (12)+(13) (אחרי ניכוי הפחתה)	
50			גמר השבחה		5. יתרת הוצאות השבחה 2 (12)+(13) (אחרי ניכוי הפחתה)	
50			גמר השבחה		6. יתרת הוצאות השבחה 3 (12)+(13) (אחרי ניכוי הפחתה)	
53			מתן הלוואה		7. הלוואה ללא ריבית וללא הצמדה (14)	
27			סה"כ		8. מחצית הוצאות החזקה שלא הותרו בניכוי ולא נזקפו לעלות	
57					9. יתרת מחיר מקורי (סכום שורות 2 עד 8)	
55	00				10. הוצאות הקשורות במכירה שלא הופחתו מהתמורה	
					15. סכום אינפלציוני (16) חישוב: (11-9+13)	
					16. רווח/הפסד הון חישוב: (10 - 9 - 1)	

במכירת נכס מחליף (17)

96	17. רווח הון ריאלי של הנכס המוחלף שנצבר עד למועד הקובע	92	18. במכירת מוניטין שלא שולם בעד רכישתו	59	19. ניכוי אזילה/נפט/סרטים שהותר וחל עליו ס' 91(ב2)
----	--	----	--	----	--

20	20. סה"כ רווח הון ריאלי חישוב: (16-11+9)	20	20. "דוח הון ריאלי לייחס" (20) חישוב: (20-19-13-14-17)
----	--	----	--

21	21. רווח הון ריאלי (21) עד למועד הקובע $X'20+17+19$ ("ייחס 1")	22	22. רווח הון ריאלי (22) מהמועד הקובע עד מועד השינוי $X'20$ ("ייחס 2")	23	23. יתרת הרווח הריאלי לאחר מועד השינוי (22) $X'20+14$ ("ייחס 3")	24	24. סכום אינפלציוני חייב חישוב: (12-9+13)
72	25. קיזוז לפי סעיף 96(24)	83	26. הפסדי הון (25) הניתנים לקיזוז	64	27. הפסדים מעסק (25) הניתנים לקיזוז	74	28. סה"כ רווח
74	26. הפסדי הון (25) הניתנים לקיזוז	85	27. הפסדים מעסק (25) הניתנים לקיזוז	66	28. סה"כ רווח	75	29. המס על הרווח
76	27. הפסדים מעסק (25) הניתנים לקיזוז	87	28. סה"כ רווח	68	30. המס המירבי לפי סעיף 91(ו) לפקודה %	77	

10%	30%/25%	25%/20%	מס שולי (26)
10%	30%/25%	25%/20%	מס שולי (26)

* "ייחס 1" - התקופה מיום הרכישה ועד המועד הקובע בימים, חלקי התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה. "המועד הקובע" - 1.1.03.
 ** "ייחס 2" - התקופה מיום הקובע/הרכישה, לפי המאוחר, ועד מועד השינוי בימים, חלקי התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה. "מועד השינוי" - 1.1.12.
 *** "ייחס 3" - התקופה ממועד השינוי/הרכישה, לפי המאוחר, ועד למועד המכירה בימים, חלקי התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה.

מספר ההשבחה	תאריך גמר ההשבחה	סכום ההוצאה על ההשבחה	תאריך תחילת צבירת הפחת	תאריך סיום צבירת הפחת	סכום הפחת שנצבר	יתרת הוצאות השבחה (הוצאות בניכוי הפחת שנצבר)

ב. פרטים על שיחלוף נכס לפי סעיף 96 - במכירת נכס "מוחלף"

א. פרטי הנכס שנרכש לחילוף	ו. קיזוז לפי סעיף 96 כנגד הרווח הריאלי לאחר המועד הקובע ועד מועד השינוי (עובר לשורה 25 קוד 83)
ב. תאריך רכישה (תוך תקופה של 12 חודשים לאחר יום המכירה או 4 חודשים לפניו)	ז. קיזוז לפי סעיף 96 כנגד הרווח הריאלי לאחר מועד השינוי (עובר לשורה 25 קוד 64)
ג. מחיר הנכס הנרכש (צריך להיות גדול מיתרת המחיר המקורי של הנכס הנמכר - שורה 9)	הערות
ד. תמורת הנכס הנמכר (מועבר משורה 1)	
ה. קיזוז לפי סעיף 96 כנגד הרווח הריאלי עד למועד הקובע (עובר לשורה 25 קוד 72)	

דברי הסבר

1. בעל מניות מהותי - יחשב מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב - 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה ב"חבר בני אדם".
2. יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה ותושב חוזר (כהגדרתו בסעיף 14 לפקודה) - עולה חדש או תושב חוזר ותיק, יהיה פטור ממש על רווח הון ממכירת נכס שהיה לו מחוץ לישראל אם מכרו בתוך 10 שנים מהיום שהיה לתושב ישראל. לגבי תושב חוזר, הפטור הוא ממכירת נכס שרכש מחוץ לישראל בתקופת היותו תושב חוץ. אם חלפו 10 שנים מיום שהיו לתושבי ישראל, יהיה חלק רווח ההון הריאלי עד תום 10 השנים האמורות פטור ממש, ויתרת רווח ההון הריאלי חייבת במס בשיעור הקבוע בסעיף 91(ב). יש לציין את התאריך בו הפך להיות לתושב ישראל.
3. מניות לפי 102 - מימוש של מניות (לרבות אופציות) שהונפקו על-פי סעיף 102 לפקודה באמצעות נאמן. בהקצאה עד ה - 31.12.2002, רווח הון בשיעור מס שולי. בהקצאה לאחר ה - 1.1.2003, במסלול רווח הון - מס בשיעור של 25%.
4. פריסה - אם הנישום מעוניין שרווח ההון הריאלי יחושב בפריסה על פי סעיף 91(ה) לפקודה, עליו למלא האם מעוניין בפריסה ואת שנות הפריסה. פקיד השומה ירשום את ההכנסה החייבת בשיעורי מס רגילים בכל אחת משנות הפריסה בקוד 97 ולא יותר מ- 4 שנים אחורנית כולל שנת המכירה או מספר שנות הבעלות בנכס לא כולל שנת הרכישה - לפי הנמוך שבהם. פקיד השומה ירשום את הזימויים שלא נוצלו המגיעים לנישום בכל אחת משנות הפריסה בקוד 98. אין לבצע פריסה על רווח מני"ע סחירים.
5. הפקעה - סמן במשבצת המתאימה אם הנכס הופקע או לא.
6. פרטי הנכס - יש לפרט מהות הנכס וזיהויו המדויק; אם הנכס נרכש בחלקים, ציין החלק והתמורה היחסית ומלא לכל חלק טופס חישוב נפרד. אם הנכס היה בבעלות משותפת, ציין חלקך בנכס ועל שם מי היה רשום ואם מדובר בנכס מקרקעין מחוץ לישראל.
7. צד קשור - הרוכש הוא צד קשור כאשר יש לאחד משני הצדדים, הרוכש או המוכר, היכולת להשתמש במישרין או בעקיפין בשליטה או בהשפעה מהותית לצורך קבלת החלטות תפעוליות או כספיות של הצד האחר, או כששני הצדדים נתונים להשפעתו המהותית של צד ג'.
8. מדד ביום מסוים - המדד האחרון שפורסם לפני אותו יום ("מדד ידוע").
9. תמורה - אם התמורה ניתנה בשווה כסף, רשום את מלוא הסכום ופרט את התמורה במקום המיועד לפרטים נוספים בסוף עמוד זה. במכירת רכב של יחיד יש לרשום את התמורה כפי שחושבה על פי תקנות מס הכנסה.
10. טור ב, יתרת מחיר מקורי מתואם ל - 31.12.93, משמש רק במכירת נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 1993 ונמכרו לאחר תאריך זה. השבחות יירשמו בו רק אם תאריך גמר שלהן הינו עד ליום 31 בדצמבר 1993 והלוואות יירשמו בו רק אם תאריך מתן ההלוואה הינו עד ליום זה.
11. הסכומים - גם אלה המתחייבים לתקופה שלפני 1985 יינקבו בשקלים חדשים ובאגורות. לגבי נכסים שעלות רכישתם היא פחות מ - 1 שקל, אין למלא טופס זה אלא ייערך חישוב ידני על גבי נייר שיצורף לדו"ח.
12. מחיר המקורי - לפי הוראות הפקודה בנכס שנרכש לפני 1.1.2008, מועד רכישה או מועד השבחה יירשמו כמועד שנעשה שינוי שלילי או נגרעו מההון. במכירת נכס מחליף בעת שיחלוף (נכס ב') - העלות היא בניכוי רווח ההון שנדחה של הנכס המוחלף (נכס א'). לעניין אופציות לפי סעיף 102, תשלום ותאריך ההקצאה יירשם כעלות.
13. פרטים מלאים בקשר לכל השבחה - יש לרשום בטבלה בסעיף ב לעיל. לגבי השבחה שרואים אותה כאילו נגמרה במועד בו היוותה שינוי שלילי (ראה הערה 11 לעיל) יירשם התאריך של תום החודש בו הובא השינוי השלילי בחשבון. לעניין אופציות לפי סעיף 102, תוספת מימוש תרשם כהשבחה.
14. לפי סעיף 94 לפקודה - מתייחס רק למכירת מניות כשיש עימה מכירת הלוואה בלתי צמודה וללא ריבית שלוש שנים לפחות לאחר נתינתה מאת בעל מניות לחברה.
15. רווחים ראויים לחלוקה (ר"ל) לפי סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה (סמל עסקה 27) של חברה שמניותיה אינן נסחרות בבורסה יש לרשום בסעיף 13 ר"ל שנצברו עד למועד הקובע ובסעיף 14 ר"ל שנצברו לאחר המועד הקובע. ר"ל לפני המועד הקובע יתווספו לסעיף 24. ר"ל לאחר המועד הקובע יתווסף לצורך חישוב לסעיף 23. ר"ל הנתבע על-ידי בעל מניות מהותי במכירת מניות של חברה שמניותיה נסחרות בבורסה, בהתאם לסעיף 94(א) לפקודה, יש לרשום בסעיף 14 בלבד.
16. אם סכום אינפלציוני או סכום אינפלציוני חייב גדולים מרווח ההון יש לרשום כסכום אינפלציוני או כסכום אינפלציוני חייב רק את סכום רווח ההון.
17. במכירת "נכס מחליף" על פי סעיף 96 לפקודה - יווסף לרווח ההון עד למועד הקובע רווח ההון של "הנכס המוחלף" שנצבר עד למועד הקובע. במכירת נכס מחליף כאשר הנכס המוחלף נרכש לפני 1.1.03 יש לרשום בסעיף 17 את רווח ההון הריאלי של הנכס המוחלף (נכס א) שנצבר עד ליום הקובע: רווח ההון הריאלי שנדחה בגין הנכס המוחלף (נכס א) מוכפל בתקופת ההחזקה בנכס שלפני המועד הקובע ומחולק בסך תקופת ההחזקה בנכס.
18. במוניטין שלא שולם בעד רכישתו יש לסמן √ בסעיף 18 קוד 92. במקרה זה כל רווח ההון (סעיף 16) חייב במס בשיעור של 25% במוניטין ששולם בעד רכישתו - דינו כרווח הון רגיל.
19. במכירת יחידת השתתפות בשותפות נפט/סרטים חלק רווח ההון הריאלי בגובה ההוצאות שהותרו על פי חוק יחוייב במס שולי.
20. רווח הון ריאלי לייחוס - רווח הון ריאלי בניכוי רווחים ראויים לחלוקה, ניכוי אזילה/נפט/סרטים, בניכוי רווח הון ריאלי של הנכס המוחלף ובניכוי רווח הון ריאלי פטור לעולה חדש/תושב חוזר, עד המועד הקובע, שיחולק באופן לינארי לתקופת ההחזקה.
21. רווח הון ריאלי עד המועד הקובע: - "יחס 1" כפול "רווח ההון לייחוס" כפי שחושב בסעיף 20 ועוד רווח הון ריאלי של הנכס המוחלף (סעיף 17) ועוד ניכוי אזילה/נפט/סרטים (סעיף 19).
22. רווח הון ריאלי לאחר המועד הקובע ועד למועד השינוי: "יחס 2" כפול רווח הון ריאלי לייחוס כפי שחושב בסעיף 20.
23. יתרת רווח הון ריאלי לאחר מועד השינוי: "יחס 3" כפול "רווח הון ריאלי לייחוס" כפי שחושב בסעיף 20, בתוספת ר"ל לאחר המועד הקובע (סעיף 14).
24. שיחלוף - יש לרשום פרטים על שיחלוף נכס עפ"י סעיף 96 לפקודה, בסעיף ב לעיל.
25. הפסדי הון הניתנים לקיזוז כוללים: הפסדי הון המועברים משנים קודמות (במגבלות), הפסדי הון השנה, והפסדים מניירות ערך סחירים שנוצרו החל משנת המס 2006 כמפורט בטופס 1322 (נספח ג) או על-פי אישור המכנה (טופס 867+א) לפי העניין. הפסדי הון יקוזזו כנגד רווח ריאלי ביחס של 1:1 וכנגד סכום אינפלציוני חייב ביחס של 3.5 שקל סכום אינפלציוני חייב ל- 1 שקל הפסד הון. הנישום רשאי שיקוזזו הפסדים מעסק לפני קיזוז הפסדי הון. הפסדים מעסק משנים קודמות ניתן לקזז רק כנגד רווח הון בעסק.
26. שיעורי המס - על חלק רווח ההון ריאלי שנצבר החל מיום 1.1.2012. מס בשיעור של עד 25%. במכירת נייר ערך בידי בעל מניות מהותי, יחוייב במס בשיעור של 30%. על חלק רווח ההון הריאלי שנצבר החל מיום 1.1.2003 ועד ליום 31.12.2011, מס בשיעור של עד 20%. במכירת נייר ערך בידי בעל מניות מהותי, יחוייב במס בשיעור של 25%. רווח הון ריאלי שנצבר עד ליום 31.12.2002, ימוסה במס לפי שיעור מס שולי. סכום אינפלציוני חייב, יחוייב במס בשיעור של 10%.

(לשימוש המשדר) סמל עסקה: 27 - מכירת מניות 52 - פדיון מניות של חבר באגודה שיתופית הזכאי לפטור כאמור בסעיף 494 ת 53 - מניות/אופציות לפי סעיף 102 מסלול הוני 77 - כל שאר העסקאות (כולל מוניטין).
 * סמלי עסקה 50 (נסקת מס שבח), 51 (עסקה מאולצת) אינם מיועדים למילוי בטופס זה. הקודים המיוחדים להם: 15-מכירה, 16-רווח ריאלי עד המועד הקובע, 17-אינפלציוני חייב, 18-שיעור מס מרוב, 19-רווח ריאלי לאחר המועד הקובע, 69-רווח ריאלי לאחר מועד השינוי. בעסקאות מאולצות ייכללו גם רווחים מעסקאות עתידיות לא נסחרות מתוך טופסי 867+א.
 * סמלי עסקה 60, 63, 64, 65, 66 במכירת נירות ערך סחירים, אינם מיועדים למילוי בטופס זה. ברווח הון מניירות ערך סחירים, יצורף טופס 1322 ו/או טופס 1326 לדו"ח.