

עלות טאבו לדירה 5 מיליון - ChatGPT

העלות הכוללת כוללת פירוט לקבלת טאבו על דירה בשווי 5 מיליון שח שמחולקת ל שותפים ש 2 מהם הם עם דירה אחת

כדי לחשב את העלות הכוללת עבור קבלת טאבו לדירה בשווי 5 מיליון ש"ח המחולקת בין מספר שותפים, יש להתחשב בכמה רכיבים מרכזיים:

1. מס רכישה

מס רכישה לדירה בישראל מחושב לפי מדרגות מס שנקבעות על ידי רשות המיסים, כאשר ישנם הבדלים בין בעלי דירה יחידה לבין מי שזו אינה דירתם הראשונה.

במקרה זה:

- **2 שותפים בעלי דירה נוספת:** ישלמו לפי מדרגות מס הרלוונטיות לבעלי דירה שנייה.
- **שאר השותפים (ללא דירה נוספת):** ייהנו ממדרגות מס מופחתות המיועדות לרוכשים של דירה יחידה.

להלן מדרגות המס לשנת 2024:

- עבור דירה יחידה:

1. עד 1,919,155 ש"ח - פטור ממס.

2. 1,919,155-2,276,360 ש"ח - 3.5%.

3. 2,276,360-5,526,500 ש"ח - 5%.

4. מעל 5,526,500 ש"ח - מדרגות גבוהות יותר.

- עבור דירה נוספת:

- כל הסכום מחויב ב-8% עד 5,525,070 ש"ח, ומעבר לכך - 10%.

חישוב לדירה של 5 מיליון ש"ח:

- נניח שהדירה מחולקת שווה בשווה בין 4 שותפים. חלקו של כל שותף הוא 1.25 מיליון ש"ח.

- **לשני השותפים ללא דירה נוספת:**

- חלקם (1.25 מיליון) נופל במדרגת הפטור ולכן הם פטורים ממס רכישה.

- **לשני השותפים עם דירה נוספת:**

- 8% מתוך 1.25 מיליון = 100,000 ש"ח לכל אחד מהם.

2. שכר טרחת עורך דין

- עורכי דין המתמחים ברישום טאבו בדרך כלל גובים בין 0.5%-1% ממחיר הדירה, בתוספת מע"מ.
- במקרה של דירה בשווי 5 מיליון ש"ח, שכר הטרחה צפוי להיות בין 25,000-50,000 ש"ח, בתוספת מע"מ.

3. אגרות רישום

- רישום בטאבו כרוך באגרות. נכון ל-2024, אגרות הרישום נאמדות בכמה מאות ש"ח לכל רישום (לרוב עד 500 ש"ח).

4. הוצאות נוספות

ייתכנו הוצאות נוספות כמו:

- תשלום לשמאי מקרקעין (אם נדרש).
- הוצאות נלוות נוספות לתהליך הרישום.

סיכום משוער

- מס רכישה: 200,000 ש"ח (100,000 לכל אחד מהשותפים עם דירה נוספת).
- שכר טרחת עו"ד: 25,000-50,000 ש"ח + מע"מ.
- אגרות רישום: עד 500 ש"ח.
- סה"כ עלות כוללת: כ-225,500-250,500 ש"ח (בהתאם לשכר עו"ד).

מומלץ לבדוק באופן מדויק עם עורך דין בתחום המקרקעין ולוודא מול רשות המיסים את חישובי מס הרכישה.

העלות הכוללת מפורטת לדירה בעלות 5 מליון לרישום בטאבו שמחולקת ל 4 שותפים שלחלקם יש כבר בית וחלקם אין בעיה

העלות הכוללת לרישום דירה בטאבו בשווי 5 מיליון ש"ח המחולקת בין 4 שותפים (חלקם בעלי דירה נוספת וחלקם לא) תלויה בכמה רכיבים מרכזיים. להלן פירוט העלויות:

1. מס רכישה

- מס רכישה מחושב באופן אישי לכל שותף בהתאם לסטטוס הבעלות שלו:
- שותפים ללא דירה נוספת (דירה יחידה): זכאים להטבות במס רכישה.
 - שותפים בעלי דירה נוספת: ישלמו לפי מדרגות המס הגבוהות יותר.

מדרגות מס רכישה לשנת 2024:

• דירה יחידה:

- עד 1,919,155 ש"ח - פטור ממס.
- 1,919,155-2,276,360 ש"ח - 3.5%.
- 2,276,360-5,526,500 ש"ח - 5%.

• דירה נוספת:

- כל הסכום עד 5,525,070 ש"ח מחויב ב-8%.
- מעל 5,525,070 ש"ח - 10%.

חישוב:

- שווי הדירה: 5 מיליון ש"ח.
- חלוקה ל-4 שותפים: כל אחד משלם עבור חלק של 1.25 מיליון ש"ח.

מס רכישה לכל שותף:

1. 2 שותפים ללא דירה נוספת (דירה יחידה):

- 1.25 מיליון נופלים במדרגת הפטור, ולכן פטורים ממס רכישה.

2. 2 שותפים עם דירה נוספת:

- 1.25 מיליון $\times 8\% = 100,000$ ש"ח לכל שותף.

סה"כ מס רכישה: 200,000 ש"ח ($100,000 \times 2$).

2. שכר טרחת עורך דין

עורכי דין לרישום דירה בטאבו גובים לרוב בין 0.5%-1% משווי הדירה הכולל, בתוספת מע"מ.

- עבור דירה בשווי 5 מיליון ש"ח:

- $0.5\% = 25,000 \text{ ש"ח} + \text{מע"מ (29,250 ש"ח כולל מע"מ)}$.

- $1\% = 50,000 \text{ ש"ח} + \text{מע"מ (58,500 ש"ח כולל מע"מ)}$.

3. אגרות רישום בטאבו

אגרות רישום בטאבו הן תשלום קבוע שמשולם למשרד המשפטים:

- אגרת רישום זכויות בטאבו: כ-305 ש"ח לכל שותף.

- אגרת פתיחת תיק: כ-130 ש"ח לכל שותף.

סה"כ אגרות: 435 ש"ח $\times 4$ שותפים = 1,740 ש"ח.

4. הוצאות נוספות (אם נדרשות)

- תשלום לשמאי מקרקעין: אם השותפים רוצים לוודא את שווי הדירה לצורכי חישוב. עלות שמאי:

כ-2,000-3,000 ש"ח.

- אישורים ותעודות נוספות: עלויות משתנות (לרוב זניחות).

סיכום כולל משוער

עלות משוערת (ש"ח)	רכיב
200,000	מס רכישה
58,500–29,250	שכר טרחת עו"ד
1,740	אגרות רישום בטאבו
3,000–2,000	הוצאות נוספות (שמאי)

סה"כ עלות כוללת:

263,240–232,990 ש"ח (בהתאם לשכר עורך הדין והוצאות נוספות).

הערות

- מומלץ לוודא את חישובי מס הרכישה מול רשות המיסים ולהתייעץ עם עורך דין מקרקעין לקבלת הערכה מדויקת.
- כל שותף ישלם את חלקו בהתאם לסטטוס הבעלות שלו.