

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 מיליון 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.

כמה זמן זה יכול לקחת בממוצע

משך הזמן הנדרש לרישום דירה בטאבו משתנה בהתאם למורכבות העסקה, כמות השותפים, ולמידת ההיענות של הגורמים המעורבים (עורך הדין, המוכר, הטאבו וכו'). להלן הערכה ממוצעת לשלבים המרכזיים:

1. הכנת המסמכים ובדיקת זכויות

- תהליך:** עורך הדין אוסף ומכין את כל המסמכים הנדרשים (חוזה, אישורי מס רכישה, תעודת זהות וכו').
- משך זמן:** 1–2 שבועות (עשוי להתארך אם חסרים מסמכים או אם יש אי-בהירויות).

2. תשלום מס רכישה

- תהליך:** לאחר חתימת החוזה, יש לדווח על העסקה ולשלם את מס הרכישה.
- משך זמן:** ניתן לשלם תוך יום-יומיים, אך קבלת אישור התשלום יכולה לקחת עד 30 יום.

3. רישום בטאבו

- **תהליך:** לאחר הגשת המסמכים המלאים לטאבו, תהליך הרישום מתחיל.
- אם יש משכנתא או שעבודים, הדבר עשוי להוסיף זמן.
- **משך זמן:**
- **רישום פשוט (ללא עיכובים):** כ-2-4 שבועות.
- **רישום מורכב (למשל עם חלוקת בעלות בין שותפים):** יכול לקחת עד 60 יום ואף יותר.

4. רישום שותפים

- במקרים בהם הדירה מחולקת בין שותפים, תהליך חלוקת הזכויות עשוי לקחת יותר זמן, במיוחד אם יש צורך באישורים נוספים או אם קיימות אי-הסכמות.
- משך זמן משוער: 4-8 שבועות,** תלוי ברמת המורכבות.

גורמים שעשויים לעכב את התהליך

1. **מסמכים חסרים:** אם אחד השותפים לא מספק בזמן את המסמכים הנדרשים.
2. **מחלוקות בין השותפים:** בנוגע לחלוקת הבעלות.
3. **עיכובים ברשויות:** רשות המיסים, לשכת הטאבו, בנקים למשכנתאות.
4. **עסקה מורכבת:** אם יש שעבודים, חריגות בנייה, או נדרש אישור מיוחד.

סיכום זמן ממוצע

- **עסקה פשוטה:** 4-6 שבועות.
- **עסקה מורכבת:** 2-3 חודשים.

מומלץ לעבוד עם עורך דין מקצועי שיכול לנהל את התהליך ביעילות ולוודא שאין עיכובים מיותרים.