



10 בדיקות מקדמיות חשובות לפני רכישת דירה [ג]

■ מאת עו"ד יצחק גולדשטיין

בכתבות הקודמות עסקנו בחלק מהבדיקות החשובות שיש לבצע טרם רכישת דירה. בכתבה זו נפנה זקקור אל שתי בדיקות נוספות שיש לבצע טרם רכישת דירה.

5. המחיר

ודאי תרצו לדעת שאינכם משלמים מחיר מופרז. בדרך כלל תברקו זאת באמצעות שמאי מקרקעין או אצל מכרים, שכנים ומתווכים.

כדאי שתדעו, שעומד לכם אמצעי נוסף – נתונים בדבר עסקאות שבוצעו באיזור המפורסמים בשנים האחרונות על ידי רשות המיסים.

6. מימון הרכישה והוצאות נלוות

טרם התקשרות בעיסקה חשוב שתוודאו שיש לכם את האמצעים לתשלום התמורה, לרבות תורים המזומנים לו תוכלו להתחייב. לעולם אל תתחייבו לתשלומים בהסתמך על כספים שיגיעו לאחר מועד התשלום עליו התחייבתם.

אי עמידה בתשלומים עלולה להיחשב כהפרת חוזה, הגוררת בעקבותיה בדרך כלל תשלום פיצוי מוסכם בשיעור 10% מהתמורה.

אם בכוונתכם לממן חלק מהתמורה באמצעות הלוואת משכנתא, דאגו לקבל מהבנק "אישור עקרוני" טרם ההתקשרות בחוזה. (על משמעות "האישור העקרוני" – בכתבה הבאה.) כן חשוב לדעת, כי לפי הוראות בנק ישראל מוגבל שיעור הלוואת המשכנתא מתוך כלל כסום הרכישה (גם על כך – אי"ה בכתבה הבאה).

מאיפה הכסף?

במסגרת המלחמה בהון השחור במשק נדרשים רוכשי דירה, החל מינואר 2019, לדווח לרשות המסים תוך חצי שנה מהרכישה על מקור המימון.

לפיכך, לפני חתימת החוזה עליכם לוודא לא רק שבידכם הסכום הדרוש, אלא שגם תוכלו להראות לרשות המסים מהיכן הכסף.

עלויות – טרם התקשרות בחוזה קחו בחשבון את כלל העלויות. יש לקחת בחשבון לא רק את מחיר הדירה אלא גם את ההוצאות הנלוות לרכישה, לרבות מיסים, ייעוץ וליווי משפטי, תיווך, שיפוצים, ריהוט, הובלה ועוד.

מס רכישה – רוכש דירה מחויב במס רכישה, אלא א"כ הוא זכאי לפטור או להקלה ממס. מס הרכישה משולם לפי מדרגות מס, אשר נגזרות ממחיר הדירה ומנסיבות אישיות של הקונה – האם זו דירתו היחידה או שיש לו דירת מגורים נוספת, אחת או יותר; האם בכוונתו למכור את הדירה הראשונה בתוך זמן קצוב; האם הוא תושב ישראל; האם הוא עולה חדש או חלילה נכה או בן למשפחת השכול; וגורמים נוספים.

חשוב לבדוק מראש ולעומק את ההקלות והפטורים השונים במס רכישה, ולהיוועץ עם עורך דין מומחה בתחום, אשר יציע את המסלול המשתלם ביותר.

תשלומים לרשות מקרקעי ישראל – במקרה של רכישת זכויות חכירה לא מהוננות, תשלומים לאגודות שונות, לחברה משכנת וכיו"ב (תשלומים אלה משולמים בד"כ ע"י המוכר, אך יש לציין זאת במפורש בחוזה).

אגרות – עלויות רישום בטאבו, ברשות מקרקעי ישראל או בחברה המשכנת.

עלויות הלוואת המשכנתא – במקרה שהרכישה ממומנת מהלוואת משכנתא, יש לבדוק לא רק את יכולת העמידה בתשלומים החדשיים, אלא גם את כלל העלויות ההלוואה, כגון דמי פתיחת תיק, שמאות, ריבית והצמדה, עמלות, ביטוחי חיים ודירה וכו'.

שמאי – עלות שמאי מקרקעין / מודד מוסמך / בדיקת מהנדס – במידת הצורך.

הובלה ושיפוצים – עלות הובלה, ועלות תיקונים ושיפוצים בדירה – במידת הצורך.

■ בכתבה הבאה נעסוק בעו"ה בנושא המשכנתא ובמיסים ותשלומים החלים על המוכר והבטחת תשלומם.

■ האמור אינו מהווה ייעוץ משפטי, ואינו תחליף להתייעצות פרטנית עם עורך דין העוסק בתחום.

■ לתגובות וקשר: משרד עו"ד יצחק גולדשטיין, רחוב מנחם 19, בני ברק. טלפון: 03-575-8484; פקס: 03-5755509.