

הודעה על מכירת נכס וחישוב המס המגיע לשנת המס 2021

טופס זה מיועד לדיווח ליחיד בלבד



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

ל ש י מ ו ש ה מ ש ד ר		פריסה		הנכס בחו"ל		הפקעה		בעל מניות מהותי		שייכות	
מספר תיק		שנת מס	סעיף שומה	מפקח	סמל עסקה	נספח	0 - אין 1 - יש	0 - לא 1 - כן	0 - לא 1 - יש	0 - לא 1 - כן	0 - אין שייכות 1 - כן
מספר תיק		שנת מס		מספר עסקה		פריסה		הנכס בחו"ל		שייכות	
מספר תיק		שנת מס		מספר עסקה		פריסה		הנכס בחו"ל		שייכות	

פרטי המכירה

שם המוכר	מספר תיק	המוכר בעל מניות מהותי ⁽¹⁾	עולה חדש או תושב חוזר ⁽²⁾	תושב חוזר ⁽²⁾	מניות לפי 102 ⁽³⁾	פריסה ⁽⁴⁾	הפקעה ⁽⁵⁾
פרטי הנכס ⁽⁶⁾	מקום הנכס ⁽⁶⁾	הנכס	מספר תיק	מספר עסקה	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים
פרטי הנכס ⁽⁶⁾	מקום הנכס ⁽⁶⁾	הנכס	מספר תיק	מספר עסקה	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים

חישוב הרווח

קוד	ש"ח	תאריך	ממד ⁽⁸⁾	התמורה ⁽⁹⁾	שנה חודש יום	מכירה	מכירה	מכירה
15								1. המכירה (לפני ניכוי הוצאות המכירה)
20								2. עלות (מחיר מקורי ⁽¹²⁾ למעט הוצאות השבחה ומחצית הוצאות החזקה)
40								3. פחת שנצבר על העלות
50								4. יתרת הוצאות השבחה 1 ⁽¹²⁾⁺⁽¹³⁾ (אחרי ניכוי הפחתה)
50								5. יתרת הוצאות השבחה 2 ⁽¹²⁾⁺⁽¹³⁾ (אחרי ניכוי הפחתה)
50								6. יתרת הוצאות השבחה 3 ⁽¹²⁾⁺⁽¹³⁾ (אחרי ניכוי הפחתה)
53								7. הלוואה ללא ריבית וללא הצמדה ⁽¹⁴⁾
27								8. מחצית הוצאות החזקה שלא הותרו בניכוי ולא נזקפו לעלות
57								9. יתרת מחיר מקורי (סכום שורות 2 עד 8)
55								10. הוצאות הקשורות במכירה שלא הופחתו מהתמורה
								11. סכום אינפלציוני ⁽¹⁶⁾ (חישוב: 11-9+13)
								12. רווח/הפסד הון (חישוב: 1-9-10)
								13. רווחים ראויים לחלוקה ⁽¹⁵⁾ שנצברו לפני המועד הקובע
								14. רווחים ראויים לחלוקה ⁽¹⁵⁾ לאחר המועד הקובע
								15. סכום אינפלציוני ⁽¹⁶⁾ (חישוב: 11-9+13)
								16. רווח/הפסד הון (חישוב: 1-9-10)

במכירת נכס מחליף⁽¹⁷⁾ מוניטין⁽¹⁸⁾ מטבע וירטואלי⁽¹⁹⁾ הוצאות הפקה⁽²⁰⁾

17. רווח הון ריאלי של הנכס המחליף שנצבר עד למועד הקובע	96	18. במכירת מוניטין שלא שולם בעד רכישתו	92	19. מימוש / המרה של מטבע וירטואלי	71	20. הוצאות הפקת סרט שהותר וחל עליו ס' 91(ב)	59
מרכיבי רווח ההון וקיצוים (ב - א)		21. סה"כ רווח הון ריאלי (חישוב: 16-11+9)		21. "דוח הון ריאלי לחיס" (21)		21. "דוח הון ריאלי לחיס" (21)	

22. רווח ההון הריאלי ⁽²²⁾ עד למועד הקובע	22	23. רווח הון ריאלי ⁽²³⁾ מהמועד הקובע עד מועד השינוי	23	24. יתרת הרווח הריאלי לאחר מועד השינוי ⁽²⁴⁾	24	25. סכום אינפלציוני חייב	25
26. קיצוץ לפי סעיף 96 ⁽²⁵⁾	72	27. הפסדי הון ⁽²⁶⁾ הניתנים לקיצוץ	83	27. הפסדי הון ⁽²⁶⁾ הניתנים לקיצוץ	85	28. הפסדים מעסק ⁽²⁶⁾ הניתנים לקיצוץ	87
29. סה"כ רווח		29. סה"כ רווח		29. סה"כ רווח		30. המס על הרווח	
30. המס על הרווח		30. המס על הרווח		30. המס על הרווח		31. המס המירבי לפי סעיף 91(ו) לפקודה %	

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

מספר ההשבחה	תאריך גמר ההשבחה	סכום הוצאה 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 26 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 26 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 26 קוד 72)	

ז. דבר הסבר

- 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".
- יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה ותושב חוזר (כהגדרתו בסעיף 14 לפקודה) - עולה חדש או תושב חוזר ותיק, יהיה פטור ממס 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 שהיה לתושב ישראל, יהיה חלק רווח הון הריאלי עד תום 10 השנים האמורות פטור ממס, ויתרת רווח הון הריאלי חייבת במס בשיעור הקבוע בסעיף 91(ב). יש לציין את התאריך בו הפך להיות לתושב ישראל.
- 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%.
- פריסה - אם הנישום מעוניין שרווח הון הריאלי יחושב בפריסה על פי סעיף 91(ה) לפקודה, עליו למלא האם מעוניין בפריסה ואת שנות הפריסה. ההכנסה החייבת בשיעור מס רגילים בכל אחת משנות הפריסה תשודר בקוד 97 ולא יותר מ- 4 שנים אחרונות כולל שנת המכירה או מספר שנות הבעלות בנכס לא כולל שנת הרכישה - לפי הנמוך שבהם. הזיכויים שלא נוצלו המגיעים לנישום בכל אחת משנות הפריסה ישודרו בקוד 98. אין לבצע פריסה על רווח מני"ע סחירים.
- הפקעה - סמן במשבצת המתאימה אם הנכס הופקע או לא.
- פרטי הנכס - יש לפרט מהות הנכס וזיהוי 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.
- 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 כשני הצדדים נתונים להשפעתו המהותית של צד ג'.
- מדד ביום מסוים - המדד האחרון שפורסם לפני אותו יום ("מדד ידוע").
- תמורה - לרבות תמורה הניתנת בשווה כסף. יש לרשום את מלוא הסכום ולפרט את התמורה במקום המיועד לפרטים נוספים בהערות. במכירת רכב של יחיד יש לרשום את התמורה כפי שחושבה על פי תקנות מס הנכסה.
- טור ב, יתרת מחיר מקורי מתואל - 31.12.93, משמש רק במכירת נכסים שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 1993 ונמכרו לאחר תאריך זה. השבחות יירשמו בו רק אם תאריך הגמר שלהן הינו עד ליום 31 בדצמבר 1993 והלוואות יירשמו בו רק אם תאריך מתן הלוואה הינו עד ליום זה.
- הסכומים - גם אלה המתייחסים לתקופה שלפני 1985 ייקבצו בשקלים חדשים.
- מחיר מקורי -
- 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 הון שנדחה של הנכס המוחלף (נכס א').
- לעניין אופציות לפי סעיף 102, תשלום ותאריך ההקצאה יירשם כעלות.
- מכירת מניות של חברת מחקר ופיתוח, כהגדרתם בסעיף 92א, בידי משקיע שסכום ההשקעה המזכה הוכר לו כהפסד, יוקטן המחיר המקורי של המניות בכל סכום ההשקעה שהוכר כהפסד.
- הפחתת הון - המחיר המקורי יופחת בגובה סכום ההשבה ולא ניתן יהיה ליכוי בעתיד בעת מכירת המניות בפועל.
- פרטים מלאים בנוגע לכל השבחה - יש לרשום בטבלה לעיל, לגבי השבחה שראויים אותה כאילו נגמרה במועד בו היוותה שינוי שלילי (ראה הערה 12.1 לעיל) יירשם התאריך של תום החודש בו הובא השינוי השלילי בחשבון. לעניין אופציות לפי סעיף 102, תוספת מימוש תרשם כהשבחה.
- 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.
- רווחים ראויים לחלוקה (ר"ל) לפי סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה (סמל עסקה 27) של חברה שמנייתיה 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 שמנייתיה נסחרות בבורסה, בהתאם לסעיף 94ב(א) לפקודה, יש לרשום בסעיף 14 בלבד.
- אם סכום אינפלציוני או סכום אינפלציוני חייב גדולים מרווח הון יש לרשום כסכום אינפלציוני או כסכום אינפלציוני חייב רק את סכום רווח הון.
- במכירת נכס מחליף" על פי סעיף 96 לפקודה - ייוסף לרווח הון עד למועד הקובע רווח הון של "הנכס המוחלף" שנצבר עד למועד הקובע. במכירת נכס מחליף כאשר הנכס המוחלף נרכש לפני 1.1.03 יש לרשום בסעיף 17 את רווח הון הריאלי של הנכס המוחלף (נכס א) שנצבר עד ליום הקובע; רווח הון הריאלי שנדחה בגין הנכס המוחלף (נכס א) מוכפל בתקופת ההחזקה בנכס שלפני המועד הקובע ומחולק בסך תקופת החזקה בנכס.
- במוניטין שלא שולם בעד רכישתו יש לסמן √ בסעיף 18 קוד 92. במקרה זה כל רווח הון (סעיף 16) חייב במס בשיעור של 25%.
- מטבע וירטואלי או בשם אחר "מטבע דיגיטלי" או "אסימון מבוזר" כדוגמת הביטקוין (Bitcoin), לייטקוין (Litecoin), אתריום (Ethereum) וכיוצא"ב. במקרה של ריבוי עסקאות בחדש אחד: א. החשוב ורוח הון הון יתבצע לגבי כל עסקה בנפרד. ב. ניתן לקבץ את כלל העסקאות באותו חודש ולדווח כעסקה אחת, בתאריך הרכישה יש לרשום ממוצע משוקלל של כלל העסקאות. ג. יש לצרף נייר עבודה המפרט את החישובים.
- הוצאות הפקה - במכירת יחידת השתתפות בשותפות סרטים, חלק רווח הון הריאלי בגובה הוצאות הפקת סרט שהותר על פי חוק, יחויב במס שולי.
- רווח הון ריאלי לייחוס - רווח הון ריאלי בניכוי רווחים ראויים לחלוקה, ניכוי סרטים, בניכוי רווח הון ריאלי של הנכס המוחלף ובניכוי רווח הון ריאלי פטור לעולה חדש/תושב חוזר, עד המועד הקובע, שיחולק באופן לינארי לתקופות ההחזקה.
- רווח הון ריאלי עד המועד הקובע: - "יחס 1" כפול "רווח הון לייחוס" כפי שחושב בסעיף 20 ועוד רווח הון ריאלי של הנכס המוחלף (סעיף 17) ועוד ניכוי אילה/נפט/סרטים (סעיף 19).
- רווח הון ריאלי לאחר המועד הקובע ועד למועד השינוי: "יחס 2" כפול רווח הון ריאלי לייחוס כפי שחושב בסעיף 20.
- 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).
- שיחלוף - יש לרשום פרטים על שיחלוף נכס עפ"י סעיף 96 לפקודה, בסעיף ב לעיל.
- 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 המנכ" (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 שיקוזז הפסדים מעסק לפני קיזוז הפסדי הון. הפסדים מעסק משנים קודמות ניתן לקזז רק כנגד רווח הון בעסק. הפסד הון במכירת נכס בחו"ל יקוזז תחילה כנגד רווח הון בחו"ל.
- שיעורי המס - על חלק רווח הון הריאלי 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 הון 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 94 ד 53 - מניות/אופציות לפי סעיף 102 מסלול הוני 77 - כל שאר העסקאות (כולל מוניטין ומטבע וירטואלי).
 * סמל עסקה 54 (עסקה ממכירת יחידות השתתפות בשותפות נפט) בהתאם לטופס 858. הקודים המיוחדים להם: 15 - מכירה, 16 - רווח ריאלי עד המועד הקובע, 69 - רווח ריאלי לאחר מועד השינוי.
 * סמל עסקה 50 (עסקת 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 מרבי, 19 - רווח ריאלי לאחר המועד הקובע, 69 - רווח ריאלי לאחר מועד השינוי.
 * בעסקאות מאולצות ייכללו גם רווחים מעסקאות עתידיות לא נסחרות מתוך 867+א.
 * סמלי עסקה 60, 63, 64, 65, 66 במכירת נירות ערך סחירים, אינם מיועדים למילוי בטופס זה. ברווח הון מניירות ערך סחירים, יוצרף טופס 1322 ו/או טופס 1326 לדו"ח.