

עשרת הדיברות לרכישת דירה



רכישת דירה היא צעד משמעותי מבחינה כלכלית עבור כל משפחה. פעמים רבות זהו המהלך בעל המשמעות הכלכלית הגדול ביותר בחיים. עו"ד ורו"ח ליאור שחטר מגיש כאן את עשרת הדיברות לקניית דירה. לקרוא, ליישם ולעבור את המשימה החשובה בהצלחה ובשלום

1. בחינת היכולת הכלכלית לרכישת דירת המגורים

"מכיוון שמדובר בצעד משמעותי, שהוא לרוב גם הצעד הכלכלי החשוב ביותר לרוב המשפחות, טרם ההחלטה על רכישת דירה עלינו לבדוק, לבחון ולנתח היטב את יכולתנו לקחת על עצמנו התחייבות כה גדולה ומשמעותית, לבחון את מקורותינו הכספיים (הון קיים, הלוואות, סיוע משפחתי וכו'). למעשה, עלינו לבנות תוכנית עסקית כלכלית, אשר תשקלל את נתונינו האישיים, תותאם לציפיותנו לרמת החיים המשפחתית שלנו, להוצאות הצפויות באזור המגורים המיועד, לתכנון הרחבת התא המשפחתי והיכולת לעמוד בהחזר ההלוואות שנלקחו למימון רכישת הדירה. לצער, מניסיוני הרב, אני יכול לומר שמשפחות רבות לא מתכננות נכונה את ההחזר החודשי של המשכנתא ומידרדרות מבחינה כלכלית", אומר עו"ד ורו"ח ליאור שחטר.

מכיוון שמדובר בצעד כלכלי כה משמעותי לתקופת זמן ארוכה, מומלץ, עוד בטרם ההחלטה על לקיחת משכנתא והפנייה למוסד בנקאי ואו מוסד פיננסי אחר, להתייעץ עם יועץ כלכלי או רואה חשבון, או איש מקצוע אחר בעל ידע בתחום, כדי לבנות נכון את התוכנית העסקית-כלכלית של חיינו. שחטר, בעל משרד עורכי דין, שעוסק בין היתר בתחומי מיסוי ומקרקעין, מפזר את הערפל הסמיך. השילוב בין שני התארים האקדמיים והניסיון שצבר במהלך שנות עבודתו בתחומי התמחותו, הפכו אותו לבר סמך מהמובילים בארץ בנושאים אלה.

2. בדיקת מחיר הדירה המוצע

רשות המסים מנהלת מערכת מידע נדל"ן, מאגר מידע אינטרנטי פתוח לציבור

הרחב, המאפשר קבלת נתונים על מכירות של זכויות במקרקעין לפי חתכים שונים - סוג הנכס, גוש וחלקה, תאריך מכירה ושווי מוערך. המערכת משלבת עם מאגר המידע, גם יישום-עזר לאיתור גושים בשטח יישוב נבחר ולאיתור יישוב שבתחומו נמצא הגוש הנבחר. סקירת נתוני אתר האינטרנט תיתן בידיכם כלי נוסף להשוואת מחיר הדירה הנדרש לעסקאות נוספות שבוצעו באזור, היקף העסקאות המבוצעות באזור ועוד.

כתובת אתר האינטרנט: <https://www.misim.gov.il/sagur/webform1.aspx?prj=svinfonadlan2010>

3. מימון רכישת הדירה

מהי "הלוואת משכנתא"? זוהי הלוואה הניתנת על-ידי מוסד בנקאי תוך שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזרת הלוואה. הלוואת משכנתא ניתנת בדרך כלל בשיעור מערך הנכס ולתקופה ארוכה, אפילו ל-30 שנה.

ידוע לכולם שהלוואות מסוג זה נושאות ריבית, ולעתים, נוסף על הריבית, הן גם צמודות למדד. אסור לשכוח כי הבנקים דואגים לעצמם ומחייבים את לקוחותיהם בביצוע פעולות ובהוצאות נוספות כדלהלן:

• **עמלת פתיחת תיק** - עמלה חד-פעמית בגין השירות הניתן על-ידי הבנק שכרוך בפתיחת תיק משכנתא. העמלה מוגדרת בדרך כלל כשיעור מהיקף המשכנתא, ולא פחות מהמינימום המופיע בתעריפון הבנק. על עמלה זו מומלץ להתמקח.

האם קיים צו הריסה ביחס לדירה ו/או לחלקה מצד הרשות, האם הייעוד התכנוני זהה לשימוש בפועל, האם קיימים חובות על הדירה, חובות לרשות המקומית ו/או חובות לוועדה לתכנון ובנייה. בנוסף, ניתן ללמוד מהבדיקה על תוכניות עתידיות באזור הדירה הנרכשת (כבישים, מבנים סמוכים, תוכניות פיתוח בתי ספר; גנים; מרכז קהילתי וכיו"ב); בדיקה זו חשובה, מכיוון שממצאה אינם ניתנים ללימוד מתוך עיון ברישומי לשכת רישום המקרקעין (הטאבו). בדיקה זו עשויה למנוע מהרוכשים הפתעות לא נעימות בעתיד ועוגמת נפש מיותרת.

6. בדיקה ברשם המשכונות

בנוסף לכל הבדיקות עד כה חשוב ואף מומלץ לבדוק גם האם נרשם משכון על הדירה ברשם המשכונות, במיוחד בנכסים אשר טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

7. בדיקת הבית המשותף, הרכוש המשותף וההצמדות לדירה

בבית משותף ייתכן שחלק מהרכוש הנראה כרוכש משותף הוצמד לדירה ספציפית ואינו שייך לכלל הדיירים. הבדיקה חיונית ומומלצת - צו הבית המשותף, תקנון הבית המשותף, תשריט הבית המשותף והתאמתן של ההצמדות, ככל שקיימות בתשריט הבית המשותף, לאלה המוצעות על-ידי המוכר. לדוגמה, האם החנייה ו/או המחסן אשר המוכר טוען כי הינם בבעלותו אכן בבעלותו.

8. בדיקת חבויים המס בעסקת רכישה המקרקעין

במכלול השיקולים הקשורים לרכישת דירה צריך לבחון אילו מסים יוטלו על רוכשי הדירה, ובמקרים שבהם מדובר במשפרי דיוק, אף במכירת הדירה הקודמת. ברכישת דירה יוטל מס רכישה, ובמקרים שבהם רוכשים מעוסק, יחול בנוסף גם מס ערך מוסף. מס השבח יוטל על המוכר. חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ומס רכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") הוא זה שקובע את חבות המס, את שיעור המס ואת הפטורים הקיימים, ככל שקיימים, לרוכשי הדירה ו/או למוכריה. אף על פי שקיימים מחשבים אינטרנטיים לחישוב המסים, אין תחליף ליעוץ אנושי של עורך-דין, אשר יפרוס בפני הרוכשים את מלוא חבויים המס ואת מסלולי הפטור ככל שקיימים כדי שתמונת המיסוי תהיה כוללת וברורה.

9. ליווי משפטי לאורך כל עסקת המקרקעין -

מכיוון שמדובר בעסקה כלכלית כה משמעותית, כל טעות עלולה לגרום עוגמת נפש ואף נזקים כלכליים לא מבוטלים. לכן, לא כדאי לחסוך דווקא כאן, חשוב להיוועץ בעו"ד מיומן ובעל מומחיות בתחום המקרקעין, שיטפל בעסקה לאורך כל השלבים, החל משלב הבדיקות ואילך, יבחן את היבטי המיסוי, יערוך הסכם רכישה אשר ישקף את ההסכמות המסחריות, ידווח לרשויות במועד על העסקה וכמובן יבטיח את בעלותכם על הנכס ואת רישומו על שמכם בלשכת רישום המקרקעין. מומלץ להימנע ממצב שבו עו"ד אחד מייצג הן את הקונה והן את המוכר. שכר טרחתו של עו"ד משולם כשיעור מערך הדירה הנרכשת. כיום מקובל לקבוע שכר טרחה בשיעור של החל מ-0.5% ועד 2% מערך הדירה הנרכשת, ובתוספת מע"מ כחוק.

10. אחרון אחרון חביב (ואולי דווקא הראשון):

הקפידו לא לחתום על מסמכים שאינם נותנים ביטוי מלא לכל ההסכמות המסחריות ביניכם ובין המוכרים.

ליאור שחטר, עורך דין ורואה חשבון, שחטר ושות', טל': 03-6247744
בית ויסוצקי, החשמונאים 103, תל אביב

שמאות - לצורך קבלת המשכנתא הבנק דורש קבלת חוות דעת בדבר ערכה של הדירה הממושכנת שמוערכת על-ידי שמאי המקובל על הבנק, הנבחר מתוך רשימה הניתנת על-ידי הבנק. שכרו של השמאי משולם על ידי הלווה.

שכר טרחתו של נוטריון - במידת הצורך יידרש אימות מסמכי שעבוד ו/או ייפוי-כוח על-ידי נוטריון. שכר טרחתו של הנוטריון (כמה מאות שקלים) משולם גם הוא על-ידי הלווה.

רישום בלשכת רשם המקרקעין - רישום משכנתא ו/או הערת אזהרה. הליך קבלת המשכנתא כרוך בביצוע רישומים בלשכת רישום המקרקעין. הפעולות הנדרשות כרוכות בתשלום עבור אגרות המסתכם בכמה מאות שקלים.

חשוב לזכור שניציגי הבנקים חפצים לתת הלוואות כי זאת "הסחורה" שלהם, שאותה עליהם למכור. לכן, טרם פתיחת תיק הלוואה כדאי להסתובב בין הבנקים, לקבל הצעות מחיר ולא להתבייש להתמקח



4. בחינת מצבה המשפטי של הדירה הנרכשת

מומלץ שתבוצע על-ידי עו"ד. "דווקא לאחרונה נתקלתי במקרה מפתיע ביותר", מספר שחטר. "אדם שהתגורר במשך כ-20 שנה בדירה שהיה צמוד לה מחסן, והוא עשה בו כבשלו, החליט למכור את דירתו צמודת המחסן, וכאשר נעשתה הבדיקה, התברר לו לתדהמתו, שהמחסן כלל אינו שייך לו אלא לדירה הסמוכה...". זוהי דוגמה אחת מיני רבות. הבדיקה כוללת בחינת רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) ו/או בכל מסגרת שבה מתנהל רישום ביחס לדירה המדוברת, וכן ברשות המקומית. מתוך הבדיקה נלמד מי הם בעלי הדירה, על מצב רישומה, האם מוטלים על הדירה עיקולים ו/או שעבודים, האם קיימים חובות כספיים לבנקים ו/או לרשויות המס ו/או לרשות המקומית ו/או לכל גוף אחר, וכן האם קיימים הליכים משפטיים כלשהם הקשורים בנכס. ייתכן כי הנכס רשום במינהל מקרקעי ישראל או ברשות הפיתוח. במצב דברים זה ייתכן כי ההתקשרות תהא באמצעות הסכם חכירה עם המינהל. במצב זה יהא על הרוכש לערוך, בנוסף לאמור לעיל, בדיקות במינהל באשר למצב הנכס, אופן החכירה (מהוונת או לא), פרטי הנכס וההצמדות ככל שקיימות בהסכם החכירה, וכן כל פרט אחר הרלוונטי לדירה הנרכשת. בדיקה זו הכרחית ומוטב שתיעשה טרם חתימה על כל מסמך.

5. בדיקה ברשות מקומית ובוועדה לתכנון ולבנייה

חשוב מאוד: בחינת מצבה התכנוני העדכני של הדירה, האם הדירה בנויה בהתאם להיתר הבנייה, האם קיימות בדירה ו/או בבניין חריגות בנייה או בנייה לא מאושרת,