

הליך החתימה על חוזה הרכישה – רכישת נכס יד שניה

ברכות,

אתם מרחק פסיעה מהחתימה על חוזה רכישת דירתכם. נשמח לתת מספר דגשים על ההליך וכמובן על צורת תשלום הכספים למוכרים.

ראשית, לאחר המשא ומתן ולאחר שעברתם עם עורך הדין שלכם על חוזה הרכישה והבנתם את מהותו (הזכויות והחובות שלכם) נותר לכם לחתום עליו. בדרך כלל אירוע זה כולל את המוכרים ועורכי הדין של הצדדים ואם יש מתווך בעסקה גם הוא אוהב להגיע (בשביל התמונה... 😊).

על פי רוב, חוזה הרכישה ברכישת נכס יד שניה אינו מורכב וארוך כמו חוזה רכישה מיזם / קבלן (הנכס הנרכש קיים בפועל וזכויות הנכס ברורות ורשומות).

בדרך כלל חותמים על 2-4 עותקים של חוזה הרכישה על כל נספחיו (עותק עבורכם, עבור המוכרים ועורכי הדין) כמובן נדרשת חתימה שלכם על כל העמודים שבחוזה (להכין את היד...).

במעמד החתימה על החוזה, חותמים גם על טופס דיווח לרשויות המס בדבר ביצוע העסקה (הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת). כל עסקה, גם אם היא פטורה מתשלום מס, חייבת להיות על פי חוק מדווחת לרשות המיסים. בדיווח מציינים את מחיר הנכס, פרטי הרוכשים והמוכרים, סוג העסקה (דירה יחיד, שיפור דיור או נכס נוסף) ובהתאם לדיווח תקבלו בהמשך את דרישת תשלום מס הרכישה; סוג של "שובר תשלום" (אותו יש לשלם תוך 60 יום). במקרה של פטור ממס רכישה, השובר יהיה על סך אפס שקלים. הדיווח לרשות המיסים מתבצע על ידי עו"ד שלכם.

במעמד החתימה, מבוצע התשלום הראשון של העסקה (בהתאם לסיכום שבחוזה) התשלום הנ"ל מבוצע באמצעות צ'ק בנקאי – למשמרת אצל עורך הדין עד ביצוע רישום הערת אזהרה עבורכם בזכויות הנכס. לאחר מכן מבצעים את התשלום בהתאם למסוכם בחוזה.

במידה ומעורבת משכנתה, ניתן לקבל אותה רק לאחר שבוצע תשלום ההון העצמי שלכם (המשכנתה בד"כ היא הכסף האחרון של העסקה) במקרים מסוימים (שיפור דיור או סיכום מראש מול בנק המשכנתאות) המשכנתה יכולה להיות משולמת ככסף אמצעי בעסקה (לדוגמא, שלמתם 10% הון עצמי, לאחר מכן תשלום המשכנתה שלכם והיתרה מכספי מכירת נכס קיים, כפסים מנוהלים וכו' שישולמו למוכרים עד קבלת הנכס ובהתאם למסוכם בחוזה).

בכדי לבצע את תשלום המשכנתה למוכרים (כספי המשכנתה משולמים למוכרים בלבד או לחשבון נאמנות), מעבר לנתונים האישיים העדכניים שלכם, בנק המשכנתאות ידרוש לקבל עותק מלא של חוזה הרכישה (לכן רצוי לסרוק אותו), את הדיווח לרשויות המס (מש"ח) כפי שדיווח עורך הדין + הצהרת נכונות הפרטים, אישורי הכספים ששולמו על ידיכם למוכרים (עותק של הצ'ק הבנקאי, אישור על ביצוע העברות כפסים וכו') ואישור זכויות עדכני עם הערה לטובתכם. כמובן יש צורך לבצע שמאות לבנק המשכנתאות.

בבנק המשכנתאות, יעבירו לידיכם סט מסמכים להחתמת המוכרים (כתבי התחייבות והצהרות שונות לרבות רישום הערת אזהרה לטובת בנק המשכנתאות בזכויות הנכס), יהיה צורך בחתימה שלכם על ייפוי כח נוטריוני, ביצוע ביטוח חיים עבור המשכנתה וביטוח נכס לפי ערך הכינון שלו (עלות הבניה כפי שיציין השמאי). שכל אלו יהיו מוכנים יש צורך להחזיר אותם לבנק המשכנתאות מקור (לא סריקות) ובשלב זה ניתן להתקדם לתשלום המשכנתה למוכרים בהתאם להנחיות שלכם ולוח הזמנים.

חשוב לזכור, במידה והחוזה נחתם על ידי מיופה כח (מוכר או קונה), חייב ייפוי הכח להיות חתום מבעוד מועד והוא חייב להיות ספציפי לעסקה ולחוזה הרכישה שלכם.

בהצלחה !!!

לנוחיותכם,
הכנו צ'ק ליסט לחוזה (וקצת לאחריו)

- לדאוג לתשלום הראשון מבעוד מועד – צ'ק בנקאי בד"כ מצריך הצגה של טיוטת חוזה לפקיד הבנק שלכם.
 - לדאוג לצלם את הצ'ק הבנקאי.
 - לא לשכוח לקחת עמכם תעודת זהות + ספח (מקורי) ואת הצ'ק הבנקאי.
 - בחוזה הרכישה לעבור על הפרטים האישיים שלכם (לבדוק שאין טעות סופר בפרטים שלכם ובמספר הזהות).
 - לוודא שהפרטים שלכם ופרטי העסקה נכונים בחתימה על הצהרת הצדדים לרשויות המס.
 - לוודא שיש צילום של תעודות הזהות + הספחים של המוכרים.
 - לקחת עותק של חוזה רכישה.
 - לבקש עותק של "הצהרה כל נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת" (טופס הדיווח לרשויות המס).
-
- הכנסת תזכורות למועדי התשלום ביומן – אם יש צורך בשחרור כספי הון עצמי מקרן השתלמות / חסכונות יש להיערך בהתאם ולא בדקה האחרונה.
 - לקבל את הדיווח לרשויות המס (נקרא משח) מעורך הדין שלכם (כשבוע, 10 ימים לאחר החתימה).
 - לבצע סריקה של חוזה הרכישה לטובת בנק המשכנתאות.
 - בגין כל תשלום שמשולם למוכרים, לשמור עותק של הפעולה הבנקאית.
 - ליצור קשר עם יועץ המשכנתאות לעדכן אותו על החתימה ולוח התשלומים שלכם כדי להיערך בהתאם
 - שימו לב, הערכת זמן עד ביצוע משכנתה כ 45-60 יום.
 - במידה ויש צורך בחשבון נאמנות ייעודי לתשלום האחרון של העסקה, לתזכר את עורך הדין שלכם על כך...

אנחנו מאחלים לכם בהצלחה, ונמצאים כאן כדי לעזור בכל שאלה ועניין

בברכה,

טל בר ועופר לוין

050-6407666 / 050-3335088

ofer@reals.co.il / tal@reals.co.il



