

## **רכישת דירה – כיצד להימנע מטעויות משפטיות ולבצע את העסקה בצורה החכמה והבטוחה ביותר**

רכישת דירה היא אחת מהחלטות החיים המשמעותיות והיקרות ביותר שתעשו. מדובר בעסקה מורכבת שמעורבים בה לא רק סכומים גבוהים, אלא גם שיקולים משפטיים, מיסויים ורגולציה שיכולים להשפיע משמעותית על התוצאה. בעוד שרבים מהלקוחות אינם מכירים את כל הפרטים המשפטיים והחוקיים הכרוכים ברכישת דירה, מומלץ ביותר להיעזר בשירותיו של עורך דין מקצועי ומנוסה שילווה את העסקה. במיוחד בעסקאות נדל"ן, בהן עשויות להתגלות בעיות משפטיות, מיסויות או טכניות שיש להתמודד איתן.

למעשה, החשש המרכזי של רוב הרוכשים הוא ההתמודדות עם התחום המשפטי\חוזי. לעיתים, אין המידע המשפטי ברור, ויש לא מעט דרכים בהן עסקה יכולה להסתבך, אם לא תנהלו אותה בצורה מושכלת ומקצועית. לכן, חשוב מאוד שתהיה לכם את התמיכה המשפטית הנכונה.

### **מה חשוב לדעת לפני רכישת דירה?**

לפני שמבצעים רכישת דירה, יש לבצע בדיקות משפטיות יסודיות. עורך דין מקרקעין מנוסה הוא זה שיכול לבצע את כל הבדיקות הללו ולהבטיח שלא תחוו בעיות משפטיות בהמשך הדרך.

השלב הראשון הוא בדיקת מצב הרישום של הנכס. לא כל נכס נמצא בהכרח ברישום בטאבו או במנהל מקרקעי ישראל. חשוב לוודא שהנכס רשום על שם המוכר, ושלא קיימות הערות אזהרה, שעבודים, עיקולים או צווי הריסה.

כמו כן, יש לבדוק אם קיימת חריגת בנייה או כל בעיה תכנונית אחרת. בעיות כאלו עשויות להוביל להוצאות נוספות בעתיד, ואולי אף להשפיע על זכויותיכם בנכס.

**היתרון היחסי שלנו:** כמומחה בתחום הנדל"ן, לעו"ד נאור בן עמי, מייסד המשרד, ניסיון עשיר לא רק כעורך דין המלווה רוכשים ודיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית אלא גם בתפקידים ניהוליים בחברות יזמיות וקבלניות, מה שמקנה לנו יתרון גדול על פני מייצגים אחרים בעסקאות מקרקעין. אנו מכירים את כל הצדדים והשילבים בעסקה – את הצרכים והאינטרסים של הרוכש, אך גם את עמדת היזם או אינטרס המוכר בעסקה. ההבנה שלנו את השוק מבטיחה שכל עסקה תבוצע בצורה מיטבית ותחסוך לרוכש כסף וזמן לאורך כל ההליך עד לסיום רישום העסקה בהצלחה.

### **מהו תהליך רכישת דירה מבחינה משפטית?**

כחלק מהתהליך המשפטי, עורך הדין שתבחרו ינהל את המשא ומתן מול המוכר ו/או היזם, יסייע בהכנת הסכם המכר ויבצע את כל הבדיקות המקדמיות הנדרשות.

הסכם מכר הוא המסמך המרכזי בעסקת רכישת דירה. יש לוודא שהוא מנוסח בצורה ברורה ומסודרת, כך שלא יוותרו בו חורים משפטיים. עורך דין מנוסה ידע להבטיח שההסכם יכסה את כל ההגנות המשפטיות וימנע לכם בעיות בהמשך.

כמו כן, חשוב להכיר את חוקי המיסוי שמחייבים את הרוכש ואת המוכר, כולל מס רכישה, מס שבח, ומיסוי עתידי. גם כאן, לניסיון המשפטי יש תפקיד קריטי – עורך דין שמתמחה במיסוי מקרקעין יוכל לבנות עבורכם תכנון מס מותאם אישית שיכול לחסוך לכם אלפי שקלים.

כמשרד המתמחה במקרקעין ונדל"ן, אנשינו מכירים את התחום גם מצד היזם וגם מצד הרוכש, אנו מבינים את כל הדינמיקה של העסקה ולכן אנו יודעים איך לשמור על האינטרסים של הרוכש מבלי להתפשר על התנאים המשפטיים. הניסיון בעבודה מול רשויות, ועבודה מול יזמים וקבלנים, הוא אשר מאפשר לנו להבין את המורכבויות השונות ולהתמודד איתן בצורה המיטבית. היכולת שלנו למנוע בעיות בשלב מוקדם – ובפרט בנוגע למיסוי – חוסכת לרוכשים אותם אנו מייצגים הרבה כסף.

## האם שכר טרחה זול באמת משתלם?

שכר טרחה נמוך עשוי להיראות אטרקטיבי בהתחלה, אך בבחירת עורך דין זול, לעיתים אתם מסתכנים בטעויות שיכולות לעלות לכם הרבה יותר בעתיד. עורך דין לא מנוסה יכול להחמיץ פרטים חשובים בעסקה או להסכים לתנאים שעלולים להזיק לכם בטווח הארוך. בשוק שבו כל פרט משפטי חשוב, אסור לקחת סיכון ולפנות לעורך דין שלא מבין את הדקויות של עולם הנדל"ן.

לכן, חשוב לבחור עורך דין לא רק לפי העלות, אלא לפי ניסיון והתמחות בתחום הנדל"ן. ייתכן שעורך דין מנוסה ידרוש שכר טרחה גבוה יותר, אך התמורה שאתם מקבלים היא שקט נפשי ויכולת למנוע בעיות כלכליות או משפטיות בעתיד. **"על זול משלמים ביוקר"**

## כיצד מיסוי מקרקעין משפיע על עסקת רכישת דירה?

נושא המיסוי בעסקאות נדל"ן הוא לא פחות חשוב מהשלב המשפטי של החתימה על ההסכם. מס רכישה, מס שבח, ותכנון מס נכון עשויים לשנות לחלוטין את כמות הכסף שתשלמו בעסקה. יש לוודא שעורך הדין שבחרתם מכיר את החוקים, ומבצע תכנון מס יעיל שיכול להפחית את הוצאותיכם בצורה משמעותית.

## איך לבחור עורך דין לקניית דירה?

חשוב לבחור עורך דין שיש לו ניסיון בעסקאות דומות לשלכם. מומלץ לבחור בעורך דין שמכיר את כל תחום הנדל"ן, כולל תחום המיסוי ותחום התכנון העירוני. אם אתם רוכשים דירה מקבלן, חשוב שיהיה לכם עורך דין שמבין את כל הצדדים של העסקה מול היזם ויכול להבטיח שההסכמים לא יפגעו בזכויותיכם. הניסיון שלנו בתחום הנדל"ן, גם כעורכי דין וגם כיועצים לחברות יזמיות, מאפשר לנו לראות את התמונה הכוללת. אנו לא רק מלווים את הרוכשים מבחינה משפטית, אלא גם יודעים איך לשמור עליהם מול היזם ו/או המוכר ולהשיג עבורם את התנאים הטובים ביותר.

## סיכום

רכישת דירה היא עסקה משמעותית ומורכבת. כדי להימנע מטעויות משפטיות ומיסוי שגוי, חשוב להיעזר בעורך דין מנוסה בתחום הנדל"ן שיכול להבטיח שהעסקה תתנהל בצורה חלקה, בטוחה ומוצלחת. עם ניסיון רב, ידע מעמיק והבנה של כל צדדי העסקה, אני כאן כדי להוביל אתכם בדרך הבטוחה ביותר לרכישת דירה חכמה ובטוחה.

מעוניינים בליווי משפטי מקצועי לקניית דירה? פנו אלי עכשיו ונעשה את זה נכון.