מכללת אפיק
השקעה לחיים

מכללת אפיק גאה להציג

סילבוס

קורס ייעוץ משכנתאות

הכשרה מקצועית ומקיפה - מהיסודות ועד קבלת החלטות משכנתא חכמות

השקעה לחיים

afikonline.co.il | 1-700-700-741 | office@afikil.co.il

על הקורס

ייעוץ משכנתאות הוא אחד התחומים המרכזיים בעולם הפיננסים האישיים. משכנתא היא ההלוואה הגדולה ביותר שרוב האנשים לוקחים בחייהם, ובחירה נכונה יכולה לחסוך מאות אלפי שקלים. הקורס של **מכללת אפיק** מלמד אותך את כל מה שצריך לדעת – מהבנת סוגי ההלוואות והריביות, דרך משא ומתן מול הבנקים, ועד תכנון פיננסי ארוך טווח – כדי לקבל החלטות משכנתא מושכלות ולהפוך ליועץ מקצועי בתחום.

מטרת הקורס

להקנות למשתתפים ידע ומיומנויות מקיפים בייעוץ משכנתאות – מהבנת סוגי ההלוואות והריביות, דרך תהליך הקבלה הבנקאית, חישוב תשלומים ועלויות, השוואת הצעות, ניהול משא ומתן מול בנקים, ועד תכנון פיננסי ארוך טווח וביטוחים – כך שהבוגר יוכל לייעץ ללקוחות או לקבל החלטות אישיות מושכלות בתחום המשכנתאות.

למה ללמוד דווקא במכללת אפיק?

1

מרצים מהשטח

אנשי מקצוע מנוסים שמלמדים ממקרים אמיתיים – לא תיאוריה בלבד.

2

כלים ליישום מיידי

מחשבונים, צ'קליסטים ונהלים שאפשר להטמיע כבר למחרת בעבודה.

3

ליווי אישי

מלווים אותך לאורך כל הדרך, עד לשליטה מלאה בחומר.

4

אפיק ג'ובס – השמה

בוגרים נחשפים למשרות בתחום דרך פורטל הדרושים של אפיק.

AI

כלים חכמים מבוססי AI

נלמד להיעזר בכלי בינה מלאכותית שמקלים עליכם את הלמידה ואת העבודה – מחישוב תשלומים וריביות, דרך השוואת הצעות בנקים, ועד ניתוח מגמות שוק ותכנון פיננסי בצורה חכמה ומהירה.

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

קהל היעד ומבנה הקורס

למי מיועד הקורס?

רוכשי דירות ובתים · משפרי דיור · יועצים פיננסיים · משקיעי נדל"ן · מתווכים ואנשי מכירות בתחום הנדל"ן · כל מי שרוצה להבין לעומק את עולם המשכנתאות.

דרכי ההוראה

הרצאות אונליין מוקלטות · מצגת כל שיעור להורדה (PDF) · תרגול מעשי עם מחשבונים · בוחן בסיום כל שיעור · חומרי לימוד דיגיטליים וכלי עזר.

לומדים אונליין

כל הקורס מתקיים אונליין – לומדים מכל מקום, בזמן ובקצב שנוחים לכם, עם צפייה חוזרת חופשית וגישה מלאה לחומרים ולהקלטות.

מבנה ומשך

הקורס בנוי מ-18 שיעורים בשני חלקים – **חלק א'** (שיעורים 1-12: יסודות, חישובים, תנאים בנקאיים, ביטוחים, שוק ותכנון ארוך טווח) ו**חלק ב'** (שיעורים 13-18: עסקאות ומצבים מיוחדים).

הבחנים

בסיום כל שיעור בוחן של 10 שאלות · ציון עובר: 80 ומעלה · השיעור הבא נפתח אחרי מעבר הבוחן · הבחנים מתקיימים אונליין דרך אתר המכללה.

תעודה

בוגרי הקורס מקבלים תעודת סיום **"יועץ משכנתאות"** מטעם מכללת אפיק – אישור מקצועי להתמחות בייעוץ משכנתאות.

מה תדעו לעשות בסיום?

להבין סוגי הלוואות וריביות · לחשב תשלומי משכנתא ועלויות · לנהל משא ומתן מול בנקים · להשוות הצעות ולזהות את התנאים הטובים ביותר · לתכנן ביטוחים ותכנון ארוך טווח · ללוות עסקאות מיוחדות: גישור, שיפוץ, התחדשות עירונית, בנייה עצמית, קבוצת רכישה ומטבע חוץ · לקבל החלטות משכנתא מושכלות – ולחסוך עשרות אלפי שקלים.

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

תוכן הקורס

חלק ראשון

א' יסודות, חישובים ותנאים בנקאיים

1 היסודות של משכנתאות

- מה זו משכנתא, באמת
- לאן הכסף באמת הולך
- מסלולי המשכנתא בישראל
- מסלול העסקה, מהבדיקה הראשונה ועד המפתח

2 חישוב התשלום החודשי

- הדוגמה שתלווה אותנו
- התשלום הראשון שלכם
- שפיצר מול קרן שווה
- עמלת פירעון מוקדם: מתי היא נוצרת

3 תנאים בנקאיים ואישור עקרוני

- מסלול הבקשה בבנק
- המסמכים שהבנק מבקש
- כמה משכנתא תקבלו בפועל
- ערבים ולווים נוספים

4 תמהיל – בחירת מסלולים וריביות

- ארבעת המסלולים, מקרוב
- מבחן לחץ: כמה עולה עליית ריבית
- משתנה כל חמש שנים: תחנת היציאה
- פרופיל: הכנסה גבוהה, אופק קצר

5 תהליך קבלת ההלוואה והעלויות

- מס רכישה: המבנה
- עורך הדין: מה הוא באמת עושה
- ביטוח מבנה, וזכות הבחירה
- רישום הזכויות: הסוף האמיתי

6 אסטרטגיה, הצעות ומשא ומתן

- למה שני לקוחות מקבלים ריביות שונות
- המלכודת: אותו תשלום, מחיר אחר
- מה לבקש, מעבר לריבית
- מתי לעצור ולסגור

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

תוכן הקורס - המשך

א'

חלק ראשון - המשך

מהתיאוריה לפרקטיקה - ביטוח, שוק ותכנון

7 בדק בית בתהליך המשכנתא

- מה בדק בית כן ומה לא
- יחס העלות מול הסיכון
- הבניין, לא רק הדירה
- איך משתמשים בדוח

8 תכנון פיננסי ארוך טווח

- קרן חירום: חלק מהמשכנתא
- כשלא מצליחים לשלם
- לפרוע מוקדם או להשקיע
- כשמוכרים את הדירה באמצע

9 ביטוח משכנתא וביטוח מבנה

- איך נקבעת פרמיית ביטוח החיים
- דרך הבנק מול השוק החופשי
- ביטוח מבנה: מה כן ומה לא
- מסלול רכישת הביטוח

10 ריביות ותנאים משתנים בשוק

- השרשרת עד אליכם
- ריבית עולה מול ריבית יורדת
- למה הקבועה לא זזה עם בנק ישראל
- כשהריבית עולה: מה אומרים ללקוח

11 מחזור משכנתא ושינויים במשפחה

- מתי בכלל בודקים מיחזור
- למה העמלה אוכלת את החיסכון
- מתי מיחזור לא כדאי
- הוספה והסרה של לווים

12 סקירה כוללת וקבלת החלטות

- תהליך הייעוץ, מקצה לקצה
- אותה דירה, שתי המלצות
- הטעויות היקרות ביותר
- איך נשארים מעודכנים

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

תוכן הקורס – חלק ב'

חלק שני

ב' עסקאות ומצבים מיוחדים

13 הלוואות גישור

- מה זו הלוואת גישור
- מבחן לחץ: כשהמכירה מתעכבת
- מס רכישה: חלון הזמן לדירה החלופית
- מס שבח במכירת הדירה הישנה

14 שיפוץ והשבחת נכסים

- ארבע דרכים לממן שיפוץ
- מה דורש היתר בנייה, ומה לא
- היטל השבחה
- החוזה עם הקבלן, והביטוח

15 התחדשות עירונית

- חיזוק ותוספת מול הריסה ובנייה
- המשכנתא הקיימת: הבטוחה נהרסת
- הערבויות שהדייר צריך לקבל
- קונים דירה בבניין שבתהליך

16 קרקע ובנייה עצמית

- מימון הקרקע: לפני שיש היתר
- הכסף משתחרר לפי שלבים
- מס רכישה על מגרש
- קבלן מפתח מול ניהול עצמי

17 קבוצות רכישה

- קבוצת רכישה מול דירה מקבלן
- ליווי בנקאי סגור מול בלי ליווי
- מס רכישה בקבוצת רכישה
- מה בודקים בהסכם

18 משכנתא צמודת מט"ח

- מה זה מסלול צמוד מט"ח
- סיכון כפול: השער והריבית
- תושבי חוץ ולקוחות מחו"ל
- רכיב מט"ח בתמהיל

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

נושאים לאורך הקורס

חלק מהנושאים לא מקבלים שיעור נפרד, כי הם חלק מכל עסקה. הנה איפה כל אחד מהם נלמד.

כלכלת המשפחה לאורך המשכנתא

קרן חירום, הסימנים המוקדמים, ומה עושים כשלא מצליחים לשלם.

שיעור 8

גריים ודחיית תשלומים

מתי דחיית תשלומים היא רק דחייה, ולא חיסכון.

שיעורים 2, 5 ו-16

המשכנתא בתמונה הכוללת

פנסיה, קרן השתלמות, קופות גמל וחסכונות, לצד ההלוואה.

שיעורים 3 ו-8

שמאות ועלויות העסקה

שמאי מטעם הבנק, פער שמאות, ועלויות העסקה כולל דמי תיווך.

שיעורים 3, 5 ו-12

דיני מקרקעין בעסקה

רישום זכויות ושעבוד, הערת אזהרה, נסח טאבו, וחוק המכר: בדק ואחריות.

שיעורים 5, 7 ו-13

מס רכישה ומס שבח

דירה יחידה מול נוספת, דירה חלופית, ומס שבח במכירת הדירה הישנה.

שיעורים 5 ו-13

איך הבנק סופר הכנסה

שכר, בונוסים, שכירות וקצבאות. שכיר מול עצמאי.

שיעור 3

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

הכלים שתקבלו

לומדים עם כלים, לא רק עם וידאו – ערכת כלים מקצועית שנשארת אתכם גם אחרי הקורס, ללא הגבלת זמן.

מחשבון משכנתא ולוח סילוקין

תשלום חודשי, פירוק ריבית/קרן, לוח שנתי וחודשי להורדה, השוואת שפיצר מול קרן שווה ורגישות לריבית ולתקופה – בדיוק כמו בשיעורים.

המתרגל האישי שלך

עוזר חכם שמלווה אתכם בכל שיעור: שואלים שאלה ומקבלים את השיעור, השקופית והדקה המדויקת בווידאו – כולל מענה מספרי לשאלות חישוב.

צ'קליסט העבודה מול לקוח

תשעה שלבים ו-53 נקודות ביקורת, לפי סדר הפעולות האמיתי של יועץ – מהשיחה הראשונה ועד הליווי אחרי החתימה. ובנוסף, בדיקות ייעודיות לכל אחת מהעסקאות המיוחדות של חלק ב'.

נספח נתונים מתעדכן

כל המספרים הרגולטוריים במקום אחד, עם מקור רשמי ותאריך לכל נתון.

מצגות להורדה (PDF)

18 מצגות ממותגות – אחת לכל שיעור – לצפייה חוזרת ולהדפסה.

קישורים למקורות הרשמיים

ריבית בנק ישראל, השוואת ריביות בין הבנקים, נתוני הלוואות לדיור ומדד המחירים – תמיד המקור, לא סיכום מיד שנייה.

בהשלמת כל 18 הבחנים

תעודת "יועץ משכנתאות"

18/18

בסיום כל השיעורים ומעבר כל הבחנים תוענק לכם **תעודת "יועץ משכנתאות" של מכללת אפיק** – אישית, על שמכם, וזמינה להורדה ישירות מאתר הקורס.

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

מכללת אפיק
השקעה לחיים

מוכנים להתקדם?

העסקה הגדולה של החיים לא חייבת להיות מסובכת. הצטרפו לקורס ייעוץ המשכנתאות של מכללת אפיק ותקבלו הכשרה פרקטית מלאה, כלים חכמים וליווי אישי - עד היכולת להבין, לחשב ולהחליט בביטחון מלא.

טלפון
1-700-700-741

וואטסאפ
054-729-4119

אתר הקורסים
afikonline.co.il

דוא"ל
office@afikil.co.il

משרות בתחום - אפיק ג'ובס: afikonline.co.il/jobs

בשיתוף ומקבוצת אפיק

BEST 1 מומחים בהערכות שווי

הארגון לקידום והעשרת שמאים
ORGANIZATION FOR THE PROMOTION AND ENRICHMENT OF APPRAISERS

אפיק NEWS

השקעה לחיים

מכללת אפיק
השקעה לחיים

מכללת אפיק גאה להציג

סילבוס

מיסוי מקרקעין ומיסים אחרים

הכשרה מקצועית ומקיפה בדיני המס במקרקעין - ממס שבח ומס רכישה ועד עסקאות מורכבות, פטורים והליכי השגה

השקעה לחיים

afikonline.co.il | 1-700-700-741 | office@afikil.co.il

על הקורס

תחום **מיסוי המקרקעין** הוא מהמורכבים והמבוקשים בעולם הנדל"ן – כל עסקה, ירושה, פירוק חברה או התחדשות עירונית נבחנת דרך שורה של חוקי מס ותקנות. שליטה בדיני המס היא כלי עבודה חיוני לשמאי מקרקעין, עורך דין, יועץ מס וכל איש נדל"ן. הקורס של **מכללת אפיק** מקנה לך ידע פרקטי ועדכני – מעקרונות היסוד ועד עסקאות מורכבות, פסיקה והליכי השגה – כדי שתדע לחשב, לתכנן ולייעץ בביטחון מלא.

מטרת הקורס

להקנות למשתתפים שליטה מקצועית בדיני מיסוי המקרקעין והמיסים הנלווים – מס שבח, מס רכישה, מע"מ ומס הכנסה – לרבות עקרונות היסוד, חישובי המס, הפטורים, עסקאות מיוחדות (קומבינציה, פינוי-בינוי ואיגודי מקרקעין) והליכי השגה וערעור, ליישום מיידי בעבודה השמאית, המשפטית והייעוצית.

למה ללמוד דווקא במכללת אפיק?

1

מרצים מהשטח

אנשי מקצוע מנוסים שמלמדים ממקרים אמיתיים – לא תיאוריה בלבד.

2

כלים ליישום מיידי

ידע פרקטי וכלים שאפשר ליישם כבר למחרת בעבודה.

3

ליווי אישי

מלווים אותך לאורך כל הדרך, עד לשליטה מלאה בחומר.

4

אפיק ג'ובס – השמה

בוגרים נחשפים למשרות בתחום דרך פורטל הדרושים של אפיק.

AI

כלים חכמים מבוססי AI

נלמד להיעזר בכלי בינה מלאכותית שמקלים עליכם את הלמידה ואת העבודה היומיומית בשטח – חיפוש מידע וחקיקה, ניתוח מקרים, ועבודה חכמה ומהירה יותר.

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

פרטי הקורס

מכללת אפיק
השקעה לחיים

למי מיועד הקורס?

שמאי מקרקעין ומתמחים · עורכי דין ויועצי מס · רואי חשבון · יזמים, מתווכים ואנשי נדל"ן · וכל המעוניין להתמחות במיסוי מקרקעין.

דרכי ההוראה

שיעורי אונליין מקצועיים · ניתוח פסיקה ומקרי מבחן · תרגול מעשי עם חוברת תרגול ופתרונות · חומרי לימוד וסיכומים דיגיטליים.

לומדים אונליין

כל הקורס מתקיים אונליין – לומדים מכל מקום, בזמן ובקצב שנוחים לכם, עם גישה מלאה לחומרי הלימוד וההקלטות.

היקף הקורס

13 מפגשים, 4 שעות למפגש.

הבחינה

הבחינה מתקיימת אונליין דרך אתר המכללה · משך הבחינה: שעתיים וחצי · חומרי עזר מותרים: מחשבון פיננסי + ספרי חוקים ותקנות ללא כל פרשנות.

כנסים מקצועיים

סטודנטים ובוגרים מוזמנים לכנסים ולאירועים מקצועיים של מכללת אפיק – עדכונים, העשרה והיכרות עם מובילי התחום.

ספרי לימוד

ספרי חוקים ותקנות · חוברת תרגול + פתרונות · חוברת סיכום הקורס.

תעודה

תעודת סיום מטעם מכללת אפיק ומטעם הארגון לקידום והעשרת שמאים – כרטיס ביקור מקצועי בתחום.

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

נושאי הלימוד

מכללת אפיק
השקעה לחיים

1 עקרונות יסוד בדיני מסים

2 מסים ישירים ומסים עקיפים

3 פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

על סעיפים 1, 2, 17, 18, 21, 28, 88-101 – מס על רווחי הון.

4 מיסוי השכרת זכויות במקרקעין

פקודת מס הכנסה, חוק מס הכנסה, תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים).

5 חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)

א. מיסוי הזכויות השונות במקרקעין
ב. עיקרים במיסוי איגודי מקרקעין
ג. מושג ה"שווי" והגדרתו בחוקים אחרים (פקודת מס הכנסה, חוק מס רכוש וקרן פיצויים) וחוק מע"מ
ד. מס רכישה (לפי החוק והתקנות)
ה. מס מכירה (לפי החוק והתקנות)
ו. יום המכירה ויום הרכישה
ז. ניכויים
ח. שיעורי המס
ט. פריסת המס
י. פטור לדירת מגורים מזכה (לרבות סעיף 49ז לחוק)
יא. אופציה במקרקעין
יב. חילוף זכויות במקרקעין
יג. מיסוי עסקאות קומבינציה (מס שבח, רכישה ומע"מ על שירותי בנייה)
יד. מיסוי עסקאות פינוי בינוי
טו. דיווח על עסקאות ומועדי התשלום (מס שבח, מס רכישה ומע"מ)
טז. עסקאות מול המדינה ומוסדות ציבור
יז. מיסוי הפקעות, חלוקה ואיחוד וחלוקה
יח. העברת זכויות מנאמן לנהנה
יט. העברת זכויות באיגוד מקרקעין לרבות פירוקים ומיזוגים (סעיפים 70-72א לחוק מיסוי מקרקעין; 103-105י לפקודה)
כ. הליכי השגה וערעור על שומות במיסוי מקרקעין ומע"מ
כא. הורשה

6 חוק מס רכוש וקרן פיצויים

עקרונות החוק.

7 חוק מס ערך מוסף

בכל הנוגע למקרקעין בלבד – לרבות סעיפים 1-10, 27-31, 43א, 51-54, 137א, ותקנה 26 לתקנות מע"מ.

8 ארנונה עירונית

לרבות החבות במס, מועדי תשלום והפטורים.

9 חוק לעידוד השקעות הון

פרק שביעי – הטבות במס לגבי בניינים להשכרה.

* ייתכנו שינויים בתכני הקורס

מכללת אפיק
השקעה לחיים

מוכנים להתקדם?

שליטה בדיני מיסוי המקרקעין היא יתרון מקצועי אמיתי. הצטרפו לקורס של מכללת אפיק וקבלו ידע פרקטי ועדכני, ליווי אישי וכלים ליישום מיידי בעבודה.

טלפון
1-700-700-741

וואטסאפ
054-729-4119

אתר הקורסים
afikonline.co.il

דוא"ל
office@afikil.co.il

משרות בתחום - אפיק ג'ובס: afikonline.co.il/jobs

בשיתוף ומקבוצת אפיק

BEST 1 מומחים בהערכות שווי

הארגון לקידום והעשרת שמאים
ORGANIZATION FOR THE PROMOTION AND ENRICHMENT OF APPRAISERS

אפיק NEWS

השקעה לחיים