

פקודת מס הכנסה מבחינה בין הכנסות שכר דירה למגורים ובין הכנסות שכר דירה מנכס מניב כגון חנות, מחסן, שטח מסחרי וכיו"ב. בחוזר זה נעסוק בשיטת המיסוי בישראל לגבי הכנסות שכר דירה למגורים בלבד כאשר הדירה המושכרת היא בשטחי מדינת ישראל. קיימים שלושה מסלולי מיסוי על פי פקודת מס הכנסה כאשר הבחירה להכנס לתחולת אחד מהמסלולים היא בידי הנישום. יש לענות על מספר דרישות בכל מסלול כפי שיפורט בהמשך. נציין כי ניתן לבחור במסלול שונה בכל שנה מחדש.

אופציה 1 – מסלול הפטור

מסלול זה מבוסס על **חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990**, חלופה זאת מעניקה פטור על הכנסות משכר דירה למגורים בישראל עד לגובה של 5,030 ש"ח בחודש לשנת המס 2016 (תקרת הפטור משתנה מדי שנה). מי שיבחר במסלול זה לא יוכל לנכות הוצאות שהוצאו בייצור הכנסות שכר הדירה לרבות פחת, לכן תקרת הפטור תמדד כנגד סה"כ ההכנסות ברוטו (ללא ניכוי הוצאות).

נקודות שכדאי לדעת!

- תקרת הפטור מחושבת באופן **חודשי**. לדוגמא במידה והשכרתם דירה לתקופה של 8 חודשים במהלך שנת המס ובארבעת החודשים הנותרים הדירה עמדה ריקה, תקרת הפטור לאותה שנה תהיה $4,910 * 8 = 39,280$ ש"ח.
- הפטור ניתן לתא משפחתי (אדם או בני זוג) ולא לנכס שבבעלותכם. כלומר במידה ויש לכם מספר דירות למגורים (וההכנסה אינה מגיעה לכדי עסק), סה"כ ההכנסות **מכלל** הדירות לא יעלה על תקרת הפטור.
- הפטור ניתן אך ורק במידה והשוכר משתמש בדירה לצורכי מגורים. במידה והשוכר משתמש בדירה גם לצורכי ניהול עסק, מס הכנסה לא יאפשר שימוש במסלול הפטור ואף ימסה את ההכנסות לפי **המס השולי** של המשכיר! בכדי להמנע מכך יש לשים לב כי יצויין בחוזה שהדירה תשמש אך ורק לצורכי מגורים ולא לצרכים אחרים. על פי פסקי דין אחרונים בנושא ביהמ"ש נוקט בגישה כי לא די בכך שיוכנס הסעיף הנ"ל בחוזה השכירות, אלא חובת המשכיר לבצע פעולות אקטיביות בכדי לוודא כי אכן הדירה משמשת לצורכי מגורים בלבד.
- על פי חוק מע"מ השכרת דירה למגורים שאינה עולה על 25 שנה נחשבת לעסקה פטורה ממע"מ. הפטור תקף בכל אחת משלושת חלופות המיסוי.

מה קורה עם ההכנסות עולות על תקרת הפטור?

במקרה בו ההכנסות עלו על תקרת הפטור, המשכיר יהנה מפטור מופחת עד לגובה "**התקרה המתואמת**" בלבד. התקרה המתואמת היא תקרת הפטור לאחר שהופחת ממנה **ההפרש** שבין סה"כ ההכנסות משכר דירה למגורים לבין תקרת הפטור. כלומר ככול שההכנסות יהיו גבוהות יותר כך הפטור יקטן וכדאי יהיה לשקול חלופת מיסוי אחרת. לדוגמא במידה וההכנסות שכר הדירה הינן 6,000 ש"ח בחודש, החישוב יהיה כדלקמן:

סה"כ הכנסות חודשיות	6,000 ש"ח
בניכוי הפטור החודשי	<u>5,030 ש"ח</u>
ההפרש	970 ש"ח
הפטור החודשי	5,030 ש"ח
בניכוי ההפרש	<u>970 ש"ח</u>
הכנסה פטורה ממס	4,060 ש"ח
הכנסה חייבת במס	1,940 ש"ח

ההכנסה החייבת במס תחוייב על פי המס השולי של אותו נישום אך לא פחות מ-30% שהוא שיעור המס המינימלי להכנסות פאסיביות.

במקרה בו משכיר הנכס הגיע לגיל 60 ההכנסה החייבת תחוייב במס שולי אך ללא מגבלת המינימום של 30% והוא יוכל להנות ממדרגות המס הנמוכות יותר בשיעור 10%, 14% ו-21%, כמובן בהתחשב בכלל ההכנסות שהיו לאותו נישום באותה שנת מס.

למי מייחסים את ההכנסות החייבות במס?

כאשר הכנסות שכר הדירה משותפות לשני בני זוג, פקודת מס הכנסה קובעת כי יראו את הכנסות בני הזוג המשותפות כהכנסת בן הזוג הרשום שהוא בדרי"כ זה שיש לו את ההכנסה החייבת הגבוהה יותר, כלומר המס השולי הגבוה יותר. ניתן לבקש מפקיד השומה לייחס את הכנסות שכר הדירה החייבות במס לבן הזוג שאינו בן הזוג הרשום (כמובן במקרים בהם כדאי לעשות זאת) בסיטואציה בה ההכנסה הינה מרכוש שהיה בבעלותו של בן/בת הזוג שאינו בן/בת הזוג הרשום יותר משנה לפני הנישואים, או שהכנסה של אותו בן/בת זוג היא מרכוש שהתקבל בירושה. אפשרות זו נתנת ע"י פקיד השומה רק במקרה שלאותו בן/בת זוג יש הכנסות ממקורות אחרים מלבד הכנסות משכר הדירה באותה שנת מס.

האם ניתן להכיר בהוצאות במידה וההכנסות עברו את תקרת הפטור?

כפי שנאמר לא ניתן לנכות הוצאות כנגד הכנסות שכר דירה פטורות ממס, אך במקרה בו הכנסות שכ"ד עולות על התקרה, קיימת **הכנסה מעורבת** – חלק מההכנסה פטורה ממס והיתרה חייבת במס. לפי הוראות מס הכנסה כאשר ההכנסה מעורבת ניתן לנכות הוצאות שהוצאו בייצור הכנסות שכר הדירה **באופן יחסי** כנגד ההכנסה שחייבת במס. לצורך ההמחשה, בהמשך לדוגמא הקודמת, היו לנו הכנסות פטורות ממס בסך 4,060 ש"ח והכנסות חייבות במס בסך 1,940 ש"ח מתוך סה"כ ההכנסות בסך 6,000 ש"ח. כלומר יחס ההכנסה **החייבת** מסה"כ ההכנסות הוא 32% (1,940 חלקי 6,000). נאמר שהיו הוצאות אחזקה שוטפות בגין הדירה בסך 1,000 ש"ח. ניתן יהיה לנכות מההכנסה החייבת 320 ש"ח (1,000 x 32%). וההכנסה החייבת במס לאחר הניכוי תהיה 1,620 ש"ח (1,940 - 320).

ומה לגבי ביטוח לאומי?

הכנסות שכ"ד הפטורות ממס עד לגובה התקרה פטורות גם מתשלום דמי ביטוח לאומי וממס בריאות. אולם כאשר ההכנסות עוברות את תקרת הפטור, החלק החייב במס שולי (לפי החישוב שהוסבר לעיל) חייב גם בדמי ביטוח לאומי ובמס בריאות לפי המעמד של אותו מבוטח. קיימים מקרים בהם ההכנסה עוברת את תקרת הפטור אך בעקבות המעמד של המבוטח בביטוח לאומי וכתוצאה מההכנסות האחרות שלו, **לא** יתחייב בדמי ביטוח לאומי ובמס בריאות. ממולץ לבחון כל מקרה לגופו.

אופציה 2 – מסלול 10%

לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה ניתן לשלם מס סופי בשיעור 10% על סה"כ ההכנסות משכר דירה למגורים בישראל החל מהשקל הראשון וללא הגבלת תקרה.

נקודות שכדאי לדעת!

- על פי מסלול זה לא ניתן לנכות הוצאות שהיו לכם בייצור הכנסות שכר הדירה.
- חשוב לציין כי בכדי לבחור במסלול זה יש לשלם את המס על הכנסות שכר הדירה בתוך 30 ימים מתום שנת המס בה היו לכם הכנסות משכר דירה למגורים. אפשרות אחרת היא לשלם מקדמות שוטפות במהלך השנה (בדרי"כ נדרש לשלם כל חודשיים). באפשרות השניה עליכם ללכת לפקיד השומה בתחילת השנה ולבקש פנקס מקדמות בשיעור 10% עבור הכנסות משכר דירה למגורים. אפשרות הבחירה בין שני מסלולי התשלום היא בידכם.
- ביטוח לאומי – במידה ובחרתם במסלול 10%, הכנסות שכ"ד יהיו פטורות מתשלום דמי ביטוח לאומי וממס בריאות.

אופציה 3 – מסלול מס שולי

על פי מסלול זה הנישום בוחר לשלם מס על הכנסות שכר דירה בישראל על פי המס השולי שלו. במסלול זה ניתן להכיר בכל ההוצאות הקשורות בייצור הכנסות שכר הדירה. דוגמאות להוצאות בייצור הכנסות שכר דירה למגורים: פחת, הוצאות אחזקה שוטפות, מימון, דמי ניהול, ועד בית, שכר טרחה עורך דין, שכר טרחה מתווך וכיו"ב.