



# דניאל אורן, כהן, שפיץ טולדנו - רואי חשבון

סניף ראשי: הרצל 1/148 בניין יוניטרייד אשדוד

סניף רמת גן: בן גוריון 8 רמת גן

13 ספטמבר 2012

לכבוד:

לקוחות המשרד

הנדון: הכנסות שכירות מדירת מגורים

## הקדמה

לא מעט אנשים המקבלים סכום כסף גדול בעת פרישה מעבודה או בירושה, מעדיפים להדיר רגליהם משוק ההון ולהשקיע את כספם ברכישת דירת מגורים אחת או יותר הן כהשקעה לטווח ארוך והן ליצירת מקור הכנסה חודשית. לגישת מס הכנסה, הכנסת בני זוג וילדיהם הקטנים (עד גיל 18) מהשכרת דירת מגורים אחת או יותר הינה הכנסה שתיוחס לבן הזוג הרשום (זה שהכנסתו מעסק או משלח יד גבוהה יותר) ולמעט אם הדירה הייתה בבעלות בן זוג אחד כשנה לפני נישואיו או שנתקבלה בירושה.

נזכיר כי סעיף 8 ב לפקודת מס הכנסה קובע כי הכנסות שכירות חייבות במס במועד תקבולים, אפילו אם הן הכנסות שכירות שנתקבלו מראש.

להלן סקירת החלופות למסלולי מיסוי הכנסות משכר דירה אשר אינן מהוות הכנסה מעסק בידי הנישום:

## מסלול א'-פטור ממס או פטור חלקי ממס

הכנסות יחיד מהשכרת דירת מגורים (אחת או יותר) בישראל או באזור (יהודה והשומרון) עד 4,910 ₪ לחודש (בשנת 2012) פטורות ממס באופן "מתואם". הפטור מתואם באופן שבו סכום ההכנסה החודשית מעל לתקרה מקטין את התקרה בהפרש בין שכר הדירה החודשי לבין התקרה.

חלק מהכנסות שכירות שאנו פטור ממס יתחייב במס שולי בהתאם ליתר הכנסותיו של היחיד/ה, מדרגת מס תחילית להכנסה מרכוש הינה 30%, למעט לגבי הכנסתו של מי שמלאו לו 60 בשנת המס שיהנה ממדרגות מס החל מ- 10%.

## תנאים לדרישת הפטור:

1. הדירה מושכרת לשוכר שהוא יחיד.
2. הדירה משמשת למגורים לפי טיבה. בהקשר זה נזכירכם לפסק דין בעניין קליניקה און בו נקבע כי קיום חוזה לפיו מטרת המגורים הינה לשכירות בעת בה מוצב שלט המעיד על קיומו של עסק במקום יחויב במס כהכנסה מדירה המשמשת לעסק, לאמור לא תוכל ליהנות מהפטור.
3. הדירה אינה רשומה או חייבת ברישום בספרי המשכיר.
4. השוכר אישר בחתימת ידו כי הדירה מושכרת למגורים בלבד.

התרת הוצאות:

סניף ראשי אשדוד 08-8671660 פקס 08-8671662

סניף תל אביב 077-9100703 פקס 077-9100704

# דניאל אורן, כהן, שפיץ טולדנו - רואי חשבון

סניף ראשי: הרצל 1/148 בניין יוניטרייד אשדוד

סניף רמת גן: בן גוריון 8 רמת גן

בהתאם להוראות הפקודה לגבי הכנסה מעורבת, הכנסה החייבת בשיעורי מס שונים, או, הכנסה שחלקה חייבת במס וחלקה פטורה ממס, ניתן לייחס את ההוצאות בין סוגי ההכנסות באופן שבו על החלק היחסי החייב במס ניתן להכיר בהוצאה היחסית.

## סייג לפטור:

מי שקיבל הטבה לפי חוק זה לא יחולו לגביו תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט – 1989, המאפשרות ניכוי פחת בשיעור 2% ממחיר הרכישה צמוד למדד. אם זאת נדגיש כי במכירת דירה חייבת במס שבה, במסלול מיסוי הכנסות זה (הפטור ממס), או במסלול מס מחזור, ינוכה פחת שניתן היה לדרוש מעלות הרכישה.

## פטור ממס להכנסה משכירות שקיבל קשיש:

סעיף 9(22) לפקודה קובע כי הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירה למגורים שקיבל קשיש המתגורר בבית אבות בשל הדירה שבה גר לפני כניסתו לבית אבות פטורה ממס עד לגובה מחצית התשלום השנתי ששילם בעד החזקתו בשנת המס בבית אבות.

"בית אבות" – מקום מגורים קבוע לשלושים יחידים לפחות שגילם מעל 65 שנים, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה – 1965.

## מסלול ב' - מס מחזור

יחיד שהכנסתו מהשכרת דירה המשמשת למגורים בישראל ואינה הכנסה מעסק יכול לבחור חיוב במס בשיעור 10% על ההכנסה (להלן - מסלול מס מחזור). אם מדובר בדירת מגורים מחוץ לישראל חיוב במס מחזור של 15%. יחיד אשר בחר במסלול מס מחזור אינו זכאי לנכות הוצאות בייצור ההכנסה, **לרבות פחת או הפחתה אחרת**. חיוב במס כאמור מותנה בתשלום מקדמה (בשיעור 10%) בתוך 30 ימים מתום שנת המס, בגין 2012 עד ליום 30 בינואר 2013.

## מסלול ג' - מס שולי על ההכנסות משכירות

יחיד יהיה חייב במס על הכנסתו החייבת משכירות בהתאם לשיעור המס השולי החל על הכנסתו החייבת, אגב התרת מלוא ההוצאות שהוצאו בייצור הכנסות השכירות, דוגמת דמי ניהול, עלות תחזוקה שוטפת, גבייה, דמי ניהול, הוצאות מימון, שכר טרחה מתווך, שכר טרחה עורך דין, פרסום, פחת[6], או, הפחתה אחרת וכיוצא באלה.

## התרת הוצאות:

כאמור כשמדובר בהכנסה מעורבת, החייבת בשיעורי מס שונים או הכנסה שחלקה חייבת במס וחלקה פטורה ממס, ניתן לייחס את ההוצאות בין סוגי ההכנסות באופן שבו על החלק היחסי החייב במס ניתן להכיר בהוצאה היחסית.

כאן המקום לציין שהכנסות מהשכרת דירה למגורים פטורות ממס ערך מוסף כל עוד תקופת ההשכרה אינה עולה על 25 שנה. כמו כן, חל פטור מתשלום ביטוח לאומי ומס בריאות על הכנסות אלה לבוחרים במסלול הפטור או במסלול



# דניאל אורן, כהן, שפיץ טולדנו - רואי חשבון

סניף ראשי: הרצל 1/148 בניין יוניטרייד אשדוד

סניף רמת גן: בן גוריון 8 רמת גן

מס מחזור תוך עמידה מלאה בתנאי המסלולים. (במקרה של הפרת אחד התנאים תחויב בתשלום ביטוח לאומי ומס בריאות).

**לסכום:** מומלץ לכל בעל דירה לבחור את מידת ההתאמה והכדאיות של כל מסלול מיסוי על פי הנתונים הספציפים לו.

חוזר זה נועד למסירת מידע בלבד ואין לראות בו כמתן חוות דעת ו/או ייעוץ מקצועי.  
העושה בו שימוש עושה זאת על דעת עצמו הבלעדית.  
לקבלת ייעוץ או חוות דעת יש לפנות למשרדינו.

בכבוד רב,  
דניאל אורן, כהן, שפיץ טולדנו  
רואי חשבון