

מדריך לתשלום ולהקלות במס על הכנסה של יחיד מהשכרת דירה למגורים בישראל

נושא: מס הכנסה

כללי 1. מסלול הפטור ממס (מלא או חלקי) 4

2. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10% 4 דוגמאות

3. חיוב במס לפי מדרגות המס 4

כללי

המידע המובא במדריך זה נועד להציג בפניכם את החלופות הקיימות בחוק לתשלום ולקבלת הקלות במס ליחידים על הכנסותיהם מהשכרת דירה למגורים בישראל.

להלן מסלולי המיסוי לתשלום ולהקלות במס:

1. פטור ממס (מלא או חלקי)

2. חיוב במס מופחת בשיעור של 10%

3. חיוב במס לפי מדרגות המס

בכפוף לתנאים להלן, רשאי המשכיר לבחור בכל אחד מהמסלולים עבור כל אחת מהדירות שברשותו. יש לשים לב שבבחירת מספר מסלולי מיסוי, תילקח ההכנסה הכוללת לצורך חישוב הפטור, כפי שיפורט בהמשך.

1. מסלול הפטור ממס (מלא או חלקי)

בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התש"ן – 1990 נקבעו מספר תנאים מצטברים למתן פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים בישראל:

- ♦ הדירה מיועדת לשמש למגורים לפי טיבה;
- ♦ הדירה איננה רשומה בספרי העסק של המשכיר או איננה חייבת ברישום כאמור;
- ♦ הדירה מושכרת לשוכר שהוא יחיד. ניתן גם להשכיר לחבר בני אדם, אך נדרש כי עיקר פעילותו של חבר בני האדם הוא

למטרות של מתן דיור לזכאים שקבע משרד הבינוי והשיכון, לקליטת עליה, לבריאות ולסעד ופעילותם אינה לצורכי רווח

ובלבד שהתקבל אישור מנהל רשות המסים לחבר בני האדם השוכר.

♦ הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד, ברשותו של המשכיר ישנה הצהרה בכתב על כך או לחילופין חוזה שכירות לפיו

ברור כי הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד.

הכנסה חודשית משכר דירה כוללת את ההכנסות מכל דירות המגורים המושכרות על ידי המשכיר, בן זוג המתגורר עמו או של ילדו עד גיל שמונה עשרה. בין אם הדירה מושכרת למגורים, ובין אם למטרה עסקית (כגון דירת מגורים המושכרת לעו"ד).

חישוב הפטור:

1. פטור מלא: אם סכום ההכנסה החודשית משכר דירה אינו עולה בכל חודש במהלך השנה על סכום של ₪ 5,010

**בשנת 2017 (להלן "תקרת הפטור"), יחול פטור מלא על הכנסה מהשכרת דירה למגורים העומדת בתנאים לעיל.
תקרת הפטור בשנת 2018 עומדת על סכום של 5,030 ₪**

2. פטור חלקי: כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה גבוה מתקרת הפטור (5,010 ₪) אולם אינו עולה על כפל

תקרה זו (10,020 ₪), יש לחשב את הפטור באופן הבא:

א. מפחיתים מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה שהתקבלה בפועל את סכום תקרת הפטור, ההפרש ביניהם יחשב

כסכום עודף על התקרה.

ב. מפחיתים מסכום תקרת הפטור את הסכום העודף על התקרה. ההפרש המתקבל הוא הסכום הפטור.

ג. מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל מפחיתים את הסכום הפטור. ההפרש המתקבל הוא

הסכום החייב במס.

לדוגמה:

סכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל היה 6,000 ₪, גבוה מתקרת הפטור אך נמוך מכפל התקרה.

	סכום	תיאור
א.	6,000 ₪ <u>(5,010 ₪)</u> 990 ₪	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל תקרת הפטור לחודש (לשנת 2017) סכום העודף על התקרה
ב.	5,010 ₪ (990 ₪) 4,020 ₪	תקרת הפטור סכום העודף על התקרה הסכום הפטור
ג.	6,000 ₪ (4,020 ₪) 1,980 ₪	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל הסכום הפטור הסכום החייב במס

על הסכום החייב במס יחול שיעור המס השולי של המשכיר בהתחשב במכלול הכנסותיו. לגבי הכנסות משכ"ד, מדרגת המס הראשונה היא 31%, למעט מי שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, שלגביו מדרגת המס הראשונה היא 10%.

המשכיר רשאי לנכות כנגד הסכום החייב בשיעור מס שולי הוצאות שוטפות הקשורות להפקת ההכנסה משכר דירה כגון: שכר טרחת עו"ד שערך את חוזה השכירות, תיקונים שוטפים ששילם המשכיר בשנת המס וכן פחת בשיעור של 2% מעלות רכישת המבנה המושכר (ללא עלות הקרקע).

יחיד שבחר במסלול הפטור המלא או החלקי לא יוכל ליהנות מהוראות "תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט - 1989", דהיינו לא יוכל לנכות פחת (שיעור מסווי משווי הדירה) מהכנסתו בהשכרת הדירה מאותה שנה.

ההוצאות יתרוו כיחס שבין סכום ההכנסה החייב במס משכר דירה, לבין סך ההכנסה משכר דירה.

אם בעת מכירת דירת המגורים לגביה נבחר מסלול הפטור יחול חיוב במס שבח, ינוכה משווי הרכישה, הפחת שאותו היה ניתן לדרוש כנגד ההכנסה הפטורה/ חייבת משכר דירה.

לידיעתכם, על מנת להסדיר את תשלום המס במקרה של "פטור חלקי" יהיה עליכם לפתוח תיק, המיועד לדיווח על השכרת נכסים במשרד השומה הקרוב לאזור מגוריהם.

היעדר פטור: כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה עולה על כפל תקרת הפטור (10,020 ₪), לא יחול כל פטור וכל סכום ההכנסה החודשית משכר דירה יהיה חייב במס. במקרה זה, ניתן יהיה לבחור במסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10% או במסלול מדרגות המס (ראה להלן).

2. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10%

מסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10%: על פי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה, ניתן לשלם מס מופחת בשיעור של 10% בשל הכנסה מהשכרת דירת מגורים בישראל.

מסלול זה יחול בתנאים הבאים:

◆ הדירה משמשת למגורים בישראל.

◆ ההכנסה מדמי השכירות איננה הכנסה מעסק כמשמעותה בסעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה.

לתשומת לבכם, אם בחרתם במסלול הזה אינכם זכאים לנכות הוצאות שהוצאו בייצור הכנסה משכר דירה, או פחת בשל הדירה ולא תהיו זכאים לקיזוז, זיכוי או פטור (לרבות הפטור במסלול הפטור) בגין ההכנסה משכר דירה או מהמס החל עליה. אם מכירת דירת המגורים לגביה נבחר מסלול המס המופחת תהיה חייבת במס שבח, ייווסף לשווי המכירה הפחת אותו היה ניתן לדרוש כנגד ההכנסה בשיעור המס המופחת.

יודגש, כי במסלול זה יש לשלם את המס לכל המאוחר תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה משכר דירה. תשלום לאחר המועד לעיל יחייב את המשכיר בתשלום ריבית והצמדה על חוב המס.

משכירים, להם יש תיק במס הכנסה, יכולים לשלם באתר האינטרנט של הרשות ביישום תשלום 10% מס בגין הכנסות משכ"ד - דירות מגורים

משכירים, להם אין תיק במס הכנסה, ישלמו באמצעות שובר דיווח מקוצר "בקשה לתשלום מס על הכנסה מהשכרת דירה" שיינתן במשרד השומה באזור מגוריהם ואותו יש לשלם בבנק הדואר. בגב השובר מפורטות הנחיות למילוי השובר.

לידיעתכם, אם הכנסתכם השנתית משכר דירה, בגינה שילמתם מס מופחת בשיעור 10% אינה עולה על 334,000 ₪ בשנת 2017 ואינכם חייבים בהגשת דו"ח שנתי למס הכנסה, לא תידרשו להגיש דו"ח שנתי על כלל הכנסותיכם, אלא אם כן פקיד השומה ידרוש זאת מכם.

למען הסר ספק, לא ניתן לדרוש פטור מכוח "חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התש"ן - 1990" וגם שיעור מופחת של 10% על הכנסת שכ"ד מאותה דירת מגורים.

דוגמאות

דוגמה 1:

המשכיר יותר מדירת מגורים אחת רשאי לבחור במסלול של פטור או של 10% או של תשלום מס שולי עבור כל אחת מהדירות שברשותו, אך לעניין קביעת סכום ההכנסה הפטורה והפגיעה בתקרת הפטור, יילקחו בחשבון ההכנסות מכל דירות המגורים.

בהשכרת שתי דירות מגורים ניתן לבחור לשלם מס באופן הבא:

כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר הדירה למגורים עבור שתי דירות גבוה מתקרת הפטור (5,010 ₪) אולם אינו עולה על כפל תקרה זו (10,020 ₪), ניתן לבחור לשלם מס בשיעור 10% עבור דירה אחת ועבור דירה שניה במסלול הפטור.

א. מפחיתים מסכום ההכנסה החודשית שהתקבלה בפועל משתי הדירות את סכום תקרת הפטור. ההפרש בניהם יחשב כסכום עודף.

ב. מפחיתים מסכום תקרת הפטור את הסכום העודף. ההפרש המתקבל הוא הסכום הפטור.
ג. מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל עבור דירה שנבחרה לחישוב המס לפי מסלול הפטור, מפחיתים את הסכום הפטור. אם יש הפרש הוא יהיה חייב במס. על הכנסה משכר דירה למגורים לגבי הדירה השנייה ישולם מס כאמור בשיעור 10%.

דוגמה 1:

סכום ההכנסה החודשית שהתקבל בפועל היה 7,000 ₪ עבור השכרת שתי דירות מגורים :
שכ"ד דירה 1 4,000 ₪ ושכ"ד דירה 2 3,000 ₪. על דירה 1 נבחר לשלם מס בשיעור 10% ועל דירה 2 נבחר מסלול הפטור.

תיאור	דירה 1	דירה 2	חישוב הפטור
א. סכום הכנסה משכר דירה למגורים בפועל מסלול מיסוי תקרת הפטור סכום עודף על התקרה	4,000 ₪	3,000 ₪	7,000 ₪
	10%	מסלול הפטור	
	-	5,010 ₪	(5,010 ₪)
	-	1,990 ₪	1,990 ₪
ב. סכום הפטור		3,020 ₪	
ג. סכום הכנסה משכר דירה למגורים בפועל הסכום הפטור הסכום החייב במס	4,000 ₪	3,000 ₪	
	-	3,020 ₪	
	4,000 ₪	0	

דוגמה 2 :

חישוב לפי 3 דירות בהן התקבל שכ"ד בפועל, בחישוב שנתי בהנחה ששכר הדירה התקבל במשך 12 חודשים באופן שווה:

תיאור	דירה 1	דירה 2	דירה 3	חישוב הפטור
סכום הכנסה משכר דירה למגורים בפועל	27,600 ₪	24,000 ₪	26,400 ₪	78,000 ₪
מסלול מיסוי	פטור	10% / מס שולי	10% / מס שולי	
תקרת הפטור				(60,120 ₪)
סכום העודף על התקרה				17,880 ₪
יתרת תקרת פטור	(42,240 ₪)			42,240 ₪
הסכום החייב במס	0	24,000 ₪	26,400 ₪	

אפשרות נוספת: בדירה השניה ניתן לנצל את יתרת הפטור בסך 14,640 ₪ (27,600 - 42,240) אלא שהיתרה בסך 9,360 ₪ ממוסה במס שולי.
הבוחר באפשרות של קבלת פטור ומיסוי היתרה במס שולי יגיש דוח שנתי.

3. חיוב במס לפי מדרגות המס

במסלול זה יחול שיעור המס השולי של המשכיר בהתחשב במכלול הכנסותיו. נזכיר כי לגבי הכנסות משכר דירה, מדרגת המס הראשונה היא 31%, למעט מי שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, שלגבי מדרגת המס הראשונה היא 10%. במסלול זה ניתן לדרוש הוצאות שוטפות שהוצאו בייצור ההכנסה.

אם מכירת דירת המגורים לגביה נבחר מסלול זה תהיה חייבת במס שבח, ינוכה משווי הרכישה הפחת שאותו דרשנו כנגד ההכנסה החייבת משכר דירה.

לידיעתכם, בחירה במסלול זה תחייב אתכם בהגשת דו"ח שנתי למס הכנסה.
דברי ההסבר המובאים כאן הם כלליים ואין לראות בהם את נוסח החוק והתקנות.

בהוצאת חטיבת שומה וביקורת והיחידה לדוברות והסברה, ינואר 2018.
