



רשות המסים בישראל

7 ינואר 2024

הנדון: הבהרה לעניין פיצוי בגין אבדן דמי שכירות למשכיר ודירור חלופי לשוכרים בקשר לדירות מגורים ביישובים שפונו

ביום 7 לאוקטובר 2023 החלה מתקפה משולבת, אשר כללה ירי טילים ופשיטת גורמים עוינים ברחבי הארץ, מתקפה שעודנה נמשכת.

בעקבות אירועים אלה התקבלו החלטות הממשלה מס' 4877, מס' 950, מס' 975, מס' 988, מס' 1006, מס' 1071 ומס' 1074 שעניינן פינוי תושבים, ריענון וסיוע לאוכלוסייה שביישובים שלגביהם התקבלו החלטות הממשלה (להלן – "היישובים שפונו") וכן החלטה מס' 1122 מיום 10 בדצמבר 2023 והחלטה מס' 1193 מיום 29.12.23 שעניינה הארכת משך הפינוי ומשך הריענון עד ליום 29 בפברואר 2024.

במסגרת החלטות אלה נקבע, בין היתר, כי המפונים, (לרבות השוכרים), זכאים למענקי אכלוס כספיים, או למימון שהייה במגורים חליפיים, כגון בתי מלון.

בעקבות פינוי התושבים, התקבלו פניות רבות, הן משוכרים והן ממשכירי דירות מגורים, בנוגע לזכאות לפיצוי בגין דמי השכירות.

במסמך זה נבהיר באילו מקרים חוק מס רכוש מפצה על אבדן דמי שכירות למשכירים ו/או מימון של דירור חלופי לשוכרים.

1. **השכרת דירה במסגרת עסק** - לגבי דירה המושכרת במסגרת עסק ביישוב ספר שפונה וההכנסה משכירות דווחה אצל המשכיר כהכנסה עסקית – אבדן דמי השכירות מהווה נזק עקיף שניתן לתבוע מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א – 1961 (להלן: "החוק") ומס רכוש יפצה בגין אבדן ההכנסות משכירות, כל עוד היישוב מפונה בהתאם להחלטות הממשלה ו/או הוראות גורמי הביטחון.

2. **משכיר של דירת מגורים שנגרם לה נזק ישיר שבעקבותיו לא ניתן להתגורר בה** –



רשות המסים בישראל

- **נכס בישוב ספר** - בעלים של דירת מגורים שמצויה בישוב ספר, שנפגעה פגיעה ישירה ואינה ראויה למגורים עקב כך, זכאי לתבוע, בנוסף לנזקי התכולה שבבעלותו והמבנה, גם בגין אובדן דמי השכירות, במקרים בהם אינו מקבל את דמי השכירות מהשוכר, וכל זאת עד לסיום שיקום הדירה.

- **נכס בישוב שאינו ישוב ספר** - בהתאם להוראות החוק, בעלים של דירה שאינה מצויה בישוב ספר, שנפגעה פגיעה ישירה ואינה ראויה למגורים עקב כך, זכאי לפיצוי בגין נזק ישיר בלבד, קרי -למבנה ולתכולה שבבעלותו.

3. **משכיר של דירת מגורים שפונתה בהתאם להחלטות הממשלה, שלא נגרם לה נזק ישיר שבעקבותיו לא ניתן להתגורר בה או שלא נגרם לה נזק כלל** – במקרים אלה, אבדן דמי השכירות בדירות כאמור, אינו מהווה נזק בר פיצוי לפי החוק.

4. **זכאות השוכר למימון של דיור חלופי במקרה של דירת מגורים שנגרם לה נזק ישיר שבעקבותיו לא ניתן להתגורר בה** – ככלל, השוכר זכאי למימון של דיור חלופי מכוח החוק, בכפוף לכך שימשיך לשלם את דמי השכירות למשכיר בתקופה הרלבנטית. לגבי מפונים מכוח ההחלטות שפורטו לעיל, במקרים בהם השוכר משוכן במלון או מקבל מענק אכלוס, הוא אינו זכאי לפיצוי נוסף בגין דיור חלופי, וזאת בהתאם להוראות תקנות מס רכוש וקרן פיצויים (תשלום פיצויים) (נזק מלחמה ונזק עקיף), התשל"ג – 1973, הקובעות כי במקרים בהם קיבל או זכאי לקבל הניזוק פיצוי מגורם אחר, הוא אינו זכאי לפיצוי מכוח החוק. חשוב לציין כי השוכר זכאי לפיצוי בגין הנזק הישיר שנגרם לתכולה השייכת לו.