

הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 268), התשפ"ג-2023

הוספת סעיף
1א134

1. בפקודת מס הכנסה¹ (להלן – הפקודה), אחרי סעיף 1א134 יבוא:

”חובת דיווח על הכנסות שכירות
1א134. (א) על אף ההוראות לפי סעיף 1א134, יחיד שהייתה לו בשנת המס הכנסה של דמי שכירות כהגדרתם בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990,² יהיה חייב להגיש דוח לפי סעיף 131, אלא אם כן הגיש למנהל או לפקיד השומה, עד יום 30 באפריל של שנת המס העוקבת לשנת הפקת ההכנסה, הצהרה ערוכה לפי טופס שיקבע המנהל, שבה פרטי הדירות שהשכיר וסכום דמי השכירות ששולמו לו והתקיימו לגבי התנאים שנקבעו לפי סעיף 1א134.

(ב) הצהרה כאמור בסעיף קטן (א), תוגש באופן מקוון במערכת שיפתח המנהל לצורך כך; ואולם יחיד אשר נולד לפני שנת 1955 יהיה רשאי להגיש את הדיווח גם באופן שאינו מקוון.”

ד ב ר י ה ס ב ר

הכנסה שאינה הכנסה לפי סעיף 2(1) או (2) לפקודה (כגון הכנסה מהשכרת דירת מגורים), שחל לגביה פטור ממס, פטור מדיווח על אותה הכנסה. משמעות הדבר היא כי מי שהכנסתו מהשכרת דירת מגורים נמוכה מהתקרה הקבועה בחוק מס הכנסה אינו נדרש לדווח על הכנסה שלו משכר הדירה כלל (למעט מי שחייב בהגשת דוח שנתי מסיבות אחרות).

לפי ההערכות, בעלי דירה רבים נהנים מהכנסה מדמי שכירות אשר אינה אמורה להיות פטורה ממס לפי החוק, אך מסיבות שונות הם אינם מדווחים על כך, ויש פערי גבייה להכנסות המדינה של עשרות מיליוני שקלים חדשים. החלת חובת דיווח תקשה את המשך העלמות המס, שכן ההנחה היא כי בעלי הכנסה משכר דירה יימנעו מהצהרה כוזבת לרשויות המס בדבר גובה הכנסה שלהם ממקור זה.

יובהר כי ככלל כל אדם מחויב לדווח על כלל הכנסותיו לרשויות המס אם לא נוכח מהן מס במקור בשיעור המרבי, ואילו הפטור מדיווח מהווה חייג לכלל לנוכח הנתונים שלעיל ולצורך הגברת האכיפה מוצע להחיל את חובת הדיווח גם על הכנסות שאין חובה לדווח עליהן לפי הדין הקיים. כדי להקל על הציבור מוצע לקבוע חובת דיווח פשוטה ומקוונת שכוללת רק פרטים לגבי הדירה המושכרת וגובה דמי השכירות ששולמו בשנה הקודמת. נוסף על כך מוצע לאפשר למי שנולד לפני שנת 1955 דיווח דיני פשוט שאינו דורש אוריינות טכנולוגית.

כללי בהחלטה מספר 188 של הממשלה מיום ג' באדר התשפ"ג (24 בפברואר 2023) בעניין "רפורמה בשוק השכירות", הוחלט, בין השאר, לבטל את סעיף 4 לחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 (להלן – חוק מס הכנסה). כך שתבוטל ההצמדה של תקרת הפטור כמשמעותה בסעיף 2 לאותו חוק, וכן לבטל את הפטור מחובת דיווח שנתית ליחיד שיש לו הכנסה מדמי שכירות הפטורים ממס.

בסעיפים 11(5), 12(ב) ו-13(ג) להצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 (הצעות חוק הממשלה, התשע"ג, עמ' 892 עד 894) (להלן – הצעת חוק ההתייעלות), הוצעו תיקונים בפקודת מס הכנסה (להלן – הפקודה) ובחוק מס הכנסה לצורך יישום החלטת הממשלה האמורה. בשל סד הזמנים להעברת חוק ההתייעלות לא הספיקה ועדת הכספים למצות את הדיון בסעיפים האמורים, והוחלט בוועדה שלא לכלול אותם בנוסח אשר הונח במליאה לקריאה שנייה ושלישית.

מוצע כעת, לכלול את הסעיפים האמורים בהצעת חוק חדשה, כדי שיהיה ניתן להביא לידי יישום מלא את החלטת הממשלה האמורה.

סעיפים חוק מס הכנסה פטור ממס הכנסות מהשכרת 1 ו-2 דירת מגורים עד לגובה התקרה הקבועה באותו חוק. נוסף על כך, בהתאם לתקנות מס הכנסה (פטור מהגשת דין וחשבון), התשמ"ח-1988, מי שיש לו

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 6, עמ' 120; ס"ח התשפ"א, עמ' 96.

² ס"ח התש"ן, עמ' 148.

2. (א) סעיף 1א134 לפקודה, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, יחול על הצהרה שיש להגיש לגבי דמי שכירות שהתקבלו בשל השכרת דירה בשנת המס 2023 ואילך.
- (ב) על הפרת חובת הגשת דוח לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה שבוצעה במשך שנה מיום תחילתו של חוק זה, בידי יחיד שלולא הוראות סעיף 1א134 לפקודה כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה היה פטור מהגשת הדוח, לא יינקטו פעולות אכיפה אלא אם כן התרה בו פקיד השומה בכתב, כי עליו להגיש את הדוח כנדרש בתוך 60 ימים ואם לא יעשה כן יינקטו נגדו פעולות אכיפה, והוא לא הגיש את הדוח בתוך 60 הימים האמורים.
3. בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990³ –
- (1) בסעיף 2(א), במקום הסכום האמור בו, יבוא "5,470";
- (2) סעיף 4 – בטל.

תיקון חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים)

ד ב ר י ה ס ב ר

מוצע לבטל את סעיף 4 לחוק מס הכנסה כך שתבוטל ההצמדה של תקרת הפטור לפטור ממס על הכנסות מהשכרת דירות מגורים, עלות פיסקלית גבוהה, ותוצאות רגרסיביות המיטיבות עם מרובי נכסים. נוסף על כך, מתן פטור ממס על דמי שכירות, שהן למעשה התשואה המתקבלת מדירות כאמור, מייצר עודף ביקושים לרכישת דירות להשקעה, בשל פערי המיסוי אל מול מסלולי השקעה אחרים שבהם התשואה חייבת במס מלא. מחקר מקיף שביצע ה־OECD חיזק את העמדה הזו וקבע כי הפטור בישראל מביא להשפעות שליליות על שוק הדיור בכלל ועל שוק השכירות בפרט והמליץ לבטלו.

בהתחשב בהשלכות הבעייתיות של הפטור ממס כאמור, הגדלת הפטור מדי שנה, באמצעות מנגנון של הצמדת תקרת הפטור, אינה רצויה, ומוצע לבטל את מנגנון ההצמדה כאמור. בעקבות התיקון, בתחילת שנת 2024 לא יתעדכן הסכום הקבוע בחוק מס הכנסה, וגובה הכנסות דמי השכירות החודשי הפטור ממס לפי חוק מס הכנסה ימשך לעמוד על סכום של 5,470 שקלים חדשים גם בשנת המס האמורה ואילך.

מוצע שתיקון זה יחול החל משנת 2024 שבה ידווחו הכנסות שהתקבלו החל משנת המס 2023.

בשים לב לכך שהשינוי המוצע בסעיף זה יחול על כלל הציבור, שלחלקו אין ממשקים שוטפים עם רשות המסים, מוצע לאפשר "תקופת ביניים" שבה האכיפה תינקט רק נגד מי שקיבל התראה בכתב ושב וביצע את ההתנהגות האסורה (לא דיווח). על כן, מוצע לקבוע כי בשנת המס הראשונה שבה חלה חובת הדיווח, לא יינקטו אמצעי אכיפה בשל אי־דיווח על הכנסה שהופקה מדמי שכירות מתחת לתקרת הפטור, אלא אם כן המפר קיבל על כך התראה בכתב, ולאחריה לא דיווח כנדרש.

3 סעיף לפי סעיף 2 לחוק מס הכנסה, יחיד שהייתה לו בשנת המס הכנסה של דמי שכירות, יהיה פטור ממס על הכנסה זו, ובלבד שלא הייתה לו הכנסה מהשכרת דירות מגורים בסכום כולל העולה על הסכום האמור בו (להלן – התקרה). לפי סעיף 4 לחוק האמור התקרה מתואמת מדי שנה לפי שיעור עליית המדד בשנת המס הקודמת, ולכן עומדת כיום על סכום של 5,470 שקלים חדשים (נכון לשנת 2023).

³ ס"ח התש"ן, עמ' 148.

