



ח' טבת, תשפ"ד
20 דצמבר, 2023

לכבוד:
ציבור הנישומים והמייצגים

הנדון: תיקון סעיף 122 לפקודת מס הכנסה

סעיף 122 לפקודת מס הכנסה (להלן: הפקודה) מאפשר לשלם מס מופחת בשיעור של 10% על הכנסות מהשכרת דירת מגורים בישראל בתנאים הבאים:

- הדירה מושכרת על ידי יחיד ומשמשת למגורים בישראל.
- ההכנסה מדמי השכירות איננה הכנסה מעסק, כמשמעותה בסעיף 2(1) לפקודה.
- משכיר הדירה לא יהיה זכאי לנכות פחת או הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי שכירות (משנת 2023 ניתנה הטבה, כפי שיוסבר בהמשך) ולא יהיה זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי שכירות או מהמס החל עליה.
- יש לשלם את המס לכל המאוחר תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה מדמי השכירות.

במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024) התשפ"ג-2023, בוצע תיקון 264 לפקודת מס הכנסה, לפיו, התווסף סעיף 122(ו) המעניק הטבה שנועדה להקל על מי שיש לו "דירת מגורים יחידה" ומעדיף, משיקוליו, לגור בדירת מגורים אחרת או לגור "בבית אבות" או "בבית חולים גריאטרי", כהגדרתם בסעיף 122(ו) לפקודה.

ההטבה מאפשרת למי שיש לו דירת מגורים יחידה שאותה הוא משכיר (להלן: "הדירה המושכרת"), ובמקביל באותה תקופה הוא משלם דמי שכירות לצורך שכירת דירת מגורים אחרת בישראל למגוריו או שמשלם בעד מגוריו/מגורי בן זוגו המתגורר עימו בבית אבות או בבית חולים גריאטרי (להלן: "דמי שכירות מוטבים") – לנכות מהכנסות השכירות המתקבלות מהדירה המושכרת את דמי השכירות המוטבים ששילם, עד לסכום של 90,000 ₪ בשנה.

ההטבה תחול על הכנסות שכירות המתקבלות מתחילת שנת 2023 ואילך, ותינתן רק למי שמדווח ומשלם מס לפי סעיף 122 לפקודה, תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה משכר דירה, ככל שנותרו הכנסות שכירות לאחר קיזוז דמי שכירות מוטבים.



הדגשים:

▪ **משכיר שיש לו תיק במס הכנסה**, נדרש לדווח על פרטי הדירה המושכרת לצרכי מגורים ועל הדירה שהוא שוכר (כגון: כתובת הנכס, סה"כ הכנסות מהשכרת הדירה, סה"כ דמי שכירות ששולמו) וכן להצהיר כי בבעלותו דירת מגורים יחידה מושכרת וכי הוא שוכר דירה בישראל למגוריו ומבקש להפחית את הוצאות שכר הדירה ששילם.

למעבר לדיווח ותשלום באתר האינטרנט של רשות המסים: [תשלום 10% מס בגין הכנסות משכ"ד - דירות מגורים.](#)

▪ **משכיר שאין לו תיק במס הכנסה** וההכנסה השנתית מהשכרת דירת המגורים אינה עולה על 375,000 ₪ בשנת 2023, ימלאו "בקשה לתשלום מס על הכנסה מהשכרה למגורים ללא חיוב בהגשת דו"ח שנתי על הכנסות" באמצעות [טופס 3302](#). את הטופס ניתן לשלוח [בצורה מקוונת באמצעות מערכת פניות הציבור](#) או להגיש למשרד מס הכנסה הסמוך לאזור מגורכם. לאחר פתיחת התיק בפקיד השומה (סוג תיק 95) ניתן יהיה לשלם את המס באתר האינטרנט של רשות המסים כאמור לעיל.

▪ במקרה בו הכנסות שכר הדירה למגורים עבורן שולם 10% עולות על 375,000 ₪ בשנת 2023, קיימת חובת הגשת דו"ח שנתי למס הכנסה.

▪ במקרים בהם דמי שכירות מוטבים ששילם [גבוהים](#) מהכנסות השכירות מהדירה המושכרת, ההפרש לא יחשב כהפסד הניתן לקיזוז כנגד כל הכנסה (לא באותה שנת מס ולא כהפסד מועבר).

לקבלת מידע והסברים נוספים בנושא מסלולי מיסוי הכנסות מהשכרת דירה למגורים (מסלול פטור ממס, מסלול מס בשיעור של 10%, ומסלול חיוב מס שולי), ניתן להיכנס [למדריך לתשלום ולהקלות במס על ההכנסה של יחיד מהשכרת דירה למגורים בישראל.](#)

בכבוד רב,

רשות המסים