

תאריך: 04 בינואר, 2018  
י"ז בטבת, תשע"ח

לכבוד  
קהל לקוחותינו

הנדון: הכנסות שכר דירה למגורים

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

1. מסלול הפטור ממס (מלא או חלקי)
2. מסלול 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.

#### 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 זוגו 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:**

- א. פטור מלא: אם סכום ההכנסה החודשית משכר דירה אינו עולה בכל חודש במהלך השנה על סכום של 5,030 ש"ח בשנת 2016 (להלן "תקרת הפטור"), יחול פטור מלא על הכנסה מהשכרת דירה למגורים העומדת בתנאים לעיל.**
- תקרת הפטור בשנת 2017 עומדת על סכום של 5,010 ש"ח.**
- ב. פטור חלקי:** כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה גבוה מתקרת הפטור (5,030 ש"ח) אולם אינו עולה על כפל תקרה זו (10,060 ש"ח), יש לחשב את הפטור באופן הבא:
- מפחיתים מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה שהתקבלה בפועל את סכום תקרת הפטור, ההפרש ביניהם יחשב כסכום עודף.
  - מפחיתים מסכום תקרת הפטור את הסכום העודף. ההפרש המתקבל הוא הסכום הפטור.
  - 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 ש"ח, גבוה מתקרת הפטור אך נמוך מכפל התקרה.

סכום	תיאור	
6,000 ש"ח <u>(5,030 ש"ח)</u> 970 ש"ח	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל תקרת הפטור סכום העודף על התקרה	א.
5,030 ש"ח <u>(970 ש"ח)</u> 4,060 ש"ח	תקרת הפטור סכום העודף על התקרה הסכום הפטור	ב.
6,000 ש"ח <u>(4,060 ש"ח)</u> 1,940 ש"ח	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל הסכום הפטור הסכום החייב במס	ג.

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 במס 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).



CASPI DUEK KOREN CPAs  
כספי דואק קורן ושות' רואי חשבון

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 מסוים משווי הדירה) מהכנסתו בהשכרת הדירה מאותה שנה. ההוצאות יותרו 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 מגוריכם.

**היעדר פטור** : כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה עולה על כפל תקרת הפטור (10,060 ש"ח), 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%

יודגש, כי במסלול זה יש לשלם את המס לכל המאוחר תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה משכר דירה. כלומר הכנסות שכר דירה לשנת 2017 יש לדווח ולשלם לא יאוחר מה- 31 בינואר 2018. תשלום לאחר המועד לעיל יחייב את המשכיר בתשלום ריבית והצמדה על חוב המס.

**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 12(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.

**משכירים, להם יש תיק במס הכנסה, יכולים לשלם באתר האינטרנט של רשות המיסים.**

סניף מרכז - אלעד

רח' שמעון בן שטח 8 אלעד 40800  
טלפון: 03-9333366 | פקס: 03-9444494 | sec@cpa-cdk.co.il

ירושלים - משרד ראשי

רח' רשב"א 15 ירושלים 92264  
טלפון: 02-5669399 | פקס: 02-5666657 | sec@cdk-cpa.co.il

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 333,000 ש"ח בשנת 2016 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.**

### **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, שלגביו 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 שבת, ינוכה משווי הרכישה הפחת שאותו דרשנו כנגד ההכנסה החייבת משכר דירה. לידיעתכם, בחירה במסלול זה תחייב אתכם בהגשת דו"ח שנתי למס הכנסה.

משרדנו עומד לשירותכם בכל שאלה ו/או הבהרה.

בכבוד רב,  
כספי דואק קורן ושות'  
רואי חשבון