



שרות חוגרים לפקוחות החגרים

1779 (41)
נובמבר 2015

א.ג.ג.,

הנדון: הכנסות משכר דירה למגורים בישראל ובחו"ל בשנת המס 2015

1. מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים בישראל

הכנסות פסיביות מהשכרת דירה למגורים בישראל בידי יחידים נישומות בשלושה מסלולים: **הראשון**- מסלול פטור לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 וזאת עד לתקרה מסוימת, **השני**- מסלול מס מופחת בשיעור 10% לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה **ומסלול שלישי**- החייב במס מלא מחד, ומאידך מאפשר לדרוש הוצאות.

חוזר זה בא לסקור בפני המשכיר את האפשרויות העומדות כיום, למיסוי הכנסות מהשכרת דירת מגורים.

לצורך המחשה מובאות בסוף החוזר דוגמאות מספריות לבחינת הכדאיות בבחירת המסלולים השונים ואפשרות השילוב ביניהם.

נציין גם שבאתר רשות המסים יש [מדריך לתשלום ולהקלות במס על הכנסה של יחיד מהשכרת דירה למגורים בישראל](#).

2. ניכוי במקור בגין תשלום הכנסות שכירות

תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלום דמי שכירות), התשנ"ח-1998, מחייבות שוכר לנכות מס במקור בשיעור 35% מדמי השכירות המשולמים למשכיר, באם ניתן היה לתבוע הוצאה זו בניכוי. בד בבד, קובע סעי' 32 לפקודה, שמי שהיה חייב לנכות מס במקור ולא ניכה, לא תותר לו ההוצאה בניכוי. לפיכך, באם השוכר אינו יחיד שהדירה משמשת אותו למגורים בלבד, יש להצטייד מראש בפטור או באישור על ניכוי במקור מוקטן מרשויות המס.

3. מסלול פטור

3.1 חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 (להלן - **החוק**) פוטר ממס הכנסות מהשכרה למגורים של דירות מגורים בישראל (בידי משכיר שהוא יחיד, לרבות נישום מייצג בחברה משפחתית, בהשכרה לשוכר שהוא יחיד או חבר בני אדם שקבע לעניין זה נציב מס הכנסה), וזאת **עד לתקרה של 5,070 ש"ח לחודש** (סכום מעודכן לשנת 2015).

3.2 החוק מגדיר דירת מגורים כדירה בישראל או באזור המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, למעט דירה הרשומה או שיש לרשמה בפנקסים שחייבים לנהל לגבי הכנסת המשכיר מעסק. לפיכך, כל דירות המגורים של המשכיר שאינן במסגרת עסקו, עונות להגדרה זו.

3.3 החוק מגדיר את המונח "דמי שכירות" ככולל את התמורה מהשכרת דירת מגורים אחת או יותר, המשמשת למגורים, לשוכר שהוא יחיד, או חבר בני אדם שאושר על ידי הנציב.

3.4 סעיף 2 לחוק קובע כי הפטור יחול על הכנסה מדמי שכירות (כאמור לעיל), ובתנאי שלא הייתה ליחיד **הכנסה מהשכרת דירות מגורים** בסכום העולה על התקרה (כאשר ההכנסה עולה על התקרה, אך היא נמוכה מכפל התקרה, נקבע מנגנון בו כל שקל עודף מפחית שקל

מהסכום הפטור עד התקרה).

3.5 עיון מדוקדק בלשון החוק מראה, כי בעוד שהתמורה "הפטורה" הינה רק זו הנכללת בגדר "דמי שכירות" כהגדרתם בחוק, הרי חישוב התקרה כולל בתוכו כל הכנסה מהשכרת דירות מגורים, לרבות לדוגמא דירות המושכרות למי שאינו יחיד או חבר בני אדם שאושר על ידי הנציב, וכן דירה המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים אך אינה משמשת ככזו בפועל, הכנסותיה מחד יחושבו לצורך תקרת הפטור, אך כמובן לא ייהנו מהפטור עצמו.

3.6 בנוגע לחישוב מס השבח במכירת דירה שהושכרה במסלול הפטור (אם יחול חיוב במס שבח) - על פי **תוספת מס' 1 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 5/2007**, אין להתיר הוצאות שוטפות ויש לנכות את הפחת שנצבר מיום **27 בפברואר 2007** (מועד פרסום הוראת הביצוע המקורית) משווי הרכישה (ניכוי המקביל להוספת הפחת לשווי המכירה במסלול מס בשיעור 10%). בפס"ד **לילי שמשון** (ו"ע 1005/09) מאפריל 2010 ובפס"ד **ברמן** (ו"ע 18232-05-11) מאוגוסט 2012 **נקבע שבחישוב השבח, אין להפחית מהעלות מרכיב פחת שלא נדרש בפועל בניכוי לצרכי מס, ועל כן נראה שהם מחלישים את עמדתה של רשות המסים.**

4. מסלול מס בשיעור 10%

4.1 סעיף 122 לפקודת מס הכנסה (להלן - "**הפקודה**") מאפשר מסלול המטיל מס בשיעור 10% בלבד על ההכנסה ברוטו מהשכרת דירת מגורים, וזאת ללא קביעת תקרה לגובה ההכנסות.

4.2 הדרישות היחידות בסעיף הינן, שהמשכיר הינו יחיד (לרבות נישום מייצג בחברה משפחתית), ושהדירה המושכרת משמשת למגורים בישראל. אין כל חשיבות לזהות השוכר, יחיד, חברה או אחר. די בכך כי הדירה משמשת למגורים בישראל.

מי שבחר לשלם מס במסלול זה, לא יהא זכאי לנכות פחת או הוצאות אחרות ולא יהיה זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה. לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, ייוסף לשווי המכירה הסכום המירבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכותו, אילולא האיסור לנכותו במסלול זה. (הוראה זו נקבעה בחוק ולכן נראה כי פס"ד לילי שמשון וברמן, שהוזכרו לעיל, אינם רלוונטיים במקרה זה).

4.3 גם מסלול זה לא יחול על הכנסה של יחיד המהווה הכנסה מעסק לפי סעיף 12(1) לפקודה. תשומת לב לפס"ד **לשם** (עמ"ה 1001/09). המערערים הינם אח ואחות אשר בשנים הנדונות 2002-2007, היו בעלים במשותף של 28 נכסי מקרקעין, כאשר רוב הנכסים הגיעו לידי המערערים בירושה מאביהם המנוח, וחלקם הוענקו להם במתנה מהמנוח בעודו בחיים. 24 מהנכסים מוגדרים כדירת מגורים, ברם חלקם מושכרים כדירות מגורים וחלקם כמשרדים. יתר הנכסים חנויות ומשרדים. נקבע, כי הכנסות דמי השכירות מכל הנכסים הנדונים יסווגו כהכנסה פאסיבית לפי סעיף 6(2) לפקודה, ושיעור המס המופחת לפי סעיף 122 לפקודה יחול על דירות המגורים שהושכרו למטרת מגורים.

4.4 תשלום המס במסלול זה יבוצע בתוך 30 ימים מתום שנת המס (אלא אם כן שילם היחיד בשנת המס 2015 מקדמות רגילות לפי סעיף 175 לפקודה). נציין כי בתיקון 159 לפקודה (משנת 2007) **בוטלה הזיקה בין תשלום המס במועד הקבוע לבין הזכות לתשלום מס בשיעור 10%, דהיינו אי תשלום המס במועד לא ימנע את הזכאות לתשלום מס לפי מסלול זה**¹. במקרה של תשלום המס במועד מאוחר יותר יוטלו על סכום המס הפרשי הצמדה וריבית².

4.5 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.

אם ההכנסה השנתית משכר דירה, בגינה שולם מס מופחת בשיעור 10% אינה עולה על

¹ ראה גם התייחסות לכך בפס"ד **מלר** (ע"מ 403/10) ופס"ד **ש.א.** (ע"מ 11034-02-13) שם במהלך הדיונים בבית המשפט הגיעו הצדדים להסכמה כי הכנסות מהשכרת דירות למגורים יחויבו במס בשיעור של 10% בלבד, וזאת על אף שלא דווחו כלל.

² ראה סעיף 2.3 **להוראת ביצוע מס הכנסה מס' 5/2014**.

337,000 ש"ח (הסכום מעודכן לדוח המס לשנת 2014) ולא חלה על המשכיר חובת הגשת דו"ח שנתי למס הכנסה, הוא לא יידרש להגיש דו"ח שנתי על כלל הכנסותיו, אלא אם כן פקיד השומה ידרוש זאת.

5. מסלול חייב

במסלול זה משולם מס מלא על ההכנסה נטו, לאחר קיזוז הוצאות וכיו"ב, כנהוג לגבי כל הכנסה עסקית אחרת.

6. בחינת שילוב בין המסלולים השונים

6.1 כפי שראינו, אף אחד מהמסלולים דלי המס (פטור או 10%) לא חל על הכנסה מעסק, ולכן במקרה בו פעילות היחיד המשכיר מגיעה לכדי עסק, פתוחה בפניו, אך ורק האפשרות של מסלול חייב מס, הכולל כמובן הכרה בהוצאות. ואולם, באם לדוגמא, למשכיר יש בנין המכיל מספר רב של דירות להשכרה, המהווה עסק, ובנוסף מספר דירות נוספות במקום אחר, שבגינן ההכנסה הינה פסיבית, הרי שאין מניעה כי על ההכנסה העסקית ישולם מס רגיל ואילו על הדירות האחרות יחול מסלול הפטור או מסלול ה-10%, לפי העניין.

6.2 **שילוב מסלול פטור ביחד עם המסלולים האחרים** - השילוב בין מסלול פטור למסלול מס בשיעור 10% כמעט תמיד אינו כדאי, היות וכפי שראינו בפרק מסלול הפטור (בסעיף 3 לעיל), לשון החוק הדווקנית קובעת כי בחישוב תקרת הפטור יילקחו כל דירות המגורים בחשבון, דהיינו גם כאלה שאינן במסלול הפטור אלא במסלול ה-10% (לדוגמא, דירה שהושכרה למגורים עבור חברה, או דירה המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, אך הושכרה לפעילות עסקית).

אנו בדעה, כי לשון החוק מאפשרת שילוב, כך שלגבי דירה מסוימת יוחל חוק הפטור ועל הדירה הנוספת יידרש מסלול ה-10%. ברם, תקרת הפטור ממס תקטן בכל הסכומים שיחויבו במסלול 10% מס, ולכן אפשרות השילוב הנ"ל מוגבלת ורלוונטית במקרים הבאים:

(1) בהשכרת מספר דירות מגורים - רק כאשר סך ההכנסות גבוה מתקרת הפטור, אך נמוך מכפל תקרת הפטור.

(2) כאשר סך ההכנסות מהשכרת דירות המגורים נמוך מתקרת הפטור, אך השכרת חלק מהדירות לא עונה לתנאי הפטור כאמור בחוק הפטור, אך עונה על התנאים כאמור בסעיף 122 לפקודה.

לדעתנו, ניתן לשלב אף את המסלול הפטור עם המסלול החייב כאשר קיימות מספר דירות, ככל שהכניסה למסלול החייב אינה מחויבת בדין, דהיינו אין המדובר בהכנסה מעסק אלא בהכנסה פסיבית, והנישום בחר מסיבותיו הוא (לדוגמא, פחת ומימון גבוהים) להיכנס למסלול החייב. ואולם, אף כאן, ההכנסה במסלול החייב תופחת מתקרת הפטור ובמרבית המקרים יצא שכרנו בהפסדנו.

לפיכך, כאשר סך ההכנסות מהדירות אינו עולה על תקרת הפטור אין כדאיות בשילוב מסלול הפטור ביחד עם המסלולים האחרים, אולם אם סך ההכנסות עולות על תקרת הפטור, אך לא מעבר לכפל תקרת הפטור, יש לבחון את כדאיות השילוב.

6.3 **שילוב מסלול 10% עם מסלול חייב** - אין מניעה לשילוב מסלול 10% עם מסלול חייב, היות ומסלול זה אינו מוגבל בתקרה. ניתן, לדוגמא, לשלם 10% מס על דירה אחת (נניח דירה ישנה שנרכשה לפני שנים רבות, שאין בגינה הוצאות מימון ואשר הפחת בגינה נמוך), ואילו על דירה אחרת להיכנס למסלול החייב (דירה שנרכשה במימון גבוה והזכאית לפחת גבוה).

7. כדאיות הבחירה בין המסלולים השונים

בנספח א' מובאות דוגמאות מספריות להמחשת כדאיות הבחירה בין המסלולים השונים, שהמסקנות העולות מהן הינן כדלקמן:

- 7.1 כאשר המדובר בהכנסה כוללת העולה על גובה תקרת הפטור, כדאיות הבחירה במסלול הפטור קטנה בדרך כלל לעומת מסלול ה-10%.
- 7.2 במקרה של דירות שנרכשו לאחרונה ואשר נלקחו בגינן אף משכנתאות, מומלץ לשקול להיכנס לגביהן למסלול החייב, ואילו לגבי דירות ישנות, ללא עלות גבוהה וללא מימון, כדאי להיכנס למסלול 10%, כך שהשילוב יביא למס משוקלל הנמוך מ-10%.
- 7.3 במקרה שבו ישנה למעלה מדירה אחת וסך ההכנסות עולה על תקרת הפטור, אך לא עולה על כפל תקרת הפטור, ישנם מצבים שבהם שילוב בין מסלול הפטור למסלולים האחרים נותן את תוצאת המס הנמוכה ביותר.
- 7.4 למותר לציין, שמומלץ בכל שנה לבצע בדיקה לגבי חבות המס בכל אחד מהמסלולים על בסיס ההכנסות והעלויות (לרבות פחת), ולקבל החלטה בהתאם לתוצאות הבדיקה.
- 7.5 אין כל מניעה כי בכל שנה ושנה ייבחר המסלול המטיב ביותר עם הנישום.

8. פטור מדמי שכירות שקיבל קשיש המתגורר בבית אבות- סעיף 9(25) לפקודה

בנוסף למסלולים הכלליים שתוארו לעיל, קיים גם פטור לפי סעיף 9(25) לפקודה. הסעיף מעניק פטור על הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירת מגורים שקיבל קשיש המתגורר בבית אבות בשל הדירה שבה גר לפני כניסתו לבית האבות- עד לסכום מחצית התשלום השנתי ששילם בעד החזקתו בשנת המס בבית האבות.

9. הכנסות מהשכרה בחו"ל

- 9.1 דירת מגורים בחוק הפטור הינה דירה בישראל ובאזור, ולכן אין מניעה לשילוב בין מסלול הפטור לפי חוק הפטור לדירה בישראל לבין כל מסלול לגבי דירה בחו"ל, שהינו מסלול נפרד לחלוטין שאינו רלוונטי להכנסות ההשכרה בישראל.
- 9.2 למותר לציין, שאף לעניין מסלול 10%, אין כל מניעה בשילוב עם הכנסות מחו"ל, וזאת כפי שראינו אף לגבי שילוב עם מסלול חייב בישראל.
- 9.3 יציין, כי לגבי הכנסות מהשכרה בחו"ל אין כל אבחנה בין דירת מגורים למשרד, וכיו"ב.
- 9.3 ליחיד בעל הכנסה מהשכרה בחו"ל קיימים שני מסלולים: מסלול חייב, שבו פרט לניכוי ההוצאות, ניתן אף לקבל זיכוי בגין המס ששולם בחו"ל און מסלול בו ישולם מס על ההכנסה ברוטו (אך לאחר ניכוי פחת) בשיעור 15%, ללא מתן אפשרות להתיר הוצאות אחרות וללא מתן זיכוי מהמס החל בחו"ל, וזאת בהתאם להוראות סעיף 122א לפקודה.
- 9.4 אין כל מניעה כי ייערך חישוב לגבי כל נכס ונכס ועל פי תוצאות המס, על נכס א' יוחל מסלול 15% ועל נכס ב' יוחל המסלול החייב.
- 9.5 מלשון החוק ניתן להסיק לכאורה שאין מניעה, כי בכל שנה ושנה ייבחר מסלול שונה בחו"ל, לגבי אותו הנכס, וזאת לאור תוצאות המס המשתנות (גידול/קיטון בהוצאות), היות ולשון החוק שותקת בעניין, ולכן זכאי הנישום לבחור את האופציה המטיבה עמו.
- 9.6 מהדוגמאות בנספח ב' ניתן לראות, שככל שסכום הפחת גבוה יותר ושיעור המס בחו"ל נמוך לעומת שיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

נספח א - דוגמאות לחישוב המס בגין הכנסות מהשכרת דירות מגורים בישראל

דוגמא א'

שנת 2015, תקרה 5,070 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 7,200 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,000 ש"ח לחודש.

אפשרויות**מסלול פטור*:**

סכום פטור: 2,940 ש"ח = $(7,200 - 5,070) = 5,070$

סכום חייב: 4,260 ש"ח = $7,200 - 2,940$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש לייחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות כדלקמן:

$$1,000 \times \frac{4,260}{7,200} = 592 \text{ ש"ח} = \text{הוצאות מוכרות}$$

<u>ש"ח</u>	
4,260	הכנסה שאינה פטורה
592	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>3,668</u>	הכנסה חייבת
<u>1,761</u>	מס (נניח 48%)

* היות שבשנת 2015 תקרת הפטור עומדת על 5,070 ש"ח, הרי שעל כל הכנסת שכירות העולה על כפל תקרת הפטור שהינה 10,140 ש"ח לא יחול מסלול הפטור.

מסלול 10%:

$$720 \text{ ש"ח} = 7,200 \times 10\%$$

מסלול חייב:

<u>ש"ח</u>	
7,200	הכנסה
1,000	הוצאה
<u>6,200</u>	הכנסה חייבת
<u>2,976</u>	מס (נניח 48%)

מסקנות

האופציה הגרועה ביותר הינה במסלול החייב, והאופציה הטובה ביותר הינה במסלול 10% והיא עדיפה לאין ערוך על מסלול הפטור.

אך יש לזכור שבמסלול ה-10% רואים את היחיד כאילו דרש פחת, לעומת מסלול הפטור שבו למרות האמור בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 5/2007, יש מקום גם לגישה אחרת שעל פיה לא מנכים פחת משווי הרכישה של הדירה הנמכרת (ראה סעיף 3.6 לעיל). עובדה זו רלוונטית באם בעת מכירה עתידית של הדירה לא יחול פטור ממס שבח, ואז במקרה בו נדרש פחת (לרבות שראו בו כאילו נדרש) העלות המופחתת קטנה יותר ולכן השבח וכמובן מס השבח יהיו גבוהים יותר.

דוגמא ב'

שנת 2015, תקרה 5,070 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 3,500 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,500 ש"ח לחודש.

אפשרויות

ניתן לראות בנקל כי במקרה זה המסלול הנבחר יהיה המסלול הפטור, היות ובו אין כל מס ולכן אין כל טעם לבחון את המסלולים הבאים.

דוגמא ג'

שנת 2015, תקרה ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 6,000 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,500 ש"ח לחודש.

מסלול פטור:

סכום פטור - $4,140 \text{ ש"ח} = (6,000 - 5,070) - 5,070$

סכום חייב - $1,860 \text{ ש"ח} = 6,000 - 4,140$

הוצאות מוכרות $465 \text{ ש"ח} = 1,500 \times \frac{1,960}{6,000}$

<u>ש"ח</u>	
1,860	הכנסה שאינה פטורה
465	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>1,395</u>	הכנסה חייבת
670	מס (נניח 48%)

מסלול 10%:

$6,000 \times 10\% = 600$

מסלול חייב:

<u>ש"ח</u>	
6,000	הכנסה
1,500	הוצאה
<u>4,500</u>	הכנסה חייבת
2,160	מס (נניח 48%)

מסקנות לגבי דוגמא ג'

לכאורה מסלול 10% עדיף, אך כפי שראינו לעיל, יש לקחת בחשבון את עניין הפחתת הפחת מהעלות, בעת מכירה חייבת של הדירה בעתיד (כאמור נושא זה לגבי מסלול הפטור שנוי במחלוקת עם רשות המסים), ולכן יתכן שהמסלול הפטור (בו סכום המס המשוקלל גבוה יותר) יהיה עדיף (ראה הערות לעיל).

סיכום דוגמאות א' עד ג' - בחירה במסלולים ללא שילוב

כאשר המדובר בהכנסה כוללת העולה על גובה תקרת הפטור (אך אינה עולה על כפל תקרת הפטור), כדאיות הבחירה במסלול הפטור קטנה בדרך כלל לעומת מסלול ה-10%.

במקרים בהם ההכנסה מדמי שכירות עולה על כפל תקרת הפטור, הפטור אינו רלוונטי, ומסלול 10% יהיה בדי"כ עדיף. מסלול 10% עדיף בדרך כלל גם כאשר ההכנסה עולה על תקרת הפטור, אך אז ההפרשים בתשלומי המס קטנים יותר ויש לקחת בחשבון את העובדה שבמסלול זה רואים את היחיד כאילו דרש פחת ואילו לגבי מסלול הפטור נושא זה שנוי במחלוקת עם רשות המסים (ראה הערות לעיל). עובדה זו רלוונטית באם בעת מכירה עתידית של הדירה לא יחול פטור ממס שבת, ואז במקרה בו נדרש פחת (לרבות שראו בו כאילו נדרש) העלות המופחתת קטנה יותר ולכן השבח וכמובן מס השבח יהיו גבוהים יותר.

דוגמא ד' - שילוב בין מספר מסלולים

שנת 2015, תקרה 5,070 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 4,800 ש"ח לחודש מדירה א', 1,700 ש"ח לחודש מדירה ב' (סה"כ הכנסות שכ"ד פסיבי- 6,500 ש"ח). הוצאות שאינן ניתנות לייחוס לדירה ספציפית - 2,000 ש"ח לחודש.

אפשרות א' - חישוב נפרד לגבי כל מסלול:**מסלול הפטור:**

$$\text{סכום פטור} - 3,640 \text{ ש"ח} = (6,500 - 5,070)$$

$$\text{סכום חייב} - 2,860 \text{ ש"ח} = 6,500 - 3,640$$

שיעור הסכום החייב

$$\frac{2,860}{6,500} = 44\% \text{ מסה"כ ההכנסות}$$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות, לכן 44% מההוצאות יוכרו, קרי 880 ש"ח = 2,000 x 44%.

<u>ש"ח</u>	
2,860	הכנסה שאינה פטורה
880	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>1,980</u>	הכנסה חייבת
<u>950</u>	מס (לפי שיעור המס השולי - נניח 48%)

מסלול 10%:

$$6,500 \times 10\% = \underline{650}$$

מסלול חייב:

<u>ש"ח</u>	
6,500	הכנסה
2,000	הוצאה
<u>4,500</u>	הכנסה חייבת
<u>2,160</u>	מס (נניח 48%)

אפשרות ב' - שילוב מסלול הפטור עם מסלול 10%:

אופציה ראשונה - בחירה במסלול הפטור על דירה א' (ובחירה במסלול 10% לגבי דירה ב'):

$$\text{סכום פטור} * - 3,640 \text{ ש"ח} = (6,500 - 5,070)$$

* מחושב בגין ההכנסה הכוללת משתי הדירות.

סכום חייב בגין דירה א' - 1,160 ש"ח = 4,800 - 3,640

שיעור הסכום החייב מסה"כ ההכנסות: $18\% = \frac{1,160}{6,500}$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות, לכן 18% מההוצאות יוכרו, קרי $360 \text{ ש"ח} = 2,000 \times 18\%$.

ש"ח	
1,160	הכנסה שאינה פטורה
360	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>800</u>	הכנסה חייבת בגין דירה א'
<u>384</u>	מס (לפי שיעור המס השולי - נניח 48%)

הפטור נוצל לגבי דירה א' ולכן לגבי דירה ב' זכאים לחישוב מס של 10% מדמי השכירות כדלקמן:

$$1,700 \times 10\% = 170$$

סך חבות המס בגישה זו: $170 + 384 = 554$

אופציה שנייה - בחירה במסלול הפטור על דירה ב': (ובחירה במסלול 10% לגבי דירה א')

סכום פטור - 3,640 ש"ח = $5,070 - (6,500 - 5,070)$

סכום חייב בגין דירה ב' - 0 ש"ח = $(1,700 < 3,640)$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות. במקרה זה, היות שהפטור מנוצל במלואו ואין הכנסה חייבת הרי שאין צורך לייחס הוצאות. הפטור נוצל לגבי דירה ב' ולכן לגבי דירה א' זכאים לחישוב מס של 10% מהמחזור כדלקמן:

$$4,800 \times 10\% = 480$$

סך חבות המס בגישה זו: $480 + 0 = 480$

ריכוז תוצאות מס בדוגמא ד'	
מסלול	מס בש"ח
מסלול פטור	950
מסלול 10%	650
מסלול חייב	2,160
א' פטור + 10% לגבי ב'	554
ב' פטור + 10% לגבי א'	480

ניתן לראות, כי במקרה זה, בו סך ההכנסות (6,500 ש"ח) עולה על תקרת הפטור בסך 5,070 ש"ח (אך לא על כפל תקרת הפטור בסך 10,140 ש"ח), תשלום המס הנמוך ביותר הינו בשילוב מסלול הפטור עם מסלול 10% על דירת המגורים לגביה לא נדרש הפטור (אך ישנה חשיבות גם בבחירה לגבי איזו דירה כדאי לדרוש את הפטור).

יחד עם זאת, יש לבחון כל מקרה לגופו, מאחר שתוצאת המס עשויה להשתנות ממקרה למקרה, שכן היא תלויה במספר גורמים שונים, ובהם סך הכנסת השכירות ביחס לטווח שבין תקרת הפטור לכפל תקרת הפטור, הכנסת השכירות מהדירה הנבחרת ליישום במסלול הפטור ביחס לתקרת הפטור, הוצאות המיחסות להשכרה וכיו"ב.

דוגמא ה' - שילוב בין מספר מסלולים

שנת 2015, תקרת הפטור 5,070 ש"ח לחודש.

דירה	הכנסה בש"ח	הוצאות בש"ח	רווח נטו בש"ח
א'	3,000	1,000	2,000
ב'	5,000	4,500	500
ג'	2,500	500	2,000
סה"כ	10,500	6,000	4,500

הוצאות כלליות - 1,000 ש"ח.
כל ההכנסות פסיביות.

מסלול פטור:

ההכנסה הכוללת הינה 10,500 ש"ח לחודש, מעל כפל התקרה (10,140 ש"ח לחודש) ולכן מסלול זה אינו רלוונטי.

מסלול 10%:

$$10,500 \times 10\% = 1,050 \text{ ש"ח}$$

מסלול חייב:

ש"ח לחודש	
10,500	הכנסות
6,000	הוצאות ישירות
<u>1,000</u>	הוצאות משותפות
3,500	הכנסה חייבת
<u>1,680</u>	מס (נניח 48%)

שילוב מסלול הפטור עם מסלולים אחרים:

מכיוון שסה"כ ההכנסה מהשכרת דירות 10,500 ש"ח עולה על כפל תקרת הפטור (10,140 ש"ח), הרי שמסלול הפטור אינו אפשרי במקרה זה.

שילוב מסלול 10% ומסלול חייב:

דירות א' ו-ג' במסלול 10% ודירה ב' במסלול חייב.

מס	הכנסה
הכנסות (מסלול 10%)	5,500
מס (10%)	550
הכנסות (מסלול חייב)	5,000
הוצאות ישירות	(4,500)
הוצאות משותפות *	(476)
הכנסה חייבת	24
מס (נניח 48%)	12
מס כולל	562

$$1,000 \times \frac{5,000}{10,500} = 476 \text{ ש"ח} *$$

מסקנות

ריכוז תוצאות מס בדוגמא ה'		
מסלול	מס בש"ח	אחוז המס מכלל ההכנסה ברוטו
מסלול פטור	בלתי אפשרי	בלתי אפשרי
מסלול 10%	1,050	10%
מסלול חייב	1,680	16%
א' + ג' לפי 10%, ב' לפי מסלול חייב	562	5.3%

השילוב של מסלול 10% לגבי דירות שהרווח בגינם גבוה יחסית, ביחד עם מסלול חייב בגין דירות שהרווח בגינן נמוך יחסית, מביא לתשלום מס נמוך יותר מכל מסלול "טהור" אחר לגבי כל הדירות.

נספח ב - דוגמאות לחישוב המס בגין הכנסות שכירות בחו"ל**דוגמה א'**

ההכנסות משכ"ד בחו"ל 10,000 ש"ח לחודש, הוצאות שונות 4,000 ש"ח לחודש (מתוכם פחת בסך 2,000 ש"ח לחודש), שיעור מס בחו"ל-40%, מס בישראל (נניח לפי שיעור המס השולי הגבוה ללא מס נוסף של 2%-48%.

מסלול חייב:

ש"ח	ש"ח	
10,000		הכנסות
4,000		הוצאות
6,000		הכנסה חייבת
6,000 x 40% =	2,400	חבות המס בחו"ל
6,000 x 48% =	2,880	מס בישראל (48%)
(2,400)		זיכוי בגין מסי חו"ל
	480	חבות המס בישראל
	2,880	נטל המס הכולל:

מסלול 15%:

<u>ש"ח</u>		
$(10,000-4,000=) 6,000 \times 40\% =$	2,400	חבות המס בחו"ל
$(10,000-2,000=) 8,000 \times 15\% =$	1,200	מס בישראל (הכנסה ברוטו בניכוי פחת בלבד)
	<u>3,600</u>	נטל המס הכולל:

דוגמה ב'

אותם נתונים כבדוגמה א', אך שיעור המס בחו"ל - 20%.

מסלול חייב:

ללא שינוי לעומת דוגמה א', דהיינו 2,880 ש"ח (הואיל ונטל המס בארץ גבוה יותר, אין חשיבות לסכום המס בחו"ל).

מסלול 15%:

<u>ש"ח</u>		
$(10,000-4,000=) 6,000 \times 20\% =$	1,200	חבות המס בחו"ל
$(10,000-2,000=) 8,000 \times 15\% =$	1,200	מס בישראל
	<u>2,400</u>	נטל המס הכולל:

אם נשווה בין דוגמה א' לדוגמה ב', ניתן לראות, שככל ששיעור המס בחו"ל נמוך לעומת שיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

דוגמה ג'

אותם נתונים כבדוגמה ב', אך הפחת מהווה 500 ש"ח בלבד מכלל ההוצאות בסך 4,000 ש"ח.

מסלול חייב:

ללא שינוי לעומת דוגמה א', דהיינו 2,880 ש"ח.

מסלול 15%:

<u>ש"ח</u>		
$(10,000-4,000=) 6,000 \times 20\% =$	1,200	חבות המס בחו"ל
$(10,000-500=) 9,500 \times 15\% =$	1,425	מס בישראל
	2,625	נטל המס הכולל:

אם נשווה בין דוגמה ב' לדוגמה ג', ניתן לראות, שככל שסכום הפחת גבוה יותר, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

דוגמה ד'

אותם נתונים כבדוגמה ב', אך שיעור המס בחו"ל הינו 50%.

מסלול חייב:

	ש"ח	ש"ח	
	10,000		הכנסות
	4,000		הוצאות
	6,000		הכנסה חייבת
6,000 x 50% =		3,000	חבות המס בחו"ל
6,000 x 48% =	2,880		מס בישראל (48%)
	(3,000)		זיכוי בגין מסי חו"ל
	0		חבות המס בישראל
עודף הזיכוי מועבר לחמש השנים הבאות ויופחת כנגד הכנסות מהשכרה בחו"ל.	120		עודף זיכוי
		3,000	נטל המס הכולל:
			מסלול 15%:
	ש"ח		
(10,000-4,000=) 6,000x50% =	3,000		חבות המס בחו"ל
(10,000-2,000=) 8,000x15% =	1,200		מס בישראל
	4,200		נטל המס הכולל:

בדוגמה זו נטל המס בחו"ל גבוה מנטל המס בארץ, ולכן בכל מקרה עדיף המסלול החייב, שבו אף יותר עודף זיכוי לניצול בחמש השנים הבאות כנגד אותו מקור הכנסה בחו"ל.

מסקנה מהדוגמאות בנספח ב' - ניתן לראות שככל שסכום הפחת גבוה יותר ושיעור המס בחו"ל נמוך לעומת שיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

בכבוד רב,

הוכן בלשכת רואי חשבון בישראל באדיבות ברייטמן, אלמגור ושות', רו"ח

"תוכן זה מוגן בזכויות יוצרים"