

13 מיסוי דמי שכירות

שי עינת*

בישראל קיימים מספר מסלולי פטור והקלות במס לדמי שכירות המתקבלים מהשכרה למגורים. במאמר זה אתאר את מסלולי ההטבה השונים, אשר המשכירים יכולים לעשות בהם שימוש. כבר בראשית הדברים אציין, כי במסלול הראשון - "הוראת השעה" - נעשה שימוש נרחב במיוחד, זאת לאור ההטבות יוצאות הדופן שבו כפי שאתאר בהמשך.

1. פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים הוראת שעה

במחצית שנת 1990 התקבל חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים)(הוראת שעה) התש"ן-1990¹, ולפיו יחיד אשר לו הכנסה מדמי שכירות למגורים יהנה מפטור ממס. הוראת שעה זו עומדת לפוג בדצמבר 97, אלא אם תוארך לתקופה נוספת כפי שהוארכה מספר פעמים עד כה. ב-1.1.96 תוקן החוק (תיקון מס' 4), וכיום כדי להנות מפטור ממס יש לקיים את התנאים הבאים:

- א. המשכיר הינו יחיד (תושב ישראל או תושב חוץ).
- ב. הנכס המושכר הינו דירת מגורים לפי טיבה. פירוש מעניין למונח "דירת מגורים

* שי עינת רואה חשבון, כלכלן, בוגר התכנית לניהול ושמאות מקרקעין, אוניברסיטת תל אביב. משמש כמרצה למיסים בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב ובביה"ס במרכז הישראלי לניהול (מי"ל).

¹ ס"ח 1378 עמ' 41 מיום 8.1.1992.

- לפי טיבה" ניתן למצוא בע"א 668/82 **כורש אהרון נ' מנהל מס שבח**,² בו נקבע, כי "דירת מגורים לפי טיבה" היא דירה בה קיימים האלמנטים הבאים: מקלחת או מקלחון, מטבח או מטבחון ושירותים.
- ג. קיים חוזה חתום בין השוכר למשכיר, לפיו מתחייב השוכר כי הדירה תשמש למגורים בלבד.
- ד. הדירה מושכרת ליחיד בלבד. קיימת אפשרות להשכיר את הדירה לחבר בני אדם, זאת אם שוכנע נציג מס ההכנסה כי עיקר פעולתו של אותו חבר בני אדם הינה לשם מתן דיור לנזקקים, לקליטת עלייה, לבריאות או לסעד, והוא שוכר את הדירה כדי להשכירה ליחיד אחד שאינו עובד החברה, וההשכרה אינה למטרות רווח.
- ה. דמי השכירות אינם עולים על סכום חודשי של 6,010 ש"ח (מעודכן ליוני 1997). הסכום מתואם כל רבעון לפי שיעור עליית המדד ברבעון הקודם.

קודם לתיקון מס' 4 לחוק **מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) (הוראת שעה) התש"ן-1990**, משכיר שקיבל דמי שכירות העולים על התקרה הפסיד את הפטור כולו. דבר זה יצר בעיה לבעלי מספר דירות להשכרה, וכן לבעלי דירות יוקרה המושכרות למגורים. תיקון מס' 4 שינה את שיטת הפטור וקבע כי גם נישום המקבל דמי שכירות מעבר לתקרה הקבועה בחוק אינו מאבד את הפטור כולו. יחד עם זאת התיקון קבע שיטת חישוב מורכבת כפי שיודגם. נניח שבגין מספר דירות קיבל יחיד הכנסה חודשית של 8,000 ש"ח. יחיד זה יהיה פטור ממס על ההכנסה מדמי שכירות עד גובה התקרה המתואמת. התקרה המתואמת הינה התקרה (6,010 ש"ח - סכום מתעדכן) לאחר שהופחת ממנה הסכום שבו עולה ההכנסה מהשכרת דירות מגורים על התקרה, כלומר:

| | |
|--------------|----------------------|
| 8,000 | שכ"ד שהתקבל |
| <u>6,010</u> | תקרה |
| 1,990 | יתרת שכ"ד שמעל לתקרה |
| 6,010 | תקרה |

² ע"א 668/82 **כורש אהרון נ' מנהל מס שבח** פד"א יג, 9 עמ' 154.

ניהול נדל"ן

| | |
|-------|---------------------------|
| 1,990 | פחות יתרת שכ"ד שמעל לתקרה |
| 4,020 | התקרה המתואמת |
| 8,000 | שכ"ד שהתקבל |
| 4,020 | פחות תקרה מתואמת |
| 3,980 | יתרה חייבת במס |

בגין היתרה החייבת במס ימוסה המשכיר לפי שעורי המס השוליים שלו. עינינו רואות כי הסכום החייב במס 3,980 הינו בדיוק מכפלת הסכום שבו עולה שכר הדירה על התקרה המתואמת. ללמדנו כי משכיר הנמצא בשיעור מס של 50% עלול לשלם 100% מס בגין כל שקל נוסף המתקבל מעבר לתקרה המתואמת. זאת ועוד, בגין דמי שכירות העולים על כפל התקרה, הפטור "נעלם" כליל, ודמי השכירות מחויבים במס מן השקל הראשון.

קיימת דעה לפיה בגין הסכום החייב במס ניתן לנכות חלק יחסי מהוצאות השונות שנגרמו כתוצאה מההשכרה למעט תביעת פחת על-פי תקנות הפחת (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים). כלומר ניתן לתבוע פחת לפי תקנות הפחת מ-1941, לרבות ניכוי נוסף בשל פחת לפי סעיף 18 לחוק התיאומים בשל אינפלציה.

נסב את תשומת הלב לדברים הבאים:

א. אם ברשות המשכיר מספר דירות אשר הינן דירות למגורים על פי טיבן, וחלקן מושכרות לעסקים, הרי לצורך חישוב הפטור ילקחו בחשבון סך כל דמי השכירות מכל הדירות. דבר זה מצמצם את הפטור ממנו נהנה המשכיר ועלול אף לבטלו כליל (במידה וסך דמי השכירות מעל כפל התקרה). לעומת זאת, אם למשכיר הכנסת מהשכרת דירת מגורים בגובה תקרת הפטור (6,010 ש"ח), וכן הכנסה מדמי שכירות של מבנה מסחרי, היחיד יהנה מפטור ממס מלא על הכנסתו מדירות המגורים.

ב. לצורך חישוב הפטור יכירו כהכנסת אותו יחיד מדירת מגורים גם בהכנסות מדמי שכירות של בן זוגו המתגורר עמו ושל ילדיו עד גיל 18. כלומר, אם קיימת

דירה הרשומה על שם הגבר ממנה הוא נהנה מדמי שכירות, וגם לאישה דירה הרשומה על שמה ממנה היא נהנית מדמי שכירות, הרי לא יעשה חישוב נפרד לעניין הפטור, אלא חישוב מאוחד.

ג. במקרים בהם עובד חברה מתגורר במרחק רב ממקום עבודתו, ומאחר ואין זה יעיל לנסוע מידי יום מרחק רב ממקום מגוריו למקום העבודה, חברות רבות שוכרות עבור עובדיהן דירות מגורים אשר משמשות ללינת העובדים. העובד בדרך כלל לן בדירה זו מספר פעמים בשבוע בלבד. המשכיר יכול שיהיה אדם פרטי, ועל כן אינו יכול להוציא חשבונית עבור שכר דירה, ואינו רוצה לשלם מס על דמי השכירות. לפיכך, הסכם השכירות נעשה בדרך כלל על שם העובד. התוצאה, המעביד נאלץ לגלם את הוצאות שכ"ד וההוצאה מדי חודש עלולה להיות גבוהה. סעיף 2(2) לפקודת מס הכנסה קובע כי בין היתר ישולם מס על טובות הנאה שניתנו לעובד ממעבידו ועל תשלומים שניתנו לעובד לכיסוי הוצאותיו. קיימת דעה לפיה במקרים בהם ברור בעליל, כי הדירה השכורה משרתת את צרכי המעביד בלבד, הרי אין לראות בפעולת השכירות משום מתן טובת הנאה לעובד. זוהי נוחיות המעביד. לכן רצוי שהחברה המעסיקה תפנה אל פקיד השומה לניכויים שבסמכותו לאשר פטור מניכוי מס במקור בגין החזרי דמי השכירות לעובד, ואגב כך לחברה תהא הוצאה מוכרת בגובה דמי השכירות, ללא צורך בגילומה.

ד. תשלום מע"מ בגין השכירות - דמי השכירות המתקבלים פטורים מתשלום מע"מ עסקאות במידה ומתקיימים התנאים שבסעיף 31 (1) לחוק מע"מ לפיהם - השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 10 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית מלון, פטורה ממש. בע"א 67/89 שטיינקריץ נ' מנהל מס ערך מוסף, חיפה³ ניכתה המערערת, "עוסקת" לענין חוק מס ערך מוסף, מס תשומות, ששולם עבור דירה שנרכשה על-ידה והושכרה למשך 12 שנים בשכירות לא מוגנת. שוכרי הדירה היו ביתה וחתנה של המערערת, והתמורה לדירה שולמה מתוך כספים שהועברו לחשבון הבנק של המערערת מחשבון

³ ע"א 67/89 מינה שטיינקריץ נ' מנהל מס ערך מוסף, חיפה פ"ד מז(4) 11.

הבנק של ביתה וחתנה. בית המשפט העליון קבע, כי עסקת השכירות נקבעה לתקופה שמעל 10 שנים ולא בכדי, זאת משום שחוזה שכירות מתחת לעשר שנים פטור ממע"מ עסקאות, כפי שציינו מעלה. בחוק מס ערך מוסף נקבע כי בגין עסקה פטורה ממס לא ניתן לנכות את מס התשומות בגינה. המערערת רצתה להינות מקיזוז מע"מ התשומות בגין רכישת הדירה מכספי ביתה אשר איננה רשאית לנכות מס תשומות.

- ה. הגשת דין וחשבון - עפ"י תקנות מס הכנסה (פטור מהגשת דין וחשבון) התשמ"ח-1988⁴, יחיד תושב ישראל שלו הכנסה מדמי שכירות אשר בגינה הוא מבקש את הפטור עפ"י הוראות השעה, יהיה פטור מהגשת דין וחשבון בסוף השנה ובלבד שסך כל הכנסותיו ממשכורת, או שכל הכנסותיו הפטורות ממס אינן מעל לסכום של 210 אלף ש"ח (מעודכן לתום 96), לפי הנמוך מבין השניים.
- ו. בשנים האחרונות מסתמנת תופעה לפיה נרכשות דירות רבות, בעיקר באזורים הסמוכים לים התיכון, לאילת, והכנרת, כאשר בעליהן משכירים את הדירות לאורחים מזדמנים ולתקופות קצרות ביותר. נדגיש כי השכרה בתנאים אלו אינה עומדת לדעתנו בתנאי הפטור, זאת כיוון שלא ניתן לומר כי השוכרים מתגוררים בדירה אלא שוהים בה באופן זמני ביותר. זאת ועוד, השכרה לתקופות קצרות הנעשית בתכיפות עשויה לעלות לכדי "עסק", או אז נשלל הפטור מבעל הדירה וההכנסה חייבת במס.
- ז. דירות נופש או דירות במלון דירות - רכישת דירות נופש צברה תאוצה רבה בשנים האחרונות. לדעתנו, כל עוד הדירה משמשת למגורים (בעיקר הדברים אמורים לדירות במלון דירות ולא לדירות נופש) והיא מושכרת ליחידים לתקופה ארוכה (ולא למלון, לחברת תפעול של המלון או לחברת ניהול של המלון או מטעמו) ניתן להינות מהפטור, בהנחה כי מתקיימים יתר התנאים.

⁴ ק"ת 5091 התשמ"ח 17.03.1988 עמ' 580.

2. שיעור מס של 10% בגין הכנסות משכר דירה

במידה ולבעל דירה הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירה למגורים ולא יכול היה להנות מהוראות הפטור (למשל, מכיוון שהדירה הושכרה לחברה), ניתן להינות מהקלה בתשלום המס בגין דמי השכירות. סעיף 122 לפקודת מס ההכנסה קובע כי המס בגין דמי שכירות אלו יהיה בשיעור של 10%, אם מתקיימים התנאים הבאים:

- א. באף חודש מחודשי ההשכרה לא עלו דמי השכירות על 5,900 ש"ח. הסכום מתעדכן כל רבעון לפי שיעור עליית המדד ברבעון הקודם.
- ב. המשכיר הינו יחיד.
- ג. דמי השכירות הינם מדירה המושכרת למגורים.
- ד. את המס על ההכנסה מדמי השכירות יש לשלם תוך 30 יום מיום קבלתם. לחלופין ניתן לשלם מקדמות בשל הכנסה משכר הדירה.

נסב את תשומת הלב לדברים הבאים:

1. אם בחר הנישום במסלול פטור זה, לא יהיה רשאי להינות מכל פטור בגין הכנסה זו, וכן לא יהיה זכאי לכל זיכוי ממס בגין המס המשולם על הכנסה זו.
2. נישום הבוחר במסלול זה, אינו זכאי לנכות כל הוצאה שהוצאה בייצור ההכנסה מדמי שכירות ובכלל זה פחת בגין הדירה המושכרת. יתר על כן, בעת מכירת הדירה יוסף למחיר המכירה הסכום המרבי של הפחת שניתן היה לנכות אילולא הוראה זו לתקופה בה שולם מס בשיעור של 10%. משמעות הדבר הגדלת השבח החייב במס בגובה הפחת שלא נוכה כלל. נדגיש כי במידה והדירה מקיימת את התנאים הקבועים בפרק חמישי 1 בחוק מס שבת, הרי ניתן להינות מפטור ממס בעת מכירת הדירה.
3. נציין, כי קודם לחקיקת הוראת השעה, עשה הציבור שימוש רב בהקלת המס הניתנת בסעיף 122 לפקודת מס הכנסה. סביר שאם לא תוארך הוראת השעה בשלב כלשהו, הציבור יחזור לאמץ את הוראת 122, המאפשרת כאמור תשלום מס בשיעור של 10% בלבד.

3. הקלות בפחת לדירה המושכרת למגורים

נישום, אשר בחר שלא להינות מהפטור לפי הוראת השעה, או שאינו עומד בתנאי החוק לפיהם יוכל לשלם מס מופחת על הכנסה, המתקבלת משכר דירת מגורים שאינה פטורה ממס לפי **חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) (הוראת שעה) התש"ן-1990**, רשאי לתבוע ניכוי הוצאות שהוציא בהקשר להכנסה משכר דירה, וביניהן ניכוי על-פי **תקנות מס הכנסה (שעור פחת לדירה המושכרת למגורים) התשמ"ט-1989**. במקרה זה, על הנישום להגיש דין וחשבון לפקיד השומה בתום השנה ובו פרוט ההכנסות וההוצאות.

תקנות אלו מעניקות ניכוי פחת בגין הדירה בשיעור של 2% מהשווי הצמוד של הדירה לתאריך מסוים. התקנות קובעות את "שווי" הדירה ואת דרך הצמדת השווי בהתאם לנסיבות (רכישה, קבלה במתנה או בירושה וכיו"ב), כך למשל: במקרים בהם נרכשה הדירה לאחר ה-1 בינואר 1980 "השווי" שייקבע הינו השווי שנקבע על-פי שומת מס רכישה שהוצאה ביום הרכישה. השווי כפי שנקבע הוא צמוד ויש להתאימו לשנת 1997 בהתאם לשיעור עליית המדד מתום השנה שבה נרכשה הדירה ועד תחילת שנת המס שלגביה מחושב הפחת, בתוספת מחצית שיעור עליית המדד בשנת המס האמורה.

התקנות מתייחסות באופן ספציפי למקרים הבאים: דירה שהתקבלה בירושה, במתנה, דירה שנרכשה קודם לשנת 1980 ועוד. נציין כי לנישום ניתנת אפשרות לבחור בין הניכוי המיוחד המחושב כאן, לבין קבלת ניכוי בשל פחת לפי חוק התאומים בשל אינפלציה.

4. דמי שכירות המתקבלים מדיירות מוגנת

דמי שכירות המתקבלים מדירה המושכרת במסגרת חוק הגנת הדייר, נמוכים בצורה משמעותית מדמי השכירות המתקבלים מדיירות המושכרות למגורים

בשכירות חופשית. מסלולי ההקלות והפטורים, שדנו בהם עד כה חלים גם על דמי שכירות אלו המתקבלים בגין דירה מוגנת המושכרת למגורים.

5. דמי שכירות המתקבלים מבניינים מאושרים לפי חוק עידוד

פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959, מעניק הטבות במס לבניינים המושכרים למגורים אשר קיבלו מעמד של נכס מאושר ממרכז ההשקעות שבמשרד המסחר והתעשייה. עיקרן של ההטבות בהקלות מס בגין ההכנסות השונות הנובעות ממכירת הדירות ומהשכרתן.⁵

דמי השכירות המתקבלים מהשכרת הדירות חייבים במס ולא ניתן לקבל בגינם כל פטור ממס. יחד עם זאת, שיעורי המס החלים על דמי השכירות לאחר ניכוי ההוצאות השונות נמוכים (10%-35%), ותלויים למעשה בזהות המשקיע: יחיד, תאגיד, תושב חוץ. מבין ההוצאות השונות שהוצאו לשם יצור ההכנסה משכירות וניתן לנכותן ניתן להנות בין היתר מפחת מואץ בגין הדירות (למעט מרכיב הקרקע) בשיעור של 20% (!) לשנה. פחת מואץ זה מקטין את ההכנסה החייבת במס.

⁵ ראה פרק 7 הדן בהרחבה בחוק.