

השכרת דירת מגורים - בחירה בין החלופות

1. חמש החלופות בהשכרת דירה למגורים

השכרת דירה למגורים בין אם היא מגיעה לידי עסק (סעיף 212 לפקודה) ובין אם היא השכרה פסיבית (סעיף 62 לפקודה) חייבת במס בהתאם להוראות פרק ב' לפקודת מס הכנסה.

המחוקק בשל רצונו לעודד בעלי דירות להשכיר דירות ריקות שבבעלותם למגורים העניק שלוש חלופות, המקלות את נטל המס, החל על נישום, אשר משכיר דירות למגורים ושתי חלופות נוספות נכללות בכך בשל הוראות אחרות:

1. חוק הפטור¹ המעניק פטור מלא, מוגבל בתקרה, על הכנסה מהשכרת דירה מיחיד ליחיד.
2. חיוב במס מוגבל בשיעור 10% לפי סעיף 122 לפקודה, ליחיד המשכיר דירה למטרת מגורים לכל שוכר.
3. תביעת ניכוי פחת בשיעור 2% לפי תקנות שהוצאו מכוח סעיף 21(ד) לפקודה, לפי ערך משוערך של הדירה, כפי שנקבע.
4. חישוב מס רגיל תוך תביעת פחת וניכוי בשל פחת לפי חוק התיאומים.
5. מי שהגיע לגיל הפרישה פטור ממס הכנסה על הכנסה מדמי שכירות לפי סעיף 62(6) או (7) לפקודה, בהתאם לסעיף 9 לפקודה.

נישום, אשר דמי השכירות מהווים אצלו הכנסה לפי סעיף 62(6) לפקודה יכול לבחור בכל אחת מהחלופות בתנאי שהוא עומד בתנאים הקבועים בכל אחת מהן. בדרך כלל חלופות אלה מוציאות זו את זו. לנישום שבחר באחת מהן, לא יותר באותה שנת מס ליהנות, בנוסף, גם מההקלה הגלומה בחלופה אחרת לגבי אותה דירה (חלופת סעיף 122 יחד עם חלופת הפטור לגבי אותה דירה). עם זאת, אין מניעה לשנות שיטה משנה לשנה.

באופן כללי, נישום אשר משכיר דירה למגורים יבחר בחלופה המציעה לו פטור מלא על הכנסה מדמי השכירות, אולם כאשר התנאים להחלת חוק הפטור אינם מתקיימים, או כאשר ההכנסה גולשת בהרבה מעל תקרת הפטור, יש לבחון את החלופות האחרות. כך למשל, כאשר ההשכרה למגורים איננה ליחיד אלא לחברה (למשל, חברת כוח אדם או חברה אחרת המבקשת לשכן עובד בדירה), או כאשר סכום ההכנסה מהשכרת דירות למגורים מגיע לכפל התקרה ולמעלה מכך, יש לשקול בחירת החלופה השנייה (10% לפי סעיף 122 לפקודה) ולהשוותה לחלופות השלישית (2% משווי משוערך), הרביעית (חישוב מס רגיל וניכוי בשל פחת לפי חוק התיאומים) והחמישית (סעיף 9 לפקודה).

חברה, אשר יש לה הכנסה מדמי שכירות רשאית לבחור בין אחת משתי החלופות השלישית (2% משווי משוערך) והרביעית (חישוב מס רגיל וניכוי בשל פחת לפי חוק התיאומים), היות וההקלות בחלופות הראשונה (פטור לפי חוק הפטור), השנייה (10% לפי סעיף 122 לפקודה) והחמישית (פטור לפי סעיף 9 לפקודה) ניתנות למשכיר שהוא יחיד.

להלן טבלה המסכמת את התנאים והשיקולים הרלוונטיים מבחינת היבטי המס בעת השכרת דירה למגורים תחת כל אחת מהחלופות:

¹ חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990.

שיעור המס	1. חוק הפטור	2. סעיף 122	3. סעיף 21(ד)	4. חוק התיאומים	5. סעיף 9ד'
המשכיר	פטור מוגבל יחיד	10% יחיד	לפי סעיף 121 כל ישות משפטית	לפי סעיף 121 כל ישות משפטית	פטור מוגבל יחיד בגיל פרישה לגבי נכס ששימש בידיו במישרין להפקת הכנסה מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בישראל
השוכר	יחיד או חבר בני אדם מיוחד שקבע לעניין זה הנציב	כל ישות משפטית	כל ישות משפטית	כל ישות משפטית	כל ישות משפטית
המושכר	דירת מגורים למגורים	דירת מגורים למגורים	דירת מגורים למגורים	כל מבנה	כל מבנה
מיקום הדירה	בישראל	בישראל	לא מצוין במפורש	בכל מקום בעולם	בישראל
סוג ההכנסה	איננו מעסק	איננו מעסק	מכל מקור שהוא	מכל מקור שהוא	לפי סעיף 6(2) או 7(2)
תקרה	סך ההכנסות מהשכרת דירות המיועדות לשמש למגורים, ² לרבות הכנסה של בן זוג הגר עמו ושל ילדו שטרם מלאו לו 18. גלישה מעבר לתקרה תוכלל פי שניים ותתחייב במס	אין ³	אין	אין	לפי "שיעור הזכאות" כמשמעותו בסעיף 9ד לפקודה כשהוא מוכפל בתקרת הקצבה המזכה
ניכוי פחת	אם אין גלישה מעבר לתקרת הפטור - כל ההכנסה פטורה ואין מקום לנכות פחת. אם יש גלישה - יותר בניכוי חלק יחסי אשר ייוחס על פי הוראת סעיף 18(ג) לפקודה.	אסור לנכות כל הוצאה.	2% לפי שווי דירה מתואם כולל מרכיב הקרקע.	4% מהמחיר המקורי של הדירה בנטרול מרכיב הקרקע. בנוסף, ינתן ניכוי נוסף בשל פחת, לפי שיעור עליוית מדד החל ממועד הרכישה או שנת 1982, לפי המאוחר שבהם, עד סוף שנת 2007.	מהחלק החייב במס כשהוא מיוחס לפי סעיף 18(ג) לפקודה
ניכוי הוצאות אחרות	אם אין גלישה - אין צורך בניכוי הוצאות. אם יש גלישה - יותר בניכוי חלק יחסי כנגד החלק החייב במס לפי הוראת סעיף 18(ג) לפקודה.	חל איסור על ניכוי הוצאות, קיזוז הפסדים וזיכויים	יש למעט תוספת פחת ניכוי או הפחתה וסכומים ששילם לפינוי דייר מוגן	ניתן לנכות הוצאות, לקזז הפסדים ולהתיר זיכויים	ניתן לנכות מהחלק החייב במס כשהן מיוחסות לפי סעיף 18(ג) לפקודה

¹ ראו דברי הסבר לסעיף 9ד לפקודה העוסק בפטור למבוגרים בדמי שכירות, מ' כהן, דיני מסים עמוד 1101 וכן באתר המשפטי **מסנטקס**. יש לציין סעיף פטור נוסף לקשיש, סעיף 9(25) לפקודה, אשר פוטר השכרת דירה למגורים שקיבל קשיש המתגורר בבית אבות - עד לסכום מחצית התשלום השנתי ששילם בעד החזקתו בשנת המס בבית האבות. סכום התקרה בשנת 2016: 5,030 ₪ לחודש.
² סעיף 122 שונה בתחילה מיום 1.1.03 בתיקון 132 לפקודה והוסרה התקרה בסך של כ-7,000 ₪ שהיתה קבועה בו לפני כן.
³ (ס"ח 1863 התשס"ב 4.8.02, 530).

"כללי אצבע" בהשכרה דירה למגורים
שכ"ד עד 5,030 ש"ח לחודש ⇐ פטור לפי חוק הפטור
שכ"ד מעל 10,060 ש"ח (כפל התקרה) לחודש ⇐ לא חל חוק הפטור (בדיקה): - מסלול רגיל תוך שימוש בחוק התיאומים - מסלול לפי סעיף 122 לפקודה (10%)
דירה שנרכשה סמוך לשנת 1982 (בדיקה): - 2% על שווי הכולל מרכיב הקרקע לפי סעיף 21(ד) לפקודה - הצמדה מלאה - 4% משווי ללא מרכיב קרקע (שווה ערך ל-2.67% כולל הקרקע) לפי חוק התיאומים - הצמדה עד 2007
דירה שנרכשה עד שנות 1970: - 2% על שווי הכולל מרכיב הקרקע לפי סעיף 21(ד) לפקודה - הצמדה מלאה

המשך באוגדן תכנוני מס