

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 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). 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 19 ¹
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 עליית 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, לקיזוז הפסדים ולהתיר זיכויים	ניתן לנכות מהחלק החייב במס כשהוא מיוחס לפי סעיף 18(ג) לפקודה

¹ ראו דברי הסבר לסעיף 19 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 2015: 5,070 ₪ לחודש.
² סעיף 122 שונה בתזדילה 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).

דוגמא: הפעלת החלופות השונות בהשכרה למגורים (השוואה)

ב-1.1.2013 שכר מר אדמון ממר גבעולי דירה למטרת מגורים. הצדדים סיכמו כי שכר הדירה החודשי יהיה בסך 6,000 ש"ח.

מר גבעולי רכש את הדירה לפני חמש שנים בעלות של 900,000 ש"ח. מתוכם 1/3 מרכיב הקרקע. מאז רכישת הדירה היא משמשת בהשכרה לפי סעיף 2(6) לפקודה.

בשנת המס הוציא גבעולי 2,000 ש"ח עבור סיוד הדירה והכנתה לחורף.

שיעור המס השולי של מר גבעולי הוא 34%. שיעור האינפלציה מיום הרכישה ועד לתום שנת 2012 היה 20%. שיעור האינפלציה בשנת 2013 הוא 3%.

תקרת ההכנסה הפטורה לפי חוק הפטור בשנת 2015 - 5,070 ש"ח.

נדרש: השב את המס החל על מר גבעולי לפי כל אחת מחמש החלופות. הנח כי מר גבעולי ביקש להחיל על הכנסותיו את הוראות פרק ג' לחוק התיאומים.

פתרון

חוק התיאומים	סעיף 21(ד)	סעיף 122	חוק הפטור	
72,000	72,000	72,000	72,000	הכנסה משכירות
-	-	-	(49,680)	הכנסה פטורה
² (24,000)	¹ (21,924)	-	(7,440)	הוצאות פחת
₃ -	-	-	-	ניכוי נוסף בשל פחת
<u>(2,000)</u>	<u>(2,000)</u>	-	<u>(620)</u>	הוצאות אחרות
X 46,000	X 48,076	X 72,000	X 14,260	הכנסה חייבת
34%	34%	10%	34%	שיעור המס - לפי חישוב
<u>15,640</u>	<u>16,346</u>	<u>7,200</u>	<u>4,848</u>	מס שמגיע

אין להפעיל את סעיף 9 לפקודה⁵ אפילו הגיע הנישום לגיל פרישה משום שהדירה לא שימשה בעבר להפקת הכנסה מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בישראל.

אמנם, במקרה זה בחלופת ההשכרה בפטור, המס היה הנמוך ביותר, אולם מובן שיש לחשב ולבדוק בכל מקרה, שכן ככל שישתנו הנתונים תשתנה התוצאה. כך במקרה של שינוי בשיעור המס השולי, שינוי עלות הנכס מרכיב הקרקע בנכס, ועקב כך שינוי בסכום הפחת, גובה ההכנסה וכו'.

$$1 \quad \text{שווי דירה מתואם (כולל מרכיב הקרקע)} = 1,096,000 = 900,000 \times (1 + 20\%) \times (1 + 3\%)$$

$$\text{שיעור הפחת לפי סעיף 21(ד)} = 2\% \times 1,096,000 = 21,924$$

$$2 \quad \text{פחת נומינלי} = 24,000 = 900,000 \times \frac{2}{3} \times 4\%$$

$$3 \quad \text{ניכוי נוסף בשל פחת בהתאם לחוק התיאומים - לא יינתן כי הנכס נרכש ב-1.1.08 (לאחר ביטול חוק התיאומים)}$$

חישוב המס לפי חוק הפטור:

פירוט הוצאות	פחת	הכנסה שנתית
7,440	6,000 x 12 = 72,000	הכנסה שנתית
-	5,070 x 12 = (60,840)	תקרת פטור שנתית
620	11,160	"גלישה"
<u>8,060</u>	X 2	
	72,000 - 22,320 = 49,680	הכנסה חייבת לפני הוצאות
	(22,320 : 72,000) x 26,000 = 8,060	ייחוס הוצאות מותרות בניכוי
	14,260	הכנסה חייבת
	X 34%	
	<u>4,848</u>	מס מגיע

$$22,320 : 72,000 = 0.31^*$$

⁵ ראו דברי הסבר על סעיף 9 לפקודה מ' כהן דיני מסים עמוד 1101, וכן באתר המשפטי **מסטקס**.

2. הכנסות מדמי שכירות הנחשבות להכנסות מעסק לפי סעיף (1)2 לפקודה

פני הדברים שונים אצל נישום, אשר רואים את הכנסותיו מדמי שכירות כהכנסות מעסק לפי סעיף (1)2 לפקודה. נישום כזה לא יוכל ליהנות מכל החלופות המיטיבות בדומה לעמיתו המפיק הכנסותיו לפי סעיף (6)2:

חוק הפטור בדבר פטור מלא להכנסות מדמי שכירות

סעיף 1 בחוק הפטור מעניק הפטור, ממעט מהגדרת "דירת מגורים", אשר על דמי השכירות ממנה יינתן הפטור, דירה הרשומה או שיש לרשומה בפנקסים שחייבים לנהל לגבי הכנסת המשכיר מעסק¹. דירות החייבות ברישום בפנקסים, הן דירות שהכנסותיהן נחשבות להכנסות מעסק, היינו הכנסות לפי סעיף (1)2 לפקודה. משמעות המיעוט היא כמובן, שחוק הפטור לא יחול על הכנסות שמקורן בעסק של השכרת דירות².

חיוב במס מוגבל בשיעור 10% לפי סעיף 122 לפקודה

סעיף 122(ב)1, קובע מפורשות כי שיעור המס המופחת בגין דמי שכירות לא יחול על דמי שכירות שרואים אותם כהכנסה מעסק, כאמור בסעיף (1)2.

פטור ממס על דמי שכירות למי שהגיע לגיל פרישה לפי סעיף 9 לפקודה³

הסעיף מצייין מפורשות, כי הוא חל רק על דמי שכירות הנחשבים להכנסה על פי סעיף (6)2 או (7)2 לפקודה. ומכאן, שמי שדמי השכירות נחשבים עבורו כהכנסה מעסק, היינו הכנסה לפי סעיף (1)2 לפקודה, לא יהיה זכאי לפטור לפי סעיף זה.

ניכוי פחת לפי תקנות הפחת⁴ מכוח סעיף 21(ד) לפקודה ומכוח חוק התיאומים⁵

מכל האמור לעיל, עולה כי החלופות היחידות לפיהן זכאי יהיה מי שדמי השכירות המתקבלים אצלו נחשבים להכנסה לפי סעיף (1)2 לפקודה להטבה, הן חלופות הפחת. גם מי שהכנסותיו מדמי שכירות נחשבים להכנסות לפי סעיף (1)2 לפקודה, זכאי אפוא לתבוע פחת מכוחו.

¹ נוסח הגדרת "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק הפטור הוא כדלקמן:

"דירת מגורים" - דירה בישראל, או באזור כהגדרתו בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה, או חלק מדירה כאמור, המיועדת לשמש לפי טיבה, למגורים, למעט דירה הרשומה או שיש לרשומה בפנקסים שחייבים לנהל לגבי הכנסת המשכיר מעסק;"

² בהערת אגב יוער, כי מניסוח ההגדרה יוצא, כי חוק הפטור לא יחול בנוסף, גם על דירות שהכנסה מדמי שכירות שיתקבלו מהשכרתן תיחשב להכנסה לפי סעיף (6)2 לפקודה, באם נרשמו דירות אלו בפנקסיו של עסק כחלק מנכסיו הקבועים. קשה לחשוב על טובת הנאה שתצמח לנישום מרישום כזה ולכן לא ברור כלל מדוע לא נקט המחוקק בניסוח ישיר יותר, הממעט מתחולת ההוראה דירות שהכנסות מדמי שכירות בגינן נחשבות להכנסות לפי סעיף (1)2 לפקודה, כפי שעשה בסעיף 122 לפקודה, להלן.

³ ראו דברי הסבר על סעיף 9 לפקודה מ' כהן דיני מסים עמוד 1101, וכן באתר המשפטי מסטקס.

⁴ תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט-1989.

⁵ חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985.

3. השכרת דירה - לעסק או למגורים?

אדם המעוניין להשכיר את דירתו, עומד לעתים, בפני השאלה האם להשכיר אותה לעסק או למטרת מגורים. בעל דירה שעומד להשכיר את דירתו לעסק יתחייב במס על מלוא הכנסתו מדמי השכירות ולא יוכל ליהנות מהפטור לפי חוק הפטור. לא זאת אף זאת. בעל דירה כאמור לא יוכל אף להסתייע בהקלות לפי סעיף 122 (10% מס מהכנסה ברוטו) או לתבוע ניכוי פחת לפי סעיף 21(ד) ותקנות מ"ה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט-1989. זאת, כיוון שתנאי בל יעבור לתחולתן של ההקלות לעיל הוא השכרת הדירה לצורכי **מגורים**.

בשל החיוב במס בעת השכרה לעסק, דמי שכירות שמשלם שוכר עסקי גבוהים בדרך כלל מדמי השכירות שמשלם יחיד, ששכר את הדירה למטרת מגורים. כיום, למשל, נהוג להשכיר דירות למגורים בעבור שכר דירה שנתי בשיעור של כ-3% משווי הדירה ודירות לעסקים בעבור שכר דירה בשיעור של כ-6% משווי הדירה.

לכאורה, במצב עניינים כזה בו שוק השכרת הדירות מגלם, למעשה, את המס המרבי המשולם במחיר דמי השכירות, אמור משכיר הדירה להיות אדיש בין אפשרות ההשכרה למגורים לבין אפשרות ההשכרה לעסק. דא עקא, בעל דירה אשר משכיר את דירתו לעסק ייתקל בבעיה בבואו למכור את הדירה. מכירת דירה, ששמה לעסק, תהיה חייבת במס שבח על פי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. על מנת למכרה כדירת מגורים מזכה, הפטורה ממס שבח, יהיה על הנישום להמתין כארבע שנים מתום תקופת השכירות.

אם כן, על מנת שהשכרת דירה לעסק תהיה כדאית, אין די בכך שדמי השכירות מגלמים בתוכם את המס המשולם, אלא על בעל הדירה לקחת בחשבון גם את תקופת ההמתנה שכופה עליו החוק על מנת שיוכל למכור בעתיד את דירתו בפטור ממס שבח מקרקעין.

לסיכום, על בעל דירה, אשר עומד להשכיר את דירתו, לקחת בחשבון שלושה גורמים:

- א. שיעור המס;
- ב. גובה דמי השכירות;
- ג. תקופת ההמתנה הנדרשת עד למכירת הדירה בפטור ממס שבח מקרקעין.

ככל ששיעור המס השולי החל עליו נמוך יותר, וככל שההפרש בין דמי שכירות לעסק ודמי שכירות למגורים גבוה יותר, ייטה בעל הדירה להשכיר את דירתו לעסק. טול לדוגמא נישומים שהגיעו לגיל 60. אוכלוסיה זו מתחייבת, בדרך כלל במס תחילי בשיעור 10% בלבד¹. כאשר דמי שכירות לעסק גבוהים פי שניים מדמי שכירות למגורים, הרי שפנסיונר, המשכיר את דירתו לעסק, מרוויח 80% יותר² משכנו הפנסיונר, שמשכיר את דירתו למגורים, אף אם נתעלם מהאפשרות לניכוי הוצאות במישור העסקי. לעומת זאת, נישום צעיר המתחייב במס שולי בשיעור של 48% יעדיף, בדרך כלל, להשכיר את דירתו למגורים ולא לעסק, אלא אם דמי השכירות שמוכן לשלם השוכר העסקי גבוהים דיים, כך שהם מפצים את הבעלים על תקופת ההמתנה בעת מכירת הנכס.

מובן שיש לשקול את הגורם החשוב כאמור לעיל, של תקופת ההמתנה הנדרשת עד למכירת הדירה.

¹ יחד עם זאת, מי שהגיע לגיל פרישה וביום 1.1.03 מלאו לו 55 שנה לפחות זכאי לפטור חלקי ממס בהשכרת נכסים לפי סעיף 9ד לפקודה. בהתאם לתנאים המפורטים בו.

² מובן שיש לשקול את הגורם החשוב כאמור לעיל, של תקופת ההמתנה הנדרשת עד למכירת הדירה. שיעור נטו $5.4\% = (100\% - 10\%) \times 6\%$ תשואה עסקית ברוטו. $80\% \text{ יותר} \Rightarrow 1.8 = 3\% : 5.4\%$ ענינו הרואות. שהתשואה העסקית נטו במקרה זה גבוהה מהתשואה למגורים בשיעור של 80% בשל שיעור המס הנמוך של הפנסיונר ובשל שיעור התשואה העסקי הגבוה.

4. השכרת דירה למגורי העובד בחברה

לעתים, מעסיק מעונין להעמיד לרשות העובד דירה למגורים ועומד בהוצאות שכירת הדירה. בעל דירה, שעומד להשכיר דירת מגורים לחברה למטרת מגורים, לא יוכל ליהנות מהפטור לפי חוק הפטור, אלא יאלץ להסתפק בהקלות לפי סעיף 122 לפקודה (10% מס מהכנסה ברוטו), או בחישוב מס רגיל על ההכנסה לאחר ניכוי פחת, או ניכוי פחת לפי סעיף 21(ד) לפקודה ותקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט-1989. לעומת זאת, אם המעסיק אינו מאוגד בחברה או במסגרת תאגיד אחר, לא מתעוררת בעיה ולא יישלל הפטור.

יודגש, כי מלבד התנאי לתחולת חוק הפטור לפיו יש להשכיר את הדירה ליחיד, מקימה ההוראה תנאים והגבלות נוספים. כך למשל, מוגבל הפטור לתקרה מקסימאלית, על המשכיר להיות גם הוא יחיד, על הדירה להיות בישראל ועליה להיות מיועדת לשימוש למגורים לפי טיבה ועל השוכר להמציא למשכיר מסמך בחתימת ידו, המאשר כי הדירה משמשת אותו למגורים בלבד. יש להקפיד על כולם כדי ליהנות מזכאות לפטור.

תכנון מס

כדי להתגבר על הבעיה העשויה להתעורר כתוצאה מהשכרה לעובד חברה, יוכל משכיר הדירה להגביר את וודאותו לקבלת פטור ממס על הכנסה משכר דירה, אם יתכנן את העסקה כך **שהשוכר יהיה העובד**, במישרין, ולא המעסיק, תוך הקפדה על שאר תנאי חוק הפטור.

למותר לציין, שמבחינת העובד, השתתפות המעביד במימון השכירות נחשבת ממילא לטובת הנאה של העובד החייבת במס הכנסה לפי סעיף 2(2) לפקודת מס הכנסה, כך שאין הבדל אם השוכרת תהיה החברה במישרין, או שהשוכר יהיה העובד אשר יקבל את סכום שכר הדירה ממעבידו. בכל מקרה העובד יתחייב במס.

כאשר המעביד ששוכר את הדירה הינו יחיד, ההשכרה תהיה פטורה ממס ואין צורך שחווה השכירות יירשם על שם העובד כשוכר.

5. שילוב חוק הפטור עם סעיף 122 לפקודה

כידוע, אחת האפשרויות, לגבי יחיד, לזכות בהקלה במס על הכנסה מהשכרת דירה למגורים, היא האפשרות הקבועה בסעיף 122 לפקודה, לפיה שיעור המס מוגבל ל-10% בלבד.

בתיקון 132 לפקודה¹ שונה סעיף זה מהותית בדרך של הסרת התקרה שהיתה קבועה בו להכנסה משכר דירה הזכאית להקלה. לפני כן, היתה הגבלה בסכום הזכאי להקלה בשיטה של "הכל או לא כלום"².

ברור, שאם יחיד היה זכאי לפטור על פי חוק הפטור, היה מעדיף זאת על פני שימוש בסעיף 122 לפקודה. כתוצאה מהסרת התקרה, נפרצה דרך לשלב את סעיף 122 לפקודה יחד עם הפטור הניתן על פי חוק הפטור.

יחיד שבחר לשלם מס מופחת על פי סעיף 122 לפקודה³ בגין דירה מסוימת, אינו יכול ליהנות מפטור על ההכנסה מדמי השכירות של הדירה, כדוגמת הפטור המוענק על פי חוק הפטור. אולם, הוא יוכל לעשות כן לגבי הכנסה מהשכרה של **דירה אחרת**. הווה אומר, שניתן להעביר את הסכום שגלש מהסכום הפטור על פי חוק הפטור, לסעיף 122 לפקודה, ובלבד שהסכום נוגע לדירה נפרדת שלא "נהנית", ולו בשקל אחד, מחוק הפטור. זאת, בהתאם לסעיף 122(ג) לפקודה, אשר קובע, שמי שבחר לשלם 10% מס לפי סעיף 122 לפקודה "בשל הדירה", לא יהא זכאי לפטור מ"דמי השכירות".

תכנון זה נסמך על השימוש, שעושה סעיף 122 לפקודה בלשון "דירה" **ביחיד**, ממנו משתמע שההתייחסות לכל דירה מושכרת ייעשה בנפרד. כמו כן, יש לפרש "הכנסה מדמי השכירות" הכנסה מהמקור הספציפי של הדירה ולא לערב בכך מקורות נוספים של דירות אחרות בהתאם לפסק הדין **אמינוף-ולירו**⁴.

סיבות נוספות התומכות באפשרות זו:

1. החלת מס בשיעור 10% על דירה או דירות המשמשות למגורים הינה מתוך בחירה וניתן לבחור דירה אחת מתוך מספר דירות, בהתאם לסעיף 122(א) לפקודה.

¹ תיקון 132 לפקודה (ס"ח 1863 התשס"ב 4.8.02, 30).

² "הכל או כלום" משמע, שאם סכום שכר הדירה עבר את סכום התקרה ולו בשקל אחד, היה כל הסכום, למן השקל הראשון, מתחייב במס בשיעורים רגילים.

³ סעיף 122 לפקודה קובע לאמור:

"122. השכרת דירת מגורים [ס"ח 1223, 1303]

(א) יחיד שהיתה לו בשנת המס הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירה המשמשת למגורים בישראל (להלן בסעיף זה - **הכנסה מדמי שכירות**), יהא רשאי לשלם עליה מס בשיעור של 10% ממנה במקום המס שהוא חייב עליה לפי סעיף 121.

(ב) האמור בסעיף קטן (א) יחול רק אם נתקיימו כל אלה:

(1) הכנסתו של היחיד מדמי השכירות אינה הכנסה מעסק, כאמור בסעיף 1(2);
(2) היחיד שילם לפקיד השומה את המס החל על ההכנסה מדמי השכירות תוך שלושים ימים מיום קבלתה או ששילם בשנת המס מקדמות לפי סעיף 175.

(ג) על אף האמור בכל דין, יחיד שבחר לשלם מס כאמור בסעיף קטן (א), לא יהא זכאי לנכות פחת או הפחתה אחרת בשל הדירה, או הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי השכירות, ולא יהא זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה; ואולם לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, ייוסף לשווי המכירה הסכום המרבי של הפחתה או ההפחתה שניתן היה לנכותו לפי כל דין, אילולא סעיף קטן זה, לתקופה שבה שילם היחיד מס כאמור בסעיף קטן (א).
(ד)-(ה) בטלים. [ס"ח 1863]"

⁴ ע"א 31/56 אמינוף נ' פ"ש (31.5.57), פ"ד יא 763 והאתר המשפטי **מסנטקס**. ראו מ' כהן **דיני מסים** בהוצאת המכון למסים וליעוץ כלכלי בע"מ גמנד 2525, וכן האתר המשפטי **מסנטקס**. אפשר, שקיים קושי בהסתמכות זו על לשון יחיד, בה נקט הסעיף, משום שסעיף 5 לחוק הפרשנות, תשמ"א-1981 קובע כי "האמור בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע".

2. סעיף 122א לפקודה קובע שיעור מס מוגבל של 15% על הכנסה מהשכרת כל סוג של מקרקעין בחו"ל, ללא כל הגבלת סכום. מדיניות המחוקק לתת עדיפות למשכירי דירות מגורים בישראל על פני משכירי מקרקעין בחו"ל מתיישבת עם הענקת פטור ממס למשכירים אלה עד תקרה מסוימת תוך הטלת שיעור מס מופחת של 10% על גובה הסכום שמעבר לתקרה זו, ללא הגבלת סכום.

3. יהא בכך כדי ליצור אחידות בין מסלולי ההשקעה השונים, הפתוחים בפני הנישום הישראלי [השקעה בדירות, בניירות ערך וכו'].

לצורך כך, נתבונן בדוגמאות הבאות, כאשר סכום התקרה החודשי הפטור על פי חוק הפטור עומד על 5,070 ש"ח בשנת 2015 וכי שיעור המס השולי של היחיד הנו 48%:

יחידים משכירים דירות למגורים בסכומים החודשיים הבאים:

יחיד א'

יחיד משכיר דירה אחת למגורים בסכום של 7,000 ש"ח. בשל קיום הכנסות אחרות חייבות במס, המס השולי שלו הוא בשיעור 48%.

פתרון

1,930	=	5,070	-	7,000	סך הכנסות מהשכרת דירה
גלישה		תקרה			
הסכום החייב	=	3,860	=	1,930 x 2	
3,140	=	3,860	-	7,000	סך הכנסות מהשכרת דירה
הסכום הפטור		הסכום החייב			

הסכום הפטור הוא 3,140 ש"ח. סכום הגלישה הוא 1,930 ש"ח. תמונת ראי של סכום הגלישה נותנת תוצאה של 3,860 ש"ח. סכום זה, יחויב במס בשיעור רגיל ולא בשיעור 10%, כיוון שההכנסה מהשכרת הדירה היתה פטורה בחלקה.

$$\text{המס החל} = 1,853 = 3,860 \times 48\%$$

במקרה זה עדיף היה לאמץ את סעיף 122 לגבי השכרת הדירה ולהתחייב במס בסך 700 [7,000 x 10% = 700]

יחיד ב'

דירה א' מושכרת בסכום של 4,000 ש"ח.
דירה ב' מושכרת בסכום של 2,000 ש"ח.

שיעור המס השולי של היחיד - 48%.

נדרש: חישוב המס תוך אימוץ הוראת הפטור וכן החלת סעיף 122 לפקודה במשולב.

פתרון

דירה ב דירה א
 סכום ההכנסה הכולל בגין השכרת דירות עומד על 6,000 ש"ח: $4,000 + 2,000 = 6,000$

$$930 = 5,070 - 6,000$$

גלישה תקרה סך הכנסות מהשכרת דירה

$$1,860 = 930 \times 2$$

הסכום החייב

$$4,140 = 1,860 - 6,000$$

הסכום הפטור הסכום החייב סך הכנסות מהשכרת דירה

הסכום הפטור הוא 4,140 ש"ח, והוא ניתן בעבור השכרת דירה ב'. סכום הגלישה הוא 930 ש"ח. תמונת ראי של סכום הגלישה נותנת סכום של 1,860 ש"ח. 4,000 ש"ח מתוך סכום הפטור נייחס להשכרת דירה א', והשכרת דירה ב' תחויב במס מופחת של 10% על פי סעיף 122.

סיכום החבות במס והפטור הוא כדלקמן:

$$200 = 2,000 \times 10\% \text{ דירה א'}$$

6,000 סכום כולל

$$\Rightarrow \text{פטור} \quad 4,000 \text{ דירה ב'}$$

אפשרות זו עדיפה על המסלול לפי סעיף 122 לפקודה ולפיו המס מגיע ל-600 ש"ח - $[6,000 \times 10\% = 600]$

יש לציין שמשכיר **דירה אחת** בלבד שההכנסה בגינה עולה על תקרת הפטור על פי חוק הפטור, לא יוכל ליהנות גם מההקלה מכוח סעיף 122 לפקודה, ויאלץ לשלם מס גבוה יותר ממשי משכיר יותר מדירת מגורים אחת. רק השכרת **מספר דירות** יכולה לגרום לקבלת הקלת מס על פי שתי הוראות החוק¹.

יש לדאוג, עד כמה שניתן, שסכום הפטור לפי חוק הפטור שלאחר הגלישה, דהיינו, התקרה המתואמת "יכוסה" על ידי סכום מהשכרת דירת מגורים **נפרדת**. אחרת, סכום שכר דירה שעולה על התקרה המתואמת, או נמוך ממנה, יחויב במס רגיל.

¹ יש לציין, שאם יחיד משכיר **מספר גדול של דירות** מגורים, הכנסתו מדמי שכירות עלולה להפוך להכנסה מעסק לפי סעיף (1)2 לפקודה. במקרה כזה, ההקלה שבסעיף 122 אינה חלה. אם מספר הדירות הגדול שישכיר ייצור סכום הכנסה העולה על כפל תקרת הפטור, לא ייהנה כלל מהפטור על פי חוק הפטור.

המכון למסים ולייעוץ כלכלי בע"מ ©