

## חלק ו' - מיסוי מקרקעין

### 36. הכנסות משכר דירה למגורים בישראל ובחו"ל בשנת המס 2016

#### 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 ו**מסלול שלישי** - החייב במס מלא מחד, ומאידיך 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 סעיף 32א 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 5,030 ש"ח לחודש** (סכום מעודכן לשנת 2016).

**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 לדוגמה 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 כמוכן 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, ואולם בפס"ד **אביגדור וימן** (ו"ע 10216-07-14) מפברואר 2016 צידדה דעת הרוב בוועדת הערר בעמדת רשות המסים (ואף ציינה שבפרשות שמשון וברמן האפשרות לניכוי הפחת הייתה אך ורק במובן התיאורטי אך לא הקונקרטי).

#### **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. על פי סעיף 122(ג) לפקודה, לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, יווסף לשווי המכירה הסכום המירבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכותו, אילולא האיסור לנכותו במסלול זה, לתקופה שבה שילם היחיד את המס בשיעור זה.

**4.3** גם מסלול זה לא יחול על הכנסה של יחיד המהווה הכנסה מעסק לפי סעיף 2(1) לפקודה. לעניין ההבחנה בין הכנסה פסיבית הזכאית לשיעור מס של 10% לבין הכנסה מעסק החייבת במס מלא, ניתנו לאחרונה מספר פסקי דין על ידי בתי משפט מחוזיים, שחלקם סותרים זה את זה:

**פס"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 2(6) לפקודה, ושיעור המס המופחת לפי סעיף 122 לפקודה יחול על דירות המגורים שהושכרו למטרת מגורים.

**פס"ד יהל** (ע"מ 49967-01-14). בבעלות אישה ו-2 בניה היו 110 דירות שהושכרו למגורים והניבו דמי שכירות, בגינם ביקשו לשלם מס לפי סעיף 122 לפקודה בשיעור 10%, חלף מס שולי.

ביהמ"ש דחה את הערעור וקבע כי הכנסה עשויה להיחשב כעסקית בשל ההיקף (הכמותי) של הפעילות שמצמיחה אותה ולא רק בשל טיב (איכות) הפעילות. זאת, משום שלא ניתן לטפל בדירות בכמות כזאת מבלי שההתעסקות בכך תהפוך לעיסוק ממשי, שיטתי ותדיר, אף אם יבוצעו "פעולות בסיסיות" בלבד בקשר לכל דירה ודירה. ביהמ"ש ציין נסיבות המחזקות את המסקנה כי בהכנסה מעסק עסקי, למשל: (א) לבני המשפחה עיסוקים נוספים הנוגעים לענף המקרקעין, ונראה כי השכרת הדירות היא חלק מעיסוק משפחתי רחב בתחום הנדל"ן; (ב) המנגנון לטיפול בהשכרת הדירות "משומן" למדי, ונבדל מהתנהלותו של אדם המשכיר דירה אחת או מס' קטן של דירות כפעילות השקעתית גרידא; (ג) מרבית הדירות נרכשו על ידי האישה ובניה לאחר שקיבלו החלטה מודעת להשתמש בכספם באופן שיחייב גיעה אישית מצדם.

ביהמ"ש דחה את הטענה כי העובדות שלהלן מעידות שאין בפנינו עסק; רכישת הדירות מומנה מהון משפחתי ולא מהון זר; מס' הבניינים אינו רב; לא נעשו פעולות השבחה; רק דירות בודדות נמכרו; ההשקעה אינה כרוכה בסיכון.

**פס"ד בירן** (ע"מ 15-01-30384). עו"ד שרגא בירן הינו בעלי משרד עו"ד המתמחה בנדל"ן. בחלק מהפרויקטים בהם טיפל המשרד ניתנה תמורה בצורת העברת זכויות בדירות. כך, נוצרו לבירן במהלך השנים החזקות ב-25-21 דירות ב-ים, רחובות ות"א, שהושכרו למגורים. בירן לא טיפל בעצמו בהשכרה - לשם כך פנה לקרובו, שטיפל בדירות בת"א וברחובות, תחילה בהתנדבות ובהמשך תמורת שכר חודשי נמוך. הטיפול בדירות ב-ים בוצע על ידי מזכירה במשרד, שטיפלה בצד הכספי, ועל ידי אדם נוסף שטיפל בתיקונים. במהלך השנים בירן מכר חלק מהדירות ברחובות ובת"א, וחלקן נתן במתנה לילדיו ולגרושתו.

לקביעת ביהמ"ש, המאפיינים בפס"ד יהל שונים מנסיבות המקרה דנן. שם, מדובר היה בכמות דירות עצומה, בהשוואה למס' הדירות כאן. המערערים שם, ניהלו בעצמם את עסק השכרת הדירות, כשהיקף הדירות החריג הטיל עליהם עבודה אינטנסיבית כל השנה, בניגוד להיקף המצומצם של הטיפול בדירות כאן. לאחר שסקר את העובדות, ולאור מבחני העזר השונים שנקבעו בפסיקה מהי הכנסה מעסק, הגיע ביהמ"ש למסקנה כי ההכנסה מהשכרת הדירות בידי בירן, הינה הכנסה פסיבית, וכי המערער זכאי לשיעור המס המופחת, הקבוע בסעיף 122 לפקודה.

**4.4** תשלום המס במסלול זה יבוצע בתוך 30 ימים מתום שנת המס (אלא אם כן שילם היחיד בשנת המס 2016 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**<sup>1</sup>. במקרה של תשלום המס במועד מאוחר יותר יוטלו על סכום המס הפרשי הצמדה וריבית<sup>2</sup>.

**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 334,000 ש"ח (הסכום מעודכן לדוח המס לשנת 2015) 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.

<sup>1</sup> 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 יחוייבו במס בשיעור של 10% בלבד, וזאת על אף שלא דווחו כלל.

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

**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 בדיון, 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 שחרנו 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.

יצוין, 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 או 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 2016, תקרה 5,030 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: 2,860 ש"ח =  $5,030 - (7,200 - 5,030)$

סכום חייב: 4,340 ש"ח =  $7,200 - 2,860$

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

$$\text{הוצאות מוכרות} = 603 \text{ ש"ח} = 1,000 \times \frac{4,340}{7,200}$$

| <u>ש"ח</u>   |                        |
|--------------|------------------------|
| 4,340        | הכנסה שאינה פטורה      |
| 603          | הוצאות מוכרות לצרכי מס |
| <u>3,737</u> | הכנסה חייבת            |
| <u>1,794</u> | מס (בניח 48%)          |

\* היות שבשנת 2016 תקרת הפטור עומדת על 5,030 ש"ח, הרי שעל כל הכנסת שכירות העולה על כפל תקרת הפטור שהינה 10,060 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 (בניח 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, יתכן ויש 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 2016, תקרה 5,030 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 2016, תקרה 5,030 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 6,000 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,500 ש"ח לחודש.

### מסלול פטור:

סכום פטור -  $5,030 - (6,000 - 5,030) = 4,060$  ש"ח

סכום חייב -  $6,000 - 4,060 = 1,940$  ש"ח

הוצאות מוכרות  $1,500 \times \frac{1,940}{6,000} = 485$  ש"ח

| <u>ש"ח</u>   |                        |
|--------------|------------------------|
| 1,940        | הכנסה שאינה פטורה      |
| 485          | הוצאות מוכרות לצרכי מס |
| <u>1,455</u> | הכנסה חייבת            |
| <u>698</u>   | מס (בניח 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   |
| <u>2,160</u> | מס (בניח 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 בד"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 שבח, 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 2016, תקרה 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:**

$$\text{סכום פטור} - 3,560 \text{ ש"ח} = (6,500 - 5,030)$$

$$\text{סכום חייב} - 2,940 \text{ ש"ח} = 6,500 - 3,560$$

שיעור הסכום החייב

$$\frac{2,940}{6,500} = 45\% \quad \text{מסה"כ ההכנסות}$$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות, לכן 45% מההוצאות יוכרו, קרי  $905 \text{ ש"ח} = 2,000 \times 45\%$ .

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| <u>ש"ח</u>   |                                     |
| 2,940        | הכנסה שאינה פטורה                   |
| 905          | הוצאות מוכרות לצרכי מס              |
| <u>2,035</u> | הכנסה חייבת                         |
| <u>977</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'):**

$$\text{סכום פטור}^* - 3,560 \text{ ש"ח} = (6,500 - 5,030) = 5,030$$

\* מחושב בגין ההכנסה הכוללת משתי הדירות.

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| 4,800 - 3,560 = 1,240 ש"ח | סכום חייב בגין דירה א' - |
|---------------------------|--------------------------|

$$\frac{1,240}{6,500} = 19\% \text{ שיעור הסכום החייב מסה"כ ההכנסות: } = 19\%$$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות, לכן 19% מההוצאות יוכרו, קרי 381 ש"ח = 19% x 2,000.

| <u>ש"ח</u> |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| 1,240      | הכנסה שאינה פטורה                   |
| 381        | הוצאות מוכרות לצרכי מס              |
| <u>859</u> | הכנסה חייבת בגין דירה א'            |
| <u>412</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 + 412 = 582**

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

סכום פטור - 3,560 ש"ח = (6,500-5,030) - 5,030

סכום חייב בגין דירה ב' - 0 ש"ח = (1,700 < 3,560)

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות. במקרה זה, היות שהפטור מנוצל במלואו ואין הכנסה חייבת הרי שאין צורך ליחס 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' |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| מס בש"ח                   | מסלול                 |
| 977                       | מסלול פטור            |
| 650                       | מסלול 10%             |
| 2,160                     | מסלול חייב            |
| 582                       | א' פטור + 10% לגבי ב' |
| 480                       | ב' פטור + 10% לגבי א' |

ניתן לראות, כי במקרה זה, בו סך ההכנסות (6,500 ש"ח) עולה על תקרת הפטור בסך 5,030 ש"ח (אך לא על כפל תקרת הפטור בסך 10,060 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 המיוחסות להשכרה וכיו"ב.

### דוגמא ה' - שילוב בין מספר מסלולים

| 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 (10,060 ש"ח לחודש) ולכן מסלול זה אינו רלוונטי.

**מסלול 10%:**

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

**מסלול חייב:**

| ש"ח לחודש    |                |
|--------------|----------------|
| 10,500       | הכנסות         |
| 6,000        | הוצאות ישירות  |
| 1,000        | הוצאות משותפות |
| <u>3,500</u> | 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 (10,060 ש"ח), הרי שמסלול הפטור אינו אפשרי במקרה זה.

**שילוב מסלול 10% ומסלול חייב:**

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

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

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

**מסקנות:**

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

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              |
|                       | <u>6,000</u>   |                     | הכנסה חייבת         |
| $6,000 \times 40\% =$ |                | 2,400               | חבות המס בחו"ל      |
| $6,000 \times 48\% =$ | 2,880          |                     | מס בישראל (48%)     |
|                       | <u>(2,400)</u> |                     | זיכוי בגין מסי חו"ל |
|                       |                | 480                 | חבות המס בישראל     |
|                       |                | <u><u>2,880</u></u> | נטל המס הכולל:      |

### מסלול 15%:

|                                       | ש"ח          |   |
|---------------------------------------|--------------|---|
| $(10,000-4,000=) 6,000 \times 40\% =$ | 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%:

|                                       | ש"ח          |                |
|---------------------------------------|--------------|----------------|
| $(10,000-4,000=) 6,000 \times 20\% =$ | 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 דוגמא א', דהיינו 2,880 ש"ח.

#### מסלול 15%:

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

אם נשווה בין דוגמא ב' לדוגמא 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              |
|  | <u>6,000</u>   |              | הכנסה חייבת         |
| $6,000 \times 50\% =$  |                | 3,000        | חבות המס בחו"ל      |
| $6,000 \times 48\% =$  | 2,880          |              | מס בישראל (48%)     |
|  | <u>(3,000)</u> |              | זיכוי בגין מסי חו"ל |
|  | 0              |              | חבות המס בישראל     |
| עודף הזיכוי מועבר לחמש השנים הבאות ויפחת כנגד הכנסות מהשכרה בחו"ל. | 120            |              | עודף זיכוי          |
|  |                | <u>3,000</u> | נטל המס הכולל:      |

#### מסלול 15%:

|                                       | ש"ח          |                |
|---------------------------------------|--------------|----------------|
| $(10,000-4,000=) 6,000 \times 50\% =$ | 3,000        | חבות המס בחו"ל |
| $(10,000-2,000=) 8,000 \times 15\% =$ | 1,200        | מס בישראל      |
|                                       | <u>4,200</u> | נטל המס הכולל: |

בדוגמא 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.

[www.deloitte.co.il](http://www.deloitte.co.il)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte’s more than 244,400 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

Brightman Almagor Zohar & Co. (Deloitte Israel) is the member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited in Israel. Deloitte Israel is one of Israel’s leading professional services firms, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. Through approximately 100 partners and directors and 1000 employees the firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US and European capital markets.

© 2017 Brightman Almagor Zohar & Co. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.