

מדריך לתשלום ולהקלות במס על הכנסה של יחיד מהשכרת דירה למגורים בישראל

המידע המובא במדריך זה נועד להציג בפניכם את החלופות הקיימות בחוק לתשלום ולקבלת הקלות במס ליחידים על הכנסותיהם מהשכרת דירה למגורים בישראל.

להלן מסלולי המיסוי לתשלום ולהקלות במס:

1. פטור ממס (מלא או חלקי)
2. חיוב במס מופחת בשיעור של 10%
3. חיוב במס לפי מדרגות המס

בכפוף לתנאים להלן, רשאי המשכיר לבחור בכל אחד מהמסלולים עבור כל אחת מהדירות שברשותו.

1. מסלול הפטור ממס (מלא או חלקי): בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התשי"ן – 1990 נקבעו מספר תנאים מצטברים למתן פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים בישראל:

- ◆ הדירה מיועדת לשמש למגורים לפי טיבה;
- ◆ הדירה איננה רשומה בספרי העסק של המשכיר או איננה חייבת ברישום כאמור;
- ◆ הדירה מושכרת לשוכר שהוא יחיד. ניתן גם להשכיר לחבר בני אדם, אך נדרש כי עיקר פעילותו של חבר בני האדם הוא למטרות של מתן דיור לזכאים שקבע משרד הבינוי והשיכון, לקליטת עליה, לבריאות ולסעד ופעילותם אינה לצורכי רווח ובלבד שהתקבל אישור מנהל רשות המסים לחבר בני האדם השוכר.
- ◆ הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד, ברשותו של המשכיר ישנה הצהרה בכתב על כך או לחילופין חוזה שכירות לפיו ברור כי הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד.

הכנסה חודשית משכר דירה כוללת את ההכנסות **מכל** דירות המגורים המושכרות על ידי המשכיר, בן זוגו המתגורר עמו או של ילדו עד גיל שמונה עשרה. בין אם הדירה מושכרת למגורים, ובין אם למטרה עסקית (כגון דירת מגורים המושכרת לעו"ד).

חישוב הפטור:

1. **פטור מלא:** אם סכום ההכנסה החודשית משכר דירה אינו עולה בכל חודש במהלך השנה על סכום של 4,980 ₪ בשנת 2013 (להלן "תקרת הפטור"), יחול פטור מלא על הכנסה מהשכרת דירה למגורים העומדת בתנאים לעיל.

2. **פטור חלקי:** כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה גבוה מתקרת הפטור (4,980 ₪) אולם אינו עולה על כפל תקרה זו (9,960 ₪), יש לחשב את הפטור באופן הבא:

- א. מפחיתים מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה שהתקבלה בפועל את סכום תקרת הפטור, ההפרש ביניהם יחשב כסכום עודף.
- ב. מפחיתים מסכום תקרת הפטור את הסכום העודף. ההפרש המתקבל הוא הסכום הפטור.
- ג. מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל מפחיתים את הסכום הפטור. ההפרש המתקבל הוא הסכום החייב במס.

לדוגמה:

סכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל היה 5,200 ₪, גבוה מתקרת הפטור אך נמוך מכפל התקרה.

א.	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל	5,200 ₪
	תקרת הפטור	(4,980 ₪)
	סכום העודף על התקרה	220 ₪
ב.	תקרת הפטור	4,980 ₪
	סכום העודף על התקרה	(220 ₪)
	הסכום הפטור	4,760 ₪
ג.	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל	5,200 ₪
	הסכום הפטור	(4,760 ₪)
	הסכום החייב במס	440 ₪

על הסכום החייב במס יחול שיעור המס השולי של המשכיר בהתחשב במכלול הכנסותיו. (לגבי הכנסות משכ"ד, מדרגת המס הראשונה היא 30%, למעט מי שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, שלגביו מדרגת המס הראשונה היא 10%).

המשכיר רשאי לנכות כנגד הסכום החייב במס הוצאות שוטפות הקשורות להפקת ההכנסה משכר דירה כגון: שכר טרחת עו"ד שערך את חוזה השכירות, תיקונים שוטפים ששילם המשכיר בשנת המס וכן פחת בשיעור של 2% מעלות רכישת המבנה המושכר¹ (ללא עלות הקרקע). ההוצאות יותרו כיחס שבין סכום ההכנסה החייב במס משכר דירה, לבין סך ההכנסה משכר דירה.

אם בעת מכירת דירת המגורים לגביה נבחר מסלול הפטור יחול חיוב במס שבח, ינוכה משווי הרכישה, הפחת שאותו היה ניתן לדרוש כנגד ההכנסה הפטורה/ חייבת משכר דירה.

לידיעתכם, על מנת להסדיר את תשלום המס במקרה של "פטור חלקי" יהיה עליכם לפתוח תיק, המיועד לדיווח על השכרת נכסים במשרד השומה הקרוב לאזור מגוריכם.

היעדר פטור: כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה עולה על כפל תקרת הפטור (9,960 ₪), לא יחול כל פטור וכל סכום ההכנסה החודשית משכר דירה יהיה חייב במס. במקרה זה, ניתן יהיה לבחור במסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10% או במסלול מדרגות המס (ראה להלן).

2. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10%: על פי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה, ניתן לשלם מס מופחת בשיעור של 10% בשל הכנסה מהשכרת דירת מגורים בישראל.

מסלול זה יחול בתנאים הבאים:

- ◆ הדירה משמשת למגורים בישראל.
- ◆ ההכנסה מדמי השכירות איננה הכנסה מעסק כמשמעותה בסעיף 12(1) לפקודת מס הכנסה.

לתשומת לבכם, אם בחרתם במסלול הזה אינכם זכאים לנכות הוצאות שהוצאו בייצור הכנסה משכר דירה, או פחת בשל הדירה ולא תהיו זכאים לקיזוז, זיכוי או פטור (לרבות הפטור במסלול הפטור) בגין ההכנסה משכר דירה או מהמס החל עליה. אם מכירת דירת המגורים לגביה נבחר מסלול המס המופחת תהיה חייבת במס שבח, ינוכה משווי הרכישה הפחת אותו היה ניתן לדרוש כנגד ההכנסה בשיעור המס המופחת.

יודגש, כי במסלול זה יש לשלם את המס לכל המאוחר תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה משכר דירה. תשלום לאחר המועד לעיל יחייב את המשכיר בתשלום ריבית והצמדה על חוב המס.

¹ יחיד שבחר במסלול הפטור המלא או החלקי לא יוכל ליהנות מהוראות "תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט - 1989", דהיינו לא יוכל לנכות פחת (שיעור מסוים משווי הדירה) מהכנסתו בהשכרת הדירה מאותה שנה.

משכירים, להם יש תיק במס הכנסה, יכולים לשלם באתר האינטרנט של הרשות ביישום תשלומי מס הכנסה. במסך הכניסה ליישום יש לבחור את האפשרות תשלום על חשבון שכר דירה 10% והכנסות מיוחדות אחרות.

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.

לידיעתכם, אם הכנסתכם השנתית משכר דירה, בגינה שילמתם מס מופחת בשיעור 10% אינה עולה על 337,000 ₪ בשנת 2013 ואינכם חייבים בהגשת דו"ח שנתי למס הכנסה, לא תידרשו להגיש דו"ח שנתי על כלל הכנסותיכם, אלא אם כן פקיד השומה ידרוש זאת מכם.

למען הסר ספק, לא ניתן לדרוש פטור מכוח "חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התש"ן - 1990" וגם שיעור מופחת של 10% על הכנסת שכ"ד מאותה דירת מגורים.

3. חיוב במס לפי מדרגות המס: במסלול זה יחול שיעור המס השולי של המשכיר בהתחשב במכלול הכנסותיו. נזכיר כי לגבי הכנסות משכר דירה, מדרגת המס הראשונה היא 30%, למעט מי שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, שלגביו מדרגת המס הראשונה היא 10%. במסלול זה ניתן לדרוש הוצאות שוטפות שהוצאו בייצור ההכנסה.

אם מכירת דירת המגורים לגביה נבחר מסלול זה תהיה חייבת במס שבה, ינוכה משווי הרכישה הפחת שאותו דרשנו כנגד ההכנסה החייבת משכר דירה.

לידיעתכם, בחירה במסלול זה תחייב אתכם בהגשת דו"ח שנתי למס הכנסה.
דברי ההסבר המובאים כאן הם כלליים ואין לראות בהם את נוסח החוק והתקנות.

בהוצאת חטיבת שומה וביקורת והיחידה לדוברות והסברה, ינואר 2014.



הנהלת רשות המסים בישראל
דוברות והסברה

הודעה לציבור

כ"ט אב, תשע"ד
25 אוגוסט, 2014

**ארכה להגשת דוחות בעקבות תיקון תקנות מס הכנסה
(פטור מהגשת דין וחשבון)**

ביום ה-7 באוגוסט 2014 פורסמו ברשומות תקנות מס הכנסה (פטור מהגשת דין וחשבון) (תיקון), התשע"ד – 2014.

בעקבות תיקון התקנות הני"ל, נוספה חובת הגשת של דוח שנתי לשנת המס 2013 ואילך במקרים הבאים:

1. יחיד ואו בן זוגו **חייבים במס נוסף בהתאם לסעיף 121ב לפקודה** (מי שהכנסתו החייבת כהגדרתה בסעיף 121ב (ה) עולה על 811,560 ₪ נכון לשנת 2013) – נישומים החייבים ב"מס ייסף".
2. מי שמחזור המכירות **מניירות ערך** הנסחרים בבורסה שאינם פטורים ממס, עולה על הסכום הקבוע בסעיף 121ב לפקודת מס הכנסה (811,560 ₪ נכון לשנת 2013).

לאור התיקון לתקנות, ועל מנת להקל על ציבור הנישומים החייבים בהגשת דוח שנתי למס הכנסה בגין שנת המס 2013, **רק בשל התיקון האמור לעיל**, תינתן אורכה להגשת הדוח לאלו הנכנסים בגדר התיקון ולהם בלבד, וזאת עד ליום ה- **31 בדצמבר 2014**.

רח' בנק ישראל 5, ירושלים. טל' 02-6664117/0, פקס' 02-6668274 L_dover@taxes.mof.gov.il

www.mof.gov.il/taxes

gov

מ"ז אב תשע"ד
13/08/14
03033014



סמנכ"ל בכיר שירות לקוחות

מ"ז אב תשע"ד
13/08/14
03033014

לכבוד
מר עופר מנירב, רו"ח
יו"ר ועדת המסים והקשר עם רשויות המס

הנדון: רישום ייצוג במרשם המייצגים ליחידים המבקשים החזר ואינם חייבים בהגשת דוח למס הכנסה (סוג תיק 9.1)

בהעדר מגבלה מפורשת, תקפים ייפויי כוח עד לקבלת הודעה על ביטולם.

על מנת לקיים בקרה שוטפת בתיקי יחידים המבקשים החזר מס ואינם חייבים בהגשת דוח (סוג תיק 9.1), הוחלט לשנות את נוסח ייפוי הכוח הסטנדרטי ברשות המסים, כך שתוקפו בתיקים אלה יוגבל ל- 24 חודש, ממועד חתימתו או מיום קליטתו לפי המאוחר (מצ"ב טופס 1א/2279-מעודכן).

לפיכך, מעתה ואילך יקלטו במרשם המייצגים רק טפסי ייפויי הכוח החדשים שתוקפם מוגבל ל- 24 חודשים במידה והם מתייחסים לייצוג בתיקי 9.1.

תוקפם של ייפויי הכוח, שניתנו בעבר בהתאם לטפסים, בכל סוגי התיקים (לרבות בתיקי 9.1) ימשיך להיות גם מעבר לתקופה של 24 חודשים. יחד עם זאת, בתיאום עם לשכות המייצגים, נתקבלה החלטה מינהלית למחוק בעוד 24 חודשים ממועד מכתב זה, ממרשם המייצגים, את ייפויי הכוח שנקלטו על פי הטפסים הישנים, לתיקי 9.1. מחיקה זו תבטל את כל ההקלות הנובעות מרישום במרשם זה. מייצג המבקש לייצג לקוח בתיק 9.1 על סמך ייפויי כוח ישן יצטרך להציג את ייפויי הכוח במשרדי רשות המסים.

אין מניעה להגיש ייפויי כוח חדש שייקלט במרשם המייצגים.

על מנת למנוע תקלות ישלחו הודעות לקראת מועד פקיעת ייפויי כוח.

כמו כן נוספה ביישום לקליטת ייפויי כוח על ידי מייצגים מקושרים למחשב שע"מ ("מייצג 2010") האפשרות לצפות במועד קליטת ותפוגת ייפויי כוח בתיקים האמורים.

נא העבר תוכן מכתבי זה לידיעת חברי לשכתך.

בכבוד רב
דן פלד

העתקים:

מר משה אשר, עו"ד (רו"ח), מנהל רשות המסים
מר דוד גולדברג, רו"ח, נשיא לשכת רו"ח
מר אמיר כהן, רו"ח, מבקר פנים ונציב קבילות הציבור
גב' מירי סביון, רו"ח, סמנכ"לית בכירה, שומה וביקורת
מר אורי קלינר, יועץ משפטי, רשות המסים
מר ישעיה בנימין, מנהל שע"מ
מר ז'אן פול גוטליב, עו"ד, מנהל מחלקה בכיר, ניהול ספרים וחופש המידע
גב' מיכל שרון, רו"ח, מנהלת תחום בכירה שירות ישיר
מר דוד צדקיהו, מנהל אגף רשת ושירות לקוחות, שע"מ
מר אורן חוג'יה, מנהל תחום (שירותים מקוונים)
גב' בטי קורנפלד, מרכזת (חוליה מרכזית)
גב' כוכבה טל, מנהלת חטיבת שירות לקוחות, שע"מ
מר ישראל מבשב, ראש גף, שע"מ



סמנכ"לית בכירה שומה ובקורת

כ"ז תשרי תשע"ה

21 אוקטובר 2014

MA50D1-5-1118-14

אל
פקידי השומה

הנדון: מיסוי שווי שימוש ברכבי מאגר/איגום

בשנים האחרונות, אנו נדרשים שוב ושוב לסוגיית קביעת שווי השימוש ברכב. הסוגיה אף הובאה לדיון בבית המשפט המחוזי בחיפה בנוגע לרכבי מאגר.

הנחיה זו מפרטת את השינויים בהנחיות רשות המסים באשר לרכבי מאגר של מעביד. ההנחיה קובעת את אופן המיסוי של ההטבה הנובעת מהשימוש ברכבי מאגר, כפי שנקבע בהסכם הפשרה בין רשות המסים לבין עובדי סגל המחקר ברפא"ל בתביעה שהוגשה ע"י האחרונים.

ההסכם נוגע רק לרכב מאגר שהשימוש בו הוא לפעילויות שוטפות של המעביד ואינו מוקצה לעובד כלשהו, ובלבד שלא הוצמד רכב אחר כלשהו לאותו עובד, והכל בנסיבות מיוחדות של העמדת הרכב, הן באשר לחריגה משעות העבודה הרגילות והן באשר לפעילות מחוץ למקום העבודה הקבוע, וכן בכפוף לאישורים של הדרג הבכיר אצל המעביד ולניהול רישומים מפורטים לצרכי ביקורת המס.

ההסכם אינו משליך על ההוראות באשר לקביעת שווי שימוש לעובד בשל רכב צמוד. כאשר מדובר ברכב צמוד יש לקבוע את השווי בהתאם לתקנות מס הכנסה (שווי השימוש ברכב), התשמ"ז-1987.

יובהר כי באופן עקרוני, באותם מקרים בהם יש שימוש פרטי ברכב או פוטנציאל שימוש כאמור, יש לזקוף שווי לעובדים, גם אם לא מדובר ברכב צמוד במשמעות הרגילה של המושג (למשל – רכב הנותר בחניית העובד).

יחד עם זאת, רשות המיסים אישרה הקלה, לפיה אם הרכב נותר בידי העובד ללילה לצורך חניה בביתו באופן חד פעמי בחודש, ביום שבו עבד העובד עד לשעות הלילה, לא בסופי שבוע (החל מיום ה' בערב), באופן אקראי ולא שיטתי – אין צורך לזקוף שווי לעובד.

הקלה נוספת שאושרה ע"י רשות המיסים הינה במקרים של שימוש ברכב מאגר יותר מפעם אחת בחודש. נקבע כי אם לא מדובר ברכב הנותר בידי העובד לסוף שבוע יש לזקוף



סמנכ"לית בכירה שומה ובקורת

שווי יחסי על פי היחס שבין מספר הימים שהרכב נותר ברשות העובד ללילה לבין מספר הימים בחודש (30 יום) ובלבד והתקיימו כל התנאים הבאים:

- א. הועמד/ו לרשות העובד רכב/י מאגר (לרבות חניית לילה בחניית העובד) במהלך חודש קלנדרי מספר ימים מוגבל שאינו עולה על עשרה ימים, וכן במספר ימים מוגבל במהלך שנה קלנדרי שאינו עולה על מאה ימים.
- ב. לא הועמד לרשותו של העובד רכב אחר באותו חודש (אין לו רכב צמוד).
- ג. לא מדובר ברכב המוצמד לעובד אלא רכב מאגר המיועד לפעילויות שוטפות.
- ד. הרכב נותר בידי העובד למשך הלילה בלבד (החל מתום יום העבודה המלא של העובד בתום פעילות מחוץ למקום העבודה הקבוע והסתיים לאחר שעות העבודה הרגילות או לקראת פעילות מחוץ למקום העבודה הקבוע ביום המחרת הדורשת יציאה לעבודה לפני שעות העבודה הרגילות). הרכב יוחזר למחרת בבוקר למקום העבודה הקבוע למעט אם נדרש לפעילות כאמור לעיל ביום המחרת.
- ה. הרכב מועמד לשימוש העובד באופן אקראי ולא שיטתי בשל צרכי העבודה ועל פי אישור של הגורם המוסמך במקום העבודה.
- ו. הרכב לא נמצא בידי העובד החל מסוף יום ה' ועד יום א', בחגים, בשבתון, ימי חופשה, ימי מחלה או בכל יום היעדרות אחר מהעבודה.

יודגש כי בכל מקרה שאינו עומד בכללים אלו, יש לזקוף שווי שימוש חודשי מלא.
יובהר כי בגין רכב מאגר אחד לא ייזקף יותר משווי שימוש חודשי מלא אחד.

המעביד חייב לקיים רישום ותיעוד באשר לקיום התנאים המפורטים בהנחיה זו.

בברכה


מירי סבין

העתק:

מר משה אשר, עו"ד (רו"ח), מנהל רשות המיסים

הנהלה מצומצמת

מר פואד ג'ודום, רו"ח, מנהל תחום בכיר (שומה – פרט)