

מיסוי השכרת דירות מגורים
פחת הדירה בחישוב מס השבח

הרשמה לדיור
באתר מיסים ועסקים בע"מ
www.ralc.co.il

רמי אריה, עו"ד רו"ח
rami@ralc.co.il



תוכן עניינים

- 1) מקור החיוב
- 2) סיווג הכנסה מהשכרת דירות מגורים
- 3) מסלולי מיסוי להכנסות מדמי שכירות
- 4) חלופות מיסוי שכ"ד מגורים, מהי "דירת מגורים"?
- 5) השכרה על ידי חברה משפחתית
- 6) ביטוח לאומי
- 7) המבחנים לזיהוי הכנסה "פירותית" או "הונית"
- 8) סמכות פקיד השומה אל מול סמכות מנהל מיסוי מקרקעין
- 9) חישוב שווי דמי שכירות
- 10) השפעת הפחת על חישוב מס השבח
- 11) התא המשפחתי והחייב בתשלום מס
- 12) הקלות מיוחדות בפקודה
- 13) סוגיות שונות במיסוי נדל"ן

מקור החיוב

➤ אופי הכנסה אקטיבי - סעיף 2(1) לפמ"ה:

"השתכרות או רווח מכל עסק או משלח-יד שעסקו בו תקופת זמן כלשהי, או מעסקה או מעסק אקראי בעל אופי מסחרי".

➤ אופי הכנסה פאסיבי - סעיף 2(6) לפמ"ה:

"דמי שכירות, תמלוגים, דמי מפתח, פרמיות ורווחים אחרים שמקורם באחוזת-בית או בקרקע או בבניין תעשייתי..."

בסיס דיווח – סעיף 8ב' לפמ"ה: הכנסה לפי סעיף 2(6) – בסיס מזומן

פסיקה בעניין הבחנה בין פאסיבי לאקטיבי

ע"א 627/73 מ.ד.מ השקעות, עמ"ה 62/85 קרית יהודית, עמ"ה 143/91 דן מרדכי

סיווג הכנסה מהשכרת דירות מגורים

הכנסה "אקטיבית" משכירות

ע"מ 14-01-49967, יהל (פורסם ביום 14.7.2016)

השכרת כ- 150 נכסי נדל"ן

מתוכם 110 דירות (חלקן לשותפים) למגורים

מרבית הנכסים נרכשו בשנות ה-80 ובשנות ה-90

חוזים לשנה בלבד ללא אופציות

תחלופת שוכרים גבוהה מאוד

מנגנון עצמאי של אימא ושני בניה

ללא השבחה, הרבה תחזוקה

שיווק אגרסיבי (למקסום רווחים)



**נפקות: מיסוי ההכנסות
מהשכרה - מס שולי עד 51%
במכירה - שבח מקרקעין !?**

הכנסה "פאסיבית" משכירות

ע"מ 1001/09, לשם (פורסם ביום 22.7.2015)

השכרת 28 נכסי נדל"ן

מתוכם 14 דירות למגורים

כל הנכסים התקבלו בירושה

חוזים לטווח ארוך מתחדשים

תחלופת שוכרים מועטה

מנגנון כחלק ממשרד עו"ד האב ז"ל

לא השבחה, מעט תחזוקה

שיווק אפסי ומועט



**נפקות: מיסוי ההכנסות
מהשכרה - 10% מס
במכירה - שבח מקרקעין !**

מסלולי מיסוי להכנסות מדמי שכירות

פאסיביים מהשכרה לטווח ארוך

השכרה לשימוש
מסחרי

השכרה למגורים

- מס שולי
- עד גיל 60 - מינימום 30% מס
- חבות במע"מ
- חבות בביטוח לאומי

מס שולי

10% מס

פטור ממס

אקטיביים מניהול עסק להשכרה

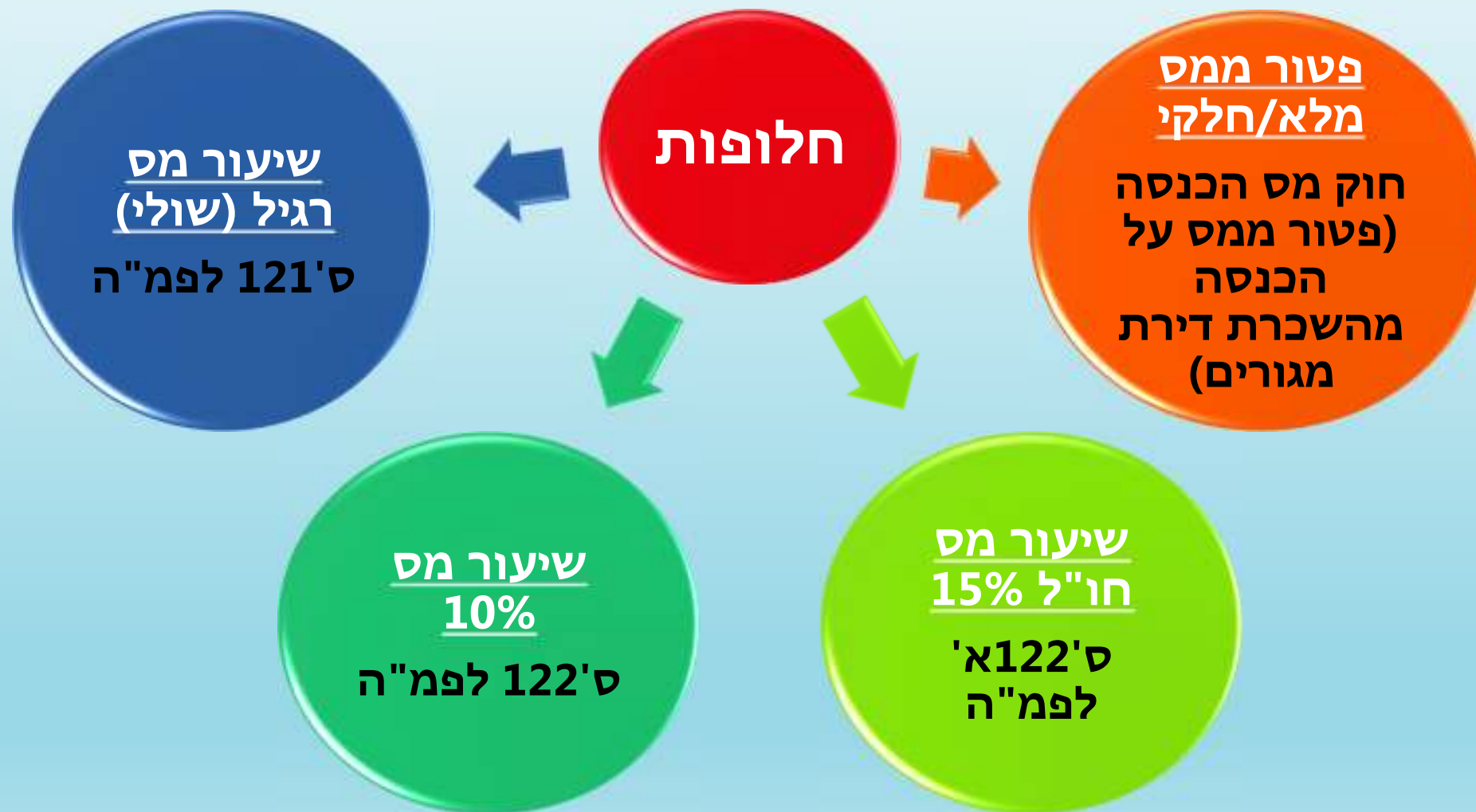
השכרה הכרוכה
בניהול שוטף

דירות נופש

צימרים

- מס הכנסה שולי
- חבות במע"מ (קיזוז מע"מ ברכישה ?)
- חבות בביטוח לאומי

חלופות מיסוי שכ"ד מגורים



מהי "דירת מגורים"?

- **בפקודת מס הכנסה: אין הגדרה**
 - **בחוק מיסוי מקרקעין: "דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה"**
 - **בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים): "דירה בישראל או באזור... או חלק מדירה... המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, למעט דירה הרשומה או שיש לרשמה בפנקסים שחייבים לנהל לגבי הכנסת המשכיר מעסק"**
- **עמ"ה 538/03 גרעין יוסף - שימוש למגורים בפועל ?**
 - **עמ"ש 1117/00 טרומפלדור - מחסן אינו דירת מגורים**
 - **עמ"ש 1862/96 פנינה - דירה ללא אמבטיה אינה מיועדת לפי טיבה לשמש למגורים**

מסלול פטור ממס מלא/חלקי

□ **תקרת הפטור (פטור מלא) - הכנסה מהשכרת דירות מגורים בישראל בסכום כולל עד סך של 5,010 ₪ (לשנת 2017), בשל חודש השכרה כלשהו בשנת המס. הפטור יחושב עבור כל התא המשפחתי - יחיד, בן זוגו וילדיו עד גיל 18**
חישוב שנתי/חודשי ?

□ **"תקרה מתואמת" להכנסה העולה על תקרת הפטור (פטור חלקי) - תקרה לאחר הפחתת כפל הסכום שבו עולה ההכנסה מהשכרת דירות מגורים על התקרה**

מעל התקרה: לאחר ניכוי הוצאות שוטפות בהפקת הכנסה משכ"ד

חיוב החל ממדרגת מס שולי של 31%

או – החל ממדרגת מס שולי של 10% לגבי מי שמלאו לו 60 שנים

ניצול מסלול 10% על הסכום מעל התקרה ?

מסלול מס בשיעור 10%

□ יחיד שיש לו הכנסה מהשכרת דירה המשמשת למגורים בישראל, יהא רשאי לשלם מס בשיעור 10%, בכפוף לתנאים:

1. אין מדובר בהכנסה מעסק לפי סעיף 2(1) לפמ"ה

2. המס שולם תוך 30 יום מתום שנת המס. סנקציה על תשלום באיחור - תוספת ריבית והצמדה (ע"מ 10456-03-12 ידין סגל נ' פ"ש כפר סבא, ניתן ביום 26.6.2017)

3. אין זכאות לפחת, ניכוי הוצאות, זיכויים ופטורים.
בחישוב השבח מכירת הדירה - הפחת יחושב כנוצל

יוצג ע"י
משרדנו

□ החלפת מסלול: ניתן להגיש דוחות מתקנים לפ"ש בכל שלב של דיוני השומות וההליכים המשפטיים, לרבות דוחות הכנסות והוצאות לגבי ההכנסות משכירות למגורים וחישוב המס במסלול הרגיל, כטענה חלופית לחישוב המס במסלול 10% (ע"מ 10456-03-12 ידין סגל נ' פ"ש כפר סבא)

□ הגשת דו"ח שנתי למ"ה: חובה בהכנסה שנתית משכ"ד מעל 333,000 ₪

מסלול חיוב במס רגיל - שולי

□ אין מגבלה לעניין סוג הנכס המושכר (לא רק דירות מגורים)

□ שעורי המס:

▪ יחיד – מדרגות מס החל מ- 31%

▪ חברה – מס חברות

▪ יחיד מעל גיל 60 – מדרגות מס החל מ- 10%

□ אפשרות לניכוי הוצאות:

הוצאות שוטפות, פחת, אחזקה וריבית (80%).

פחת בשיעור מיוחד של 2% משווי הדירה (ולא ע"ב עלות בלבד), לפי תקנות

מס הכנסה (שיעור פחת לדירה המושכרת למגורים)

□ קיזוזי הפסדים:

□ סעיף 28(ח) הפסד מהשכרת בניין - כנגד הכנסתו מאותו בניין

□ הפסד מהשכרת בניין בגובה פחת - כנגד כל הכנסה מסעיף 2(6)

□ הגשת דו"ח שנתי למ"ה: חובה

מסלול חו"ל שיעור מס – 15%

□ אין מגבלה לעניין סוג הנכס המושכר בחו"ל (לא רק דירות מגורים), בכפוף לתנאים:

1. אין מדובר בהכנסה מעסק לפי סעיף 2(1) לפמ"ה
2. המשכיר הינו יחיד (או חברת LLC)
3. אין זכאות לניכוי הוצאות למעט פחת
4. אין זכאות לקיזוז, זיכוי או פטור, לרבות, זיכוי במיסוי בחו"ל

□ דיווח:

נספח ד' לדוח השנתי, או מסלול דיווח מקוצר (ט' 5329ב')



השכרה על ידי חברה משפחתית

חברה משפחתית המשכירה נכס תיחשב לעניין המיסוי - כיחיד.

הפטור שחל על הכנסות יחיד מדמי שכירות יחול גם על "הנישום המייצג" של החברה המשפחתית, אליו מיוחסות הכנסות החברה המשפחתית לפי סעיף 64א.

(עמ"ה 12/94 נטע עצמון)

ביטוח לאומי

ההכנסות הבאות פטורות מדמי ביטוח לאומי:

(סעיף 350(7) לחוק הביטוח הלאומי)

1. מסלול הפטור עד התקרה - הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירת מגורים, הפטורה ממס לפי הוראות חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים).
2. מסלול 10% - הכנסה מדמי שכירות שחלות עליה הוראות סעיף 122 לפקודת מס הכנסה.

במסלול הרגיל / מסלול חו"ל עלול להיות חיוב, אך לא בהכרח



המוסד לביטוח לאומי

המבחנים לזיהוי הכנסה "פירותית" או "הונית"

- מבחן האינטגרליות
- מבחן המעורבות
- מבחן הסיכון סיכוי – ככל שגדול יותר מעיד על כך שמדובר בעסק
- מבחן התדירות
- מבחן המומחיות (ע"א 264/64 בן ציון)
- מבחן המימון - מימון חיצוני מעיד על עסק
- מבחן משך זמן ההחזקה
- מבחן סוג הנכס
- מבחן השבחה
- מבחן היקף העסקה (עמ"ה 35/82 מזרחי, עמ"ה 1177/03 רזניק)
- מבחן הנסיבות
- (ע"א 504/65 אסל, ע"א 9412/03 חזן)

סמכות פקיד השומה / מנהל מיסוי מקרקעין

ו"ע 11-03-6292 בית רחוב פיירברג בע"מ נגד מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (ניתן ביום 27.2.2013):

"הדרישה כי פקיד-השומה הוא שיפעיל את סמכותו, כפי שנעשה במקרה זה, היא הדרישה המהותית, בעוד שהדרישה כי הדבר ייעשה בדרך של אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין היא ההוראה הפרוצדורלית"

חזרה על הלכת חזן (ע"א 9412/03), לפיה סמכותו של פקיד השומה גוברת על סמכותו של מנהל מיסוי מקרקעין

מיסוי דמי שכירות שהתקבלו בעקיפין

▪ ע"א 308/57 שבתאי מנחם

קבלן בנה על גג ביתו שתי קומות תמורת זכות להשכירן ל-10 שנים.
התמורה בגין דמי השכירות היא שרותי הבניה

▪ עמ"ה 1152/00 צבי ווייס

חיוב המשכיר במס עבור השיפורים במושכר עם ביצועם

▪ עמ"ה 1062/02 בר-בנין רוני

נקבע מבחן כלכלי אובייקטיבי - האם לבעל הנכס נוצרה תשואה
כלכלית נוספת על הנכס בגין השיפורים במושכר



השפעת הפחת על חישוב מס השבח

הכלל (סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין):

הוצאות המותרות בניכוי לפי פקודת מס הכנסה לא יותרו בניכוי בחישוב מס השבח.

לפיכך, יש להפחית את שווי הרכישה בגובה החלק שנתבע לפי פקודת מס הכנסה $= <$ הגדלת השבח !

כשאין קבלות המעידות על רכישה ושוויה, טופס הפחת הוא בר אסמכתא ובעל מעמד מחייב לעניין מסמ"ק (ע"א 535/01 שופרסל)

פחת מותאם – לגבי נכסים שנרכשו לפני 1.4.73

השפעת הפחת על חישוב מס השבח

חריגים לכלל:

- ע"א 8138/06, סלון מרכזי (ניתן ביום 11.2.2008) - ביהמ"ש התיר הוצאות ששולמו למס רכוש בשל זכות במקרקעין, למרות שמדובר בהוצאות מוכרות לפי פמ"ה, מהטעם שהחברה הפסיקה לפעול ולא יהיה באפשרותה המעשית לנכות את ההוצאות הללו ובכך ייגרם לה מס עודף שיוטל עליה מעל הרווח הכלכלי שהיה לה בפועל.
- ע"ש 1005/09, לילי שמשון (ניתן ביום 11.4.2010) - ככל שהנישום לא ניכה את הוצאות הפחת בדוחות למ"ה, יש להכיר בהם בחישוב השבח.
- ו"ע 11-05-18232, ברמן (ניתן ביום 6.8.2012) - אם הוכח שלא נדרש הפחת לצורכי מס אזי אין מקום להפחיתו משווי הרכישה לצורך חישוב השבח.

פחת במסלול הפטור או מסלול מס בשיעור 10% במכר דירות שהושכרו למגורים

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 5/2007 מיום 27.2.2007
"חישוב השבח במכירת דירת מגורים שהושכרה למגורים":
יש להפחית את הפחת בגין דירה שהושכרה לפי חוק הפטור
משווי הרכישה, החל מיום 27.2.2007 ואילך

לדעתנו, הוראה זו אינה תואמת את לשון החוק ולא את תכלית
חוק הפטור.



התא המשפחתי והחייב בתשלום מס

הכלל: חישוב מאוחד – ההכנסה מהשכרה תיוחס לבן הזוג שהינו בעל שיעור המס השולי הגבוה מבין שני בני הזוג !!

חריגים:

■ **סעיף 66(ב) לפמ"ה** - חישוב נפרד על הכנסות פסיביות:

- מרכוש שהיה בידי אחד מבני הזוג שנה לפני הנישואין

- מרכוש שנתקבל בידי אחד מבני הזוג בירושה

■ **פסיקה**

- הכנסות מהשכרת נכס של עקרת בית פטורות מביטוח לאומי למרות החישוב המאוחד לפי מס הכנסה

(דב"ע נה/223-0 דרורה עשת נ' המוסד לביטוח לאומי)

- כשבני הזוג מנהלים משק כספי נפרד בכל הקשור להחזקה הדיקרקעין - בן זוג

הרוכש דירת מגורים זכאי לפטור ממס רכישה

(ע"א 3185/03 מנהל מסמ"ק מרכז נ' שחר פלם)



הקלות מיוחדות בפקודה

□ **סעיף 1:** "הכנסה מיגיעה אישית - לרבות - ... סכום המתקבל בידי אדם מדמי שכירות מהשכרת נכס, שבמשך עשר שנים לפחות לפני תחילת השכרתו שימש בידי האדם להפקת הכנסה מיגיעה אישית, מעסק או ממשלח יד; לענין זה, "אדם" - לרבות מי שהיה בן זוגו ערב פטירתו"

□ **סעיף 9 ד:** פנסיונרים עצמאיים ש"הפנסיה" שלהם היא "דמי שכירות" של הנכסים העסקיים שלהם זכאים לפטור חלקי

□ **סעיף 9(25):** פטור חלקי מהכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירה למגורים שקיבל קשיש המתגורר בבית אבות בשל הדירה שבה גר לפני כניסתו לבית האבות

□ **סעיף 9 (5):** פטור ממס לנכה (100% או 90% במקרים מסוימים)

סוגיות שונות במיסוי נדל"ן

• חלוקת ההכנסות משכירות על פני השנה (כאשר חלק מעל הפטור וחלק מתחת)

• דיווח מסלול 10%: רק בשוברי תשלום מיוחדים או גם במקדמות שוטפות? האם ניתן לשנות במהלך השנה?

• האם ניתן לדווח מקדמות רטרואקטיבית במסלול 10%, מאחר ונישומים שהיו פטורים בעבר הופכים לחייבים

• האם במסלול הפטור ניתן להפחית הוצאות באופן יחסי מהחלק החייב?

סוגיות שונות במיסוי נדל"ן

• האם במסלול הפטור ניתן לשלם על החלק החייב לפי מסלול 10%?

• האם ניתן לבחור מסלול פטור בישראל ומסלול 122א לגבי דירה בחו"ל? זאת מאחר ואין הבחנה בהגדרת דמי שכירות בחוק הפטור בין דירות ישראל וחו"ל

• האם הפחת שלא נתבע במסלול הפטור יחשב לעניין מס שבח? (כמו ההוראה המפורשת במסלול 10%)



מי אנחנו?

משרד רמי אריה ושות'

עורכי דין, רואי חשבון ויועצי מס

- ניסיון מקצועי בתחום דיני המס של למעלה מ- **35 שנים!**
- מתן מענה הולם לבעיות בתחום המשפט המסחרי בכלל ודיני המס בפרט!
- התמחות בדיני מס, תכנון מס, מס הכנסה, מיסוי מקרקעין, מע"מ, מיסוי בינלאומי
- פיתרון בעיות וייעוץ בהליכים במדידה החשבונאית, ניתוח עסקי, תמחיר
- כימות נזקים ושירותים נלווים אחרים בתחומים שבהם נושקת עריכת הדין לראיית החשבון
- **חבר צוות התגובות של פורום המיסים של לשכת עורכי הדין בישראל**
- מרצה בכיר, כותב מאמרים וספרים מקצועיים ובעל מוניטין
- **מנהל מקצועי של מאגר המידע "מיסים ועסקים"** באינטרנט – מאגר העדכונים, מאמרים ופורומים באתר המיסוי, הגדול מסוגו בישראל – www.ralc.co.il
- עריכת חוות דעת מומחה בתחומים המשלבים חשבונאות ומשפט.
- **ניהול בוררות וגישורים** בהם נדרש יידע בחשבונאות, כלכלה ומסחר ומשפטים.
- **הערכות שווי חברות**, ניהול נאמנויות, תוכניות עסקיות, הסדרי הבראה לתאגידיים ויחידים, ייצוג בפני בנקים.



תודה על ההקשבה

אתם מוזמנים להעביר שאלות להבהרה בדוא"ל למרצה

הרשמה לדיוור
באתר מיסים ועסקים בע"מ
www.ralc.co.il

רמי אריה, עו"ד רו"ח
rami@ralc.co.il