

יולי 2016



מיסוי השכרת דירות מגורים

**הרשמה לדיוור לעדכוני מיסוי ועוד
באתר מיסים ועסקים בע"מ
אתר האינטרנט**

www.ralc.co.il



רמי אריה, עו"ד רו"ח
rami@ralc.co.il

סיווג הכנסה מהשכרת דירות מגורים

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

הכנסה "אקטיבית"

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 מס שולי עד 51%
במכירה - שבח מקרקעין !?

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

הכנסה "פאסיבית"

השכרת 28 נכסי נדל"ן

מתוכם 14 דירות למגורים

כל הנכסים התקבלו בירושה

חוזים לטווח ארוך מתחדשים

תחלופת שוכרים מועטה

מנגנון כחלק ממשדד עו"ד האב ז"ל

לא השבחה, מעט תחזוקה

שיווק אפסי ומועט



נפקות 10% מס
במכירה - שבח מקרקעין!



מקור החיוב

סעיף 2 (1) לפקודה:

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

אופי ההכנסה - אקטיבית

סעיף 2 (6) לפקודה: ”דמי שכירות, תמלוגים, דמי מפתח, פרמיות ורווחים אחרים שמקורם באחוזה-בית או בקרקע או בבניין תעשייתי...”

אופי ההכנסה - פאסיבית

הבחנה בין פאסיבי לאקטיבי (עסקי) -

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

בסיס דיווח: הכנסה לפי סעיף 2 (6) – בסיס מזומן, מכוח סעיף 8ב



הכנסות דמי שכירות



פאסיביים מהשכרה לטווח ארוך

ללא יגיעה שוטפת



השכרה לשימוש
מסחרי



- מס הכנסה שולי

- עד גיל 60 - מינימום 30% מס

- חבות במע"מ

- חבות בביטוח לאומי



השכרה למגורים



מס רגיל שולי



10% מס



פטור ממס



השכרה הכרוכה
בניהול שוטף



- מס הכנסה שולי

- חבות במע"מ

- חבות בביטוח לאומי



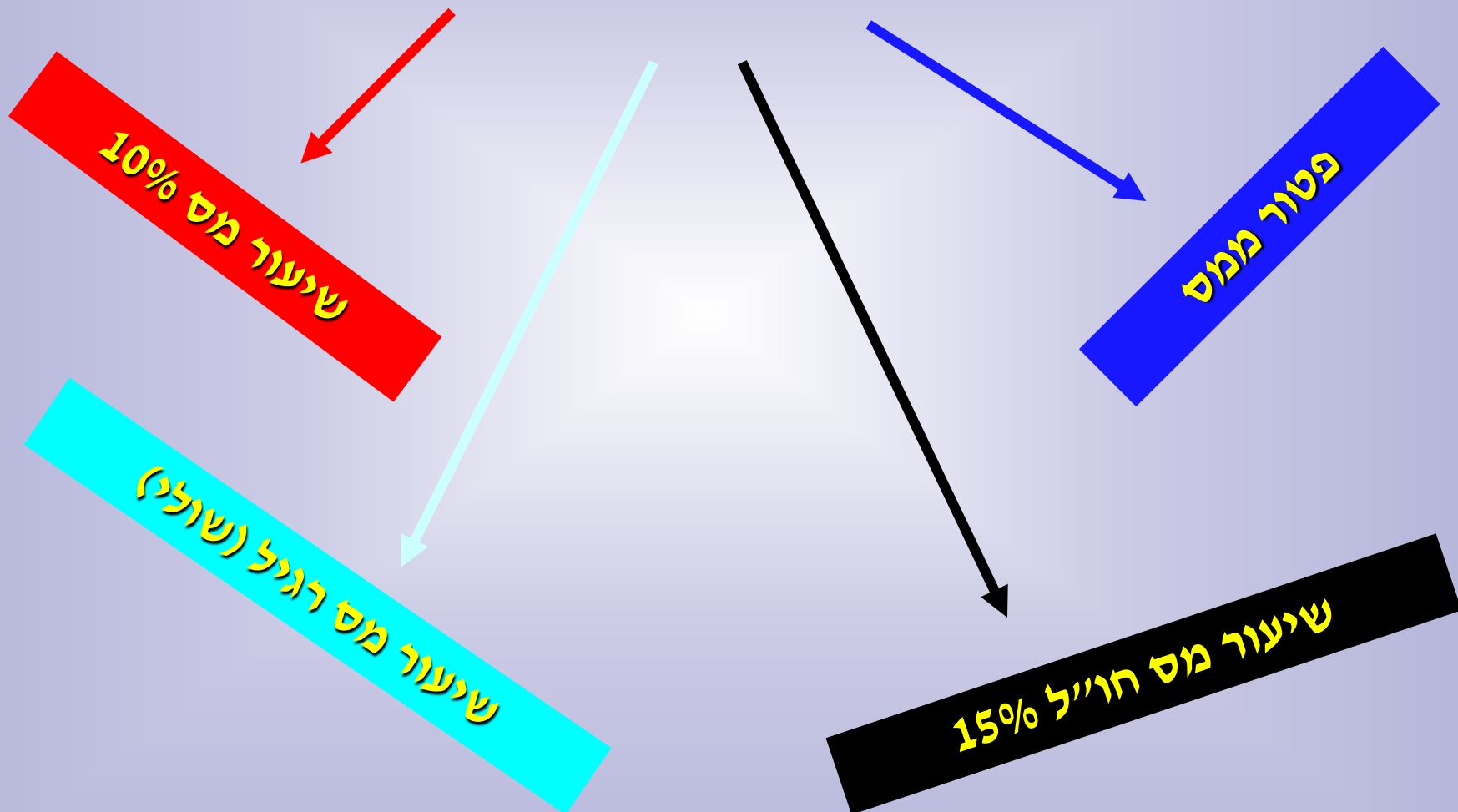
דירות נופש



צימרים



חלופות מיסוי שכ"ד ממגורים



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):

"המשמשת למגורים" (בהגדרת "דמי שכירות")
בישראל או באזור, לרבות 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 שאין בה אמבטיה אינה מיועדת לפי טיבה לשמש למגורים.





מסלול פטור ממס על השכרה למגורים



- **המשכיר:** יחיד, פטור ממס, ובלבד שלא הייתה לו הכנסה מהשכרת דירות מגורים בסכום כולל העולה על 5,030 ₪ (בשנת 2015 - 5,070 ₪) בשל חודש השכרה כלשהו בשנת המס.
חישוב שנתי/חודשי ?
- **השוכר:** יחיד או למלכ"ר למטרת דיור לזכאי משב"ש
- הפטור ממס עד גובה התקרה המתואמת.
- התקרה לכל דירות המגורים (בישראל + אזור), כולל הכנסות מדירות מגורים של בן הזוג וילדים עד 18.
- **"התקרה המתואמת"** - התקרה לאחר הפחתת הסכום שבו עולה ההכנסה מהשכרת דירות מגורים על התקרה".
- מעל התקרה: מנכים הוצאות X מס שולי 30% או 10%.
- ניצול מסלול 10% על הסכום מעל התקרה ?

10 מסלול שיעור מס %

המשכיר: יחיד שהייתה לו בשנת המס הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירה המשמשת למגורים בישראל יהא רשאי לשלם

עליה מס **בשיעור של 10%** ממנה (ס' 122 לפ'), התנאים:

➤ אין מדובר בהכנסה מעסק כאמור בסעיף 2 (1)

➤ המס שולם תוך 30 יום מיום קבלת ההכנסה

תשלום בשוברים מיוחדים / מקדמות שוטפות ?

האם ניתן לקבל החזר / להחליף מסלול במהלך השנה ?

➤ **אין זכאות** לפחת, ניכוי הוצאות, זיכויים ופטורים

אך הפחת יחשב כמנוצל בחישוב השבח במכירה.

אין מגבלה מיהו השוכר: **יחיד** או **חברה** או **מלכ"ר**

מסלול חיוב במס רגיל - שולי

■ המשכיר והשוכר – אין מגבלה.

■ מושכר: אין מגבלה (לא רק דירות מגורים)

■ משכיר יחיד – החל מ- 30%, חברה – מס חברות

■ יחיד מעל גיל 60 – החל מ- 10% (בתא משפחתי ?)

■ ניתן לנכות הוצאות כגון, פחת, אחזקה וריבית (80%)

■ שיעור פחת מיוחד לפי התקנות - תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים) ← ניתן לנכות פחת בשיעור 2% מהשווי המתואם כהגדרתן בתקנות.

■ קיצוץ הפסדים:

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

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

מסלול חו"ל שיעור מס - 15%

■ **סעיף 122א לפקודה:** על הכנסות שכירות ממקרקעין (מכל סוג) בחו"ל ניתן לשלם 15% אם אינה הכנסה מעסק.

■ המשכיר - יחיד.

■ אין ניכוי הוצאות, למעט פחת,

■ אין קיזוז, זיכוי או פטור, לרבות, זיכוי במיסוי בחו"ל.

■ דיווח:

- נספח ד' לדוח השנתי, או

- מסלול דיווח מקוצר (**טופס 5329ב'**)



השכרה על ידי חברה משפחתית

עמ"ה 12/94 נטע עצמון

חברה משפחתית המשכירה נכס תחשב כיחיד.
דהיינו, הפטור שחל על הכנסות יחיד מדמי שכירות
יחול גם על החבר הנישום בחברה משפחתית שאליו
מיוחסות הכנסות החברה המשפחתית לפי סעיף 64א.



ביטוח לאומי

סעיף 350(7) לחוק הביטוח הלאומי, קובע כי ההכנסות הבאות פטורות מדמי ביטוח לאומי:

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% - וכן הכנסה מדמי שכירות שחלות עליה הוראות סעיף 122 לפקודת מס הכנסה (מסלול ה- 10%).

במסלול הרגיל או מסלול חו"ל עלול להיות חיוב ביטוח לאומי אך לא בהכרח.



המבחנים לזיהוי הכנסה "פירותית" או "הונית"

(ע"א 504/65 אסל, ע"א 9412/03 חזן)

- מבחן האינטגרליות
- מבחן המעורבות
- מבחן הסיכון סיכוי – כולל שגדולים יותר מעיד שמדובר בעסק
- מבחן התדירות
- מבחן המומחיות - עו"ד מומחים לנדל"ן (ע"א 264/64 בן ציון)
- מבחן המימון - מימון חיצוני מעיד על עסק.
- מבחן משך זמן ההחזקה
- מבחן סוג הנכס
- מבחן ההשבחה
- מבחן היקף העסקה - עמ"ה 35/82 מזרחי, עמ"ה 1177/03 רזניק
- מבחן הנסיבות

סמכות פקיד השומה אל מול סמכות 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.**

חישוב שווי דמי שכירות



ע"א 308/57 שבתאי מנחם ← קבלן בנה על גג ביתו שתי קומות תמורת זכות להשכיר 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.



חוק מיסוי מקרקעין - פחת

- השפעת פחת על חישוב מס השבח:
- הכלל - הוצאות הניתנות לניכוי ע"י מס הכנסה (כולל הוצאות פחת) לא יותרו בניכוי לעניין מס שבח (ס' 39).
- לכן, יש להקטין את שווי הרכישה בסכום הפחת האמור, פעולה שתגדיל את השבח. ככל ששיעור פחת נמוך יותר, יופחת ערך נמוך משווי רכישה, ויקטן השבח.
- ע"א 535/01 שופרסל - כאשר אין קבלות המעידות על רכישה ושוויה, טופס הפחת הוא בר אסמכתא ובעל מעמד מחייב לעניין מיסוי מקרקעין
- חוזר 16/2003 – הכרה בפחת לעסקים הפועלים מהבית?
- פחת מותאם – לגבי נכסים שנרכשו לפני 1.4.73

חריגים לכלל זה:

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 פקודת מס הכנסה, זה 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 שנישום לא ניכה את הוצאות הפחת בדוחות למס הכנסה, 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 10% מס הכנסה במכר דירות שהושכרו למגורים

הוראת ביצוע 5/2007 מיום 27.2.2007 אינה תואמת
את לשון החוק ולא את תכלית חוק הפטור.



התא המשפחתי

והחייב בתשלום המס

מיסוי תא משפחתי - הכלל: חישוב מאוחד מס שולי הגבוה!!

סעיף 66 (ב) - חריגים: חישוב נפרד על הכנסות פסיביות:

1. מרכוש שהיה בידי אחד מבני הזוג שנה לפני הנישואין.

2. מרכוש שנתקבל בידי אחד מבני הזוג בירושה.

דב"ע נה- 2230/ דרורה עשת - הכנסות מהשכרת נכס של עקרת בית פטורות מביטוח לאומי למרות החישוב המאוחד לפי מס הכנסה.

ע"א 3185/03 פלם - כשבני הזוג מנהלים משק כספי נפרד בכל הקשור להחזקת המקרקעין - בן זוג הרוכש דירת מגורים זכאי לפטור ממס רכישה (עמ"ה 6/97 ניר יוסף - שבח).



הקלות מיוחדות

סעיף 1 לפקודה:

”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 9ד - 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) - עוסק בפטור 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 הקלות לדיווח מקדמות רטרואקטיבי למסלול 10%, מאחר ואנשים שהיו פטורים בעבר הופכים לחייבים
- האם במסלול הפטור יינתן להפחית הוצאות באופן יחסי מהחלק החייב?
- 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 **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
- **יושב ראש 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 בוררויות וגישורים** בהם נדרש יידע בחשבונאות, כלכלה ומסחר ומשפטים.
- **הערכות שווי חברות**, ניהול נאמנויות, תוכניות עסקיות, הסדרי הבראה לתאגידים ויחידים, ייצוג בפני בנקים.



תודה על ההקשבה...

מיסים ועסקים בע"מ

www.ralc.co.il

רמי אריה עו"ד רו"ח

rami@ralc.co.il