

שומרוני רואי-חשבון

SHOMRONY & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

צייטלין 1, ת"א 6495601. טל: 03-5273654 פקס: 03-5273654

1 Zeitlin St. Tel Aviv 6495601. Tel: 03-5273654 Fax: 03-5273651

email: cpa@shomrony.co.il, website: www.shomrony.co.il

המיסוי הישראלי על הכנסות מהשכרת דירות מגורים בארץ ובחו"ל

מבוא

בישראל כ-600,000 דירות מושכרות למגורים, לתושבי ישראל מספר לא ידוע של דירות מגורים מושכרות בחו"ל. ההכנסה מהשכרת דירות אלו חייבת במס הכנסה בישראל.

חבות המס על השכרת הדירות הללו הינה בין אפס לבין שיעור המס השולי – עד 50%.

חלק גדול מבעלי הדירות המושכרות למגורים משלם מס הכנסה למעלה מן הנדרש ממנו למרות שבטוחה קטנה אפשר להימנע כליל מהמס או לפחות להקטין משמעותית.

ברשימה זו אנסה לפרט את עיקרי הדין הקיים בקשר עם חבות המס בגין הכנסה מהשכרת דירות מגורים בישראל, בגין הכנסה מהשכרת דירות של תושבי ישראל בחו"ל ואת הדרכים העומדות בפני מפקי ההכנסות האלו להקטנת חבות המס בישראל. (הרשימה אינה מתייחסת להכנסות בעסק).

השכרת דירות בישראל

הדין הקיים

קיימים שלשה מסלולים לחישוב חבות המס בגין הכנסה מהשכרת דירות בישראל :

1. הכנסה מהשכרת דירות למגורים בישראל אשר אינה עולה על 5,030 ₪ לחודש ברוטו (לפני ניכוי הוצאות) פטורה ממס. הפטור הזה קטן ככל שההכנסה מההשכרה עולה והוא מתאיין לחלוטין כשההכנסה מהשכרת דירות עולה על כפל הסכום הנ"ל, קרי 10,060 ₪ לחודש ברוטו.
2. המסלול השני הוא חיוב במס בשיעור של 10% מההכנסה מההשכרה ברוטו ללא ניכוי כל הוצאות וללא מתן זיכויים או פטורים.
3. המסלול השלישי הוא חיוב בשיעור מס שולי על ההכנסה החייבת. קרי- על ההכנסה ברוטו בניכוי ההוצאות הניתנות לניכוי על פי דין ממנה.

יש לציין כי לגבי מי שמתחייב במס על פי אחד משני המסלולים הראשונים קיים פטור מהגשת דוח שנתי לרשות המיסים, אלא אם הוא מחויב בהגשתו מסיבה אחרת.

השכרת דירות בחו"ל על ידי תושב ישראל:

הדין הקיים

לגבי השכרת דירות בחו"ל על ידי תושב ישראל קיימים שני מסלולים לחישוב חבות המס:

1. חיוב במס בשיעור 15% מההכנסה ברוטו ללא אפשרות למתן ניכוי הוצאות וללא אפשרות לזיכוי בגין מס ששולם בחו"ל, למעט ניכוי בשל פחת.
 2. חיוב במס לפי שיעור המס השולי על ההכנסה בניכוי כל ההוצאות שהוצאו ביצורה תוך מתן זיכוי בגין המס ששולם בחו"ל. במסלול זה יכול שיהיה גם חיוב בדמי ביטוח לאומי.
- ההוראות הנ"ל מתייחסות לכל הכנסה מהשכרת נכסים בחו"ל לרבות מדירות מגורים.

האפשרויות להקטנת חבות המס

1. כאשר ההכנסה ברוטו מהשכרת דירות מגורים בישראל עולה על 5,030 ₪ לחודש, ניתן להקטין את חבות המס בגין החלק החייב במס בדרך של ניכוי החלק היחסי של ההוצאות הניתנות לניכוי ממנו.
2. כאשר לנישום יותר מדירה אחת מושכרת למגורים הוא רשאי להשתמש בפטור לפי המסלול הראשון ולייחס אותו לחלק מדירותיו לפי בחירתו. לדוגמא, אם יש לו דירה אשר היו לו בגינה יותר הוצאות מאשר בגין האחרות, כדאי לו לייחס את הכנסותיו ממנה לחלק החייב במס ואת הכנסותיו מדירות אשר ההוצאות בגין היו מועטות לחלק הפטור ממס. בכך יקטין את הכנסתו החייבת במס ויגדיל את הכנסתו הפטורה ממס. אלטרנטיבית הוא יכול לבקש להתחייב במס על הכנסתו מדירה מסוימת בשיעור של 10% מההכנסה ברוטו. הנישום היעיל יחשב את חבות המס על פי כל האפשרויות הללו ויבחר כמובן באפשרות אשר המס הנגזר מיישומה יהיה מינימלי ובלבד שלא ידרוש על אותה דירת מגורים גם פטור וגם חיוב במס בשיעור של 10%.
3. ניתן לנכות הוצאות יחסיות שהיו לנישום בייצור ההכנסה מהשכרת דירות המגורים. הוצאות אלו כוללות הוצאות החזקה, תיקונים, פחת, הוצאות מימון וכו'. הוצאות הפחת המוכרות לשנה הן בשיעור של 2.66% מעלות רכישת הדירה לרבות הוצאות נלוות שהיו לנישום ברכישה כמו דמי תיווך, שכר טרחת עורך דין, מס רכישה וכו'. ראוי לציין כי מכיוון שהתשואה המקובלת מהשכרת דירות מגורים בישראל הינה בשיעור של כ-3% הרי שלפי ניסיון הח"מ בדירות שנרכשו בשנים האחרונות ואשר רכישתן מומנה בהלוואות, התוצאה הינה הפסד אשר בגינו אין חיוב במס. הפסד זה ניתן לניכוי מהכנסות מהשכרת נכסים אחרים באותה שנה או מאותה דירה בשנים הבאות.
4. בכל שנת מס ולגבי כל דירה, הנישום רשאי לשנות את מסלולי החיוב שצוינו לעיל לפי שיקוליו, לרבות שינוי שמטרתו הפחתת החיוב במס.
5. מכיוון שבחירה במסלול החיוב בשיעור של 10% אינו מקנה כל ניכוי, זיכוי או פטור כדאי לבדוק אם חיוב במס לפי שיעור המס השולי יהיה נמוך יותר. בדיקה זו אפקטיבית בעיקר לגבי מי שהכנסותיו האחרות נמוכות וגם לגבי מי שמלאו לו 60 שנים.
6. מי שירש דירת מגורים או רכש אותה לפני נישואיו רשאי לבחור בחישוב מס נפרד על שמו בגין הכנסותיו ממנה, בניגוד למי שלא מתקיים בו האמור לעיל אשר המס לגביו מחויב לפי שיעור המס של בן הזוג אשר הכנסתו מיגיעה אישית גבוהה יותר. האמור אפקטיבי לגבי מי ששיעור המס השולי שלו נמוך מזה של בתובן זוגו.
7. ההכנסה מהשכרת דירות מגורים מחויבת לפי בסיס מזומן. לעיתים ניתן לדחות או להקדים את מועד קבלת דמי השכירות ובכך להקטין את חבות המס.

8. ישנן שתי אפשרויות לחשוב הפחת המגיע בניכוי מהשכרת דירות מגורים הראשונה בשיעור 2.66% מהעלות כפי שצוין לעיל. האפשרות השנייה הינה ניכוי הוצאות פחת לפי תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים). ע"פ תקנות אלו, קיימת אפשרות לניכוי פחת בשיעור של 2% מערך הדירה לרבות הקרקע בהתאם להערכת מס רכוש בשנת 1980 לפי תחשיב הכולל הצמדה כמוגדר בתקנות הנ"ל. בדירות ותיקות הוצאת הפחת הניתנת לניכוי לפי תקנות מס הכנסה האמורות גבוהה משמעותית מהוצאת הפחת הניתנת לניכוי באפשרות הראשונה ובלבד שבגין אותה דירה לא יידרש פחת לפי התקנות האמורות וגם פטור ממס. את הנתונים הדרושים לחישוב הפחת לפי תקנות מס הכנסה האמורות ניתן לקבל במשרדי מיסוי מקרקעין.
9. לגבי ההכנסות מהשכרה בחו"ל בחירה במסלול מתוך שני המסלולים אשר ייתן חבות מס מופחתת.
10. לגבי ההכנסות מהשכרה בחו"ל התאמת ניכוי הפחת אשר בוצע בחו"ל להוצאת הפחת הניתנת לניכוי לפי הדין הישראלי.
11. לפי כללי קיזוז הפסדים ניתן לקזז הפסדים מהכנסה פסיבית בחו"ל מהכנסה פסיבית אחרת בחו"ל. הכנסה פסיבית מוגדרת כהכנסה מריבית, הפרשי הצמדה, דיבידנדים, דמי שכירות ותמלוגים. דוגמא שכיחה לאפשרות להפחתת חבות המס הנה קיזוז הפסד מהשכרה של נכסים בחו"ל כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנדים בחו"ל (גם אם הם מתקבלים בחשבון בנק ישראלי). קיזוז כזה אינו ניתן לביצוע לגבי הכנסות והפסדים שמקורם בישראל.

יצחק שומרוני

רואה חשבון-משפטן