

# מדריך מיסוי דירות מגורים בישראל

ביטן את ביטן / רואי חשבון

**ביטן את ביטן**  
רואי חשבון

# תוכן עניינים

1. כללי

פירוט מסלולי הדיווח וחבות המס בהשכרת דירות מגורים:

1. מסלול פטור מלא ממס

2. מסלול פטור חלקי ממס

3. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור 10%

4. מסלול חיוב במס שולי

## כללי

בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התש"ן - 1990 נקבעו מספר תנאים מצטברים למתן פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים בישראל:

< הדירה מיועדת לשמש למגורים בלבד.

< הדירה איננה רשומה בספרי העסק של המשכיר או איננה חייבת ברישום בספרי העסק.

< הדירה מושכרת לשוכר שהוא יחיד או הדירה מושכרת לשוכר שהוא חבר בני אדם שקבע לעניין זה מנהל רשות המסים בהודעה שפורסמה ברשומות, שעיקר פעילותו היא למטרות מתן דיור לזכאים שקבע, משרד הבינוי והשיכון, לקליטת עליה, לבריאות או לסעד, כדי להשכירה למטרה כאמור ליחיד, ובלבד שפעילותו אינה למטרת רווח.

< הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד, ברשותו של המשכיר ישנה הצהרה בכתב על כך או לחילופין חוזה שכירות לפיו ברור כי הדירה משמשת את השוכר למגורים בלבד.

< ההכנסה החודשית משכר הדירה כוללת את ההכנסות מכל דירות המגורים המושכרות על ידי המשכיר, בן זוגו המתגורר עמו או של ילדיו עד גיל שמונה עשרה בין אם הדירה מושכרת למטרת מגורים ובין אם למטרה עסקית (כגון: דירת מגורים המושכרת לעורך דין).

# פירוט מסלולי הדיווח וחבות המס בהשכרת דירות מגורים:

## מסלול פטור מלא ממס

1

יחול כאשר הכנסה חודשית משכר דירה אינה עולה על הסכום הקבוע, (בשנת 2024 – 5,654 ₪ בחודש).

לדוגמא:

משכיר המקבל שכר דירה בסך 5,000 ₪ בחודש לא יהיה חייב במס. בנוסף משנת 2023 קיימת הרחבה למסלול הפטור עד 7,500 ₪ בחודש למי שיש לו "דירת מגורים יחידה" – יורחב בהמשך. קיימת תקרה שנתית המתעדכנת מידי שנה בגין סכום הפטור ממס. כלומר, כל העת שסכום השכירות המתקבלת מכל דירות המגורים המושכרות על ידי המשכיר לא עובר את הסכומים הנקובים להלן לא תהיה חבות מס כלל.

תקרת פטור משכר דירה בארץ (להלן: "תקרת הפטור"):

שנה	סכום חודשי	סכום שנתי
2024	5,654	67,848
2023	5,471	65,652
2022	5,196	62,352

סכום שנתי - בהנחה שהדירה הושכרה כל השנה

הרחבה למסלול הפטור למי שיש לו "דירת מגורים יחידה" במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית נקבע כי החל משנת 2023 תהיה אפשרות לקבלת פטור בגין השכרת דירת מגורים למי שמשכיר ושוכר דירת מגורים בהתאם לסעיף 122(ו), תקרת הפטור תהיה עד סכום של 90,000 ₪ בשנה, כלומר ניתן יהיה לנכות מהכנסת השכירות את סכום השכירות המשולמת (להלן: "שכירות מוטבת") ולכל היותר עד 90,000 ₪ בשנה כנמוך מבניהם.

ההטבה נועדה להקל על מי שיש לו "דירת מגורים יחידה" ומעדיף משיקוליו, לגור בדירת מגורים אחרת או לגור בבית אבות או בית חולים גריאטרי, כהגדרתם בסעיף 122(ו) לפקודת מס הכנסה.

"דירת מגורים יחידה" – הדירה הנרכשת הנה דירת המגורים היחידה של המשכיר גם אם בבעלותו דירה נוספת שחלק הבעלות בה אינו עולה על שליש (33%) או שמחזיק בדירה נוספת שקיבל בירושה וחלקו בה אינו עולה על מחצית (50%) או שהדירה הנוספת מושכרת בשכירות מוגנת לפני 1/1/1997.

ההטבה תחול על הכנסות שכירות המתקבלות מתחילת שנת 2023 ואילך וניתן רק למי שמדווח ומשלם מס לפי סעיף 122 לפקודה, תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה משכירות, ככל שנותרו הכנסות שכירות לאחר קיזוז דמי השכירות ששולמו.

לדוגמא:

סה"כ הכנסות מהשכרת דירת מגורים – 78,000 ₪ (6,500 ₪ בחודש).  
סה"כ הוצאות בגין שכירות מוטבת – 84,000 ₪ (שכירות מוטבת בפועל או 90,000 ₪ לפי הנמוך).

נטו לאחר קיזוז – 0 ₪ (לא ניתן להכיר בהפסד או להעבירו לשנים הבאות).  
לשים לב שבדוג' הנ"ל על אף שהכנסת השכירות מעל התקרה הפטורה (5,654 ₪ בחודש, בשנה 67,848 ₪) ונוכח העובדה שהשכירות הנה שכירות מוטבת ניתן לקזז את כל השכירות המתקבלת ואין חבות מס כלל.

## מסלול פטור חלקי ממס

כאשר שכר הדירה המתקבל גבוה מתקרת הפטור (בשנת 2024 - 5,654 ₪) ואינה עולה על כפל הפטור (5,654 ₪ כפול 2 = 11,308 ₪), בסכום שהשכירות שעברה את תקרת הפטור, התקרה תפחת. ההכנסה החייבת במסלול הפטור החלקי תמוסה בשיעור מס שולי ולכל הפחות בשיעור 31% למי שטרם מלאו לו 60 שנה שבשנת המס, בגין החלק החייב במס ניתן להכיר בהוצאות באופן יחסי להכנסה החייבת מול כלל ההכנסה משכר דירה. כאשר הכנסת השכירות עולה על כפל הפטור, במקרה הנ"ל 11,308 ₪, לא יחול פטור כלל.

דוגמה: (מאתר רשות המיסים)

סכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל הינו 6,000 ₪, כלומר גבוה מתקרת הפטור אך נמוך מכפל התקרה.

סכום	תיאור
6,000 ₪	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל
(5,654) ₪	תקרת הפטור לחודש (לשנת 2024)
346 ₪	סכום העודף על התקרה
5,654 ₪	תקרת הפטור
(346) ₪	סכום העודף על התקרה
5,308 ₪	הסכום הפטור
6,000 ₪	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל
(5,308) ₪	הסכום הפטור
692 ₪	הסכום החייב במס

## מסלול חיוב במס מופחת בשיעור 10%

3

סעיף 122 לפקודת מס הכנסה, קובע כי 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 2(1) לפקודת מס הכנסה.

נישום אשר בוחר במסלול 10% לא זכאי לנכות הוצאות או פחת בגין הנכס המושכר. לדוגמא:

משכיר המקבל דמי שכירות בסך 132,000 ₪ בשנה (11,000 ₪ בחודש) קיימת לו האפשרות לשלם 10% בגין ההכנסה, ישלם מס בסך 13,200 ₪.

החל משנת מס 2023 נוסף סעיף 122(ו) לפקודה המאפשר בתנאים מסוימים המפורטים להלן להפחית מההכנסה במסלול זה "דמי שכירות מוטבים":

יחיד המשכיר את דירתו היחידה ומדווח על הכנסותיו משכר דירה לפי מסלול זה, יהיה רשאי לנכות מהכנסתו כאמור את סכום דמי השכירות המוטבים ששילם באותה שנה, עד לסכום הכנסתו מדמי שכירות באותה שנה או עד לסכום של 90 אלף שקלים חדשים בשנה, לפי הנמוך, ובלבד שהתשלום ששילם, או חלקו, לא נדרש בניכוי בחישוב הכנסתו החייבת של היחיד או אדם אחר.

במסלול 10% לא ניתן לשלם בגין חלק מהדירה מס בשיעור 10% וחלק מהדירה מס שולי כפי שניתן במסלול הפטור החלקי, ניתן להחיל מסלול 10% על הכנסה בדירת מגורים ספציפית ללא שילוב עם מסלול חבות מס אחרים.

לדוגמא:

הכנסות מהשכרת דירת מגורים - 114,000 ₪ (חודשי - 9,500 ₪)

בניכוי הוצאת שכירות מוטבת - 82,800 ₪ (חודשי - 6,900 ₪)

סה"כ הכנסה חייבת לאחר קיזוז - 31,200 ₪, בגין ההכנסה ישולם מס בשיעור 10% בסך 3,120 ₪.

# שאלות ותשובות



## האם ניתן לשלב מסלול פטור ומסלול 10% ?

< לא ניתן לשלב מסלול פטור ומסלול 10% על אותה דירה.  
< ניתן לשלב מסלול פטור ומסלול 10% רק כאשר מסלול הפטור ומסלול 10% לא יחולו על אותה דירה.

דוגמה: (מאתר רשות המיסים)  
סכום ההכנסה החודשית שהתקבל בפועל עבור השכרת שתי דירות מגורים היה 7,000 ₪:  
שכ"ד חודשי דירה 1 – 4,000 ₪.  
שכ"ד חודשי דירה 2 – 3,000 ₪.  
על דירה 1 נבחר לשלם מס בשיעור 10% ועל דירה 2 נבחר מסלול הפטור.

תיאור	דירה 1	דירה 2	חישוב הפטור
סכום הכנסה משכר דירה למגורים בפועל	3,000 ₪	4,000 ₪	7,000 ₪
מסלול מיסוי	10%	מסלול הפטור	
תקרת הפטור (לשנת 2024)	-	5,654 ₪	5,654 ₪ -
סכום עודף על התקרה	-	1,346 ₪ -	1,346 ₪
סכום הפטור	-	4,308 ₪	
סכום הכנסה משכר דירה למגורים בפועל	3,000 ₪	4,000 ₪	
הסכום הפטור	-	0 ₪	
הסכום החייב במס	3,000 ₪	0 ₪	



## מסלול חיוב במס שולי

במסלול זה שיעור המס השולי של המשכיר יקבע בהתאם למכלול הכנסותיו וגילו של המשכיר. במסלול זה ניתן לדרוש הוצאות שוטפות שהוצאו בייצור ההכנסה. לשיים לב, כי לגבי הכנסות משכר דירה, מדרגת המס הראשונה היא 31%, למעט משכיר שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, לגביו מדרגת המס הראשונה היא 10%. לידיעה, בחירה במסלול זה מחייבת בהגשת דו"ח שנתי למס הכנסה גם למי שאין דרישת הגשת דו"ח.

אז למה לבחור במסלול זה? אם בכלל?

< למשכיר בעל הכנסות נמוכות ומעל גיל 60 יתכן ויקבל הטבת מס גדולה יותר משאר המסלולים  
< ניתן לשלב מסלול זה עם מסלולים אחרים, לדוג' פטור חלקי, מה שלא ניתן לעשות עם מסלול 10%.

< כאשר הדירה נרכשה בסכום גבוה וקיימת משכנתא בסכום גבוה, ניתן להכיר הוצאות פחת והוצאות מימון אשר לעיתים במסלול זה לא תהיה חבות מס כלל או שתהיה חבות מס נמוכה מיתר המסלולים.

< לתשומת ליבך! חישוב חבות המס מהכנסות מנכס מסחרי (משרד, חנות, מחסן וכו') מבוצע במסלול מס שולי בלבד ומחייבות הגשת דו"ח שנתי מידי שנה.

## אז לסיכום יש לנו 4 מסלולים

1. מסלול פטור מלא ממס
2. מסלול פטור חלקי ממס
3. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור 10%
4. מסלול חיוב במס שולי

בנוסף, יש גם שילוב של קיזוז שכירות מוטבת משנת 2023 ואילך.

# שאלות ותשובות



## האם חייבים לבחור במסלול כזה או אחר ?

- < כל שנה ניתן לבחור במסלול אחר בהתאם לבחירת המשכיר ואין מקובעות ליתר השנים ככל ונבחר מסלול מסוים בשנת מס פלונית.
- < משכיר מרובה דירות (שתי דירות ומעלה) יכול לבחור מסלול שונה לגבי כל אחת מדירותיו ובכך לנצל את מירב האפשרות שהחוק מאפשר להפחית את נטל המס.
- < לא ניתן לשלב בדירה ספציפית מסלול 10% עם מסלולים נוספים.
- < ניתן לשלב במסלול מס שולי גם פטור חלקי.
- < המשכיר רשאי לבחור עבור כל דירה את מסלול חבות המס.
- < משכיר שבחר במסלול מס שולי חייב בהגשת דו"ח שנתי.

דוגמא נוספת: (מאתר רשות המיסים)

למשכיר קיימות 3 דירות בהן התקבל שכר דירה בפועל, בחישוב שנתי ובהנחה ששכר הדירה התקבל במשך 12 חודשים באופן שווה:

תיאור	דירה 1	דירה 2	דירה 3	חישוב הפטור
סכום הכנסה משכ"ד למגורים בפועל	₪ 27,600	₪ 24,000	₪ 26,400	₪ 78,000
מסלול מיסוי	מסלול הפטור	מס שולי / 10%	מסלול הפטור	
תקרת הפטור (לשנת 2024)				₪ (67,848)
סכום העודף על התקרה				₪ 10,152
יתרת תקרת פטור	₪ (27,600)		₪ (26,400)	₪ 57,696
הסכום החייב במס	0	₪ 24,000	0	

אפשרות נוספת:

בדירה מספר 2 ניתן לנצל את יתרת הפטור בסך ₪ 3,696

$$(57,696 - 27,600 - 26,400 = 3,696)$$

אלא שהיתרה בסך ₪ 20,304 תמוסה במס שולי.

### **האם מסלולי המיסוי בדירות מגורים בארץ ובחו"ל זהים?**

< מסלולי המיסוי בישראל ובחו"ל שונים, בגין הכנסות שכירות מחו"ל קיימים מסלולים שונים.

< מיסוי בגין השכרה בחו"ל כולל הכנסות משכירות מגורים או נכס מסחרי כמקשה אחת.

< מסלולי הפטור בישראל חלים על דירות מגורים בישראל שמשמשות למגורים בלבד.

< קיימות אמנות מס ספציפיות אשר מעניקות הטבות מס שונות בגין הכנסות שכירות בחו"ל שכן אמנות המס קודמות לדין הפנימי.



# משרדנו עוסק בתחומים הבאים



## ביטוח ופיננסים

- < בחינת השקעות פיננסיות – תיק מנוהל / תיק פיננסי
- < בדיקת תיק ביטוח – ביטוחים / פנסיות / השקעות
- < תכנון פיננסי
- < פתיחה, איחוד וניוד של מוצרים פיננסיים בהתאם לפרופיל הלקוח



## ראיית חשבון

- < תכנוני מס
- < ניהול דיוני שומות מול רשות המיסים
- < ביקורת ועריכת דוחות כספיים לחברות
- < הנהלת חשבונות לחברות / עצמאים / שותפויות
- < דוחות אישיים לבעלי שליטה / יחידים / חייבים בהגשת דוח
- < הצהרות הון ובדיקת השוואות הון



## אשראי והשקעות

- < ייעוץ וליווי השקעות נדל"ן
- < יעוץ וליווי גיוס אשראי כהון חוזר לעסק / השקעה בעסק / הלוואות מדינה
- < ייעוץ עסקי
- < ייעוץ משכנתאות



## מעסיקים

- < הפקת תלושי שכר
- < דיווח טפסי 100 / 102 / 126 / 856
- < חישוב פיצויים / טפסי 161 / סיום העסקה
- < חוות דעת מומחה לבתי משפט בנושא דיני עבודה



## החזרי מס

- < החזרי מס שבח
- < חישובי מס שבח טרם הגשתם למיסוי מקרקעין
- < החזרי מס לשכירים



## פרישה

- < תכנון פרישה
- < קיבוע זכויות
- < בחינת היבטי מס
- < הפקת אישורי מס מרשות המיסים

טל. 03-5174295 // הרכבת 58, מגדל אלקטרה סיטי, ת"א