



חוֹזֵר מִקְצָעִי 4/2025

כטור מס על דמי שכירות המתקבלים במסגרת עסקאות תחכשות עירונית

מהות עסקאות תחכשות עירונית בפרויקט תחכשות עירונית, במילוי:

- פיני - בניין.

- תמ"א 38 במסלול הרישה ובנייה חדש (תמ"א 2/38)

נהוג שהזים משלם לדירים שני סוגים של תשלום:

- 1. תמורה בין מלכית זכויות לדירה - התמורה העיקרית.

- 2. דמי שכירות חדשים - תשלום נספחים לכיסוי
עלויות המגורים הזמינים.

מהם דמי השכירות בהקשר זה?

- מטרה: כיסוי עלויות דיר החלופי בתיקופת ביצוע הפרויקט.
- תקופה התשלומים: מרגע פינוי הדירה המקורית עד קבלת
החזקת דירה החלופית.

הבעיה שטופלה

מצבים בעייתיים שבו קיימים לפני פרסום ניר העמדה היו מקרים שבהם:

3. נוכה מס במקור דמי השכירות, למשל:
- כשהנים מושכר על ידי תושב חוץ.

2. דמי השכירות דוחו כהכנסה חיובית,
למשל:
- כהכנסה שוחרת מתקורת הפטור לדמי שכירות.

1. הדירה הושכרה לצד שלישי לפני
הפניין.

הספק שהיה קיים

השאלה שהתעורר: האם הפטור על דמי השכירות מהזים חל גם במקרים שביהם הדירה המקורית הושכרת לפני הפינוי?

עדמת רשות המסים - ההבהרה החדשה

העקרון המנחה - רשות המסים קובעת במפורש: "הוראת הפטור בסעיף החוק בדרכו המקורי לעיל אינה בוחנת את הניסום הספציפי ואני תליה בשימוש שעשה המוכר בדרכו המקורי המקורי ערב העסקה", המשמעות המעשית:

הפטור חל ללא תלות בשימוש שנעשה בדירה לפני הפינוי:

- אם הדירה שמשה למגורים של המוכר - הפטור חל.
- אם הדירה הושכרה לצד שלישי - הפטור חל באותה מידת.

הנחיות החדש

תשולומי דמי השכירות שמקבל המוכר מהזים בפרויקט פיני-בני או תמ"א 2/38:

- 1. אין נדרשים בדוח כהנסה חיובית במס הכנסה.

- 2. אין לנכות בגין מס במקור.

- 3. הדבר חל על כל התקופה המוגדרת בחוק.

השלכות מעשיות

בעלי דירות

לייזמים

- אין חובת ניכוי מס במקור מתשולם דמי השכירות.
- הפחיתה עצמאית מהלי בטיפול בתשלומים.
- בהירות משפטית לגבי חובותיהם.

הקלת מושעת

הקלת מושעת