

מדריך מיסוי דירות מגורים בישראל

ביטן את ביתן / רואי חשבון

abitonathbiton
רואי חשבון

תוכן עניינים

1. כללי

פירוט מסלולי הדיווח וחבותת המס בהשכרת דירות מגורים:

1. מסלול פטור מלא מס

2. מסלול פטור חלקי מס

3. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור 10%

4. מסלול חיוב במס שול'

כללי

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

- > הדירה מיועדת לשמש למגורים בלבד.
- > הדירה אינה רשומה בספרי העסק של המשכיר או אינה חייבת ברישום בספריו העסקי.
- > הדירה מושכרת לשוכר שהוא היחיד או הדירה מושכרת לשוכר שהוא חבר בני אדם שקבע לעניין זה מנהל רשות המסים בהודעה שפורסמה ברשומות, שיעיקר פעילותו היא למטרות מתן דירות לצאיהם שקבע, משרד הבינוי והשיכון, לקליטת עלייה, לבריאות או לסעד, כדי להשכרה למטרה כאמור ליחיד, בלבד שפעלותו אינה למטרת רווח.
- > הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד, ברשותו של המשכיר ישנה הצהרה בכתב על כך או לחילופין חוזה שכירות לפי בוור Ci הדירה משמשת את השוכר למגורים בלבד.
- > הכנסה החודשית משכר הדירה כוללת את הכנסות מכל דירות המגורים המושכרות על ידי המשכיר, בין 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 מס

1

ిחול 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 לשנת 2023 קיימת הרחבה למסלול הפטור עד 7,500 ₪ בחודש למי שיש לו "דירת מגורים ייחודית" – יורחב בהמשך.
קיימת תקלה שנתיית המתעדכנת מדי שנה בגין סכום הפטור ממס.
כלומר, כל העת שסכום השכירות המתקבלת מכל דירות המגורים המשוכרות על ידי המשכיר לא עובר את הסכומים הנקובים להן לא תהיה חבות מס כלל.

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

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

סכום שנתי - בהנחה שהדירה הושכراה כל השנה

הרחבת 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 ששכרו ושוכר דירת מגורים בהתאם לסעיף 122(ו), תקרת הפטור תהיה עד סכום של 90,000 ₪ בשנה, ככלומר ניתן יהיה לנכונות מהכנסת השכירות את סכום השכירות המשולמת (להלן: "שכירות מוטבת") ולכל היוטר עד 90,000 ₪ בשנה כנמוך מבנייהם.

הטבה נועדה להקל על מי שיש לו "דירת מגורים יחידה" וمعدיףו, לנור בדירת מגורים אחרית או לנור בבית אבות או בית חולים גרייטרי, כהגדרתם בסעיף 122(ו) לפיקודת מס הכנסה.

"דירת מגורים יחידה" – הדירה הנרכשת הנה דירת המגורים היחידה של המשכיר גם אם בעולותה דירה נספחת חלק הבעולות בה אין עולה על שליש (33%) או שמחזיק בדירה נספחת שקיבל בירושה וחלקו בה אין עולה על מחצית (50%) או שהדירה הנספחת מושכרת בשכירות מוגנת לפני 1/1/1997.

הטבה תחול על הכנסות שכירות המתקבלות מתחילה בשנת 2023 ואילך ותינמנן רק למי שמדובר ומשלם מס לפי סעיף 122 לפיקודה, תוך 30 ימים מתום תשלום המס שבה התקבלה הכנסה משכירות, ככל שנתרו הכנסות שכירות לאחר קיזוז דמי השכירות שששולמו.

לדוגמא:

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

נותו לאחר קיזוז – 0 ₪ (לא ניתן להכיר בהפסד או להעיברו לשנים הבאות).
לשימים לב שבדוג' הניל על אף שהכנסת השכירות מעלה התקירה הפטורה (5,654 ₪ בחודש, בשנה 67,848 ₪) ונוכח העובדה שהשכרות הנה שכירות מוטבת ניתן לקיזז את כל השכירות המתקבלת ואין חבות מס כלל.

2

מסלול פטור חלקית מס

כאשר שכר הדירה המתkeletal גבוה מתקרת הפטור (בשנת 2024 - 5,654 ₪) ואני עולה על כפל הפטור (5,654 ₪ כפול 2 = 11,308 ₪), בסכום שהשכרות שעבירה את תקרת הפטור, התקירה תפחית. ההכנסה החייבת במסלול הפטור החלקי תモסה בשיעור מס שולי ולכל הफחות בשיעור 31% למי שטרם מלאו לו 60 שנה בשבנת המס, בגין החלק החייב במס ניתן להכיר בהוצאות באופן יחסית להכנסה החייבת מול כלל ההכנסה משכר דירה.

כאשר הכנסת השכירות עולה על כפל הפטור, במקרה הנ"ל 11,308 ₪, לא יחול פטור כלל.

דוגמה: (מצטבר רשות המיסים)

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

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

3

מסלול חיוב במס מופחת בשיעור 10%

סעיף 122 לפકודת מס הכנסה, קובל עי' ניתן לשלם מס מופחת בשיעור של 10% בשל הכנסה מהשכרת דירת מגורים בישראל:

מסלול זה יחול בתנאים הבאים:

> הדירה משמשת למגורים בישראל.

> הכנסה מדמי השכירות אינה הכנסה עסקית כמשמעותה בסעיף 2(א) לפకודת מס הכנסה.

nisum 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 הכנסה, תשלום מס בסך 13,200 ₪.

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

יחיד המשכיר את דירתו היחידת 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 הנמק, וב└בד שהתשלום ששילם, או חילקו, לא נדרש בימיichi בחישוב הכנסתו החיבת של היחיד או אדם אחר.

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

לדוגמא:

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

בימיichi הוצאה שכירות מוגבלת - 82,800 ₪ (חודשי - 6,900 ₪)

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

שאלות ותשובות



אם 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.

דוגמא: (ມາຕັກ ຮັດຖະບານ ມີສິມ)

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

4

מסלול חיוב במס שולי

במסלול זה שיעור המס השולי של המשכיר יקבע בהתאם למכלול הכנסותיו ונילו של המשכיר. במסלול זה ניתן לדרשו הוצאות שוטפות שהוצאה בייצור הכנסה. לשם לב, כי לגבי הכנסות משכר דירה, מדרגת המס הראשונה היא 31%, למעט משכר שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, לגביי מדרגת המס הראשונה היא 10%.
לידעה, בחירה במסלול זה מחייבת בהגשת דוח שנתי למס הכנסה גם למי שאין דרישת הגשת דוח.

از למה לבחור במסלול זה? אם בכלל?
> למשכיר בעל הכנסות נמוכות ומעל גיל 60 יתכן ויקבל הטבות מס גדול יותר מאשר המסלולים
> ניתן לשלב מסלול זה עם מסלולים אחרים, לדוג' פטור חלק, מה שלא ניתן לעשות עם מסלול .10%
> כאשר הדירה נרכשה בסכום גבוה וכיימת שכנותה בסכום גבוה, ניתן להכיר הוצאות פחות והוצאות מימן אשר לעיתים במסלול זה לא תהיה חובות מס כלל או שתיהה חובות מס נמוכה מיתר המסלולים.
> לתשומת ליבך! חישוב חובות המס מהכנסות מנכס מסחרי (משרד, חנות, מחסן וכו') מבוצע במסלול מס שולי בלבד ומהחייבת בהגשת דוח שנתי מיידי שנה.

از לסייע יש לנו 4 מסלולים

1. מסלול פטור מלא מס
2. מסלול פטור חלק מס
3. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור 10%
4. מסלול חיוב במס שולי

בנוסף, יש גם שילוב של קיזוז שכירות מוגברת לשנת 2023 ואילך.

שאלות ותשובות



האם חייבים לבחור במסלול סה או אחר ?

- > כל שנה ניתן לבחור במסלול אחר בהתאם לבחירת המשכיר ואין מקובעת ליתר השנים ככל ובחר במסלול מסוים בשנת מס(Clouette).
- > משכיר מרובה דירות (שתי דירות ומעלה) יכול לבחור במסלול שונה לגבי כל אחת מדירותיו ובכך לנצל את מירב האפשרויות שהחוק מאפשר להפחית את נNAL המס.
- > לא ניתן לשלב בדירה ספציפית מסלול 10% עם מסלולים נוספים.
- > ניתן לשלב במסלול מס שולי גם פטור חלקו.
- > המשכיר רשאי לבחור עבור כל דירה את מסלול חבות המס.
- > משכיר שבחור במסלול מס שולי חייב בהגשת דוח שנתי.

דוגמא נוספת: (מצטט רשות המיסים)

למשכיר קיימות 3 דירות בהן התקבל שכר דירה בפועל, בחישוב שנתי ובנהנה 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%	מס שולי / מסלול הפטור	מס שולי / מסלול הפטור	מסלול מס
תקרת הפטור (לשנת 2024)				(67,848) ₪
סכום העודף על התקירה				10,152 ₪
יתרת תקרת פטור	(27,600) ₪	(26,400) ₪	(24,000) ₪	57,696 ₪
הסכום החייב במס	0	24,000 ₪	26,400 ₪	0

אפשרות נוספת:

בדירה מס' 2 ניתן לנצל את יתרת הפטור בסע' 3,696 ש' $(57,696 - 27,600 = 3,696)$ אלא שהיתרה בסע' 20,304 ש' תמוסה במס שלו.

האם משלולי המיסוי בדירות מגורים בארץ ובחו"ל זהים?

- > משלולי המיסוי בישראל ובחו"ל שונים, בגין הנסיבות שכירות מחו"ל קיימים משלולים שונים.
- > מיסוי בגין השכירה בחו"ל כולל הכנסות משכירות מגורים או נכס מסחרי כמקשה אחת.
- > משלולי הפטור בישראל חלים על דירות מגורים בישראל שמשמשות למגורים בלבד.
- > קיימות אמננות מס ספציפיות אשר מעניקות הטבות מס שונות בגין הכנסות שכירות בחו"ל שכן אמננות המס קודמות לדין הפימי!



משרדנו עוסק בתחוםים הבאים



ביטוח ופיננסים

- < בוחנת השקעות פיננסיות –
תיק מנהל / תיק פיננסי
- < בדיקת תיק ביטוח – ביטוחים / פנסיות /
השקעות
- < תכנון פיננסי
- < פתיחה, איחודה ו nomine של מוצרים פיננסיים
בהתאם לפרופיל הלקוח



ראיית חשבון

- < תכוני מס
- < ניהול דיני שומות מול רשות המיסים
- < ביקורת ועריכת דוחות כספיים לחברות
- < הנהלת חשבונות לחברות / עצמאים / שותפים
- < דוחות אישיים לבני שיטה / יחידים / חיבים
בגהשת דוח
- < הצהרות הון ובדיקת השוואות הון



אשראי והשקעות

- < "יעץ ולוי השקעות נדלין"
- < יעוץ ולוי ג'יס אשראי כהן חזור לעסק /
ההשקעה בעסק / הלואות מדינה
- < "יעץ עסק"
- < "יעוץ משכנתאות"



usahaים

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



הזרוי מס

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



פרישה

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

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