כללי מס הכנסה (ניכויים מסויימים לבעלי בתים המושכרים בשכירות מוגנת), תשל"ח-1977

רבדים בחקיקה

משפט פרטי וכלכלה – קניין – שכירות והגנת הדייר

מסים – מס הכנסה – ניכויים

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | ניכוי דמי פינוי כללים תשמ"ו 1986 | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | סייג לניכוי כשהבנין נמכר או נהרס לאחר פינויו כללים תשמ"ו 1986 | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | סייג לתחולת סעיפים 1 ו 2 כללים תשל"ח 1978 | [Go](#Seif3) | 2 |
| סעיף 4 | ניכוי הוצאות | [Go](#Seif4) | 2 |
| סעיף 5 | תחולה | [Go](#Seif5) | 2 |
| סעיף 6 | השם | [Go](#Seif6) | 3 |

כללי מס הכנסה (ניכויים מסויימים לבעלי בתים המושכרים בשכירות מוגנת), תשל"ח-1977[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 20 לפקודת מס הכנסה (להלן - הפקודה), ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני קובע כללים אלה:

1. (א) דמי פינוי ששילם בעלו של מושכר (להלן - הנישום) בשל פינוי דייר מוגן מהמושכר שרכשו כשהוא פנוי או רכשו תפוס והפינוי הוא לאחר תום שלוש שנים מיום רכישתו, יותרו בניכוי כך:

ניכוי דמי פינוי

כללים תשמ"ו-1986

קיבל הנישום באותה שנת מס דמי מפתח בשל השכרת בנין כלשהו ינכה את דמי הפינוי תחילה כנגד דמי המפתח ואם סכום דמי המפתח הוא פחות מ-50% מדמי הפינוי, יותר ניכוי של סכום נוסף עד לסכום המשלים את דמי המפתח ל-50% מדמי הפינוי, כנגד דמי שכירות שקיבל מבנינים שהוא משכיר, והיתרה תנוכה בשנים הבאות; ובלבד שאם קיבל הנישום בשנים הבאות דמי מפתח, תנוכה היתרה מדמי המפתח תחילה.

(ב) דמי פינוי ששילם נישום בשל פינוי דייר מוגן ממושכר שרכשו כתפוס ופונה לפני שחלפו שלוש שנים מיום רכישתו, יותרו בניכוי, החל בשנת המס שבה שולמו, לפי שיעור הפחת הקבוע לאותו נכס על פי הפקודה; ובלבד שאם נתקבלו בשנה פלונית דמי מפתח מהמושכר ינוכו דמי הפינוי, על פי השיעור האמור, מדמי המפתח תחילה.

מיום 1.4.1975

**כללים תשל"ח-1978**

[ק"ת תשל"ח מס' 3830](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-3830.pdf) מיום 28.3.1978 עמ' 969

1. דמי פינוי ששילם בעל בית בשל פינוי דייר מוגן ~~מדירה~~ ממושכר שבבעלותו יותרו לניכוי החל בשנת המס שבה שולמו כנגד דמי השכירות שקיבל מהשכרתה מחדש של ~~אותה דירה~~ אותו מושכר, לפי כללים אלה:

(1) אם ~~נרכשה הדירה על ידי בעליה כשהיא פנויה או שנרכשה כתפוסה ופונתה~~ נרכש המושכר על ידי בעליו כשהוא פנוי או שנרכש כתפוס ופונה לאחר תום שלוש שנים מיום הרכישה – יותר הניכוי בשיעורים שנתיים שווים במשך שש שנים, ובלבד שאם סכום שמותר לנכותו על פי פסקה זו אינו ניתן לניכוי בשנת מס פלונית בהיות ההכנסה מדמי שכירות באותה שנה קטנה ממנו, ניתן לנכותו בשנים הבאות, בזו אחר זו, נוסף על הניכוי המגיע כאמור.

(2) אם ~~נרכשה הדירה על ידי בעליה כתפוסה ופונתה~~ נרכש המושכר על ידי בעליו כתפוס ופונה לפני שחלפו שלוש שנים מיום הרכישה – לפי שיעור הפחת הקבוע לפי הפקודה לגבי אותו נכס, החל מהשנה שבה נרכש.

מיום 1.4.1980

**כללים תשמ"א-1981**

[ק"ת תשמ"א מס' 4237](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-4237.pdf) מיום 24.5.1981 עמ' 1031

(1) אם נרכש המושכר על ידי בעליו כשהוא פנוי או שנרכש כתפוס ופונה לאחר תום שלוש שנים מיום הרכישה – יותר הניכוי בשיעורים שנתיים שווים במשך ~~שש שנים~~ ארבע שנים, ובלבד שאם סכום שמותר לנכותו על פי פסקה זו אינו ניתן לניכוי בשנת מס פלונית בהיות ההכנסה מדמי שכירות באותה שנה קטנה ממנו, ניתן לנכותו בשנים הבאות, בזו אחר זו, נוסף על הניכוי המגיע כאמור.

מיום 1.4.1985

**כללים תשמ"ו-1986**

[ק"ת תשמ"ו מס' 4956](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-4956.pdf) מיום 12.8.1986 עמ' 1176

**החלפת סעיף 1**

הנוסח הקודם:

~~1. דמי פינוי ששילם בעל בית בשל פינוי דייר מוגן ממושכר שבבעלותו יותרו לניכוי החל בשנת המס שבה שולמו כנגד דמי השכירות שקיבל מהשכרתה מחדש של אותו מושכר, לפי כללים אלה:~~

~~(1) אם נרכש המושכר על ידי בעליו כשהוא פנוי או שנרכש כתפוס ופונה לאחר תום שלוש שנים מיום הרכישה – יותר הניכוי בשיעורים שנתיים שווים במשך ארבע שנים, ובלבד שאם סכום שמותר לנכותו על פי פסקה זו אינו ניתן לניכוי בשנת מס פלונית בהיות ההכנסה מדמי שכירות באותה שנה קטנה ממנו, ניתן לנכותו בשנים הבאות, בזו אחר זו, נוסף על הניכוי המגיע כאמור.~~

~~(2) אם נרכש המושכר על ידי בעליו כתפוס ופונה לפני שחלפו שלוש שנים מיום הרכישה – לפי שיעור הפחת הקבוע לפי הפקודה לגבי אותו נכס, החל מהשנה שבה נרכש.~~

2. על אף האמור בסעיף 1, אם תוך שנתיים מפינויו של דייר מוגן נמכר או נהרס המושכר או הוגשה בקשה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לקבלת היתר להריסתו או שהמושכר נשאר פנוי ברוב שטחו, יותר ניכוי דמי הפינוי אך ורק כנגד דמי מפתח או דמי שכירות שנתקבלו מהשכרתו מחדש של אותו מושכר ובכפוף לסדר הניכוי כאמור בסעיף 1, ותקרה של 50% מדמי הפינוי ששילם בשל המושכר האמור.

סייג לניכוי כשהבנין נמכר או נהרס לאחר פינויו

כללים תשמ"ו-1986

מיום 1.4.1975

**כללים תשל"ח-1978**

[ק"ת תשל"ח מס' 3830](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-3830.pdf) מיום 28.3.1978 עמ' 969

2. בעל דירה שחלה עליו הוראת סעיף 1(1) שקיבל דמי מפתח מהשכרת ~~אותה דירה~~ אותו מושכר, יהיה זכאי לתבוע כי דמי הפינוי שטרם נוכו יקוזזו כנגד דמי המפתח בשנה בה נתקבלו.

מיום 1.4.1983

**כללים תשמ"ה-1984**

[ק"ת תשמ"ה מס' 4730](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-4730.pdf) מיום 15.11.1984 עמ' 344

**החלפת סעיף 2**

הנוסח הקודם:

~~2. בעל דירה שחלה עליו הוראת סעיף 1(1) שקיבל דמי מפתח מהשכרת אותו מושכר, יהיה זכאי לתבוע כי דמי הפינוי שטרם נוכו יקוזזו כנגד דמי המפתח בשנה בה נתקבלו.~~

מיום 1.4.1985

**כללים תשמ"ו-1986**

[ק"ת תשמ"ו מס' 4956](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-4956.pdf) מיום 12.8.1986 עמ' 1176

**החלפת סעיף 2**

הנוסח הקודם:

~~2. בעל מושכר שחלה עליו הוראת סעיף 1(1) שקיבל בשל השכרת המושכר שפונה דמי מפתח או דמי שכירות שהם הכנסה מראש על פי סעיף 8ב לפקודה, יהא זכאי לתבוע כי דמי הפינוי שטרם נוכו, יקוזזו כנגד דמי המפתח או ההכנסה מראש כאמור, שקיבל בשל השכרת אותו המושכר בשנת המס שבה נתקבלו.~~

3. האמור בסעיפים 1 ו-2 יחול על מושכר שהושכר לפני יום י"ג בניסן תשי"ח (1 באפריל 1958) וכן על מושכר שהושכר לאחר המועד האמור אם קיבל בעל הבית דמי מפתח בשל זכות הדיירות שהעניק.

סייג לתחולת סעיפים 1 ו-2

כללים תשל"ח-1978

מיום 1.4.1975

**כללים תשל"ח-1978**

[ק"ת תשל"ח מס' 3830](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-3830.pdf) מיום 28.3.1978 עמ' 969

3. האמור בסעיפים 1 ו-2 יחול על ~~דירה שהושכרה~~ מושכר שהושכר לפני יום י"ג בניסן תשי"ח (1 באפריל 1958) וכן על ~~דירה שהושכרה~~ מושכר שהושכר לאחר המועד האמור אם קיבל בעל הבית דמי מפתח בשל זכות הדיירות שהעניק.

4. (א) בעליו של בנין המושכר כולו או חלקו בשכירות מוגנת יהיה זכאי לתבוע ניכוי סכום ששילם כהשתתפות בבניית המדרכה או הכביש שליד הבנין או הניקוז הקשור לאותו בנין; שיעור הניכוי לכל שנת מס יהיה סכום השווה לסכום ששולם כשהוא מחולק במספר השנים שנותרו עד לגמר הפחתת הנכס על פי שיעורי הפחת שנקבעו לו לפי הפקודה אך לא יותר מ-6.5% מהסכום ששולם.

ניכוי הוצאות

(ב) היה חלק מבנין מושכר בשכירות שאינה מוגנת או שלא היה מושכר כלל בשנה שבה שולמו סכומים כאמור בסעיף קטן (א) יובא בחשבון חלק מהסכומים כיחס השטח המושכר בשכירות מוגנת לעומת שטחו הכולל של הבנין.

5. תחולתם של כללים אלה משנת המס 1975 ואילך.

תחולה

6. לכללים אלה ייקרא "כללי מס הכנסה (ניכויים מסויימים לבעלי בתים המושכרים בשכירות מוגנת), תשל"ח-1977".

השם

ח' בתשרי תשל"ח (20 בספטמבר 1977) גדעון פת

שר הבינוי והשיכון

ממלא מקום שר האוצר

1. \* פורסמו [ק"ת תשל"ח מס' 3769](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-3769.pdf) מיום 18.10.1977 עמ' 87.

   תוקנו [ק"ת תשל"ח מס' 3830](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-3830.pdf) מיום 28.3.1978 עמ' 969 – כללים תשל"ח-1978; תחילתם ביום 1.4.1975.

   [ק"ת תשמ"א מס' 4237](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-4237.pdf) מיום 24.5.1981 עמ' 1031 – כללים תשמ"א-1981; תחילתם ביום 1.4.1980 ור' סעיף 2 לענין הוראת מעבר.

   [ק"ת תשמ"ה מס' 4730](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-4730.pdf) מיום 15.11.1984 עמ' 344 – כללים תשמ"ה-1984; תחילתם ביום 1.4.1983.

   [ק"ת תשמ"ו מס' 4956](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-4956.pdf) מיום 12.8.1986 עמ' 1176 – כללים תשמ"ו-1986; תחילתם ביום 1.4.1985 ור' סעיף 2 לענין הוראת מעבר. [↑](#footnote-ref-1)