

## המס על שכר הדירה מתעדכן. מי ייחנה ומה המשמעות לשוכרים?

בתחילת חודש ינואר עלתה תקרת הפטור ממס למשכירי דירה ל-5,196 שקלים • ההעלאה מאפשרת למשכירי הדירות להעלות את שכר הדירה בקלות יחסית בלי להסתבך בתשלום מס

הלית ינאי-לויזון

17.01.2022

בתחילת חודש ינואר עלתה תקרת הפטור ממס למשכירי דירה ל-5,196 שקל. זוהי עלייה חדה יחסית לעומת השנה שעברה, אז עמדה התקרה על 5,070 שקל בלבד (ועל 5,100 שקל ב-2020). נזכיר כי בחודשים האחרונים עלתה על סדר היום ההצעה לחייב את משכירי הדירות לדווח על כל הכנסה משכירות, לא משנה מה גובהה, אולם הצעה זו לא נכנסה בסופו של דבר לחוק ההסדרים. מאכן, שתקרת הפטור היא עניין משמעותי מאוד למשכירי דירות.

עבור שוכרי הדירות מדובר בבשורות פחות טובות, כי ההעלאה מאפשרת למשכירי הדירות להעלות את שכר הדירה בקלות יחסית בלי להסתבך בתשלום מס. אבל גם למשכירי הדירות יש דברים שכדאי לדעת.

יועצת המס קרולין עובד, מומחית למיסוי מקרקעין מלשכת יועצי המס, מעידה שרבים מבעלי הנכסים שמשכירים דירה כלל אינם מודעים לכך שמעל תקרת הפטור הם חייבים בתשלום במס. עובד מסבירה שליחיד המשכיר דירת מגורים שבעלותו קיימת הזכאות לבחור להתייב במס הכנסה באחד משלושת המסלולים הקיימים:

### מיסוי שולי בניכוי הוצאות ופחת

אדם שבחר בחלופת מיסוי זו רשאי לנכות הוצאות שוטפות מהסכום החייב במס, למשל שכר טרחת עו"ד שערך את חוזה השכירות, הוצאות בגין תיקונים שוטפים ועוד.

כמו כן, הוא יוכל להפחית במהלך חיי הנכס את הפחת מעלות הרכישה - 2%.

### מסלול המס של 10%

במסלול זה ישולם מס בשיעור של 10% בגין כל ההכנסה משכר הדירה וזאת החל מהשקל הראשון, ולא ניתן לדרוש את ההוצאות השוטפות. באשר לפחת, לא ניתן להכיר בהוצאות במסגרת פחת של חיי הנכס, אולם הפחת יופחת מעלות הרכישה במסגרת חישוב מס השבח כ"פחת רעיוני".

### מסלול הפטור המלא או החלקי

מסלול זה קובע פטור מלא אם סכום ההכנסה החודשית משכר הדירה/הדירות אינו עולה בכל חודש במהלך השנה על הסכום שנקבע, שהשנה כאמור עומד על 5,196 שקל.

שימו לב: חריגה מהפטור אינה שוללת את הפטור לחלוטין, אלא מקטינה אותו, בגובה ההפרש שבין דמי השכירות לתקרת הפטור. כלומר, כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה גבוה מתקרת הפטור (5,196 שקל) אולם אינו עולה על כול

תקרה זו (10,382 שקל לחודש), יש לחשב את הפטור באופן הבא: מפחיתים את סכום תקרת הפטור מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה, ההפרש ביניהם יחשב כסכום עודף על התקרה. בשלב הבא, מפחיתים את הסכום העודף על התקרה מסכום תקרת הפטור - וההפרש המתקבל הוא הסכום הפטור.



קרולין עובד / צילום: Q elite beauty

לדוגמה, אם מדובר בשכר דירה בגובה של 5,550 שקל לחודש, החישוב ייעשה כך: 5,500 (שכר הדירה החודשי) פחות 5,196 שקל (התקרה), הם 304. אחר כך מפחיתים את ההפרש (304) מסכום תקרת הפטור (5,196) ומקבלים 4,892 - וזה הסכום הפטור ממס. לפיכך, סכום של 608 שקל (ההפרש בין 5,500 לסכום הפטור ממס) יהיה חייב לפי מס שולי.

"בפטור חלקי המחויב במסלול שולי, גם כאן ניתן יהיה להכיר בהוצאות שוטפות וגם בהוצאות פחת, אבל הן יחושבו באופן יחסי - כלומר ביחס שבין סכום ההכנסה החייבת במס משכר דירה לבין סך ההכנסה משכר דירה", אומרת עובד.

ואחרי כל זה, לעובד יש כמה טיפים חשובים למשכירי הדירות:

- רק במקרה של פטור אין חובת דיווח. במקרה של דיווח במסלול 10%, ניתן להגיש דיווח במסלול מקוצר.

- אם אתם משכירים יותר מדירה אחת, התקרה החודשית היא בגין כל הנכסים יחדיו. ניתן לחשב ולדווח בעבור כל דירה לפי המסלול המיטיב ביותר ולשנות מסלולים משנה לשנה.

- בעלי נכסים אשר גם משכירים וגם שוכרים אינם יכולים לבצע קיזוז בין ההכנסה להוצאה. רק במקרה שבו אדם עומד בסעיף 17 (12) לפקודת מס הכנסה - כאשר במקרה הזה אדם עבר לרגל עבודתו או עיסוקו במשך חמש שנים מהיום שעבר לגור לדירה אחרת דמי שכירות שהוא משלם - יותרו לניכוי מדמי השכירות שהוא מקבל בשל השכרת דירת הקבע שלו באותה תקופה.

- מסלולי שכר דירה מתייחסים להכנסות מדמי שכירות ארוכות טווח, כלומר אם אתם משכירים דירה באמצעות Airbnb או פלטפורמות דומות, רשות המסים רואה בכך הכנסה עסקית החייבת בפתיחת תיקים ברשויות ותשלומים על הכנסות מעסק.

ולסיכום, כפי שניתן להבין, סוגיית הכנסות שכר דירה למגורים מסועפת ותלויה שווי הנכס, ההוצאות בגינו, גיל המשכיר והכנסותיו - ולכל אחד צריך להתאים את מסלול מיסוי שיהיה המתאים ביותר עבורו.