

## כל מה שלא ידעתם על מיסוי דירה להשקעה

המסים השוטפים מהשכרה והמסים בעת קנייה ומכירה • אילו מסים אתם צפויים לשלם כמשקיעים בדירת מגורים, באילו מקרים ניתן לשלם מס מופחת, מתי אפשר לנכות הוצאות, ולמה חשוב לשים לב



תל אביב, המבוקשת ביותר על ידי משקיעים. לתושבי חוץ, דירות במדינות אחרות לא ייחשבו לצורכי מס שבח / צילום: Shutterstock

**יובל ניסני** פורסם: 03.12.2022 | עודכן: 10.01.2023

לפני שקונים דירה להשקעה, מוציאים אותה להשכרה בשוק או מוכרים אותה, יש מסים שצריך לשלם. גלובס עושה סדר במיסוי המוטל על משקיעים בשירות מגורים.

### מיסוי בעת הקנייה: שימו לב למדרגות מס רכישה

רוכש דירה יחידה ישלם מס רכישה רק על סכום שמעל 1,805,545 שקל (כלומר עד לסכום זה לא ישלם כלל מס רכישה), על פי מדרגות מס קבועות ועולות, בהתאם לשווי הדירה. רוכש דירה נוספת, לעומתו, ישלם מס מהשקל הראשון: 8% על כל סכום עד לתקרה של 5,843,565 שקל, ו־10% על כל סכום מעל לרף זה.

"אין הרבה דרכים להקטין את מס הרכישה", אומרת קרולין אוחיון, יועצת מס מומחית למיסוי מקרקעין. "ישנה אוכלוסייה מסוימת שמקבלת הקלה - נכים, ניצולי שואה, נפגעי פעולות איבה וכדומה".

### מיסוי בעת השכרת הדירה: מסלולים שונים

מס על שכירות נגבה רק כאשר זו עולה על סכום מסוים, שעמד ב־2022 על 5,196 שקל בחודש - וצפוי להתעדכן בהתאם לעלייה במדד המחירים לצרכן בחודש דצמבר (תפורסם באמצע החודש הנוכחי). לאחר העדכון, היא צפויה לעמוד על סביבות 5,500 שקל. כך או כך, ברגע שהשכירות החודשית גבוהה מהסכום הזה, המס שייגבה הוא על הסכום כולו, מהשקל הראשון.

ישנם שני מסלולי מיסוי שבהם יכול לבחור בעל הדירה: מס של 10% ומס שולי. "בעל הדירה יכול לבחור את המסלול שבמסגרתו ייגבה המס על השכירות", מציינת אוחיון, "וגם לשנות בכל שנה את המסלול".

כיצד אפשר לדעת מהו המסלול הכדאי יותר? מסלול המס השולי מחייב במס של 31%, אולם רק במסלול זה אפשר לקזז הוצאות: פחת על ערך הנכס, הוצאות על שיפוצים ותיקונים, הוצאות על דמי תיווך בעת כיצד אפשר לדעת מהו המסלול הכדאי יותר? מסלול המס השולי מחייב במס של 31%, אולם רק במסלול זה אפשר לקזז הוצאות: פחת על ערך הנכס, הוצאות על שיפוצים ותיקונים, הוצאות על דמי תיווך בעת רכישת הדירה ועוד. לכן אוחיון אומרת כי ככל שהדירה יקרה יותר, כדאי לשקול דווקא את מסלול המס השולי, שכן הסכום שניתן לקזז על ערך הנכס יהיה גדול יותר. "בעלי דירות בני 60 ויותר יוכו במסלול המס השולי למס של 10% בלבד, ולכן גם עבורם ייתכן שהמסלול הזה יהיה משתלם יותר", מוסיפה אוחיון.

### מיסוי בעת מכירת דירה: מס שבח הוא לא היחיד

המס המשמעותי שמוטל על מוכר דירה הוא, כמובן, מס שבח. זהו מס אשר מוטל על הרווח הריאלי ממכירת דירה: אם אדם רכש דירה במיליון שקל, ומכר אותה במיליון שקל וחצי, הוא ישלם מס שבח על ההפרש, חצי מיליון שקל. מהסכום הזה יש לקזז את ההוצאות על הדירה לאורך הדרך, החל ממס הרכישה ועד התשלום לעורך דין, לשמאי, למתווך ועוד.

בעיקרון, מדובר על מס של 25%, שנגבה כאמור מהרווח הריאלי. אדם שלו יותר מדירה אחת, כלומר משקיע, ישלם את המס על הרווח כולו, בעוד אדם שיש לו דירה אחת בלבד יזכה לפטור מלא ממס שבח עד לסכום של 4,603,000 שקל, וישלם 25% מס שבח רק על כל סכום הגבוה מתקרה זו.

שיעור של עד 50%; מתאריך זה ועד לסוף 2011 מס השבח הוא בשיעור של 20%; מתחילת 2012 ועד סוף 2013 שיעור המס הוא 25%, כמו שהוא היום.

אבל מי נחשב לבעל דירה אחת? לצורך מס שבח, אדם אשר יש לו עד שליש מדירה נוספת שרכש או עד 50% מדירה נוספת שקיבל בירושה, ייחשב כבעל דירה אחת אף שבבעלותו יותר מדירה בודדת.

מתברר שהכלל הזה גורם לא פעם לבלבול: "אנשים רבים מבלבלים את העניין הזה עם ההגדרות של מס רכישה", אומרת אוחיון, "וזה המקום להדגיש: הכלל המדובר נוגע רק למס שבח; במס רכישה, בעל דירה אשר רוכש שליש מדירה נוספת כן ייחשב כבעל דירה נוספת וישלם מס רכישה מהשקל הראשון.

"עוד דבר שכדאי לזכור: דירות עם זכויות בנייה, דירות בתמ"א 38 או בפינוי-בינוי עשויות לשנות את התמונה מבחינת תשלום מס השבח, ולהשפיע על ההגדרה של המוכר כבעל דירה אחת".

ומה באשר לתושב חוץ? הוא יידרש לשלם מס שבח כמו כל תושב בישראל, אלא אם כן אין לו דירה נוספת בישראל או במדינה שבה הוא נחשב אזרח. דירות נוספות במדינות אחרות, שאינן מדינת התושבות של אותו אדם, לא ייחשבו לצורכי מס שבח.

ישנם שני מסים נוספים שחשוב לשים לב אליהם בעת המכירה. הראשון הוא מס שכולנו מכירים, מס ערך מוסף (מע"מ), שרלוזונטי עבור אדם פרטי רק כאשר הוא מוכר את הדירה לחברה. במקרה מה ישנו תשלום מע"מ, בגובה 17%, אלא שהמוכר לא אמור לשלם או לדווח על מע"מ, וכן נוצרת סיסטואציה שחשוב להכיר.

במצב רגיל מקבל התשלום הוא הגורם שאמור להפיק את החשבונית, אך מאחר שמדובר במוכר פרטי, החברה הרוכשת היא שזו תפיק את החשבונית, כ"חשבונית עצמית", וכך המע"מ יתגלגל אליה.

"זאת סוגיה שחשוב למלול בחוזה המכר, כדי להימנע מהפתעות", מבהירה אוחיון. "גם המוכר וגם הרוכש צריכים להיות מודעים לכך שנדרשת כאן הפקת חשבונית עצמית, כדי להימנע מ'תאונת מס' בשל אי הכללת המע"מ בחישובי העסקה - מה גם שאם הרוכשת היא לא חברה העוסקת במכירת דירות, היא לא תוכל לקזז את המע"מ מול רשויות המס".

המס האחרון שכדאי להכיר הוא מס יסף: אדם שהכנסתו השנתית, מכל מקורות ההכנסה שלו (כולל הכנסה מנדל"ן), גבוהה מ־663,240 שקל, נדרש לשלם עוד 3% מס על כל שקל הגבוה מתקרה זו.

"חשוב לציין כי מכירת דירה תיכלל בחישוב ההכנסות השנתי רק אם סכום המכירה גבוה מ־4,603,000 שקל", מבהירה אוחיון, "ורק אם מדובר בדירה חייבת במס. כך למשל, אם מדובר בדירה יחידה על פי ההגדרה בחוק, היא לא תיכלל בחישוב ההכנסות בעת גביית מס היסף".