



# מס הכנסה על שכירות דירות לתקופות ארוכות/קצרות מועד ודירות נופש

חומר רקע להרצאתה של ענת ברקוביץ, רו"ח (משפטנית)  
ברקוביץ ושות' רואי חשבון  
לשעבר מנהלת החטיבה המקצועית  
ומנהלת תחום המיזוגים והפיצולים במס הכנסה.

# סעיף 2(6) לפקודה - הכנסות מדמי שכירות

● קובע מקור ההכנסה -

”דמי שכירות, תמלוגים, דמי מפתח, פרמיות ורווחים  
אחרים שמקורם באחוזה-בית או בקרקע או בבניין  
תעשייתי .. ;



# הקלות והוראות ספציפיות במס הכנסה על הכנסות מדמי שכירות

סעיף 8ב לפקודה קובע מיסוי הכנסה משכר דירה על בסיס  
מזומן והסדרת ניכוי ההוצאות -

”הכנסה לפי סעיף 2(6) או (7) **תיכלל בהכנסתו החייבת של  
הנישום בשנת המס שבה קיבל אותה בפועל גם אם היא  
הכנסה מראש, וההוצאות שהוצאו בשנות מס שלאחריה  
בייצורה של הכנסה לפי ההוראות האמורות יותרו בניכוי מכל  
מקור בשנת המס שבה הוצאו, ובלבד שאם לא ניתן לנכות את  
ההוצאות בשנת המס שבה הוצאו הן יותרו בניכוי בשנת המס  
שבה נתקבלה ההכנסה, ואת השומה לשנה האמורה יראו כמתוקנת בהתאם  
לכך, ואולם לא תחול בשל כך חובת תשלום ריבית והפרשי הצמדה על פי סעיף 159א.**”

# הקלות והוראות ספציפיות במס הכנסה על הכנסות מדמי שכירות

- **מסלול פטור ממס** - לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן – 1990.
- **מסלול 10% מס** – לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה הכנסות מדמי שכירות מהשכרת דירה המשמשת למגורים בישראל.
- **מסלול "רגיל" מס שולי** – לפי סעיף 121 לפקודת מס הכנסה.
- **מסלול 15% מס** - לפי סעיף 122א לפקודת מס הכנסה הכנסות מדמי שכירות מהשכרת מקרקעין מחוץ לישראל.
- **פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון** – הטבה במס לבניינים להשכרה (6 דירות בשכירות ל 5 שנים לפחות).

# מסלול הפטור ממס

**התנאים המצטברים לפטור ממס על הכנסות משכר הדירה (או חלק מדירה) –**

1. הדירה **בישראל**.
2. הדירה **מיועדת לשמש לפי טיבה למגורים**.
3. **הדירה משמשת השוכר למגורים בלבד** - לפי סעיף 3 לחוק הפטור נדרש שיהיה בידי המשכיר מסמך החתום על ידי השוכר המאשר שהדירה משמשת למגורים בלבד. עמ"ה 538/03 גרעין יוסף נקבע כי נטל ההוכחה על המשכיר.
4. הדירה **איננה רשומה/איננה חייבת ברישום בספרי העסק** של המשכיר.
5. הדירה מושכרת **ליחיד**. ניתן להשכיר גם לחבר בני אדם אם מנהל רשות המיסים קבע כי הוא פועל למטרת מתן דיור לזכאים (משרד השיכון, קליטת עליה ועוד) ולא למטרת רווח.

# מסלול הפטור ממס

## חישוב הפטור ממס –

1. ניתן פטור אם ההכנסה משכירות לא עלתה על "תקרת הפטור" לשנת 2019 - 5,090 ₪ **לחודש**.
2. כאשר ההכנסה החודשית משכר דירה גבוהה מתקרת הפטור ונמוכה מכפל התקרה 10,180 ₪ - **יש להפחית מסכום תקרת הפטור את הסכום העולה על התקרה – ההפרש המתקבל יהווה את סכום ההכנסות הפטורות.**
3. **יתרת ההכנסה שאינה פטורה תהא חייבת במס שולי** וניתן לנכות ממנה הוצאות שוטפות (פחת, תיקונים שוטפים וכיו"ב).

# מסלול הפטור ממס

## חישוב הפטור ממס המשך –

4. בחישוב ההכנסה החודשית משכר דירה לבדיקת תקרת הפטור - **יש** לכלול את כלל ההכנסות מכל דירות המגורים המושכרות (כולל דירות שלא משמשות למגורים ודירות בן זוג המתגורר עמו וילדו עד גיל 18).
5. במכירת הדירה – **אם חייבים במס שבח יש להפחית משווי הרכישה את הפחת** שניתן היה לדרוש כנגד ההכנסה הפטורה **מיום פרסום ההבהרה על ידי הרשות - 27/2/2007** (ה"ב מסמ"ק 5/2007 שבטלה ה"ב 14/90 ותוספת 1 לה"ב + ו"ע 10216-07-14 אביגדור וימן).

# מסלול 10% מס - סעיף 122 לפקודה

– התנאים המצטברים לתשלום מס מופחת בשיעור 10% בלבד –

1. **הדירה משמשת למגורים בישראל** - על המשכיר לוודא זאת

2. ניתן להשכיר גם לחבר בני אדם ובלבד שישמש למגורים –

**ניכוי במקור?..**

3. **ההכנסה מדמי שכירות איננה הכנסה מעסק לפי סעיף 2(1)** לפקודה.

4. **לא ניתן לנכות פחת או הוצאות אחרות** שהוצאו ביצור ההכנסות משכירות ולא ניתן לקזז הפסדים, לקבל זיכויים או פטורים מדמי השכירות או מהמס החל עליהם.



# מסלול 10% מס - סעיף 122 לפקודה

התנאים המצטברים לתשלום מס מופחת בשיעור 10% בלבד  
המשך –

4. יש לשלם המס תוך 30 ימים מתום שנת המס שבה התקבלה  
ההכנסה משכר דירה אחרת יחויב בריבית והצמדה.

5. אם ההכנסה משכירות שחויבה במס לפי המסלול אינה עולה  
על 338,000 ₪ (לשנת 2018) – לא יחויב בשל הכנסה זו בלבד  
בהגשת דוח שנתי.

6. במכירת הדירה אם חייבים במס שבח יש להוסיף לשווי  
המכירה את הפחת המקסימלי שניתן היה לנכות לפי כל דין  
מיום תחילת השכירות.

# מסלול "רגיל" חייב מס שולי – לפי סעיף 121 לפקודה

1. **משולם מס שולי על הרווח מההשכרה** היינו ההכנסות בניכוי כלל ההוצאות הכרוכות בייצור ההכנסה לרבות פחת.
2. **אם הכנסה הינה פאסיבית מדרגת המס הראשונה היא 31%**, למעט מי שמלאו לו בשנת המס 60 שלגביו מדרגת המס הראשונה היא 10%.
3. בחירת מסלול זה מחייבת **הגשת דוח שנתי** למס הכנסה.
4. **במכירת הדירה אם חייבים במס שבח ינוכה משווי הרכישה הפחת שנדרש כנגד ההכנסה משכר דירה.**

## שילוב בין 3 המסלולים

- המשכיר יותר מדירה אחת ניתן לשלב בין 3 המסלולים עבור כל אחת מהדירות **ובלבד שלעניין בדיקת תקרת הפטור תחושב ההכנסה מכל הדירות יחד.**
- ניתן לשלב מסלול פטור ומסלול 10% - כאשר סכום ההכנסה משכר דירה עבור שתי דירות גבוה מתקרת הפטור אבל נמוך מכפל תקרה – **ניתן לבחור במסלול הפטור (עד התקרה המתואמת) עבור דירה אחת ולשלם מס 10% עבור הדירה השנייה.**

# שילוב בין 3 המסלולים - דוגמא

נניח הכנסה בש"ח משלוש דירות שהתקבלה במהלך שנת 2018 באופן שווה.

חישוב הפטור	דירה 3	דירה 2	דירה 1	
78,000	26,400	24,000	27,600	הכנסה בפועל
(60,360)				תקרת הפטור שנתית
17,640				סכום עודף מעל התקרה
42,720		(15,120)	(27,600)	יתרת תקרת הפטור
	10% או מס שולי	פטור + מס שולי 10% או	פטור	מסלול מיסוי
	26,400	8,880 מס שולי או 24,000 לפי 10%	0	הסכום החייב במס

5,030\*12

# שכירות דירות המגיעה לכדי עסק ע"א 7204/15 שרגא בירן ודפנה ודן לשם



האם יש לראות בהכנסה מהשכרת למעלה מ – 20 דירות מגורים  
כהכנסה פסיבית לפי סעיף 2(6) לפקודה או כהכנסה מעסק ?  
קביעות בית המשפט -

1. יש לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לנסיבות.
2. ככלל הכנסות מהשכרת נכסים ישויכו למקור הכנסה בהתאם  
להוראות סעיף 2(6) לפקודה – **הכנסה פאסיבית !.**
3. פעילות עסקית תבחן לפי קווים מנחים שנקבעו בפסיקה – טיב  
הנכס ; תקופת ההחזקה ; תדירות ; היקף כספי ; אופן מימון ; בקיאות  
ומומחיות ; מנגנון/שיטתיות ; פיתוח השבחה (יזמות) ; הרישום  
החשבונאי ; ייעוד כספי התמורה ; ומבחן העל – נסיבות העסקה.

# שכירות דירות המגיעה לכדי עסק ע"א 7204/15 שרגא בירן ודפנה ודן לשם

קביעות בית המשפט המשך -

✓ כמות היחידות המושכרות מבטאת רק נסיבה אחת מתוך מכלול נסיבות ככל שגדל מספר הנכסים נדרשות נסיבות מיוחדות על מנת להגיע למסקנה שמדובר בהכנסה פאסיבית.

✓ אין לקבוע כי השכרה של חמש דירות לעולם לא תיחשב הכנסה מעסק וגם ייתכן כי בנסיבות מיוחדות ההכנסה מההשכרה של ריבוי נכסי מקרקען לא תסווג כהכנסה מעסק.



## טיוטת חוזר מס הכנסה **שנגנז**

### סיווג הכנסה מהשכרת דירות – כהכנסה אקטיבית או פאסיבית לאור פסק דין בעניין לשם ובירון



- בהתאם לטיוטת חוזר הרשות - נקודות המוצא לפי פסיקת בית המשפט הינה – **כי ככלל הכנסה מהשכרת נכסים תיחשב כתשואה פאסיבית על הון.**

#### ● הנחיות לפעולה –

1. **היקף דירות** – לעמדת הרשות השכרה של 10 דירות ומעלה תסווג כעסק. השכרה של עד 5 דירות תיחשב כפאסיבית. הביניים יבחן לפי המבחנים לקיום "עסק".
2. **היקף ההכנסה** – היקף ההכנסה יבחן אובייקטיבית. יחד עם זאת ככל שהיקף ההכנסה משכירות גדול ביחס למשאבי המשכיר – יקבל המבחן משנה תוקף!.

## טיוטת חוזר מס הכנסה **שנגנז**

סיווג הכנסה מהשכרת דירות – כהכנסה אקטיבית  
או פאסיבית לאור פסק דין בעניין לשם ובירן



- הנחיות לפעולה המשך –
- 3. מנגנון – לבדוק אופן ניהול הפעילות לרבות פעולות שיווק; הנהלת חשבונות; גביה; אופי תחזוקת הדירות.
- 4. תקופות השכרה – השכרה לתקופות קצרות וחידוש חוזים מידיי שנה !!! תתמוך בנטייה לסיווג ההכנסה כעסקית השכרה לתקופות ארוכות – מעל שנה תעיד על אופי פאסיבי.
- 5. למבחנים – אופי המימון; משך תקופת ההחזקה בנכסים; וטיב הנכס – משקל פחות לצורך סיווג ההכנסה כפאסיבית או אקטיבית.



# שכירות דירות המגיעה לכדי עסק

סוגיות העולות מפס"ד וטיוטת החוזר -

1. האם הכנסה משכירות למאורים המגיעה לכדי עסק תחשב הכנסה מיגיעה אישית לצניין סעיף 9(5)(א) לפקודה פטור 608 אלפי ₪?
2. קילוח הפסדים כולל הפסדים מוצהרים בעסק.
3. בעל יחידה המחולקת ל- 20 דירות המשכיר אותן לשוכר אחד והאחרון משכיר אותן בשכירות משנה לדיוורים שונים - האם הכנסה מעסק או פאסיבית בידי בעל הנכס?



# ניכוי הוצאות כנגד ההכנסה משכר דירה

- **עיקר ההוצאות בשכירות בדרך כלל הן הוצאות פחת ניתן לבחור בין בשני מסלולים –**
  1. פחת בשיעור שנתי של 2% צמוד למדד מעלות הדירה בהתאם הוראות תקנות מס הכנסה (שיעור פחת על דירה מושכרת למגורים) - התשמ"ט -1989.
  2. פחת בשיעור 4% על החלק הבנוי בניכוי מרכיב הקרקע (2/3 מסך מהעלות) צמוד למדד המחירים מ – 1982 או מועד הרכישה, כמאוחר שבהם, עד סוף 2007.
- **הוצאה משמעותית נוספת היא ריבית על ההלוואה לרכישת הדירה –**

לעמדת הרשות יש לציין בדוחות באופן מפורש הוצאות המימון הנצברות גם בידי יחידים אחרת לא תותר בניכוי.

# ניכוי הוצאות דמי שכירות כנגד הכנסה משכר הדירה

סעיף 17(12) לפקודה

”דמי שכירות ששילם יחיד בעד דירה ששכר בישראל ושאליה עבר לגור לרגל עבודתו או עיסוקו, במשך חמש שנים מיום שעבר לגור בדירה האמורה; **דמי שכירות אלה יותרו לניכוי מדמי השכירות שהוא מקבל בשל השכרת דירת הקבע שלו באותה תקופה;**”

- ✓ ניתן לשכיר או עצמאי
- ✓ המעבר יכול להיות על דעת היחיד
- ✓ המעבר יכול להיות באותו ישוב
- ✓ נידרש שיגור בדירה בטרם המעבר (עמ"ה 71/94 גבריאל)

# פטור על הכנסה מדמי שכירות לקשיש

## סעיף 9(25) לפקודה

”הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירה למגורים שקיבל קשיש המתגורר בבית אבות בשל הדירה שבה גר לפני כניסתו לבית האבות - עד לסכום מחצית התשלום השנתי ששילם בעד החזקתו בשנת המס בבית האבות;

לעניין זה, ”בית אבות” - מקום מגורים קבוע לשלושים יחידים לפחות שגילם מעל 65 שנים..”

נדרש שהקשיש יגור בדירה טרם המעבר לבית האבות.

## הפסד משכירות פס"ד יחזקאל גוטשל השקעות בע"מ ואח'

בית המשפט דן בפרשנות האמור בסעיף 28(ח) לפקודה – "הפסד שהיה לאדם מהשכרת בנין ניתן לקזזו כנגד הכנסתו מאותו בנין בשנים הבאות";



בית המשפט קובע כי כשמדובר בקיזוז הפסד שנוצר בשנה מסוימת, הקיזוז באותה שנה אינו מוגבל לאותו בנין. מאידך הפסד מועבר משכירות יקוזז בשנים הבאות רק ביחס לאותו בנין ממנו נוצר ההפסד.

## חוזר מס הכנסה - 5/2011 שיפורים במושכר

● השקעה המשביחה את הנכס בעלת אופי הוני שאיננה הוצאה לשמירה על הקיים שמבוצעת על ידי השוכר – **מהווה הכנסה בידי המשכיר.**

● המבחנים לקביעה האם השיפורים במושכר מהווים הכנסה –

1. מבחן הנהנה העיקרי
2. דמי השכירות ששולמו הוקטנו
3. מבחן המתנדב
4. החזרת הנכס לקדמותו בתום תקופת השכירות

## חוזר מס הכנסה - 5/2011 שיפורים במושכר

● עיתוי החיוב במס עקרונית יקבע לפי הוראות סעיף 8ב לפקודה היינו מיסוי ההכנסה מראש בשנה בה התקבלה – השאלה העולה מתי "התקבלה"?

בנסיבות הבאות יקבע העיתוי לפי המוקדם מבין –

1. אם השוכר לא משלם דמי שכירות או משלם דמי שכירות הנמוכים מהמחיר בשוק - במועד סיום השיפוץ.

2. סיום תקופת ההשכרה (כולל אופציות הארכה)

3. מועד מכירת הנכס המושכר

4. המועד בו המשכיר זכאי לפיצוי עקב אירוע ביטוחי

● כימות ההכנסה – יקבע לפי הארכת שמאי מקרקעין או מומחה שאותה נדרש להמציא הנישום.

## חוזר מס הכנסה - 5/2011 שיפורים במושכר

החוזר מסייג תחולתו על השכרת דירת מגורים על ידי יחיד **אלא אם בוצעו במושכר שיפורים משמעותיים שאז הם יהוו הכנסה לכל דבר** (לרבות לעניין קביעת תקרת הפטור במסלול הפטור).





## דירות נופש – האם ניתן להחיל את חוק הפטור/10% מס

1. לקבלת הפטור לפי חוק הפטור וכן לעניין ההקלה שבסעיף 122 לפקודה נדרש **שימוש בדירה לצרכי מגורים** – לעמדת רשות המיסים השכרת דירת נופש לשוכרים שונים לתקופות קצרות טווח לא תחשב השכרה לצרכי מגורים (עמ"ש 22/89 מנדל דן בפטור ממס שבח במכירת דירת נופש).
  2. מה אם דירת הנופש הושכרה לטווח ארוך למגורים ?
  3. מה אם השכרת הדירה הייתה לחודשים בודדים/חצי שנים ?
  4. מה אם מוענקים שירותים נוספים לשוכרים?
- מה אם הדירה איננה דירת נופש אלא "רגילה" אבל המושכרת חלק מהשנה בלבד ולתקופות קצרות טווח כדירת "נופש" למשל באמצעות Airbnb ?

# שכירות באמצעות אתרי שיתוף Airbnb



● להצטרפות ל- Airbnb

[https://www.airbnb.com/host/homes?irgwc=1&irclid=1Rk3t31p3x0bQKuRr%3Ax3MwR7UkgR06UJm1xJwE0&ircid=4560&c=Viglink%20Primary\\_392845&sharedid=3802118&af=126295512](https://www.airbnb.com/host/homes?irgwc=1&irclid=1Rk3t31p3x0bQKuRr%3Ax3MwR7UkgR06UJm1xJwE0&ircid=4560&c=Viglink%20Primary_392845&sharedid=3802118&af=126295512)

# שכירות מקרקעין בחו"ל סעיף 122א לפקודה

הסעיף מאפשר החלת מס בשיעור 15% בלבד חלף מדרגות המס לפי סעיף 121 לפקודה, על הכנסה מהשכרת מקרקעין בחו"ל לרבות דירת מגורים בידי יחיד. התנאים המצטברים שצריכים להתקיים –

1. ההשכרה על ידי יחיד (גופים שקופים כדוגמת LLC ?).
2. ההכנסה אינה הכנסה מעסק (קושי רב לבדוק..).
3. ניתן לדרוש הוצאות פחת בלבד. לא ניתן לדרוש הוצאות אחרות וכן לא ניתן לקזז את המס ששולם בחו"ל אם שולם.

עידוד החזקה והשכרת נכסים בחו"ל ? (חל על נכסים מסחריים; מע"מ..).



# תודה רבה על ההקשבה

ענת ברקוביץ, רו"ח (משפטנית)

ברקוביץ ושות' רואי חשבון

נייד 0545341239

משרד 037512120/9

