

מדריך לפירוט המסלולים לתשלום ולהקלות במס על הכנסה מהשכרת דירה למגורים בישראל

מדריך זה מפרט את שלושת המסלולים להקלות במס הכנסה ליחיד המשכיר דירה למגורים בישראל. משכיר דירות רשאי לבחור בכל אחד מהמסלולים עבור כל אחת מהדירות שברשותו. שימו לב, כי בבחירת מספר מסלולי מיסוי, תליקח בחשבון ההכנסה הכוללת מכל דירות המגורים לצורך חישוב הפטור, כפי שפורט בהמשך.

1. מסלול הפטור ממס (מלא או חלקי)

2. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10%

3. חיוב במס לפי מדרגות המס

1. מסלול הפטור ממס (מלא או חלקי)

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

- הדירה מיועדת לשמש למגורים.
- הדירה איננה רשומה בספרי העסק של המשכיר או איננה חייבת ברישום.
- הדירה מושכרת לשוכר שהוא יחיד. ניתן גם להשכיר לשוכר שהוא חבר בני אדם שעיקר פעילותו למטרות מתן דיור שקבע משרד הבינוי והשיכון, לקליטת עליה, לבריאות ולסעד, ופעילותו אינה לצורכי רווח, ובלבד שהתקבל אישור מנהל רשות המסים לחבר בני האדם השוכר.
- הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד, ברשותו של המשכיר ישנה הצהרה בכתב על כך או לחילופין חוזה שכירות לפיו ברור כי הדירה משמשת את השוכר למגורים בלבד.
- ההכנסה החודשית משכר הדירה כוללת את ההכנסות מכל דירות המגורים המושכרות על ידי המשכיר, בן 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).

איך מחשבים את הפטור

פטור מלא: אם סכום ההכנסה החודשית משכר דירה אינו עולה בכל חודש במהלך השנה על סכום של 5,100 ₪ בשנת 2020 (להלן: "תקרת הפטור"), יחול פטור מלא על הכנסה מהשכרת דירה למגורים העומדת בתנאים לעיל. תקרת הפטור בשנת 2021 עומדת על סכום של 5,070 ₪.

פטור חלקי: כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה גבוה מתקרת הפטור (5,100 ₪) אולם אינו עולה על כפל תקרה זו (10,200 ₪), יש לחשב את הפטור באופן הבא:

- מפחיתים את סכום תקרת הפטור מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה שהתקבלה בפועל, ההפרש ביניהם יחשב כסכום עודף על התקרה.
- מפחיתים את הסכום העודף על התקרה מסכום תקרת הפטור. ההפרש המתקבל הוא הסכום הפטור.
- מפחיתים את הסכום הפטור מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל. ההפרש המתקבל הוא הסכום החייב במס.

לדוגמה:

סכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל היה 6,000 ₪, כלומר גבוה מתקרת הפטור אך נמוך מכפל התקרה.

	תיאור	סכום
א.	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל תקרת הפטור לחודש (לשנת 2020) סכום העודף על התקרה	6,000 ₪ (5,100 ₪) 900 ₪
ב.	תקרת הפטור סכום העודף על התקרה הסכום הפטור	5,100 ₪ (900 ₪) 4,200 ₪
ג.	סכום ההכנסה משכר דירה למגורים בפועל הסכום הפטור הסכום החייב במס	6,000 ₪ (4,200 ₪) 1,800 ₪

על הסכום החייב במס יחול שיעור המס השולי של המשכיר בהתחשב במכלול הכנסותיו. לגבי הכנסות משכר דירה, מדרגת המס הראשונה היא 31%, למעט משכיר שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, שלגביו מדרגת המס הראשונה היא 10%.

המשכיר רשאי לנכות כנגד הסכום החייב בשיעור מס שולי הוצאות שוטפות הקשורות להפקת ההכנסה משכר דירה כגון: שכר טרחת עורך דין שערך את חוזה השכירות ותיוקונים שוטפים ששולמו בשנת המס.

משכיר יחיד שבחר במסלול הפטור המלא או החלקי לא יוכל ליהנות מהוראות "תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים), התשמ"ט - 1989", כלומר, לא יוכל לנכות פחת (שיעור מסוים משווי הדירה) מהכנסתו מהשכרת הדירה מאותה שנה.

ההוצאות יותרו כיחס שבין סכום ההכנסה החייב במס משכר הדירה, לבין סך ההכנסה משכר הדירה.

אם בעת מכירת דירת המגורים לגביה נבחר מסלול הפטור, יחול חיוב במס שבה, ינוכה משווי הרכישה הפחת שאותו היה ניתן לדרוש כנגד ההכנסה הפטורה/החייבת משכר דירה.

לידיעתכם, על מנת להסדיר את תשלום המס במקרה של "פטור חלקי" עליכם לפתוח תיק המיועד לדיווח על השכרת נכסים במשרד השומה הקרוב לאזור מגוריכם.

היעדר פטור: כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה עולה על כפל תקרת הפטור (10,200 ₪), יחול כל פטור וכל סכום ההכנסה החודשית משכר דירה יהיה חייב במס. במקרה זה, ניתן יהיה לבחור במסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10% או במסלול מדרגות המס (ראה להלן).

2. מסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10%

מסלול חיוב במס מופחת בשיעור של 10%: על פי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה, ניתן לשלם מס מופחת בשיעור של 10% בשל הכנסה מהשכרת דירת מגורים בישראל.

מסלול זה יחול בתנאים הבאים:

- הדירה משמשת למגורים בישראל.
- ההכנסה מדמי השכירות איננה הכנסה מעסק כמשמעותה בסעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה.

לתשומת לבכם, אם בחרתם במסלול זה אינכם זכאים לנכות הוצאות שהוצאו בייצור הכנסה משכר דירה, אף פחת בשל הדירה ולא תהיו זכאים לקיזוז, זיכוי או פטור (לרבות הפטור במסלול הפטור) בגין ההכנסה משכר דירה או מהמס החל עליה.

אם מכירת דירת המגורים לגביה נבחר מסלול המס המופחת תהיה חייבת במס שבה, יתווסף לשווי המכירה הפחת, אותו היה ניתן לדרוש כנגד ההכנסה בשיעור המס המופחת.

יודגש, כי במסלול זה יש לשלם את המס לכל המאוחר תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה משכר דירה. תשלום לאחר מועד זה יחייב את המשכיר בתשלום ריבית והצמדה על חוב המס.

לידיעתכם, אם הכנסתכם השנתית משכר הדירה עברה שילמתם מס מופחת בשיעור 10% עולה על 337,000 ₪ בשנת 2020 תהיו חייבים בהגשת דו"ח שנתי למס הכנסה.

משכירים שיש להם תיק במס הכנסה, יכולים לשלם באתר האינטרנט של הרשות, **תשלום 10% מס בגין הכנסות משכ"ד - דירות מגורים**

משכירים שאין להם תיק במס הכנסה וההכנסה השנתית משכר הדירה עברה בוחרים בתשלום מס מופחת בשיעור 10% אינו עולה על 337,000 ₪ בשנת 2020, ימלאו **טופס 3302** ויגישו אותו למשרד השומה הקרוב למקום מגוריהם. לאחר פתיחת התיק יתאפשר לשלם באתר האינטרנט של הרשות, **תשלום 10% מס בגין הכנסות משכ"ד - דירות מגורים**.

כאמור, אם הכנסתכם השנתית משכר הדירה עברה שילמתם מס מופחת בשיעור 10% אינה עולה על 337,000 ₪ בשנת 2020 לא תידרשו להגיש דו"ח שנתי על כלל הכנסותיכם אלא אם כן פקיד השומה ידרוש זאת מכם.

למען הסר ספק, לא ניתן לדרוש פטור מכוח "חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התש"ן - 1990" וגם שיעור מופחת של 10% על הכנסת שכר דירה מאותה דירת מגורים.

דוגמאות לחיוב במס מופחת בשיעור של 10%

המשכיר יותר מדירת מגורים אחת רשאי לבחור במסלול של פטור או במסלול של 10% מס או במסלול של תשלום מס שולי עבור כל אחת מהדירות שברשותו, אך לעניין קביעת סכום ההכנסה הפטורה והפגיעה בתקרת הפטור יילקחו בחשבון ההכנסות מכל דירות המגורים.

בהשכרת שתי דירות מגורים ניתן לבחור לשלם מס באופן הבא:

כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר הדירה למגורים עבור שתי דירות גבוה מתקרת הפטור (5,100 ₪) אולם אינו עולה על כפל תקרה זו (10,200 ₪), ניתן לבחור לשלם מס בשיעור 10% עבור דירה אחת ועבור דירה שנייה במסלול הפטור.

1. מפחיתים את סכום תקרת הפטור מסכום ההכנסה החודשית שהתקבלה בפועל משתי הדירות. ההפרש בניהם יחשב כסכום עודף.
2. מפחיתים את הסכום העודף מסכום תקרת הפטור. ההפרש המתקבל הוא הסכום הפטור.
3. מפחיתים את הסכום הפטור מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל עבור דירה שנבחרה לחישוב המס לפי מסלול הפטור, אם יש הפרש הוא יהיה חייב במס.

על הכנסה משכר דירה למגורים לגבי הדירה השנייה ישולם מס בשיעור 10%.

דוגמה 1:

סכום ההכנסה החודשית שהתקבל בפועל עבור השכרת שתי דירות מגורים היה 7,000 ₪:

שכ"ד דירה 1 4,000 ₪ ושכ"ד דירה 2 3,000 ₪. על דירה 1 נבחר לשלם מס בשיעור 10% ועל דירה 2 נבחר מסלול הפטור.

תיאור	דירה 1	דירה 2	חישוב הפטור
א. סכום הכנסה משכר דירה למגורים בפועל	4,000 ₪	3,000 ₪	7,000 ₪
מסלול מיסוי	10%	מסלול הפטור	
תקרת הפטור	-	5,100 ₪	(5,100 ₪)
סכום עודף על התקרה	-	(1,900 ₪)	1,900 ₪
ב. סכום הפטור	4,000 ₪	3,200 ₪	
ג. סכום הכנסה משכר דירה למגורים בפועל	-	3,000 ₪	
הסכום הפטור	-	3,200 ₪	
הסכום החייב במס	4,000 ₪	0	

דוגמה 2:

3 דירות בהן התקבל שכ"ד בפועל, בחישוב שנתי ובהנחה ששכר הדירה התקבל במשך 12 חודשים באופן שווה:

תיאור	דירה 1	דירה 2	דירה 3	חישוב הפטור
סכום הכנסה משכר דירה למגורים בפועל	27,600 ₪	24,000 ₪	26,400 ₪	78,000 ₪
מסלול מיסוי	פטור	10% / מס שולי	10% / מס שולי	
תקרת הפטור				(61,200 ₪)
סכום העודף על התקרה				16,800 ₪
יתרת תקרת פטור	(44,400 ₪)			44,400 ₪
הסכום החייב במס	0	24,000 ₪	26,400 ₪	

אפשרות נוספת: בדירה השנייה ניתן לנצל את יתרת הפטור בסך 16,800 ₪ (27,600 - 44,400) אלא שהיתרה בסך 7,200 ₪ תמוסה במס שולי. הבחור באפשרות של קבלת פטור ומיסוי היתרה במס שולי - יגיש דוח שנתי.

3. חיוב במס לפי מדרגות המס

במסלול זה שיעור המס השולי של המשכיר יקבע בהתאם למכלול הכנסותיו. במסלול זה ניתן לדרוש הוצאות שוטפות שהוצאו בייצור ההכנסה. שימו לב, כי לגבי הכנסות משכר דירה, מדרגת המס הראשונה היא 31%, למעט משכיר שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, לגביו מדרגת המס הראשונה היא 10%.

אם בחרתם במסלול זה ודירת המגורים אותה אתם מוכרים תהיה חייבת במס שבת, ינוכה משווי הרכישה הפחת שאותו דרשתם כנגד ההכנסה החייבת משכר דירה.

לידיעתכם, בחירה במסלול זה מחייבת בהגשת דו"ח שנתי למס הכנסה. דברי ההסבר המובאים כאן הם כלליים ואין לראות בהם את נוסח החוק והתקנות.

דף זה עודכן לאחרונה בתאריך 30.06.2021