

כ"ז ניסן, תשס"ד
18 אפריל, 2004

תפוצה:

א', נצי'(1), ב(3), ג(1), ד(2), ו

חוזר מס הכנסה מס' 2004 / 6 - מקצועית

הרפורמה במס הכנסה - פטור ממס להכנסה מדמי שכירות מסוימים (סעיף 9 לפקודה)

במסגרת תיקון לתיקון 132 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") חוקק סעיף פטור נוסף - סעיף 9 לפקודה. חוזר זה בה לפרט ולהבהיר את הוראות סעיף הפטור החדש.

1. מבוא

במסגרת תיקון 132 לפקודה (להלן: "הרפורמה") הוחלט למסות אפיקי השקעה הוניים, שעד כה היו פטורים ממס לרבות ריבית על פיקדונות ותוכניות חסכון. כמו כן, במסגרת הרפורמה חוקקו סעיפי פטורים מיוחדים להכנסות מריבית בפקדון בתאגיד בנקאי לאוכלוסייה שמלאו לה ביום 1.1.2003 55 שנה לפחות, בהתקיים תנאים מסוימים. במסגרת פטורים אלו נקבע גם הפטור הקבוע בסעיף 125 לפקודה, מהווה חלופה, לעיתים השלמה, לפטור שניתן בסעיף 9 לפקודה בשל קצבה. מטרת אותו סעיף הנה לתת פטור חלופי לאוכלוסיית העצמאים, שבעת פרישתה מהעבודה לא זכאית לקצבה ולפטור בשלה ושכל הונה מופקד בפקדונות בנקאיים כאמור.

על אף האמור לעיל, ישנה אוכלוסיית עצמאים אחרת, שבעת פרישתה מהעבודה אף היא אינה זכאית לקצבה ולפטור בשלה וכל הונה מושקע בעסק שהניב לה הכנסה עד למועד הפרישה וממועד זה הכנסותיה הן מהשכרת נכסי העסק. ככלל, הכנסות שכירות אלו חייבות במס בידה בעוד שהיא אינה זכאית לפטורים האמורים בסעיפים 9א, 125 ו 125ה לפקודה.

על מנת שלא ליצור אפלייה בין אוכלוסיות מבוגרות אלו, הוחלט להעניק פטור, בתנאים דומים, גם להכנסה מדמי השכירות של האוכלוסייה האמורה לעיל. על פי נוסח סעיפים אלו, ככלל, הם חלופיים זה לזה ורק במקרים מסוימים הם משלימים זה את זה.

2. הוראות סעיף 9 לפקודה

2.1 ההכנסה בשלה חל הפטור-

ההכנסה החייבת בשלה חל הפטור היא ההכנסה החייבת (לאחר קיזוזי הפסדים, הוצאות ופטורים מלבד הפטור לפי סעיף 9ד), מדמי שכירות ממקרקעין, מבנים ונכסים אחרים, שאינה מגיעה לכדי עסק. קרי, הכנסה מדמי שכירות לפי סעיפים 2(6) או 2(7) לפקודה. ובלבד, שהנכס המושכר שימש בידי המשכיר במישרין להפקת הכנסתו מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בישראל והינו בבעלות המשכיר ולא בבעלות גוף משפטי אחר. לצורך מבחן הבעלות, ייחשב נכס מקרקעין המוחכר בידי הנישום לתקופה של 25 שנה לפחות כנכס בבעלות הנישום.

כמו כן, נדרש כי דמי השכירות אינם משולמים לנישום ע"י קרובו לרבות קרוב משפחה (הורים, ילדים, אחים, צאצאים של אחים, דודים ועוד, ע"פ הגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה), חברה בשליטתו במישרין או בעקיפין (10% לפחות) או חברה בשליטת קרובו. דמי השכירות יכול שיהיו בכסף או בשווה כסף.

דוגמאות:

א. בעל משאית, שפרש מעבודתו כנהג עצמאי וכעת משכיר את המשאית שבבעלותו לחברת הובלות יהיה זכאי, בכפוף לתנאים שיוצגו בהמשך, לפטור האמור ע"פ סעיף 9ד על הכנסותיו מהשכרת המשאית. אולם אם הנו מחזיק 10% לפחות מהון מניות חברת ההובלות, אזי לא יהיה זכאי לפטור מאחר ודמי השכירות משולמים ע"י חברה שהוא בעל שליטה בה.

ב. רו"ח שפרש מעבודתו כעצמאי וכעת משכיר את משרדו למשרד עו"ד, זכאי, בכפוף לתנאים שיוצגו בהמשך, לפטור האמור. אולם אם אותו רו"ח היה שכיר במשרד אזי, למרות שהמשרד שימש אותו להכנסה מיגיעה אישית, לא יהא הרו"ח זכאי לפטור האמור מאחר שהמשרד לא שימש בידיו להפקת הכנסה מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד אלא מהכנסת עבודה.

ג. שותף פאסיבי בשותפות הוא בעל המשרד ששימש את משרדי השותפות. אם הכנסתו מהשותפות הנה מיגיעה אישית, בכפוף לתנאים המפורטים בהמשך, יהיה זכאי לפטור מדמי שכירות אלו ע"פ סעיף 9ד לפקודה. ואולם, אם הכנסתו מהשותפות אינה מגיעה לכדי הכנסה מיגיעה אישית (ראה פ"ד עפיך גדבאן ואח' נ' פ"ש עכו נהריה. מיסים ה(3)(יוני 1991) עמ' 10) לא יחול עליו הפטור האמור.

ד. יחיד שהיה בעל מונית ובעל זכות ציבורית (מספר מונית), אשר שימשה אותו להפקת הכנסתו ממשלח יד כנהג מונית. עם פטירתו, יורשת ממנו בת זוגתו את הזכות ומשכירה אותה לפלוני. במקרה זה לא יחול הפטור האמור בידי בת הזוג

מאחר שהזכות לא שימשה את בת הזוג במישרין להפקת הכנסה מיגיעה אישית.

ה. בעל מניות הוא נישום מייצג בחברה משפחתית. בעל המניות הוא פעיל בחברה. החברה עוסקת בייצור מוצרים המיוצרים בהתבסס על פטנטים בבעלותה. דמי שכירות מהשכרת הפטנט לא יהיו זכאים לפטור בידי הנישום המייצג מאחר שאינם בבעלותו. גם אם הועברו לבעלותו (לדוגמא, החברה המשפחתית פורקה) אזי לא יזכו אותו בפטור האמור מאחר שלא שימשו בידיו במישרין להפקת הכנסתו.

ו. בעל מכולת, אשר שימשה אותו להפקת הכנסה מעסק בידו, משכיר את המכולת לבן אחיו. מאחר שדמי השכירות משולמים ע"י קרובו, לא יחול הפטור על דמי השכירות לפי סעיף 19 לפקודה.

2.2 גובה הפטור-

הפטור הנו מכפלה של 35% מדמי השכירות כאמור, ב- 2% לכל שנת מס שבה שימש הנכס את הנישום במישרין להפקת הכנסתו מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בישראל (להלן: "הותק").

$$(35\%) \times (\text{דמי השכירות כהגדרתם לעיל}^{(2)}) \times (\text{ותק}^{(1)}) \times (2\%) = \text{גובה הפטור}$$

תקרות לגובה הפטור:

(1) הותק הוא עד 35 שנה. אם הנכס שימש להפקת הכנסה מיגיעה אישית כאמור לתקופה ארוכה יותר, אזי הותק לצורך חישוב הפטור יהא 35 שנים בלבד.

(2) סכום דמי השכירות לשנת מס לא יעלה על סכום התקרה בסעיף 9 לפקודה, כשהוא מוכפל ב- 12 (בשנת המס 2003 : $12 \times 6,910 = 82,290$ ש"ח).

אם ליחיד מספר נכסים מושכרים, לגביהם זכאי לפטור על פי סעיף זה, הפטור לו יהיה זכאי הנו סיכום מכפלת הותק בדני השכירות בשל כל אחד מהנכסים, כשהוא מוכפל ב- $2\% \times 35\%$. ואולם, והכל ובלבד שסך סכום דמי השכירות (מכל הנכסים) לא יעלה על סכום התקרה בסעיף 9 לפקודה. הפטור יינתן לאחד מבני הזוג בלבד.

דוגמא א:

יחיד, שמאי מקרקעין, פועל ממשרדו מזה 25 שנה. בהגיעו לגיל 67 בשנת 2004 החליט להפסיק לפעול כעצמאי והשכיר את משרדו, תמורת 120,000 ש"ח לשנה. התקרה ע"פ סעיף 9 לפקודה היא 6,910 ש"ח. הפטור לו זכאי לפי סעיף 9

לפקודה הנו כדלקמן :

ותק : 25 שנה

25 שנה > 35 שנה

סכום דמי השכירות לשנת מס : 82,290 ש"ח

$$82,290 = 6,910 * 12 < 10,000 * 12 = 120,000$$

סכום דמי השכירות הפטורים בשנה לפי סעיף 19 ד :

$$14,401 = 35\% * 82,290 * 25 * 2\% \text{ ש.}$$

דוגמא ב :

נתונים כאמור אך הותק הנו 40 שנה ודמי השכירות החודשיים הם 5,000 ש.

ותק : 35

35 < 40

סכום דמי השכירות לשנת מס : 60,000 ש"ח

$$82,290 = 6,910 * 12 < 5,000 * 12 = 60,000$$

סכום דמי השכירות הפטורים בשנה לפי סעיף 19 ד :

$$14,700 = 35\% * 60,000 * 35 * 2\% \text{ ש.}$$

דוגמא ג :

יחיד הוא בעל מכולת אותה רכש ביום 1.5.90. החל מיום 1.8.90 הוא מפעיל את המכולת. ביום 8.8.03 החליט היחיד, בהגיעו לגיל 65, לצאת לגמלאות והשכיר את המכולת לפלוני. דמי השכירות החודשיים הם 5,000 ש.

ותק : הותק מחושב לכל שנת מס. לפיכך הותק הנו מספר שנות המס ששימש הנכס את הנישום להפקת הכנסה מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בישראל. שנת מס מוגדרת בסעיף 1 לפקודה כתקופה של 12 חודשים רצופים, שתחילתה באחד בינואר לפיכך הותק הנו 12 שנים ולא 14 שנים (שנת 1990 ושנת 2003 לא מחושבות מאחר ואינן שנות מס).

35 > 12

סכום דמי השכירות לשנת מס : 60,000 ש"ח

$$82,290 = 6,910 * 12 < 5,000 * 12 = 60,000$$

סכום דמי השכירות הפטורים בשנה לפי סעיף 19 ד :

$$5,040 = 35\% * 60,000 * 12 * 2\% \text{ ש.}$$

דוגמא ד :

יחיד הוא נהג משאית עצמאי מזה 20 שנה. ביום 1.1.2000 רכש משאית תמורת 200,000 ש, באמצעותה הוביל משאות ללקוחותיו. ביום 1.1.2003, בהיותו בן 65, החליט להפסיק את עבודתו ולהשכיר את המשאית. הפחת בשל המשאית הוא 20% לשנה. דמי השכירות בשל המשאית הם 60,000 ש לשנה. בהנחה שהיחיד זכאי לפטור ע"פ סעיף 19 לפקודה, ההכנסה בשלה מחושב הפטור הנה ההכנסה

לאחר ניכוי פחת המשאית שמותר ביכוי באותה שנה (הכנסה חייבת). קרי, 20,000 ₪.

2.3 הזכאות לפטור- תחולת הסעיף-

הפטור חל רק על יחיד העונה על כל התנאים הבאים במצטבר:

- א. תושב ישראל.
- ב. ליחיד היתה הכנסה מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בישראל אשר הנכס המושכר (בשלו נדרש הפטור) שימש בידיו להפקת הכנסה זו.
- ג. מלאו ליחיד ביום 1.1.2003, 55 שנה לפחות.
- ד. מלאו ליחיד או לבן זוגו, בגבר- 65 שנים ובאישה- 60 שנה.
- ה. ליחיד ו/ או לבן זוגו, אין הכנסות מקצבה הפטורה לפי סעיפים 9א או 9ב לפקודה.
- ו. ליחיד או לבן זוגו אין הכנסות מריבית בפקדון בתאגיד בנקאי בשלה בקשו פטור לפי סעיפים 125ד או 125ה לפקודה. בני הזוג רשאים לוותר על הפטור להם זכאים לפי סעיפים 125ד ו- 125ה ולזכות בפטור על פי סעיף 9 לפקודה.

2.4 בדיקה ודרכי הוכחה-

נטל ההוכחה כי, הנכס שימש בידי המשכיר במישרין להפקת הכנסתו מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בשנים קודמות ומספר שנות השימוש בנכס לפעילות כאמור (הותק), מוטל על הנישום. ותק כאמור, שנדרש ע"י הנישום אך לא הוכח לפקיד השומה כי אכן בתקופה זו הנכס שימש את המשכיר במישרין להפקת הכנסתו מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בישראל, לא ילקח בחשבון בעת חישוב הפטור על פי סעיף זה. על מנת להוכיח ולאמת את שנות הותק ניתן להעזר בתעודת רשיון עסק מהעירייה או מכל רשות שלטונית, תעודת רשיון אישי (רשיון של מועצת רואי החשבון או לשכת עורכי הדין לדוגמה), הצהרה על הנכס והשימוש בו בהצהרות הון לשנים קודמות, דוחות הנישום לשנים קודמות (יש לבדוק לדוגמה, אם הצהיר בהם על הכנסה מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד ו/ או על דמי שכירות מהנכס), פנקסי תשלומי ארנונה לשנים קודמות, חוזה רכישת הנכס, כתובת העסק בטופס פתיחת התיק של הנישום ובתיק הקבע שלו ועוד. יודגש, כי קיום חלקי של המבחנים לעיל אינו מעיד בהכרח על שנות הותק בהם שימש הנכס את הנישום להפקת הכנסתו מיגיעה אישית מעסק או ממשלח יד בישראל. כמו כן, על המפקח לבדוק כי קיים מתאם סביר בין דמי השכירות המתקבלים בשל הנכס לבין שווי הנכס. את שווי הנכס ניתן לבדוק באמצעות הערכת שמאי או באמצעות שווי נכס דומה בשאילתה 798, כאשר גובה דמי השכירות נע בין 5%-10% משווי הנכס או אחוז אחר המקובל בבתי עסק דומים באותו אזור.

2.5 תחילה-

תחילתו של סעיף 9 לפקודה היא החל מיום 1.1.2003. כך שדמי שכירות כאמור לעיל שמקבל יחיד העונה על כל תנאי הסעיף, בשנת המס 2003 יהיו פטורים בידו גם אם שנות הותק קדמו לשנת המס 2003.

3. 9 ד בשילוב סעיף 8ב-

סעיף 8 לפקודה קובע כי יראו דמי שכירות המשולמים מראש כחייבים בשנת המס בה התקבלו. הפטור על פי סעיף 9 לפקודה הוא שנתי כך שאם התקבלו דמי שכירות מראש יחושב סעיף 9 רק עבור השנה בה שולמו- פעם אחת בלבד, ולא עבור השנים שלגביהן שולמו דמי השכירות. גם אם ההכנסה מדמי השכירות מהנכס היא הכנסה מיגיעה אישית (ראה פירוט בסעיף 4 לחוזר זה), לא יהיה זכאי הנישום לפריסתה על פני תקופת השכירות מאחר שפריסה כאמור, היא בשל מענקי פרישה או היוון קצבה בלבד וזאת בהתאם להוראות סעיף 8(ג) לפקודה.

4. התייחסות ליגיעה אישית.

בחלופה מספר(7) להגדרת הכנסה מיגיעה אישית בסעיף 1 לפקודה נאמר כי הכנסה מיגיעה אישית היא לרבות:
 "סכום המתקבל בידי אדם מדמי שכירות מהשכרת נכס, שבמשך 10 שנים לפחות לפני תחילת השכרתו שימש בידי האדם להפקת הכנסה מיגיעה אישית, מעסק או ממשלח יד; לעניין זה "אדם"- לרבות מי שהיה בן זוגו ערב פטירתו."

לפיכך, התקופה בה ההכנסה היא הכנסה מיגיעה אישית לפי הגדרה זו, לא תובא בחשבון חישוב הותק לעניין סעיף 9 לפקודה. אמנם, הכנסה זו היא מיגיעה אישית אך אינה מעסק או ממשלח יד בישראל. כמו כן, הכנסה מדמי שכירות לפי חלופה 7 כאמור, בידי בן הזוג של נישום שנפטר היא הכנסה מיגיעה אישית אך אינה זכאית לפטור לפי סעיף 9 מאחר שלא שימשה במישרין את בן הזוג להפקת הכנסה מיגיעה אישית אלא את בן זוגו שנפטר.

יודגש, אין הכרח כי ההכנסה מדמי השכירות תהא הכנסה מיגיעה אישית על מנת לזכות לתחולת הפטור על פי סעיף 9 לפקודה. לדוגמא, אם הנכס שימש 7 שנים בלבד, לפני תחילת השכרתו, להפקת הכנסה מיגיעה אישית, מעסק או ממשלח יד בידי הנישום. אמנם, אין הכנסה זו הכנסה מיגיעה אישית אך באם הנישום וההכנסה עונים על כל תנאי סעיף 9 יהא הנישום זכאי לתחולת הפטור על פי הסעיף. כמובן שבכל מקרה, מאחר שהנישום הזכאי לפטור לפי סעיף 9 לפקודה, הוא בן 60 שנה לפחות אזי על יתרת ההכנסה החייבת מדמי השכירות שאינה פטורה ממס לפי הסעיף יחולו שיעורי המס החל מ- 10%, כאילו הייתה הכנסה מיגיעה אישית, על פי הוראות סעיף 121(ב) לפקודה.

בברכה,

נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין