

צור קשר | שירות בקליק | יחידות הרשות | RSS | רשימות תפוצה | פייסבוק

חפש

רשות המסים < מס הכנסה < הקלות במס על הכנסה משכר דירה למגורים

מדריך הקלות במס על הכנסה משכר דירה למגורים

נושא: מס הכנסה

י' שבט תשע"ג

21 ינואר 2013

המידע המובא במדריך נועד להציג בפניכם את החלופות הקיימות בחוק לקבלת הקלות במס על השכרת דירה למגורים וזאת במסגרת המדיניות לעידוד השכרת דירות למגורים, שאינה מהווה חלק מפעילות עסקית. ההקלות במס ניתנות בשלושה מסלולי מיסוי:

1. פטור (מלא או חלקי)
2. חיוב במס מופחת בשיעור של 10%
3. חיוב לפי שיעורי מס רגילים

1. מסלול הפטור ממס (מלא או חלקי)

על פי " חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התש"ן – 1990 ", נקבעו מספר תנאים למתן הפטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים בישראל:

- ✦ הדירה משמשת למגורים לפי טיבה .
- ✦ הדירה איננה רשומה בספרי העסק של המשכיר או איננה חייבת ברישום כאמור .
- ✦ הדירה מושכרת לשוכר שהוא יחיד או לשוכר שהוא חבר בני אדם שקבע לעניין זה מנהל רשות המסים (כאשר עיקר פעילותם למתן דיור לזכאים שקבע משרד הבינוי והשיכון, לקליטת עליה, לבריאות ולסעד ופעילותם אינה לצורכי ריווח).
- ✦ בידי המשכיר הצהרה בכתב מהשוכר כי הדירה משמשת לו למגורים בלבד או חוזה שכירות לפיו ברור כי הדירה משמשת למגורים בלבד.

איך מחשבים את סכום הפטור ?

פטור מלא: הכנסה חודשית משכר דירה של המשכיר (כולל הכנסה של בן זוג המתגורר עמו או של ילדו עד גיל שמונה עשרה) שאינה עולה על סכום של 4,910 ₪ בכל חודש במהלך השנה (2012).

פטור חלקי : כאשר סכום ההכנסה גבוה מהתקרה האמורה (4,910 ₪) אולם אינו עולה על כפל תקרה זו (9,820 ₪), יש להתאים את התקרה באופן הבא:
מפחיתים מסכום ההכנסה בפועל את התקרה המקורית.
כאשר יש הכנסה נוספת משכר דירה למגורים ממנה נוכה מס סופי בשיעור 10% כאמור להלן בסעיף 2, יש לכלול גם את ההכנסה הזאת בסכום ההכנסה בפועל, לצורך חישוב התקרה המתואמת.

מפחיתים מתקרת הפטור את הסכום העודף ומקבלים את **הסכום הפטור**.
ההפרש בינו לבין ההכנסה בפועל יהיה **הסכום החייב**.

לדוגמה:

ההכנסה החודשית הייתה 5,200 ₪, גבוהה מהתקרה אך נמוכה מכפל התקרה.
הסכום בו עולה ההכנסה מהשכרת דירה למגורים על התקרה:

סכום ההכנסה בפועל	5,200 ₪
התקרה	(4,910 ₪)
סכום העודף על התקרה	290 ₪
התקרה	4,910 ₪
סכום העודף על התקרה	(290 ₪)
"התקרה המתואמת"	4,620 ₪
הסכום הפטור	4,620 ₪
	5,200 ₪
	(4,620 ₪)
הסכום החייב	580 ₪

על הסכום החייב יחול שיעור המס השולי של היחיד בהתחשב במכלול הכנסותיו (לגבי הכנסות מרכוש, מדרגת המס הראשונה הינו 30% למעט מי שמלאו לו ששים שנה בשנת המס, שלגביו מדרגה המס הראשונה הינה 10%).

לתשומת ליבכם, על מנת להסדיר את תשלום המס ב"פטור החלקי" יהיה עליכם לפתוח תיק "השכרת נכסים" במשרד פקיד השומה הקרוב לאזור מגוריהם וכן תצטרכו להגיש דוח שנתי על ההכנסה.

היעדר פטור: כאשר סכום ההכנסה גבוה מהתקרה האמורה (4,910 ₪) ואף עולה על כפל תקרה זו (9,820 ₪), אין פטור, כל סכום ההכנסה חייב במס.

לדוגמה:

ההכנסה החודשית הייתה 9,900 ₪, גבוהה מהתקרה ואף גבוהה מכפל התקרה

סכום ההכנסה החודשית	9,900 ₪
התקרה	(4,910 ₪)
סכום העודף על התקרה	4,990 ₪
התקרה	4910 ₪
הסכום העודף על התקרה	(4990 ₪)
80 - ₪ ולכן אין סכום פטור	

לידיעתכם, יחיד שקיבל הטבה מכוח החוק הזה לא יוכל ליהנות מהוראות "תקנות מס הכנסה (שיעור פחת לדירה מושכרת למגורים)", התשמ"ט - 1989, "דהינו לא יוכל לנכות פחת (שיעור מסוים משווי הדירה) מהכנסתו בהשכרת הדירה מאותה שנה.

2. מסלול חיוב במס בשיעור מופחת של 10%

על פי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה "השכרת דירת מגורים" תחויב במס בשיעור של 10% על הכנסתך משכר דירה אם תעמוד בתנאים שלהלן:

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

אם בחרתם במסלול הזה לא תוכלו לנכות הוצאות שהוצאו בייצור הכנסה מדמי השכירות, או פחת בשל הדירה ולא תהיו זכאים לקיזוז, זיכוי או פטור (לרבות הפטור בסעיף 1) בגין ההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה ויהיה עליכם לשלם את המס תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה משכר הדירה.

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 אותה הכנסה משכר דירה אלא בהתאם למגבלות שפורטו לעיל:

- שילוב ההכנסה משכר דירה בשיעור מס סופי של 10% בסכום ההכנסה בפועל.
- היעדר זכאות לפטור לרבות הפטור בסעיף 1.

לידיעתכם, על מנת להסדיר תשלום של 10% מסך דמי השכירות במקום הגשת דו"ח מלא על הכנסותיכם, יהיה עליכם לפנות למחלקת הגביה במשרד השומה באזור מגוריכם, לצורך הגשת "בקשה לתשלום מס על הכנסה מהשכרת דירה" (טופס 3302) ולשם קבלת שובר דיווח מקוצר לתשלום בבנק הדואר – לתשומת ליבכם, בגב השובר מפורטות הנחיות מדויקות על אופן מילוי.

3. מסלול של חיוב לפי שיעורי מס רגילים

התנאי לבחירת מסלול של חיוב לפי שיעור המס השולי הינו שההכנסה מדמי השכירות איננה הכנסה מעסק כמשמעותו בסעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה.

החיוב במס: אם בחרתם בחיוב לפי שיעור מס שולי יותר לכם לנכות את ההוצאות שהוצאתם בייצור ההכנסה משכר דירה ופחת בשל דירה מושכרת למגורים.

בהוצאת החטיבה לשומה וביקורת והיחידה לדוברות והסברה, ינואר 2013.