

10% מס שכירות למגורים - הטבה חדשה

הכותב: רו"ח (משפטן) יובל אבוחצירא - ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן פתרונות מיסוי בע"מ
כידוע לכל העוסקים בענייני המס, סעיף 122 לפקודה מאפשר ליחיד לשלם מס בשיעור מופחת (10%) על הכנסות דמי שכירות מדירה המשמשת למגורים בישראל. אולם, כקבוע בסעיף 122(ג) לפקודה, ללא אפשרות לנכות הוצאות שיצאו בייצור דמי השכירות הנ"ל (לרבות פחת או הפחתה בשל הדירה). כמו-כן, היחיד לא יהיה זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה משכר דירה או מהמס החל עליה. דהיינו, היחיד ישלם (עד תום החודש העוקב לסיום שנת המס) מס בשיעור 10% על מחזור ההכנסות משכר דירה למגורים כאמור לעיל.

ביום 31.5.2023 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 (להלן: "חוק ההסדרים") אשר במסגרתו, בין היתר, תוקן סעיף 122 לפקודת מס הכנסה וזאת כפי דברי ההסבר, כדלקמן:

"בכדי להקל בעלים שיש לו דירה יחידה שאותה הוא משכיר, כאשר באותה תקופה הוא שוכר דירת מגורים אחרת, מוצע לקבוע אפשרות לנכות מהכנסות השכירות מדירת המגורים את הוצאות השכירות שמשלם. אף על פי, שאלה הוצאות פרטיות אשר אינן אמורות להיות מנוכות לפי עקרונות מס ההכנסה הרגילים. ההטבה המוצעת נועדה לצורך הקלה על מי שיש לו דירה יחידה, אשר מעדיף, משיקוליו, לגור בדירת מגורים אחרת".
לאור האמור, הוסף בחוק ההסדרים הסדר חדש ומבורך בדמותו של סעיף 122(ו) לפקודה הקובע כי, על אף האמור בסעיף 122(ג) לפקודה, הרי שלעניין חישוב ההכנסה החייבת מדמי השכירות מהשכרת דירת המגורים היחידה שלו בישראל רשאי היחיד לנכות לצרכי מס הוצאות פרטיות (אשר לא משמשים בייצור הכנסתו מדמי השכירות) והמוגדרים בסעיף כ"דמי שכירות מוטבים" (כמפורט להלן) ששילם באותה השנה לשכירת דירת מגורים אחרת, והכל בתנאים הבאים:

מדובר בהכנסות דמי השכירות של היחיד מהשכרת דירתו היחידה.

יובהר כי "דירה יחידה" הינה כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מסמ"ק. לפיכך, יש לשים לב, כי במסגרת הגדרה זו נכללות דירות בישראל או באזור המשמשות או המיועדות למשמש למגורים, וכן דירות הנמצאות במהלך בניה !!! (שיש התחייבות מצד הקבלן/המוכר לסיים את הבנייה). יחד עם זאת, במסגרת בחינת היותו של היחיד בעל דירה יחידה לא יכללו דירות בשכירות מוגנת (שהושכרו כאמור לפני 1.1.1997) או חלקי דירות מגורים שחלקו של היחיד בהן אינו עולה על שלישי (ואם התקבלו בירושה אינו עולה על 50%).

לעומת זאת, יש לציין כי במידה וליחיד דירה יחידה והינו בעל שליטה בחברה אשר מחזיקה בדירת מגורים אחת או יותר - במצב דברים כזה הנ"ל עדיין יחשב לבעל דירה יחידה בישראל לעניין סעיף 122 לפקודה.
"דמי שכירות מוטבים"

א. דמי השכירות בעד דירה בישראל ששכר המשלם למגוריו או תשלום שנתי ששולם בעד החזקת המשלם/בן-זוג המתגורר עימו בבית אבות (כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין) או בבית חולים גריאטרי (כהגדרתו בסעיף 29 לפקודת בריאות העם, 1940), בשנת המס.

ב. דמי השכירות או התשלום השנתי, לפי העניין וכאמור לעיל, לא שולמו ל"קרוב" כהגדרתו בפסקאות (1) ו-(2) בסעיף 88 לפקודה.

הניכוי מוגבל לסכום תקרה - הכנסה מדמי השכירות למגורים באותה השנה או 90,000 ש"ח בשנה (קרי, 7,500 ₪ לחודש), כנמוך שבהם.

תשלום שכר דירה ששילם או חלקו - לא נדרש בניכוי בחישוב הכנסתו החייבת של היחיד או אדם אחר.

יש לשים לב, שלפי נוסח ההוראה הרי שיחידים (בדרך כלל עצמאים) שעובדים מהבית ודורשים חלק יחסי מהוצאות הבית כניכוי בדוח המס שלהם (ובכללם גם הוצאות שכר דירה שמשלמים) יכול ויפסול אותם מלהנות מהקלה זו. לפיכך, פרשנות ראויה לטעמנו, יכולה להיות שרק החלק שלא נדרש בניכוי כאמור לעיל יוכל להיכנס לחישוב הניכוי.

עקרון התא המשפחתי - יראו כתשלום ששילם יחיד או כהכנסת היחיד גם תשלום או הכנסה, והכל לפי העניין, של בן זוגו ו/או ילדין (עד גיל 18) המתגוררים עימו, ואת כולם יראו כבעלים אחד. הגדרת "בן זוג" כמשמעותה בחוק מסמ"ק. למשל, לרבות ידועה/בציבור.

תחולה - על הכנסות שכירות שהתקבלו החל מיום 1.1.2023 ואילך.

לדוגמא: משפחת לוי מת"א (בבעלותם דירת מגורים יחידה) החליטה לעבור להתגורר בחיפה. לפיכך, נאלצו להשכיר את בית מגוריהם בת"א תמורת 9,000 ש"ח לחודש, ולשכור בחיפה דירת מגורים בדמי השכירות חודשיים בסך 7,000 ש"ח בחודש.

במידה ויבחרו בתשלום מס על פי חוק הפטור (בהנחה שתקרת הפטור היא כ- 5,500 ש"ח לחודש), הרי שכ- 2,000 ש"ח יהיו פטורים וכ- 7,000 ש"ח יהיו חייבים במס שולי (שיכול להתחיל משיעור 10%/30%, בהתאם לנסיבות). אם יבחרו במסלול סעיף 122 לפקודה (הישן) – ישלמו מס בשיעור 10% מסכום של 9,000 ש"ח. היינו, 900 ש"ח עבור כל חודש.

כיום, על פי החוק החדש, תוכל משפחת לוי לנכות את הוצאות שכר דירה שמשלמים עבור הדירה בחיפה כנגד הכנסות שכר דירה שמקבלים בגין השכרת הדירה בת"א, והכנסתם משכר דירה לעניין סעיף 122 לפקודה תהיה 2,000 ש"ח בלבד לחודש החייב המס 10%. היינו, 200 ש"ח בלבד עבור כל חודש.

לסיכום, החל משנת המס 2023 ואילך, יחידים המשכירים את דירתם היחידה בישראל ושוכרים דירת מגורים אחרת תחתיה לצורך מגוריהם, יוכלו לנכות משכר דירה המתקבל אצלם את הוצאות שכר דירה שמשלמים, ורק על היתרה ישלמו מס בשיעור 10% על פי סעיף 122 לפקודה.