

רשות המסים מתאימה עצמה לעקרון העבודה מהבית - מהפיכה
מהיום דמי השכירות לשוכרי דירה העובדים בה מותרים לניכוי לצרכי מס
הכותב: עו"ד רו"ח משה כדר, חבר בקבוצת אליוט גלובל ישראל

מבוא

אם המציאות של דור הייטק לא שכנעה, באה הקורונה ולאחריה עתות המלחמה והצליחו לשכנע את רשויות המס להכיר במציאות החדשה מזה שנים. יותר ויותר עצמאים ופרי לנסרים מוותרים על קיומו של המשרד הפורמלי ופועלים מד' אמות ביתם הצנוע.

עד לאחרונה רק בעלי הבתים והדירות, להבדיל מהשוכרים, יכלו ליהנות מהוצאות השימוש בבית/דירת המגורים שלהם, בעיקר בשל הוצאות בייצור הכנסתם בדמות פחת ו/או הוצאות ריבית משכנתא, שהיוו ועדיין מהוות הוצאות משמעותיות כנגד ייצור הכנסתו של אותו עצמאי/פרי לנס.

החל מ - 1/1/2026 במסגרת הערה אגבית בחוזר 3/2026 שפרסמה רשות המסים (העוסק במלחמה ובצמצום ההון השחור), מצאה הרשות לציין כי גם בנכס המושכר למטרת מגורים, אשר חלקו מוקצה לפעילות עסקית, אין לשלול את הוצאות השכירות היחסיות בידי השוכר העושה שימוש חלקי בדירת המגורים ששכר לצרכיו העסקיים, חרף אי קיום חובת הניכוי מס במקור, אשר היוותה עד לאחרונה אבן נגף – בעלת השלכות אזרחיות וסנקציות פליליות – מפני יכולת דרישת הוצאה זו.

הוראות החוק והמשמעות

תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלום דמי שכירות), התשנ"ח - 1998 דורשות כי בנכס המשמש לייצור הכנסה ובגינו נדרשת הוצאה יש לנכות מס במקור מצד המשלם למשולם, במלים אחרות שוכר דירת מגורים המקצה חדר בדירה (נניח חדר מתוך דירת 4 חדרים) לפעילות עסקית כמשרד נדרש היה על פי חוק, עד לאחרונה, כדי לדרוש את הוצאות שכר הדירה היחסיים (בשיעור 1/4 - חדר מתוך ארבע) לנכות מס במקור לבעל הדירה המושכרת בגין אותו חדר. דרישה שלמעשה איינה, הלכה למעשה, את אפשרות דרישת ההוצאה בידי אותו שכור דירה העושה בה שימוש חלקי לצרכיו העסקיים.

והנה העמדה החדשה המובאת בחוזר מבטלת דה פקטו את חובת הניכוי מס במקור ומשחררת את בעל העסק לדרוש ההוצאה היחסית של דמי השכירות גם ללא ניכוי המס במקור, החל מ - 1/1/2026. הנה כי כן, כל קוסמטיקאית, רופא שיניים, יועץ ארגוני ומי לא... אשר שוכרים דירת/בית מגורים ואשר עושים שימוש יחסי באותו נכס גם למטרת פעילות עסקית - רשאים החל מ - 1/1/2026 לדרוש את הוצאות השכירות היחסיות, מבלי שתחול עליהם חובת או השלכת הניכוי מס במקור.

שאלות, תהיות, דגשים ומוקשים

נודה ולא נבוש, קשה להלום בהסבר הגיוני וסביר מדוע התחולה, לשיטת רשות המסים, הינה אך מיום 1/1/2026 שכן העקרון וההיגיון זהים גם לשנים עברו. האם טרם 1/1/2026 לא הפיק אותו עצמאי/פרי לנסר הכנסה עת עשה שימוש יחסי באותו נכס שכור כהוצאה בייצור הכנסתו? מה התחדש ומה נשתנה?

הפתרונים לרשות המסים, ובכל זאת יש לברך על הגישה החדשה והליברלית שבצעם העלאת אפשרות זו.

יחד עם הברכות על העמדה החדשה של רשות המסים בעניין, לא נוכל להתעלם מכמה דגשים שמצאנו להביא כאן ולא ניתנה להן התייחסות רלוונטית בחוזר רשות המסים.

מה דינו של בעל הדירה/בית המגורים - להלן: המשכיר?

האם העקרון המנחה בחוק מיסוי מקרקעין (חוק מס שבח) לפיו באם השימוש העיקרי בדירת/בית המגורים (על פי שטח במ"ר) עדיין תיחשב הדירה כדירת מגורים לעניין חוק מיסוי מקרקעין יחול גם במקרה הנוכחי? קרי באם יוכח לרשות המסים כי עיקר שטח הדירה משמש למגורים, כי אז למרות דרישת ההוצאת שכירות היחסית בידי השוכר - עדיין יתייחסו לבעל הנכס המשכיר כמשכיר נכס אחד כולל של מגורים, על כל המשתמע מכך (לרבות שיעור מס ייחודי בהשכרת דירת מגורים ליחיד וכו'), או שמא ימצאו לסטות מעקרון זה ויבקשו להשית חיוב יחסי בעל הכנסה עסקית בידי המשכיר, מה שיגרום לאנדרלמוסיה אינסופית מצד המשכירים המקפידים מצידם (ובצדק!) לדרוש בלשון חוזה השכירות את התנאי הנדרש כי מטרת השכירות היא למגורים בלבד, שלא לדבר על יכולת מעקב ואכיפה אשר תדרוש הגשת דוחות מס לאותם בעלי נכסים, הגם שנכון להיום אינם בהכרח חבים בהגשת דוחות. יש לקוות כי הרוח הליברלית וההיגיון הנדרש יגברו ובעלי הנכס לא יפגעו מההנחיה החדשה של הרשות העוסקת במישור השוכר.

ומה עם מע"מ?

השכרת נכס, לרבות דירת מגורים שבחלקה משמשת לפעילות עסקית, על ידי מי שמסווג ברשויות מע"מ כעוסק מורשה מאדם פרטי (בעל הדירה) עולה כדי "עסקת אקראי במקרקעין לעניין חוק מע"מ". הדעת נותנת כי אותו בעל עסק עצמאי שימצא לנכון לדרוש את ההוצאה היחסית בשכר הדירה ידאג להנפיק בעצמו חשבונית מס עצמית, בגין אותו חלק המשמש לפעילות העסקית. אין משמעות תזרימית לחשבונית מס עצמית במקרה זה - שכן היא "תופיע" הן בצד העסקאות והן בצד התשלומים, ועדיין יש חובה להנפיקה לספרי העסק על פי דין.

ומה אם אני משכיר את דירתי - ושוכר מנגד דירה אחרת?

נזכיר כאן, כי עוד מקדמת דנא איפשר מחוקק המסים למי שנדרש להשכיר את דירתו/בית מגוריו ולשכור דירה במקום אחר מחמת צרכי עבודה ולקזז בין הכנסתו מדמי השכירות לבין תשלומי שכר הדירה שהוא משלם מנגד.

כך קובע סעיף 17(12) לפקודת מס הכנסה, אשר מאפשר את אותו הקיזוז לצרכי עבודה - הן לעצמאי והן לשכיר! - ולמשך 5 שנים וזאת ללא כל מגבלת תקרה ולמשך 5 שנים.

כך גם קובע סעיף 17(13) לפקודת מס הכנסה, המאפשר ניכוי דמי שכירות באזור פיתוח בו עובד הנישום ללא משפחתו הגרעינית.

והחל משנת 2023 מאפשר מחוקק המסים במסגרת סעיף 122(ו) לפקודת מס הכנסה, להשכיר מכל סיבה שהיא את דירת/בית הקבע היחידה של הנישום ולשכור מנגד דירה/בית מגורים אחר אגב קיזוז בין דמי השכירות המתקבלים בידו עד לתקרה שנתית של 90,000 ש"ח, לבין דמי השכירות המשתלמים בעבור הדירה השכורה. (ככל שסכום דמי השכירות שמתקבל בידי הבעלים גבוה מן התקרה המצוינת של 90,000 ש"ח - ישולם על ההפרש מס בשיעור קבוע של 10%).

תאונה בהטבה?! - סעיף 122(ו) קובע בסיפא "...ובלבד שהתשלום ששילם, או חלקו, לא נדרש בניכוי בחישוב הכנסתו החייבת של היחיד או אדם אחר.."

הלכה למעשה, קובע המחוקק כי מי שבחר ורוצה לעשות שימוש בהוראות סעיף 122(ו) לפקודה, קרי להשכיר את דירתו היחידה ומנגד לשכור דירה אחרת במסלול זה, לא יכול בשום אופן לעשות שימוש בדרישת הוצאת השכירות היחסית בגין אותו חלק בדירה/בית מגורים השכורה המשמש אותו לעסקו.

ומה עם ארנונה עסקית?

האחריות לחיוב בארנונה הינה על הרשות המקומית.

לא מן הנמנע, כי שימוש רוחבי באפשרות החדשה שנקרתה כעת לפתחם של בעלי פעילות עסקית השוכרים דירת מגורים ועושים בה שימוש יחסי לפעילותם העסקית תגרור גם שינוי סיווג ארנונה, ולו באופן יחסי.

יש להביא סוגיה זו בחשבון, אשר במידה ותקרה - תוכר לצרכי מס כנגד הכנסתו של עצמאי/פרי לנסר.

סיכום

אין חולק כי ההנחיה החדשה של רשות המסים המאפשרת דרישת הוצאות דמי שכירות יחסיות בנכס מגורים מושכר, כנגד הכנסתו של נישום עסקי, ללא דרישת ניכוי המס במקור מצד השוכר הינה הנחיה ליברלית וראויה. ראוי שרשות המסים תיתן דעתה גם למישור בעל הנכס ותגלה אורך רוח וגישת בית הלל לקולא ולא לחומרא.