

מסלולי המיסוי בגין השקעות בדירות להשכרה למגורים בישראל



שקל ושות' עו"ד

סאלח אבו אלעסל, עו"ד, רו"ח

לאחרונה (05.07.04) הוארך תוקף חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) (הוראת שעה) (להלן – "הוראת השעה"), כך שיחול גם בשנים 2004 (מתחילתה), 2005 ו-2006, כפי שיורחב להלן. הארכת תוקפה של הוראת השעה הנה הזדמנות לסקור בקווים כלליים ולהשוות את מסלולי המיסוי (למעט מסלולים הקבועים בחוקי העידוד) בהן יוכל הנישום היחיד (ולא החברה, השותפות וכד') לבחור בגין הכנסתו מהשכרה למטרות מגורים.

בעקבות הארכת תוקף הוראת השעה קיימות כיום שלוש חלופות מיסוי, אשר מתוכן יוכל לבחור יחיד המשכיר דירות לצורך מגורים בישראל את החלופה המיטבית, וזאת כל עוד מדובר בהשכרה בעלת אופי של השקעה ואינה מגיעה לכדי עסק להשכרה.

לעניין זה ובטרם נפרט שלוש החלופות, ראוי להבהיר כי המבחן החשוב המבדיל בין השכרה פסיבית לצרכי השקעה ובין השכרה המגיעה לכדי עסק הנו מבחן היגיעה האישית. כלומר ככל שהנישום משקיע יגיעה אישית ממשית כדי להפיק רווח מרכושו, כך תגבר הנטייה לראות בפעילות השכרת נכסיו משום עסק שמנהל הוא. מבחן זה מצטרף למבחנים האחרים אותם גיבשו הפסיקה והמלומדים לזיהויו של עסק, כגון – מבחן התדירות, מבחן הארגון והניהול, מבחן השיווק והיזמות, מבחן הבקאות, מבחן הסיכון, מבחן היות פעילות ההשכרה המקור העיקרי להכנסת הנישום, מבחן קיומם של שירותים נוספים המסופקים מאת המשכיר לשוכר וכיוצא באלה. כן, מוקנית חשיבות להיקף הנכסים המושכרים ע"י הנישום, לשיטתיות פעילות ההשכרה ולמשכה.

כאמור כיום קיימים שלושה מסלולי מיסוי ליחיד המשכיר דירות לצרכי מגורים והם:

1) מסלול המיסוי הרגיל בהתאם לסעיף 121(א) לפקודת מס הכנסה (להלן – "הפקודה"),

2) מסלול הפטור המוגבל כאמור בהוראת השעה,

3) ומסלול המיסוי לפי מחזור ההכנסה דמי שכירות על פי סעיף 122 לפקודה.

להלן נפרט בתמצית את מנגנון המיסוי על פי כל אחת מהחלופות:

מסלול המיסוי הרגיל:

בהתאם למסלול זה, מחושבת תחילה הכנסתו החייבת של המשכיר מדמי שכירות על ידי הפחתת ההוצאות בהן הוא עמד לצורך הפקת הכנסתו מההשכרה מהפדיון מדמי השכירות. להוצאות הנ"ל מצטרפים יתר הניכויים המותרים על פי הפקודה, כדוגמת ניכוי בשל השתתפות במימון מו"פ, ניכוי תשלומים לקופות גמל לתגמולים או לקצבה וכד'.

על הכנסתו החייבת, כפי המפורט לעיל, מחויב המשכיר במס המתחיל בשיעור שולי של 30% והיכול להגיע, בכפוף לגובה ההכנסה החייבת, לשיעור של 49%. לעניין זה יוער כי יחיד שהגיע לגיל 60 בשנת המס, יהא זכאי לשיעור מס התחלתי של 10% וליתר מדרגות המס בין השיעור האמור ובין שיעור 30% הנ"ל.

בנוסף, בחישוב חבות המס של המשכיר הוא זכאי לנקודות הזיכוי, כגון נקודת הזיכוי לתושב, לקיזוזים, כגון קיזוז הפסדי עבר, ולשאר ההנחות והפטורים הקבועים בפקודה, כגון הפטור לנכה או לעיוור על ההכנסה הפסיבית.

מסלול הפטור המוגבל כאמור בהוראת השעה:

בהתאם להוראת השעה, יחיד המשכיר דירה לשוכר יחיד לצרכי מגוריו יהנה מפטור ממס על הפדיון מדמי השכירות. הפטור מותנה בכך שלא היתה ליחיד הכנסה מדמי השכירות מדירות מגורים העולה על כ- 7,500 ₪ בשנת 2004 (כ- 5,600 ₪ בשנת 2005 וכ- 3,800 ₪ בשנת 2006) בשל חודש השכרה כלשהו בשנת המס (להלן – "התקרה"). לעניין הוראת השעה רואים כהכנסת יחיד מדמי שכירות גם ההכנסה מדמי שכירות של בן זוגו המתגורר עמו או של ילדיו שלא מלאו להם שמונה עשרה שנה.

ויובהר, כי חריגה מהתקרה אינה שוללת את הפטור כליל, אלא מצריכה תיאום של סכום התקרה כך שתקטן בהפרש שבין דמי השכירות ובין התקרה. לדוגמא: מקום בו ההכנסה החודשית מדמי שכירות עומדת על סך של 8,000 ₪, אזי דמי השכירות הפטורים ממס יהיו 7,000 ₪, המהווים את התקרה (7,500 ₪) בניכוי ההפרש בין דמי השכירות לתקרה (500 ₪ = 7,500 ₪ - 8,000 ₪). יתרת הסכום הלא פטור, קרי – 1,000 ₪ בדוגמא, תמוסה בהתאם למסלול המיסוי הרגיל.

משמע, ברמת הכנסה חודשית מדמי שכירות של 15,000 ₪ (11,200 ₪ בשנת 2005 ו- 7,600 ₪ בשנת 2006), לא ניתן להנות מהפטור כלל וכלל.

מסלול המיסוי על פי מחזור ההכנסה:

בהתאם למסלול האמור, המס המוטל על דמי שכירות מהשכרת דירות מגורים הנו בשיעור סופי של 10% מתוך דמי השכירות עצמם. במילים אחרות, המשכיר לא יהא זכאי לנכות פחת או הפחתה אחרת בשל הדירה, או הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי השכירות, וחבות המס תגזר מגובה דמי השכירות על ידי הכפלתם בשיעור המס (10%).

בנוסף קובעים תנאי מסלול זה, כי יחיד שבחר לשלם מס כאמור במסלול זה, לא יהא זכאי לקיזוזים (כדוגמת הפסדים), לזיכויים (כדוגמת נקודת זיכוי לתושב) או לפטורים (כגון לנכה או לעיוור על הכנסה פסיבית) מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה.

בניגוד למסלול הפטור, מסלול זה אינו מוגבל בתקרה כלשהי וניתן לבחור בו בכל רמת הכנסה, ובלבד שהיחיד ישלם לפקיד השומה את המס החל על ההכנסה מדמי השכירות תוך שלושים ימים מיום קבלתה או שישלם בשנת המס מקדמות ע"ח המס.

ראוי לציין, כי בעת מכירת הנכס המושכר למגורים, עלות רכישת הנכס לצורך חישוב השבח, עליו מוטל מס שבח מכח חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (להלן – "החוק"), תהא בניכוי הסכום המרבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכותו לפי כל דין, אילולא נבחר מסלול זה, לתקופה שבה שילם היחיד מס כאמור במסלול זה.

סיכום ומסקנות:

בחירת מסלול המס הרצוי הנה בידי הנישום שיכול לבחור במסלול המיטבי לאחר שקילה ותחשיב מוקדמים.

נראה כי מסלולי הפטור הלא מעטים ממס שבח (והפטור ממס מכירה) במכירת דירות מגורים על פי החוק, מאיינים את חשיבות שלב מימוש דירות המגורים הנמכרת בעתיד עת בוחנים את הבחירה במסלול המיסוי הרצוי על דמי השכירות.

בדרכי המשכירים שדמי השכירות החודשיים הנגבים על ידם אינם עולים על תקרת הפטור, העדיפות המובהקת הנה בחירה במיסוי על פי מסלול הפטור, למעט במקרה הפיננסי בו ההוצאות והניכויים בגין הדירה המושכרת עולים על ההכנסה מדמי השכירות, כך שיווצר להם הפסד שניתן לקזזו מאותה הכנסה בשנים העוקבות, בהן יתכן והפטור לא יחודש או יקטן, שהרי מדובר בהוראת שעה.

ככל שדמי השכירות החודשיים עולים על התקרה, קל וחומר שהנם שווים או גבוהים מכפל התקרה, ברי כי יש לשקול בחירה במסלול המיסוי של 10% ממחזור ההכנסה מדמי השכירות. מסלול זה יהא בעל אטרקטיביות רבה יותר ככל שאחוז ההוצאות והפחת על הדירות המושכרות מההכנסה מדמי השכירות הנו קטן יותר, כלומר ככל שההכנסה החייבת מההשכרה הנה גדולה יותר. כן מסלול זה יהא אטרקטיבי יותר ככל שעסקינן בנישום הממוצע שאין לו פטורים ספציפיים, כגון הפטורים לנכה או לעיוור, ואין לי זיכויים רבים או הפסדי עבר שניתן לקזזם מההכנסה מדמי השכירות.

הנה כי כן, שומה על הנישומים לערוך סימולציה בדבר חבויות המס בכל אחד ואחד מהמסלולים בטרם יבחרו במסלול בעל חבות המס האופטימלית מבחינתם.