

18.67x16.17	1	עמוד 28	כוכב נשר	28/02/2014	41391980-5
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

מומחה נדל"ן: כך תשלמו הכי פחות מס עבור השכרת דירה ותחסנו כסף רב

לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן ושותף מייסד במשרד עורכי דין דורון-טיקוצקי-צדרבוים, בעל דירה בישראל רשאי לבחור אחד משלושה מסלולי מיסוי-

למגורים בישראל, מס בשיעור של 10% מהש-קל הראשון, זאת במקום המס שהוא חייב עליה לפי מדרגות המס, אם ההכנסה מדמי השכירות אינה הכנסה מעסק. בעל דירה הבוחר במסלול זה לא יהיה זכאי לנכות פחת או הפחתה בשל הדירה, או הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי השכירות, וגם לא יהיה זכאי לקיזוז, זיכוי או פטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה. עם זאת, לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, יתווסף לשווי המכירה הסכום המירבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכותו לפי כל דין, אילולא הבחירה במס-לול זה, לתקופה שבה שילם היחיד מס בשיעור 10%. יצוין כי הבחירה במסלול מיסוי זה מ-יבבת תשלום בגין הכנסות מדמי שכירות שהיו לבעל הדירה בשנת 2013. משמעות הדבר היא שמי שמעוניין במסלול זה, יצטרך לקבל הח-לטה בעניין ברזיוות, שכן אפשרות הבחירה במסלול המדובר נסגרת בימים הקרובים. המסלול השלישי הינו "מס בהתאם לשיעור המס השולי". בעל דירה הבוחר במסלול זה ישלם מס על הכנסתו מהשכרת דירת המגורים בישראל בהתאם לשיעור המס השולי הרל-וונטי לגביו באותה שנת מס. במסגרת מסלול זה, בשונה מהמסלולים המתוארים לעיל, יהיה בעל הדירה זכאי לדרוש את ניכוי כלל הוצא-אות שהיו לו בייצור הכנסתו מדמי שכירות



שהופחת מתקרה זו הסכום בו עלתה ההכנסה מכלל הדירות מגובה התקרה המקורית. בעל דירה שבוחר במסלול זה, לא יהיה זכאי לדרוש הוצאות פחת עבור דירת המגורים המושכרת על ידו, אם כי במידה שחלק מההכנסות מדמי שכירות חייבות במס, ניתן לדרוש הוצאות פחת באופן יחסי. תנאי לתחולת פטור זה הוא שבידי בעל הדירה מסמך, בחתימת ידו של השוכר, המאשר כי הדירה משמשת לו למגור-ים בלבד. המסלול השני הינו "מס בשיעור 10%". בעל דירה הבוחר במסלול זה יהיה זכאי לשלם על הכנסה שהגיב מהשכרת דירה המשמשת

לנוכח מחירי השכירויות המאמירים בוחרים ישראלים רבים להחזיק דירות כאפיק להש-קעה. השקעה זו נהנית היום משני יתרונות ברורים: דירה כהשקעה מניבה יותר מהריביות המוצעות במסגרת תוכניות ההיסכון הבנק-איות, וכן השקעה זו מהווה בחירה סולידית יותר מאשר השקעה בשוק ההון. לאור האמור, יש לערוך בקפידה תכנון מס לגבי השכרת הדירה, כך שבעל הדירה ישלם את המס בשי-עור הנמוך ביותר בדרך חוקית, דבר שחיוני לשקילת כדאיות העסקה. לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן ושר-תף מייסד במשרד עורכי דין דורון-טיקוצקי-צדרבוים, בעל דירה בישראל רשאי לבחור באחד משלושה מסלולי מיסוי להכנסות שה-פיק מהשכרת הדירה. תיקון חשוב למי שבוחר מסלול מס בשיעור של 10% יכול לשלם את המס עבור השכרת דירה בשנת 2013 רק עד 30.1.14, ולכן יש להיערך בהתאם. המסלול הראשון הינו "פטור ממס עד לתק-רה". בעל דירה הבוחר במסלול זה, זכאי לפטור ממס על הכנסה שתהיה לו מדמי שכירות, עד לסכום חודשי כולל של 5,080 שקל, נכון לשנת 2014. בעל דירות שהיתה לו בשנת המס הכ-סה מהשכרת דירת מגורים בישראל העולה על התקרה המתוארת, יהיה פטור ממס על ההכ-נסה מדמי השכירות עד גובה התקרה, לאחר