

24.21x33.96	1	עמוד 104	הארץ - THE MARKER	נדל"ן	21/04/2016	52940746-7
דורון טיקוצקי קנטור גוטמן צדרכובים משרד עורכי דתי - 224350						

104 בכוננות ספיגה

הממשלה החליטה לטפל במשקיעי הנדל"ן בנוקשות, במיוחד באמצעות רשות המסים. ראו הוזהרתם



המדינה שמה את משכירי הדירות על הכוונת

איור: ליאו אטלמן

מדמי שכירות. המסלול השני הוא חיוב במס מופחת של 10%. בהתאם לסעיף 122 לפקודת מס הכנסה, אדם בעל הכנסה מדמי שכירות למגורים סה, אדם בעל הכנסה מדמי שכירות למגורים יהיה רשאי לשלם בגינה מס של 10%, בתנאי שההכנסה אינה מעסק. יחיד אשר בחר במס לול זה נדרש לשלם את המס לא יאוחר מ-30 ימים מתום שנת המס שבה היתה לו הכנסה מדמי שכירות.

מי שבחר בתשלום מס במסלול זה אינו זכאי לנכות מההכנסה שעליה הוא משלם מס (10% כאמור) הוצאות כלשהן, לרבות פחת, וגם לא זכאי ליהנות מקיזוז או זיכוי כלשהו מהמס על ההכנסה מדמי שכירות. עם זאת, לעניין חישוב מס השבח העשוי לחול בעת מכירת הדירה, הוא ייחשב כאילו דווקא ניכה את הוצאות הפחת וכתוצאה מכך, במידה שמכירת הדירה תהיה חייבת במס שבה (ולא יחול עליה אחד הפטור רים), הרי שמס השבח שישוּב יהיה גדול יותר. אחת הטעויות הנפוצות של נישומים היא הסברה כי מי שבחר במסלול הראשון (פטור עד 5,030 שקל) זכאי לשלם מס של 10% בלבד על ההכנסה העולה על תקרת הפטור. זוהי טעות גמורה. כפי שהוסבר, שיעור המס המפחת של 10% חל רק במקרה שלא נבחר מסלול הפטור והמס בשיעור זה משולם על כלל ההכנסה.

המסלול השלישי הוא תשלום מס "רגיל" בהתאם למדרגות המס הקבועות בסעיף 121 לפקודת מס הכנסה, תוך ניכוי הוצאות שהוצאו ביצור ההכנסה במסלול זה. ההכנסה מדמי שכירות מצטרפת להכנסתו של היחיד, וישולם עליה מס על פי מדרגות אלה (נכון ל-2015): על כל שקל מ-237 אלף השקלים הראשונים, המס יהיה 31%; מעבר ל-237,601 שקל ועד ל-496,920 שקל, המס יהיה 34%; על כל שקל נוסף יהיה המס 48%.

מאחר שהכנסה מדמי שכירות היא פסיבית, הרי שלא יחולו לגביה שיעורי המס הנמוכים החלים על הכנסה מיגיעה אישית הקבועים בסעיף 121(ב) לפקודת מס הכנסה, אלא אם בשנת המס שבה נוצרו ההכנסות כבר הגיע הנישום לגיל 60.

הכותב הוא עו"ד ורו"ח מתמחה במקרקעין, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי קנטור גוטמן צדרכובים

עסק כלשהו וכי אין מדובר בהכנסה מעסק קבוע בפקודת מס הכנסה.

אם ההכנסה מדמי השכירות גבוהה מתקרת הפטור (5,030 שקל), מופחתת התקרה בסכום ההפרש, והנישום יחויב במס על כפל סכום ההפרש. נבחר את הרבדים: נגיה שהכנסתו של נישום מהשכרת דירה היא 6,000 שקל בחודש. סכום זה גבוה מהתקרה ב-970 שקל.

המסלול הראשון הוא פטור ממס בגין הכנסות מדמי שכירות עד לתקרה של 5,030 שקל בחודש, בתנאי שהדירה מיועדת למגורים בלבד

התוצאה תהיה הפחתה של הסכום הפטור אצל הנישום ב-970 שקל באופן שהפטור יחול אך ורק על הכנסה בסך 4,060 שקל (970-5,030). על יתרת הכנסתו – בסך 1,940 שקל יחויב הנישום במס הכנסה מלא, דהיינו במס שיחויב על פי מדרגות המס השוליים הרגילות.

עם זאת, ביחס לחלק מדמי השכירות שאינו פטור, יכול הנישום לנכות הוצאות באופן יחסי, כלומר החלק היחסי מתוך ההוצאה שאותה ניתן לנכות זהה לחלק היחסי מתוך ההכנסה שיחויב במס. בדוגמה הקודמת יוכל הנישום לנכות מהכנסתו החייבת 32.3% מכל ההוצאות שהוציא לשם הפקת ההכנסות

הם עוברים עבירה.

יש להבהיר כי אי־דיווח על הכנסות מדמי שכירות החייבות במס, ואי תשלום המס המי תחייב על הכנסות אלה, הוא עבירה פלילית לפי פקודת מס הכנסה. במקרה שבו המדובר במשכיר המגיש דו"ח אך משום מה "שוכח" לכלול בו הכנסות מדמי שכירות החייבות במס, זו אפילו עבירה חמורה למדי של הגי"ש דו"ח כוזב – עבירה מסוג פשע, שהעונש הקבוע בגינה בחוק הוא עד 10 שנות מאסר בפועל וקנס כבד.

גם בעלי דירות שהם אנשים נורמטיביים המתנהלים על פי רוב תוך שמירה על הוראות החוק עלולים איפוא, בנסיבות מסוימות, למי צוא עצמם נתונים בחקירה פלילית. ההליך עלול להסתיים בכתב אישום, והם יועמדו לדין ואף יורשעו בעבירה שתגרוור עמה עניי שה כבדה וגם רישום פלילי בעל השלכות שונות. בשל כך, מומלץ למשכירי דירה לבחון את מצבם המשפטי ולהיוועץ באנשי מקצוע הבקיאים בתחום.

ככלל, קבועים בפקודה שלושה מסלולי מיסוי המתאימים להכנסות מדמי שכירות: הראשון הוא פטור ממס מלא בגין הכנסות מדמי שכירות עד לתקרה של 5,030 שקל בחודש. בהתאם לסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים, תש"ן 1990), אדם שהיתה לו בשנת המס הכנסה של דמי שכירות מדירה אחת או יותר יהיה פטור ממס על הכנסה זו בהתקיים כמה תנאים. ראשית, הדירה מיועדת למגורים בלבד; שנית, קיים מסמך החתום בידי השוכר ולפיו הדירה משמשת אותו למגורים בלבד; שלישית, הדירה אינה רשומה כנכס המשמש בעסקו של המשכיר (בעל הדירה), כי היא אינה רשומה בספרי

בשם החוק ירון טיקוצקי

בריון שנערך לפני חודשיים בוועדת השקיפות שבכנסת, הודיעה רשות המסים כי בישראל יש יותר מ-250 אלף איש המחזיקים בשתי דירות או יותר, אך אין בידיה מידע מבוסס אודות היקף המס הלא המדווח הנובע מהשכרת דירות למגורים. בהתאם לנתונים שבידיה, נעשתה ב-2014 על ידי רשות המסים פנייה לכ-37 אלף איש שלי גביהם יש לה אינדיקציה כי הם מחזיקים ביותר משתי דירות, אך לא הגישו דיווח לרשויות המס על הכנסות מדמי שכירות. נמסר כי כתוצאה מפנייה זו, פתחו כ-78% מבעלי הדירות שאליהם נעשתה הפנייה תיק במס הכנסה, והתחילו לדווח על הכנסות מדמי שכירות.

בעת האחרונה משקיעה רשות המסים מאמץ מוגבר באכיפת הוראות פקודת מס הכנסה, באיתור סרבני מס (נישומים הנמנעים מלדווח לרשויות על הכנסותיהם החייבות בדיווח והייבות במס, ונישומים המדווחים על הכנסות באופן חלקי וכוזב). אחד התחומים שהנהלת רשות המסים החליטה למקד בו את מאמציה הוא ההכנסות מהשכרת דירה. הרשות זיהתה כי בתחום זה קיימת פרצה מסוימת הנובעת בחלקה מהוראות החוק אשר פוטרות לא רק ממס, אלא גם מהגשת דו"ח, מי שהכנסתו מדמי שכירות אינה גבוהה מתקרה מסוימת ככל שאין לו הכנסות ממקורות אחרים המחייבים ממילא הגשת דו"ח.

משכירי דירה רבים, מעריכה הרשות בצדק, אינם מגישים דו"ח שנתי, כך שאינם מודעים למערכת המס. חלק מאותם משכירים אינם מדווחים על הכנסותיהם מדמי שכירות גם כשהן גבוהות מתקרת הסכום הפטור, ובכך

גם בעלי דירות השומרים לרוב על החוק עלולים למצוא עצמם בחקירה פלילית. ההליך עלול להסתיים בכתב אישום ואף הרשעה