

נדל"ן פלוס

מיכל ירון

למקסם את הרווחים מדירות

ניתן להרוויח יותר משכר דירה אם יודעים כיצד להתנהל בתבונה מול רשויות המס. בתקופה שבה שוק השכירות פורח ורכישת דירה להשקעה שכיחה ואף מומלצת, כדאי להפנים שהשכרת דירה היא עסק לכל דבר ועניין. על-מנת למקסם את הרווחים מהכנסות העסק יש לתכנן את מסלול המס ולבחור במסלול המיטוי המתאים ביותר והמשתלם לנישום הספציפי, כלומר לבעל הדירה. לרוב ברי עו"ד אלי דורון, שותף במשרד דרור-טיקוצקי-צדרבוים, המסלול הראשון הוא קבלת פטור ממס. בהתאם לסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), אדם שהייתה לו בשנת המס הכנסה מדמי שכירות יהיה פטור ממס על הכנסה זו בהתקיים מספר תנאים: הדירה מיועדת למגורים בלבד, היא אינה רשומה כנכס המשמש לעסק קו של המשכיר (בעל הדירה), היא אינה רשומה בספרי העסק ואין מדובר בהכנסה מעסק קבוע בפקודת מס הכנסה. זאת ועוד, סך כל ההכנסות מהשכרת הדירה לא יעלו על 4,980 ש"ח, תקרת הפטור נכון לשנת המס הנוכחית. ככל שההכנסה תהיה גבוהה יותר תופחת תקרת הפטור בהתאם להפרש, ובעל הדירה ישלם עליו שיעור מס שולי של יחיד מהכנסה פסיבית, שעומד לכל הפחות על 31%.

לפני שממהרים לבחור במסלול הראשון, יש מספר נקודות שחשוב לציין. ראשית, נישום שנהנה מפטור זה אינו רשאי גם לנכות פחת בגין אותה דירה. שנית, על-פי אותו החוק, ייראו בהכנסת היחיד גם הכנסה מדמי שכירות של בן-הזוג המ-תגורר עימו או של ילדו (עד גיל 18). לביסוף, הכנסה מדמי שכירות עד לתקרת הפטור פטורה גם מתשלום מס בריאות ודמי ביטוח לאומי, אולם ככל שההכנסות גבוהות יותר הרי שעל ההפרש יש לרשום ווח ולשלם בגינו מס בריאות ודמי ביטוח לאומי על-פי השיעורים הקבועים בחוק. המסלול השני הוא תשלום מס בשיעור 10%. בהתאם לסעיף 122 לפקודת מס הכנסה, אדם שהייתה לו בשנת המס הכנסה מהשכרת דירה למגורים בישראל, יהיה רשאי לשלם בגינה מס בשיעור 10% בתנאי שהיא אינה הכנסה מעסק.

בטרם בוחרים במסלול זה יש שתי נקודות חשובות שעליהן יש לתת את הדעת. אדם שבחר במסלול זה לא יהיה זכאי לנכות פחת או הפחתה אחרת בשל הדירה, או הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי השכירות, ולא יהיה זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה. עם זאת, לעניין חישוב מס השבח ייראו במכירת הדירה כאילו ניכה הנישום פחת בגין כל התקופה שבה הושכרה הדירה ושולם עליה מס בשיעור 10%.

המסלול השלישי הוא תשלום מס בהתאם למדרגות המס הקבועות בסעיף 121 לפקודת מס הכנסה.