

השכרה ומכירת דירות מגורים

מאת ישראל רובינשטיין
יועץ מס מוסמך

גם עסק, לא תזכה את המשכיר בפטור, וכל ההכנסה ממנה תחויב במס, והעלמת עין של המשכיר במצב זה לא תעזור.

עמותות ללא כוונת רווח ששוכרים דירה למטרותיהם, יצטרכו לקבל אישור מראש משלטונות המס כדי שהמשכיר יוכל להיות פטור ממס, והמשכיר ידאג לקבל עותק מאישור זה.

הכנסה עודפת על הסכום הנ"ל, מורידה את תקרת הפטור בסכום ההכנסה העודפת. לדוגמה, הכנסה חודשית בסך 6,320 שקל, העודפת מהתקרה הפטורה ב-2,000 שקל, מורידה את התקרה הפטורה לסך 2,320 שקל, ומסך זה ואילך יחויב המשכיר בשיעור מס התחלתי בגובה 30%.

יצוין בזאת שלאחרונה, הונחה על שולחן הכנסת הצעה להעלאת התקרה הפטורה לסך 9,000 שקל לחודש. וזאת בכדי להוסיף לשוק הדירות להשכרה עוד דירות ובמטרה לעודד את שוק הדירות להשכרה. ימים ידברו אם ההצעה תאושר ואם אכן תפעל את המצופה ממנה.

המשבר הכלכלי העולמי מקרין את השפעתו גם לארצנו. אנשים נבוכים וגם מבוהלים על מסונם. וכעת יותר מתמיד, יש לנהוג במשנה זהירות בהשקעות ותשועה ברוב יועץ. לאלו שבחרו להשקיע בנדל"ן אמורה כתבה זו לספק מידע, שחשוב לדעת מראש, בפני מה הם עומדים, בבואם לממש השקעתם, או אם ברצונם לקבל הכנסה מהנכס בבל הקשור מבחינת מיסוי.

בנגע להכנסה מנכס, שהיא דירת מגורים, ישנם שלשה מסלולים ותנאים וסייגים שיפורטו בזה:

קיימת תקרת הכנסה פטורה ממס להכנסה עד 4,320 שקל לחודש - 51,840 לשנה (נכון לשנת הכספים 2008). הפטור מותנה בזה שהדירה הינה דירת מגורים ומושכרת למגורים בלבד, ושהשוכר והמשכיר הינם יחידים ולא חברה, המשכיר נדרש להציג למס הכנסה חוזה שכירות למגורים.

פרט חשוב נוסף, שדירה המשמשת למגורים, והשוכר מנהל בה



משבר הנדל"ן

24

המדינה כסלו תשס"ט



מסלול שני למי שהכנסתו גבוהה מהתקרה יכול לשלם מס מחזור בשיעור 10% על כל ההכנסה, אבל במסלול זה, לא יכול המשכיר לנכות הוצאות שהיו לו בקשר לנכס, **כולל פחת**.

יש הטוענים שניתן לשלב במסלול זה גם מסלול א', כגון על דירה אחת לקבל פטור ועל השניה לשלם 10%, למי שבותר בדרך זו רצוי שיצטייד באישור מקדים משלטונות המס.



מסלול שלישי הוא לשלם מס על ההכנסה בניכוי ההוצאות, ולפעמים אפשרות זאת כדאית כשיש הפסדים מועברים משנים קודמות, או פחת גדול, אך ביטוח לאומי גם אינו טומן ידו בצלחת, והחל מ-2008 שונה החוק, וגם אם ההכנסות כעצמאי או כשכיר עולות על ההכנסה מהשכירות, אם סכום ההכנסה עולה על 25% מהשכר הממוצע, קרי 1,900 לחודש, תחויבו בביטוח לאומי, כך שלפעמים בוחרים באפשרות הזאת, אך מבחינת ביטוח לאומי עלולים להתחייב בדמי ביטוח גבוהים. כל זה אמור למי שמשתמש באפשרות הרגילה של תשלום מס רגיל בניכוי ההוצאות, מי שעומד בתקרת הפטור או משלם מס מחזור של 10% פטור מביטוח לאומי.

זכות נדון במצבו של מי שחושב למכור דירה שהיתה מושכרת למגורים. הוראות החוק הינן רבות ומורכבות ביותר. נציין בזאת רק את עיקרי הדברים המצויים באופן רגיל, אך חשוב להדגיש שכן אדם שיש לו משהו חריג במושכר או בתיקו האישי חשוב שיתיעץ לפני העסקה עם יועץ מוסמך כדי שלא יופתע אחר כך.

בחוק קיים פטור ממס שבת למוכר דירה אחת ל-4 שנים, אך בתנאי שהדירה הנמכרת הינה דירת מגורים וראויה למגורים לפי טיבה במועד המכירה. לדוגמה, דירה שתסר בה מטבח או חדר רחצה לא תחשב כדירת מגורים לצורך קבלת הפטור, אך ניתן להתקין בה את החסר טרם מכירתה ולזכות בפטור.

לפעמים צריך לבחון אם כדאי לנצל את הפטור ממס במצבים מסוימים:

א. אם החיוב במס הינו קטן והמוכר מתעתד למכור דירה נוספת תוך 4 שנים שהרווח בה גדול, אזי כדאי לשלם מס על הדירה הראשונה ולשמור את הזכות לניצול הפטור לדירה השנייה.

ב. כאשר הכנסת המוכר נמוכה או היתה נמוכה בשנים עברו או שהכנסת האשה גבוהה מהכנסתו ולזוג מספר ילדים, באחד ממקרים אלו מס השבח שיתויב המוכר הינו מקדמה על חשבון מס הכנסה וניתן גם כן לפרוס את החיוב למשך 4 שנים אחורה בחלקים שווים. לכן יתכן מאד שאם לא ניצלתם את כל נקודות הזיכוי או שהכנסתכם בעבר היתה נמוכה תהנו מזיכוי על חלק מהמס, אפשרות זאת כרוכה בהגשת דו"חות לשנים שעברו.

לגבי דירה שהושבים למוכרה בחיוב מס היו הוראות שונות לחישוב השבח ולאחרונה יצאה הוראה שיש לקחת אותה בחשבון, שגם אם הדירה נמכרת בפחות ממה שנקנתה ויש לכאורה הפסד ממכירתה, אם היתה מושכרת עד למכירתה יקוזז פחת בשווי 2% לשנה החל מפברואר 2007. זאת אומרת שאם קניתם דירה בעבר בשווי 500,000 שקל ומכרתם אותה באותו הסכום יחושב הדבר לצורך מס כאילו הרווחתם בכל שנה 10,000 שקל והרווח יחויב כמובן במס גבוה.

לסיכום: צריך לזכור שתכנון מס הינו לגיטימי אבל צריך לדעת כיצד לעשותו.