

מיסוי השכרת נדל"ן בישראל



שלמה טבח, עו"ד (רו"ח)

לשעבר מנהל תחום רכז בכיר

חולית קבלנים

פקיד שומה למפעלים גדולים

נושאים לדיון



- הכנסה מעסק/יגיעה אישית לעומת הכנסה פסיבית
- מדוע חשובה ההבחנה בין הכנסה מעסק ובין הכנסה פסיבית?
- מסלולי המיסוי ליחיד בהשכרת דירה למגורים בישראל
- פסק הדין בעניין "לשם" ו-"בירן"
- טיוטת חוזר מקצועי סוג הכנסה מהשכרת דירת מגורים



הכנסה מעסק/יגיעה אישית לעומת הכנסה פסיבית?

הכנסה מעסק לעומת הכנסה פסיבית



הכנסה מעסק/יגיעה אישית

- פעילות ממשית, נמשכת, שיטתית לאורך זמן בעלת מחזוריות
- מנגנון/ארגון
- סיכון/סיכוי
- מטרה מוגדרת [להרוויח הרבה כסף]
- מעורבות
- שירותים נלווים

הכנסה מעסק לעומת הכנסה פסיבית



הכנסה פסיבית

- נצמחת כתשואה על השקעה או כתשואה על נכס
- אין יגיעה ממשית
- הפעולה העיקרית של בעל ההון היא פעולת ההשקעה עצמה
- התשואה צומחת על הנכס בסכום קבוע מראש או בסכום משתנה שאינו ידוע מראש
- למעט בחירת אפיק ההשקעה הראשוני, ברוב המקרים אין כמעט צורך בביצוע פעולות נוספות לשם הפקת ההכנסה – מלבד עצם הבעלות על ההון שמניב את ההכנסה



**מדוע חשובה ההבחנה בין
הכנסה מעסק
ובין הכנסה פסיבית?**

חשיבות ההבחנה בין הכנסה מעסק להכנסה פסיבית



הכנסה מעסק

- ניהול ספרים
- קיזוז הפסדים
- חובת הגשת דוחות
- שיעורי מס "רגילים"

הכנסה פסיבית | בדגש על הכנסות מנדל"ן

- שיעורי מס מופחתים
- פטורים
- ניכויים מיוחדים



מסלולי המיסוי ליחיד בהשכרת דירה למגורים בישראל

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול I – סעיף 121 - מס שולי לפי מדרגת המס השולי

- מדובר בהכנסה פסיבית
- מדרגות המס מתחילות מ- 31% לגבי נישום מתחת לגיל 60
- ניתן לנכות כל הוצאה ביצור הכנסה לרבות: פחת ואחזקה
- ניתן לקזז הפסדים
- ניתן לנצל זיכויים (תושב, נסיעה, ילדים וכו')
- ישנה אפשרות לניכוי פחת מוגדל ע"פ התקנות – 2% משווי הדירה כולל מרכיב הקרקע כשהוא מתואם לפי שיעור עליית המדד!!!

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול II – סעיף 122 – מס סופי בשיעור 10%

- מדובר בסעיף בחירה/רשות
- הדירה משמשת למגורים בישראל
- ההכנסה לא מגיעה לכדי עסק [מיסוי לפי סעיף 2(6)]
- לא ניתן לנכות הוצאות (פחת, אחזקה, ריבית על משכנתא וכו')
- שיעור מס 10% סופי על ההכנסות ברוטו
- המס ישולם עד 30 יום מתום שנת המס (שובר/מקדמות חודשיות)
- תשלום לאחר המועד לא ישלול את הסעיף (יכלול ריבית והצמדה)
- אין זכאות לפטור, זיכויים וקיצוזי הפסדים

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול III – חוק מ"ה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים)

- המשכיר הינו יחיד
- הדירה המושכרת נמצאת בישראל או באיזור
- הדירה משמשת למגורים בפועל
- השוכר הוא יחיד או שהשוכר הוא חבר בני אדם (בדר"כ עמותה) שקבע המנהל בחוק
- גובה הפטור - 5,030 ₪ בחודש

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול III – חוק מ"ה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים)

– המשך – חישוב הפטור

- סיכום כל ההכנסות ברוטו מהשכרת כל הדירות למגורים, כולל דירות שאינן משמשות בפועל למגורים
- חישוב ההפרש- הסכום שבו עולות סך הכנסות השכירות על תקרת הפטור
- חישוב תקרת פטור מתואמת – הפחתת ההפרש מתקרת הפטור
- תקרת הפטור המתואמת תחול רק על דירות שמושכרות בפועל למרות שבחישוב גובה התקרה נכללו אף הדירות שאינן משמשות למגורים בפועל



פס"ד לשם ובירן

פס"ד לשם



ע"א 7204/15 פ"ש ת"א 4 נ' לשם

- אח ואחות קיבלו דמי שכירות מהשכרת 27 נכסים
- מרביתם דירות מגורים שהיו בבעלותם
- **השאלה** - כיצד לסווג את ההכנסות מדמי השכירות?
- **אפשרות א'** - הכנסה חייבת מעסק על פי סעיף 2(1)? [טענת פ"ש]
- **אפשרות ב'** - הכנסה מדמי שכירות (פסיבית) על פי סעיף 2(6)
- הרלוונטיות הינה בקשר לתחולת סעיף 122 – מס בשיעור 10%

פס"ד בירן



ע"א 8236/16 פ"ש ירושלים 1 נ' בירן

- עורך דין ובעלים של משרד עו"ד
- עוסק בתחום פיתוח שכונות ופרויקטים של נדל"ן
- הכנסה מהשכרת למעלה מ- 20 דירות מגורים
- **השאלה** - כיצד לסווג את ההכנסות מדמי השכירות?
- **אפשרות א'** - הכנסה חייבת מעסק על פי סעיף 2(1)? [טענת פ"ש]
- **אפשרות ב'** - הכנסה מדמי שכירות (פסיבית) על פי סעיף 2(6)
- הרלוונטיות הינה בקשר לתחולת סעיף 122 – מס בשיעור 10%

פס"ד לשם ובירן - החלטת ביהמ"ש העליון



ביהמ"ש העליון קובע את המבחנים העיקריים שיש להביא בחשבון:

- המבחן הכמותי- היקף הדירות והיקף ההכנסות
- תדירות העסקאות או הפעולות
- ידע ובקיאות
- מנגנון או פעילות קבועה ונמשכת
- יזמות- פיתוח והשבחה

פס"ד לשם ובירן - החלטת ביהמ"ש העליון



המבחנים המשניים

- אופן המימון
- טיב הנכס
- תקופת ההחזקה- פחות רלוונטי להשכרת נכסים

מבחן העל – מבחן הגג

- מבחן הנסיבות האופפות את הפעילות – התמונה הכוללת

פס"ד לשם ובירן - החלטת ביהמ"ש העליון



- ביהמ"ש העליון מקבל את ערעורי רשות המיסים וקובע בשני המקרים:
- **דמי השכירות הינם הכנסה מעסק החייבת במס לפי סעיף 2(1) ולא כהכנסה פסיבית!!!**
- המסקנה – סעיף 122 לא חל!
- תשלום מס שולי (כ- 47%) ולא מס בשיעור 10%



טיוטת חוזר מקצועי
רשות המיסים
בנושא
סוג הכנסה מהשכרת דירות
מגורים

טיוטת החוזר מקצועי של רשות המסים



- השכרה של 10 דירות מגורים ומעלה - הכנסה מעסק
- השכרה של עד 5 דירות מגורים - הכנסה פסיבית
- השכרה של למעלה מ- 5 דירות ופחות מ- 10 דירות – תיבחן לפי המבחנים לעיל

- רשות המסים מייחסת חשיבות רבה למבחנים הבאים:
- היקף ההכנסה - היקף נרחב = הכנסה מעסק
- מנגנון - שיווק, הנה"ח, גביה, תחזוקה = הכנסה מעסק
- תקופת ההשכרה - השכרות קצרות מועד = הכנסה מעסק



האם ניתן לדעת מתי הכנסה
מהשכרת נדל"ן היא
הכנסה מעסק
או
הכנסה פסיבית???



תשובה:

לא!!!

ובכל זאת – דברים שחשוב לזכור – תובנות שלי



- כמות נכסים (בפס"ד 20 ומעלה; לפי מ"ה 10 ומעלה) = הכנסה מעסק
- שירותים נלווים = הכנסה מעסק
- ייזום ניסיונות להשבחת הנכסים = הכנסה מעסק
- ידע ובקיאיות – ידע בנדל"ן בכלל או ידע ספציפי בהשכרת נדל"ן?
- פעילות שיווקית = הכנסה מעסק
- מערך ארגוני/מנגנון = הכנסה מעסק
- ישיבה בחיבוק ידיים וההכנסה זורמת מאליה = הכנסה פסיבית



תודה רבה על ההקשבה