

25.32x23.35	1	8	עמוד	ממון	ידיעות אחרונות - ממון	29/07/2015	48977906-0
גלעד ברון עורך די - 166180							

# אם משכירים, אז משלמים

לאחרונה הגבירה רשות המסים את האכיפה, כולל הטלת סנקציות פליליות, על משכירי דירות למגורים • כמה מס תצטרכו לשלם, איזה חלופות עומדות בפניכם ואיך מסדירים חובות מהעבר • מדריך



איוה גיא מורד

## מאת ליטל דוברוביץקי

בהיעדר ערוצי השקעה אטרקטיביים בשנים האחרונות, אנשים רבים בחרו להשקיע את כספם ברכישת דירות מגורים במטרה להשכירן וליהנות מהכנסה שוטפת ותשואה על ההון. לאחרונה, כתיקם לק מהגברת מדיניות האכיפה, החלה רשות המסים לאכוף את נושא הדיווח והחבות כמס מהכנסת משכר דירה. האכיפה החלה בשליחת עשרות אלפי מכתבי דרישה להגשת דוחות על פרטים אישיים ומקורות הכנסה לאזרחים שבבעלותם יותר משתי דירות, וממשיכה גם בימים אלה בהזמנתם למשרדי החקירות ובנקיטת סנקציות פליליות נגד בעלי הכנסות לא מדרווחת מדמי שכירות. באמצעות עו"ד גלעד ברון ועו"ד ורו"ח נעם שרעבי, ממשרד ברון ושות', המתמחים במי"ס, ננסה לענות על מספר שאלות שכיחות של משכירים.

### בבעלותי שתי דירות. באחת אני גר ואחת משכיר. האם אני צריך לשלם מס?

עו"ד ורו"ח שרעבי מסביר כי אם הכנסותיך מהשכרת דירה או דירות למגורים אינה עולה על סך של 5,070 שקל (לחודש בשנת 2015), הינך זכאי

לפטור מלא ממס הכנסה בגין הכנסותיך אלה, כל עוד ההשכרה היא של דירה המיועדת לשמש למגורים והשוכר מצהיר שהיא משמשת אותו למגורים. אם עברת את תקרת הסכום הנ"ל, עליך לשלם מס על ההכנסה משכירות ויש לבחון מהי החלופה המיטבית לדיווח על אותו חלק החייב במס מבין החלופות הקיימות למשכירים.

### ברשותי שלוש דירות שאני משכיר. אחת מהן אני משכיר ללא תמורה לבן משפחה שאני רוצה לעזור לו. מה הדין לגבי דירה זו?

ההכנסה החייבת כמס מהשכרה היא על בסיס מוזמן. מכאן, שאם אין הכנסה אין חבות כמס. כלומר, אם בבעלותך שלוש דירות ששתיים מהם אתה משכיר בכסף ואת השלישית אתה לא משכיר, תשלם מס על שתי הדירות, אך תשלם מס רק על ההכנסות שקיבלת בפועל.

### אילו מסלולים קיימים למשכירים?

עו"ד שרעבי וברון: "החלופה הראשונה היא פטור מלא או חלקי ממס. בחלופה זו, יחיד שהכנסותיו מהשכרת דירה או דירות למגורים אינן עולות

על 5,070 שקל בחודש (בשנת 2015), זכאי לפטור מלא ממס. פטור זה יחול על יחיד שמשכיר דירה המיועדת לפי טיבה לשמש למגורים. ככל שההכנסה עוברת את התקרה הזו, הפטור נשחק בגובה החריגה מהתקרה.

"החלופה השנייה היא מס שולי. בדרך כלל, זה משולם מס הכנסה על הכנסות השכירות, בניכוי הוצאות הקשורות בשכירות (פחת, מימון, תיקונים וכו'). החלופה זו ההכנסה מהשכירות מצטברת לשאר הכנסותיך, ומשולם עליה מס מלא כמו על כל הכנסה פסיבית אחרת, והיא מחייבת הגשת דוח שנתי על כלל הכנסותיך, כולל ההכנסות משכר הדירה.

"החלופה השלישית היא מס בשיעור 10% מהכנסות השכירות. בחלופה זו

שיעור המס שיחול על ההכנסות הינו 10%, ללא תקרת הכנסה. משלמים מס מופחת בשיעור 10% על כל ההכנסות משכירות, בשובר מקוצר שמוציאים לצורך זה – ואז אין חובת הגשת דוחות למס הכנסה על הכנסות השכירות. כך, למשל, אם אתה משכיר שלוש דירות מגורים ב־5,000 שקל כל אחת, תשלם 1,500 שקל מס כל חודש על הכנסה זו. התשלום לא חייב להיות חודשי, ויכול להיעשות עד 30 יום מתום שנת המס. רו"ח ועו"ד רמי אריה, המתמחה במי"ס, טוען: "מציין כי במסלול הפטור ובמסלול ה-10% לא ניתן לדרוש הוצאות, כולל הוצאות פחת."

### אני משכיר מספר דירות ועד היום לא דיווחתי לרשות

עו"ד נועם שרעבי: "פיקדי השומה הונחו לאחרונה ללכת לקראת משכירים שלא דיווחו על הכנסותיהם בעבר ולאפשר להם לשלם את חובם בהליך מקוצר"



## המסים. איזה פתרון יש לי כרגע?

לדברי עו"ד ברון ושרעבי, רשות המסים מודעת לעובדה שעד היום רמת הדיווח הייתה נמוכה, וכי כיום נוצר רצון מטעם הנישומים לבוא ולהצהיר על הכנסותיהם. לכן הוציאה הרשות הנחיה לפקדי השומה ללכת לקראת הנישומים ולאפשר להם להסדיר את הדיווח ותשלום המס, בהתאם לאחת משלוש חלופות אפשריות.

במסגרת ההנחיה שקיבלו פקדי השומה, קיימת הנחיה לאפשר לנישומים שיש להם הכנסות משכר דירה למגורים שאפשר לדווח עליהן במסלול של 10% (כלומר שההכנסה מהם היא לא הכנסה מעסק) לדווח על הכנסות הכנסות החייבות כמס משנת 2007, אלה בדיווח מקוצר, שיכלול את כל הכנסות החייבות כמס משנת 2007, המס ועד מועד התשלום. המטרה היא לאפשר למשכירים שיכלו לבחור במסלול של 10% ולא עשו זאת עד היום, לדווח על הכנסותיהם במסלול זה, אף שלא עמדו בתנאי של דיווח במועד. לכאורה לא זכאים ליהנות ממס של 10%. במישור הפלילי קיים גוהל של גילוי מרצון, המאפשר לפנות לרשות המסים ולבקש להסדיר את המס האזורי. חי ולקבל חסינות מסנקציות פליליות, הכל בכפוף לנהל.