

מיסוי השכרת דירה למגורים בישראל

בכל מה שקשור למיסוי השכרת דירה למגורים בארץ, ישנם מספר מסלולים רלוונטיים כפי שיוצג במסגרת מאמר זה.

א. מסלול הפטור ממס

יחיד המשכיר דירה למגורים בארץ עשוי להיות זכאי לפטור מלא או חלקי ממס, לפי גובה ההכנסה החודשית הכוללת שמתקבלת מהשכרת דירה אחת או יותר למגורים על ידו.

נכון לשנת המס 2026, תקרת הפטור היא על סך של 5,654 ₪ לחודש.

<u>אופן החיוב</u>	<u>הכנסה חודשית משכר דירה</u>
פטור מלא (בכפוף לתנאים)	עד 5,654 ₪
פטור חלקי בלבד	מעל 5,654 ₪ ועד 11,308 ₪
אין פטור לפי המסלול הזה	מעל 11,308 ₪

כיצד מחושב הפטור החלקי?

כאשר ההכנסה החודשית עולה על התקרה אך אינה עולה על כפל התקרה, הפטור מצטמצם בסכום שבו ההכנסה עולה על תקרת הפטור.

לדוגמה, בהכנסה חודשית מהשכרה למגורים בגובה 6,654 ₪:

- תקרת הפטור 5,654 ₪.
- החריגה מהתקרה 1,000 ₪.
- הפטור המתואם 4,654 ₪.
- ההכנסה החייבת במס 2,000 ₪.

יצוין כי ההכנסה החייבת במס במסלול מיסוי זה, ממוסה לפי מדרגות המס הרגילות.

ב. מסלול מס בשיעור 10% (סעיף 122 לפקודת מס הכנסה)

יחיד המשכיר דירה למגורים בישראל שלא במסגרת עסק יכול לבחור, בתנאים הקבועים בחוק, לשלם מס בשיעור של 10% מההכנסה ברוטו מדמי השכירות.

מצד אחד, מדובר במסלול שבו חישוב פשוט יחסית של חבות המס בשיעור קבוע על ההכנסה הרלוונטית, אך מצד שני, ככלל, אין לנישום זכות לנכות הוצאות אשר הוצאו בייצור ההכנסה מדמי שכירות למגורים כגון תיקונים, ביטוח, ריבית או הוצאות ניהול, אינו זכאי לנכות פחת או הפחתה אחרת בשל הדירה, ואין הוא זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל על ההכנסה במסגרת מסלול זה.

החל משנת המס 2023, חלה רפורמה חשובה בסעיף 122 לפקודת מס הכנסה ("מסלול 10%"), המעניקה הקלה משמעותית למי שמשכיר את דירתו היחידה ושוכר דירה אחרת למגוריו.

עיקרי ההקלה ("ניכוי שכר דירה כנגד שכר דירה")

מי שמשכיר את **דירתו היחידה** בישראל, ובמקביל **שוכר דירה אחרת** בישראל למגוריו (או משלם בעבור בית אבות / מוסד גריאטרי), רשאי **לנכות את שכר הדירה שהוא משלם** מסכום הכנסת השכירות שהוא מקבל, ורק על היתרה לשלם מס מופחת בשיעור של 10%.

התנאים המרכזיים לקבלת ההטבה:

- **דירה יחידה:** הדירה המושכרת חייבת להיות דירתו היחידה של הנישום בישראל (או באזור).
- **מגורים בפועל:** הדירה הנשכרת משמשת למגוריו של הנישום (ולא למטרה מסחרית/עסקית).
- **היעדר יחסים מיוחדים:** שכר הדירה שמשולם אינו משולם ל"קרוב".
- **תקרת ניכוי:** סכום הניכוי מוגבל ל- **90,000 ₪ בשנה** (7,500 ש"ח בחודש בממוצע), או לגובה הכנסת השכירות שהתקבלה - כנמוך מביניהם.

ג. מסלול המס הרגיל (לפי מדרגות המס)

במסלול זה ההכנסה החייבת מחושבת לאחר ניכוי הוצאות המותרות לפי דין, ובהן: הוצאות תיקון ואחזקה, ביטוח והוצאות ניהול, הוצאות מימון המותרות בניכוי ופחת, בהתאם להוראות החלות. ההכנסה נטו מצטרפת להכנסות החייבות במס בהתאם לכללים הרלוונטיים. מסלול זה עשוי להיות כדאי כאשר ההוצאות המוכרות משמעותיות, או כאשר שיעור המס האפקטיבי נמוך יחסית.

ד. מתי ההשכרה נחשבת עסק?

המסלולים המיוחדים של הפטור והמס בשיעור של 10% אינם חלים בהכרח כאשר פעילות ההשכרה עולה כדי עסק, כאשר הסיווג נבחן לפי מכלול הנסיבות, ובהן: מספר הדירות, היקף הפעילות, תדירות הפעולות, מנגנון הניהול, היקף השירותים והמאפיינים הכלכליים של הפעילות. אם מדובר בעסק, ההכנסה אמורה להתחייב במס לפי הכללים הרגילים להכנסה עסקית (מדרגות המס), ובנסיבות המתאימות גם בדמי ביטוח לאומי.