

אדונים נכבדים,

הנדון: הכנסות משכר דירה למגורים בישראל ובחו"ל בשנת המס 2010

1. **מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים בישראל**

הכנסות פסיביות מהשכרת דירה למגורים בישראל בידי יחידים נישומות בשלושה מסלולים: **הראשון** - מסלול פטור לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 וזאת עד לתקרה מסוימת, **השני** - מסלול מס מופחת בשיעור 10% לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה ו**מסלול שלישי** - החייב במס מלא מחד, ומאידך מאפשר לדרוש הוצאות.

חוזר זה בא לסקור בפני המשכיר את האפשרויות העומדות כיום, למיסוי הכנסות מהשכרת דירת מגורים בישראל.

לצורך המחשה מובאים בסוף החוזר דוגמאות מספריות לבחינת הכדאיות בבחירת המסלולים השונים ואפשרות השילוב ביניהם.

2. **ניכוי במקור בגין תשלום הכנסות שכירות**

תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלום דמי שכירות), התשנ"ח-1998, מחייבות שוכר לנכות מס במקור בשיעור 35% מדמי השכירות המשולמים למשכיר, באם ניתן היה לתבוע הוצאה זו בניכוי. בד בבד קובע סעיף 32א לפקודה, שמי שהיה חייב לנכות מס במקור ולא ניכה, לא תותר לו ההוצאה בניכוי. לאור זאת, באם השוכר אינו יחיד שהדירה משמשת אותו למגורים בלבד, יש להצטייד מראש בפטור או באישור מוקטן על ניכוי במקור מרשויות המס.

3. **מסלול פטור**

3.1 חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 (להלן - **החוק**) פוטר ממס הכנסות מהשכרה למגורים של דירות מגורים בישראל (בידי משכיר שהוא יחיד, לרבות נישום מייצג בחברה משפחתית, בהשכרה לשוכר שהוא יחיד או חבר בני אדם שקבע לעניין זה נציב מס הכנסה), וזאת עד לתקרה של 4,680 ש"ח לחודש (סכום מעודכן לשנת 2010).

3.2 החוק מגדיר דירת מגורים כדירה בישראל או באזור המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, למעט דירה הרשומה או שיש לרשמה בפנקסים שחייבים לנהל לגבי הכנסת המשכיר מעסק. פועל יוצא מכך, שכל דירות המגורים של המשכיר שאינן במסגרת עסקו, עונות להגדרה זו.

3.3 החוק מגדיר את המונח "דמי שכירות" ככולל את התמורה מהשכרת דירת מגורים אחת או יותר, המשמשת למגורים, לשוכר שהוא יחיד, או חבר בני אדם שאושר על ידי הנציב.

3.4 סעיף 2 לחוק קובע כי הפטור יחול על הכנסה מדמי שכירות (כאמור לעיל), ובתנאי שלא הייתה ליחיד הכנסה מהשכרת דירות מגורים בסכום העולה על התקרה (כאשר ההכנסה עולה על התקרה, אך היא נמוכה מכפל התקרה, נקבע מנגנון בו כל שקל עודף מפחית שקל מהסכום הפטור עד התקרה).

3.5 עיון מדוקדק בלשון החוק מראה, כי בעוד שהתמורה "הפטורה" הינה רק זו הנכללת בגדר "דמי שכירות" כהגדרתם בחוק, הרי חישוב התקרה כולל בתוכו כל הכנסה מהשכרת דירות מגורים, לרבות לדוגמא דירות המושכרות למי שאינו יחיד או חבר בני אדם שאושר על ידי הנציב, וכן דירה המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים אך אינה משמשת ככזו בפועל, הכנסותיה מחד יחושבו לצורך תקרת הפטור, אך כמוכן לא ייהנו מהפטור עצמו.

3.6 נציין, כי מפעם לפעם מועלות טענות על-ידי רשויות המס, שאין להתיר בניכוי חלק יחסי של הוצאות הפחת כנגד סכום ההכנסה החייבת במס (הסכום העולה על תקרת הפטור), אך נושא זה טרם נבחן בפסיקה.

3.7 בנוגע לחישוב מס השבח במכירת דירה שהושכרה במסלול הפטור - על פי הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מספר 5/2007, אין להתיר הוצאות שוטפות ויש לנכות את הפחת משווי הרכישה (ניכוי המקביל להוספת הפחת לשווי המכירה במסלול מס בשיעור 10%). בפס"ד לילי שמשון (ו"ע 1005/09) שפורסם באפריל 2010, נקבע שבחישוב השבח, אין להפחית מהעלות מרכיב פחת שלא נדרש בניכוי לצרכי מס, ועל כן נראה שהוא מחליש מאוד את עמדתה של רשות המסים.

4. מסלול מס בשיעור 10%

4.1 סעיף 122 לפקודת מס הכנסה (להלן - "הפקודה") מאפשר מסלול המטיל 10% מס בלבד על ההכנסה ברוטו מהשכרת דירת מגורים, וזאת ללא קביעת תקרה לגובה ההכנסות.

4.2 הדרישות היחידות בסעיף הינן, שהמשכיר הינו יחיד (לרבות נישום מייצג בחברה משפחתית), ושהדירה המושכרת משמשת למגורים בישראל. אין כל חשיבות לזהות השוכר, יחיד, חברה או אחר. די בכך כי הדירה משמשת למגורים בישראל.

נציין, כי אף מסלול זה לא יחול על הכנסה של יחיד המהווה הכנסה מעסק כאמור בסעיף 2(1) לפקודה.

מי שבחר לשלם מס במסלול זה, לא יהא זכאי לנכות פחת או הוצאות אחרות ולא יהיה זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה. לענין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, ייוסף לשווי המכירה הסכום המירבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכותו, אילו לא האיסור לנכותו במסלול זה. (הוראה זו נקבעה בחוק ולכן נראה כי פס"ד לילי שמשון, שהוזכר לעיל, אינו רלוונטי במקרה זה).

4.3 לאחר תיקון 159 לפקודה (פורסם בספר החוקים 2112 מיום 15/10/2007), מסלול זה אינו מחייב עוד כבעבר תשלום מקדמות שוטפות לפקיד השומה. על פי התיקון, תשלום המס במסלול זה יבוצע בתוך 30 ימים מתום שנת המס (ולא בתום 30 ימים מיום קבלת ההכנסה כפי שהיה ערב התיקון). לפיכך, ניתן לבחור במסלול זה גם בדיעבד עבור שנת 2010 ובתנאי שהמס על הכנסה זו ישולם עד ליום 30.1.2011 (אלא אם שילם היחיד בשנת המס 2010 מקדמות רגילות לפי סעיף 175 לפקודה).

5. מסלול חייב

במסלול זה משולם מס מלא על ההכנסה נטו, לאחר קיזוז הוצאות וכיו"ב, כנהוג לגבי כל הכנסה עסקית אחרת.

6. בחינת שילוב בין המסלולים השונים

6.1 כפי שראינו, אף אחד מהמסלולים פחותי המס (פטור או 10%) לא חל על הכנסה מעסק, ולכן במקרה בו פעילות היחיד המשכיר מגיעה לכדי עסק, פתוחה בפניו, אך ורק האפשרות של מסלול חייב מס, הכולל כמובן הכרה בהוצאות. ואולם, באם לדוגמא, למשכיר יש בנין המכיל מספר רב של דירות להשכרה, המהווה עסק, ובנוסף מספר דירות נוספות במקום אחר, שבגינן ההכנסה הינה פסיבית, הרי שאין מניעה כי על ההכנסה העסקית ישולם מס רגיל ואילו על הדירות האחרות יחול מסלול הפטור או מסלול ה-10%, לפי העניין.

6.2 **שילוב מסלול פטור ביחד עם המסלולים האחרים** - השילוב בין מסלול פטור למסלול מס בשיעור 10% כמעט תמיד אינו כדאי, היות וכפי שראינו בפרק מסלול הפטור (בסעיף 3 לעיל), לשון החוק הדווקנית קובעת כי בחישוב תקרת הפטור יילקחו כל דירות המגורים בחשבון, דהיינו גם כאלה שאינן במסלול הפטור אלא במסלול ה-10% (לדוגמא, דירה שהושכרה למגורים עבור חברה, או דירה המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, אך הושכרה לפעילות עסקית).

אנו בדעה, כי לשון החוק מאפשרת שילוב, כך שלגבי דירה מסוימת יוחל חוק הפטור ועל הדירה הנוספת יידרש מסלול ה-10%. ברם, תקרת הפטור ממס תקטן בכל הסכומים שיחויבו במסלול 10% מס, ולכן אפשרות השילוב הנ"ל מוגבלת ורלבנטית במקרים הבאים:

(1) בהשכרת מספר דירות מגורים - רק כאשר סך ההכנסות הינן גבוהות מתקרת הפטור, אך נמוכות מכפל תקרת הפטור.

(2) כאשר ההכנסות מהשכרת דירות המגורים נמוכות מתקרת הפטור, אך השכרת חלק מהדירות לא עונה לתנאי הפטור כאמור בחוק הפטור, אך עונה על התנאים כאמור בסעיף 122 לפקודה.

לדעתנו, ניתן לשלב אף את המסלול הפטור עם המסלול החייב כאשר קיימות מספר דירות, ככל שהכניסה למסלול החייב אינה מחויבת בדין, דהיינו אין המדובר בהכנסה מעסק אלא בהכנסה פסיבית, והנישום בחר מסיבותיו הוא (לדוגמא, פחת ומימון גבוהים) להיכנס למסלול החייב. ואולם, אף כאן, ההכנסה במסלול החייב תופחת מתקרת הפטור ובמרבית המקרים יצא שכרנו בהפסדנו.

לפיכך, כאשר סך ההכנסות מהדירות אינו עולה על תקרת הפטור אין כדאיות בשילוב מסלול הפטור ביחד עם המסלולים האחרים, אולם אם סך ההכנסות עולות על תקרת הפטור, אך לא מעבר לכפל תקרת הפטור, יש לבחון את כדאיות השילוב.

6.3 **שילוב מסלול 10% עם מסלול חייב** - אין מניעה לשילוב מסלול 10% עם מסלול חייב, היות ומסלול זה אינו מוגבל בתקרה. ניתן, לדוגמא, לשלם 10% מס על דירה אחת (נניח דירה ישנה שנרכשה לפני שנים רבות, שאין בגינה הוצאות מימון ואשר הפחת בגינה נמוך), ואילו על דירה אחרת להיכנס למסלול החייב (דירה שנרכשה במימון גבוה והזכאית לפחת גבוה).

7. כדאיות הבחירה בין המסלולים השונים

בנספח א' מובאות דוגמאות מספריות להמחשת כדאיות הבחירה בין המסלולים השונים, שהמסקנות העולות מהן הינן כדלקמן:

7.1 כאשר המדובר בהכנסה כוללת העולה על גובה תקרת הפטור, כדאיות הבחירה במסלול הפטור קטנה בדרך כלל לעומת מסלול ה-10%.

7.2 במקרה של דירות שנרכשו לאחרונה ואשר נלקחו בגינן אף משכנתאות, מומלץ לשקול להיכנס לגביהן למסלול החייב, ואילו לגבי דירות ישנות, ללא עלות גבוהה וללא מימון, כדאי להיכנס למסלול 10%, כך שהשילוב יביא למס משוקלל הנמוך מ-10%.

7.3 במקרה שבו ישנה למעלה מדירה אחת וסך ההכנסות עולה על תקרת הפטור, אך לא עולה על כפל תקרת הפטור, ישנם מצבים שבהם שילוב בין מסלול הפטור למסלולים האחרים נותן את תוצאת המס הנמוכה ביותר.

- 7.4 למותר לציין, שמומלץ בכל שנה (אך לא יאוחר מ- 30 יום לאחר תום שנת המס, בשל חובת התשלום המוטלת על מי שבחר במסלול המס בשיעור 10%) לבצע בדיקת חבות המס בכל אחד מהמסלולים על בסיס ההכנסות והעלויות (לרבות פחת), ולקבל החלטה בהתאם לתוצאות הבדיקה.
- 7.5 אין כל מניעה כי בכל שנה ושנה ייבחר המסלול המטיב ביותר עם נישום, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 7.4 לעיל.
8. **הכנסות מהשכרה בחו"ל**
- 8.1 דירת מגורים בחוק הפטור הינה דירה בישראל ובאזור, ולכן אין מניעה לשילוב בין מסלול הפטור לפי חוק הפטור לדירה בישראל לבין כל מסלול לגבי דירה בחו"ל, שהינו מסלול נפרד לחלוטין שאינו רלבנטי להכנסות ההשכרה בישראל.
- 8.2 למותר לציין, שאף לעניין מסלול 10%, אין כל מניעה בשילוב עם הכנסות מחו"ל, וזאת כפי שראינו אף לגבי שילוב עם מסלול חייב בישראל.
- יצוין, כי לגבי הכנסות מהשכרה בחו"ל אין כל אבחנה בין דירת מגורים למשרד, וכיו"ב.
- 8.3 לבעלי הכנסות מהשכרה בחו"ל קיימים שני מסלולים:
- מסלול חייב, שבו פרט לניכוי ההוצאות, ניתן אף לקבל זיכוי בגין המס ששולם בחו"ל אגן מסלול בו ישולם מס על ההכנסה ברוטו (אך לאחר ניכוי פחת) בשיעור 15%, ללא מתן אפשרות להתיר הוצאות אחרות וללא מתן זיכוי מהמס החל בחו"ל, וזאת בהתאם להוראות סעיף 122א לפקודה.
- 8.4 אין כל מניעה כי ייערך חישוב לגבי כל נכס ונכס ועל פי תוצאות המס, על נכס א' יוחל מסלול 15% ועל נכס ב' יוחל המסלול החייב.
- 8.5 מלשון החוק ניתן להסיק לכאורה שאין מניעה, כי בכל שנה ושנה יבחר מסלול שונה בחו"ל, לגבי אותו הנכס, וזאת לאור תוצאות המס המשתנות (גידול/קיטון בהוצאות), היות ולשון החוק שותקת בעניין, ולכן זכאי הנישום לבחור את האופציה המטיבה עמו.
- 8.6 מהדוגמאות בנספח ב' ניתן לראות, שככל שסכום הפחת גבוה יותר ושיעור המס בחו"ל נמוך לעומת שיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

נספח א - דוגמאות לחישוב המס בגין הכנסות מהשכרת דירות מגורים בישראל**דוגמא א'**

שנת 2010, תקרה 4,680 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 7,200 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,000 ש"ח לחודש.

אפשרויות**מסלול פטור* :**

סכום פטור - 2,160 ש"ח = $4,680 - (7,200 - 4,680)$

סכום חייב - 5,040 ש"ח = $7,200 - 2,160$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש לייחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות כדלקמן :

הוצאות מוכרות 700 ש"ח = $1,000 \times 5,040 / 7,200$

<u>ש"ח</u>	
5,040	הכנסה שאינה פטורה
700	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>4,340</u>	הכנסה חייבת
<u>1,953</u>	מס (נניח 45%)

* היות שבשנת 2010 תקרת הפטור עומדת על 4,680 ש"ח, הרי שעל כל הכנסת שכירות העולה על כפל תקרת הפטור שהינה 9,360 ש"ח לא יחול מסלול הפטור.

מסלול 10%

720 ש"ח = $7,200 \times 10\%$

מסלול חייב -

<u>ש"ח</u>	
7,200	הכנסה
1,000	הוצאה
<u>6,200</u>	הכנסה חייבת
<u>2,790</u>	מס (45%)

מסקנות

האופציה הגרועה ביותר הינה במסלול החייב, והאופציה הטובה ביותר הינה במסלול 10% והיא עדיפה לאין ערוך על מסלול הפטור.

אך יש לזכור שבמסלול ה- 10% רואים את היחיד כאילו דרש פחת, לעומת מסלול הפטור שבו למרות האמור בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 5/2007, יש מקום גם לגישה אחרת שעל פיה לא מנכים פחת משווי הרכישה של הדירה הנמכרת (ראה סעיף 3.7 לעיל). עובדה זו רלבנטית באם בעת מכירה עתידית של הדירה לא יחול פטור ממס שבח, ואז במקרה בו נדרש פחת (לרבות שראו בו כאילו נדרש) העלות המופחתת קטנה יותר ולכן השבח וכמובן מס השבח יהיו גבוהים יותר.

דוגמא ב'

שנת 2010, תקרה 4,680 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 3,500 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,500 ש"ח לחודש.

אפשרויות

ניתן לראות בנקל כי במקרה זה המסלול הנבחר יהיה המסלול הפטור, היות ובו אין כל מס ולכן אין כל טעם לבחון את המסלולים הבאים.

דוגמא ג'

שנת 2009, תקרה 4,680 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 5,800 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,500 ש"ח לחודש.

מסלול פטור :

$$4,680 - (5,800 - 4,680) = 3,560 \text{ ש"ח} \quad \text{סכום פטור -}$$

$$5,800 - 3,560 = 2,240 \text{ ש"ח} \quad \text{סכום חייב -}$$

$$1,500 \times 2,240 / 5,800 = 579 \text{ ש"ח} \quad \text{הוצאות מוכרות}$$

ש"ח

2,240
579

1,661

הכנסה שאינה פטורה
הוצאות מוכרות לצרכי מס
הכנסה חייבת

747

מס (נניח 45%)

* נציין, כי מפעם לפעם מועלות טענות על ידי רשויות המס, שאין להתיר בניכוי חלק יחסי של הוצאות הפחת כנגד סכום ההכנסה החייבת במס (הסכום העולה על תקרת הפטור), אך נושא זה טרם נבחן בפסיקה.

מסלול 10% -

$$5,800 \times 10\% = 580$$

מסלול חייב -

ש"ח	
5,800	הכנסה
1,500	הוצאה
4,300	הכנסה חייבת
1,935	מס (נניח 45%)

מסקנות לגבי דוגמא ג'

לכאורה מסלול 10% עדיף, אך כפי שראינו לעיל, יש לקחת בחשבון את עניין הפחתת הפחת מהעלות, בעת מכירה חייבת של הדירה בעתיד, ולכן יתכן שהמסלול הפטור (בו סכום המס המשוקלל גבוה יותר) יהיה עדיף (ראה הערות לעיל).

סיכום דוגמאות א' עד ג' - בחירה במסלולים ללא שילוב

כאשר המדובר בהכנסה כוללת העולה על גובה תקרת הפטור (אך אינה עולה על כפל תקרת הפטור), כדאיות הבחירה במסלול הפטור קטנה בדרך כלל לעומת מסלול ה-10%.

במקרים בהם ההכנסה מדמי שכירות עולה על כפל תקרת הפטור, הפטור אינו רלבנטי, ומסלול 10% יהיה בד"כ עדיף. מסלול 10% עדיף בדרך כלל גם כאשר ההכנסה עולה על תקרת הפטור, אך אז ההפרשים בתשלומי המס קטנים יותר ויש לקחת בחשבון את העובדה שבמסלול זה רואים את היחיד כאילו דרש פחת (ראה הערות לעיל). עובדה זו רלבנטית באם בעת מכירה עתידית של הדירה לא יחול פטור ממס שבח, ואז במקרה בו נדרש פחת (לרבות שראו בו כאילו נדרש) העלות המופחתת קטנה יותר ולכן השבח וכמובן מס השבח יהיו גבוהים יותר.

דוגמא ד' - שילוב בין מספר מסלולים

שנת 2010, תקרה 4,680 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 4,500 ש"ח לחודש מדירה א', 1,500 ש"ח לחודש מדירה ב'. הוצאות שאינן ניתנות לייחוס לדירה ספציפית - 2,000 ש"ח לחודש.

אפשרות א' - חישוב נפרד לגבי כל מסלול:

מסלול הפטור

$$4,680 - (6,000 - 4,680) = 3,360 \text{ ש"ח} - \text{סכום פטור}$$

$$6,000 - 3,360 = 2,640 \text{ ש"ח} - \text{סכום חייב}$$

שיעור הסכום החייב

$$\frac{2,640}{6,000} = 44\% \text{ מסה"כ ההכנסות}$$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות, לכן 44% מההוצאות יוכרו, קרי 880 ש"ח = $2,000 \times 44\%$

<u>ש"ח</u>	
2,640	הכנסה שאינה פטורה הוצאות מוכרות לצרכי מס
880	
<u>1,760</u>	הכנסה חייבת
<u>792</u>	מס (לפי שיעור המס השולי - נניח 45%)

מסלול 10%

$$6,000 \times 10\% = 600$$

מסלול חייב:

<u>ש"ח</u>	
6,000	הכנסה
2,000	הוצאה
<u>4,000</u>	הכנסה חייבת
<u>1,800</u>	מס (נניח 45%)

אפשרות ב' - שילוב מסלול הפטור עם מסלול 10%:

אופציה ראשונה - בחירה במסלול הפטור על דירה א' (ובחירה במסלול 10% לגבי דירה ב'):

$$4,680 - (6,000 - 4,680) = 3,360 \text{ ש"ח} = \text{סכום פטור}$$

$$\text{סכום חייב בגין דירה א' - } 4,500 - 3,360 = 1,140 \text{ ש"ח}$$

$$\frac{1,140}{6,000} = 19\% = \text{שיעור הסכום החייב מסה"כ ההכנסות}$$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות, לכן 19% מההוצאות יוכרו, קרי 380 ש"ח = $2,000 \times 19\%$.

<u>ש"ח</u>	
1,140	הכנסה שאינה פטורה הוצאות מוכרות לצרכי מס הכנסה חייבת בגין דירה א'
380	
<u>760</u>	
<u>342</u>	מס (לפי שיעור המס השולי - נניח 45%)

הפטור נוצל לגבי דירה א' ולכן לגבי דירה ב' זכאים לחישוב מס של 10% מדמי השכירות כדלקמן:

$$1,500 \times 10\% = 150$$

$$150 + 342 = 492 \text{ : סך חבות המס בגישה זו}$$

אופציה שניה - בחירה במסלול הפטור על דירה ב': (ובחירה במסלול 10% לגבי דירה א')

$$4,680 - (6,000 - 4,680) = 3,360 \text{ ש"ח}$$

$$\text{סכום חייב בגין דירה ב'} - 0 \text{ ש"ח} = (1,500 < 3,360)$$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות. במקרה זה, היות שהפטור מנוצל במלואו ואין הכנסה חייבת הרי שההוצאות לא תותרנה בניכוי. הפטור נוצל לגבי דירה ב' ולכן לגבי דירה א' זכאים לחישוב מס של 10% מהמחזור כדלקמן:

$$4,500 \times 10\% = 450$$

סך חבות המס בגישה זו: $450 + 0 = 450$

ריכוז תוצאות מס בדוגמא ד'	
מסלול	מס בש"ח
מסלול פטור	792
מסלול 10%	600
מסלול חייב	1,800
א' פטור + 10% לגבי ב'	492
ב' פטור + 10% לגבי א'	450

ניתן לראות, כי במקרה זה, בו סך ההכנסות (6,000 ש"ח) עולה על תקרת הפטור בסך 4,680 ש"ח (אך לא על כפל תקרת הפטור בסך 9,360 ש"ח), תשלום המס הנמוך ביותר הינו בשילוב מסלול הפטור עם מסלול 10% על דירת המגורים לגביה לא נדרש הפטור (אך ישנה חשיבות גם בבחירה לגבי איזו דירה כדאי לדרוש את הפטור).

יחד עם זאת, יש לבחון כל מקרה לגופו, מאחר שתוצאת המס עשויה להשתנות ממקרה למקרה, שכן היא תלויה במספר גורמים שונים, ובהם סך הכנסת השכירות ביחס לטווח שבין תקרת הפטור לכפל תקרת הפטור, הכנסת השכירות מהדירה הנבחרת ליישום במסלול הפטור ביחס לתקרת הפטור, הוצאות המיוחסות להשכרה וכיו"ב.

דוגמא ה' - שילוב בין מספר מסלולים

שנת 2010, תקרת הפטור 4,680 ש"ח לחודש.

דירה	הכנסה בש"ח	הוצאות בש"ח	רווח בש"ח	נטו
א'	3,000	1,000	2,000	
ב'	5,000	4,500	500	
ג'	2,500	500	2,000	
סה"כ	10,500	6,000	4,500	

הוצאות כלליות - 1,000 ש"ח.
כל ההכנסות פסיביות.

מסלול פטור :

ההכנסה הכוללת הינה 10,500 ש"ח לחודש, מעל כפל התקרה (9,360 ש"ח לחודש) ולכן מסלול זה אינו רלבנטי.

מסלול 10% -

$$10,500 \times 10\% = 1,050 \text{ ש"ח}$$

מסלול חייב -

ש"ח לחודש	
10,500	הכנסות
6,000	הוצאות ישירות
1,000	הוצאות משותפות
3,500	הכנסה חייבת
1,575	מס (נניח 45%)

שילוב מסלול הפטור עם מסלולים אחרים

מכיוון שסה"כ ההכנסה מהשכרת דירות 10,500 ש"ח עולה על כפל תקרת הפטור (9,360 ש"ח), הרי שמסלול הפטור אינו אפשרי במקרה זה.

שילוב מסלול 10% ומסלול חייב

דירות א' ו-ג' במסלול 10% ודירה ב' במסלול חייב.

ש"ח	מס	
5,500		הכנסות (מסלול 10%)
	550	מס (10%)
5,000		הכנסות (מסלול חייב)
(4,500)		הוצאות ישירות
(476)		הוצאות משותפות*
24		הכנסה חייבת
	11	מס (נניח 45%)
	561	מס כולל

$$* 476 \text{ ש"ח} = 1,000 \times 5,000 / 10,500$$

מסקנות

ריכוז תוצאות מס בדוגמה ה'		
מסלול	מס בש"ח	אחוז המס מכלל ההכנסה ברוטו
מסלול פטור	בלתי אפשרי	בלתי אפשרי
מסלול 10%	1,050	10%
מסלול חייב	1,575	15%
א' + ג' לפי 10%, ב' לפי מסלול חייב	561	5.3%

השילוב של מסלול 10% לגבי דירות שהרווח בגינם גבוה יחסית, ביחד עם מסלול חייב בגין דירות שהרווח בגינן נמוך יחסית, מביא לתשלום מס נמוך יותר מכל מסלול "טהור" אחר לגבי כל הדירות.

נספח ב - דוגמאות לחישוב המס בגין הכנסות שכירות בחו"ל**דוגמה א'**

ההכנסות משכ"ד בחו"ל 10,000 ש"ח לחודש, הוצאות שונות 4,000 ש"ח לחודש (מתוכם פחת בסך 2,000 ש"ח לחודש), שיעור מס בחו"ל - 40%.

מסלול חייב:

ש"ח	ש"ח	
10,000		הכנסות
4,000		הוצאות
<u>6,000</u>		הכנסה חייבת
6,000 x 40% =	2,400	חבות המס בחו"ל
6,000 x 45% =	2,700	מס בישראל (45%)
<u>(2,400)</u>		זיכוי בגין מסי חו"ל
	300	חבות המס בישראל
	<u>2,700</u>	נטל המס הכולל:

מסלול 15%:

ש"ח		
(10,000-4,000=) 6,000x40% =	2,400	חבות המס בחו"ל
(10,000-2,000=) 8,000x15% =	1,200	מס בישראל (הכנסה ברוטו בניכוי פחת בלבד)
	<u>3,600</u>	נטל המס הכולל:

דוגמה ב'

אותם נתונים כבדוגמה א', אך שיעור המס בחו"ל - 20%.

מסלול חייב:

ללא שינוי לעומת דוגמה א', דהיינו 2,700 ש"ח (הואיל ונטל המס בארץ גבוה יותר, אין חשיבות לסכום המס בחו"ל).

מסלול 15%:

ש"ח		
(10,000-4,000=) 6,000x20% =	1,200	חבות המס בחו"ל
(10,000-2,000=) 8,000x15% =	1,200	מס בישראל
	<u>2,400</u>	נטל המס הכולל:

אם נשווה בין דוגמה א' לדוגמה ב', ניתן לראות, שככל ששיעור המס בחו"ל נמוך לעומת שיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

דוגמה ג'

אותם נתונים כבדוגמה ב', אך הפחת מהווה 500 ש"ח בלבד מכלל ההוצאות.

מסלול חייב:

ללא שינוי לעומת דוגמא א', דהיינו 2,700 ש"ח.

מסלול 15%:

ש"ח	
$(10,000-4,000)=6,000 \times 20\% =$	1,200
$(10,000-500)=9,500 \times 15\% =$	1,425
	<u>2,625</u>
	חבות המס בחו"ל
	מס בישראל
	נטל המס הכולל:

אם נשווה בין דוגמא ב' לדוגמא ג', ניתן לראות, שככל ששכום הפחת גבוה יותר, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

דוגמה ד'

אותם נתונים כבדוגמה ב', אך שיעור המס בחו"ל הינו 50%.

מסלול חייב:

ש"ח	ש"ח	
10,000		הכנסות
4,000		הוצאות
<u>6,000</u>		הכנסה חייבת
$6,000 \times 50\% =$	3,000	חבות המס בחו"ל
$6,000 \times 45\% =$	2,700	מס בישראל (45%)
<u>(3,000)</u>		זיכוי בגין מסי חו"ל
0		חבות המס בישראל
עודף הזיכוי מועבר לחמש השנים הבאות ויופחת כנגד הכנסות מהשכרה בחו"ל.	300	עודף זיכוי
	<u>3,000</u>	נטל המס הכולל:
		מסלול 15%:

ש"ח	
$(10,000-4,000)=6,000 \times 50\% =$	3,000
$(10,000-2,000)=8,000 \times 15\% =$	1,200
	<u>4,200</u>
	חבות המס בחו"ל
	מס בישראל
	נטל המס הכולל:

בדוגמא זו נטל המס בחו"ל גבוה מנטל המס בארץ, ולכן בכל מקרה עדיף המסלול החייב, שבו אף יוותר עודף זיכוי לניצול בחמש השנים הבאות כנגד אותו מקור הכנסה בחו"ל.

מסקנה מהדוגמאות בנספח ב' - ניתן לראות שככל ששכום הפחת גבוה יותר ושיעור המס בחו"ל נמוך לעומת שיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול ה-15% לעומת המסלול החייב.

בכבוד רב

קרלמן - רואי חשבון