

תאריך: 25 באוקטובר 2007  
סימוכין: 830249

אל: לקוחות המשרד

**חוזר לקוחות**  
**מיסים 22.2007**

א.ג.נ.,

**הנדון: בחירה במסלול של מס בשיעור 10% על השכרת דירה למגורים ללא תשלום מקדמות שוטפות- תיקון מס' 159 לפקודה.**  
**בחירה במסלול מס בשיעור 10% לגבי שנת המס 2006 עד ליום 13.11.2007**

### **תיקון מס' 159 לפקודה**

ביום 15 באוקטובר 2007 פורסם בספר החוקים 2112 חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 159), התשס"ח-2007 (להלן: "התיקון"), לפיו תוקן מסלול המס המופחת בשיעור 10% על הכנסות של יחיד מהשכרת דירות מגורים בישראל.

בחירה במסלול זה חייבה בעבר את תשלום המס החל על ההכנסה מדמי השכירות תוך 30 יום מיום קבלתה לפקיד השומה (אלא אם שולמו כבר בשנת המס מקדמות לפי סעיף 175 לפקודה). התיקון קובע, שתשלום המס בשיעור של 10% לפי מסלול זה יבוצע בתוך 30 ימים מתום שנת המס ולא בתום 30 ימים מיום קבלת ההכנסה.

כידוע, ניתן לבחור במסווי הכנסות פסיביות מהשכרת דירה למגורים בישראל בידי יחידים בשלושה מסלולים אפשריים: 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 ומסלול שלישי - החייב במס מלא מחד, ומאידך מאפשר לדרוש הוצאות.

### **תחולה והוראות מעבר של התיקון**

התיקון יחול על הכנסה מדמי שכירות (כהגדרתה בסעיף 122(א) לפקודה) שהופקה בשנת המס 2007 ואילך.

התיקון יחול רטרואקטיבית גם לגבי הכנסה מדמי שכירות שהופקה בשנת המס 2006 בידי יחיד שלא שילם את המס על הכנסתו זו בתוך 30 ימים מיום קבלתה. זאת בתנאי שהמס החל על אותה הכנסה ישולם בתוך 30 ימים מיום תחילתו של התיקון (15 באוקטובר 2007), קרי עד ליום 13 בנובמבר 2007<sup>1</sup>. לתשלום ייוספו הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס 2006 ועד למועד התשלום בפועל.

<sup>1</sup> לדעתנו, לפי חוק הפרשנות, 30 הימים מסתיימים ביום 14 בנובמבר 2007 ואולם בפרסום רשמי של רשות המסים נרשם התאריך 13 בנובמבר 2007 ועל כן לשם הזהירות מומלץ למי שרוצה לבחור במסלול זה לשלם את המס עד לאותו יום.

**המלצות לגבי שנות המס 2006 ו-2007**

יחיד שהיו לו הכנסות מהשכרת דירת מגורים **בשנת 2006** ושלא יכול היה לבחור במסלול המס בשיעור 10% רק בשל אי תשלום המקדמות השוטפות, יכול לבחור במסלול זה בדיעבד בכפוף לתשלום המס בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד ליום 13 בנובמבר 2007. מי שכבר הגיש את דוח המס לשנת המס 2006, יכול לשקול הגשת דוח מתקן.

לגבי **שנת המס 2007** - יחיד שמעוניין לבחור במסלול המס בשיעור 10% חייב להקפיד לשלם את המס בגין ההכנסה מדמי שכירות בתוך 30 יום מתום שנת המס, דהיינו עד ליום 30 בינואר 2008, אלא אם כן שילם בשנת 2007 מקדמות לפי סעיף 175 לפקודה.

על מנת לסייע בקבלת החלטה לגבי הבחירה במסלול המס המתאים לשנת המס 2006, רצ"ב בנספח הסברים מפורטים על המסלולים השונים ואפשרות השילוב ביניהם בליווי דוגמאות להמחשה.

להבהרות והסברים נוספים ניתן לפנות ל:  
רו"ח דני גבאי טל" 6085532 – 03 דו"אל: dgabbay@deloitte.co.il  
עו"ד ורו"ח יצחק פוגל טל" 6085537 – 03 דו"אל: yfogel@deloitte.co.il

אנו עומדים לרשותכם בכל הסבר נוסף ככל שיידרש.

**אין להסתמך על תוכן חוזר זה ו/או לעשות בו שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.**

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור ושות'  
רואי חשבון

לוט: נספח הכנסות משכר דירה למגורים בישראל בשנת המס 2006

## נספח - הכנסות משכר דירה למגורים בשנת המס 2006

### 1. מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים

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 לבחינת הכדאיות בבחירת המסלולים השונים ואפשרות השילוב ביניהם.

### 2. שינויי חקיקה במהלך שנת 2007

בספר החוקים מספר 2077 מיום 11 בינואר 2007, במסגרת חוק ההסדרים לשנת 2007, נקבע שחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) (הוראת שעה), התש"ן-1990 (להלן - "החוק") יהפוך מהוראת שעה לחוק קבוע, כשסכום תקרת הפטור יועלה ל- 4,200 ₪ לחודש (החל משנת 2007) לעומת סכום חודשי של 3,830 ₪ בשנת 2006.

ביום 15 באוקטובר 2007 פורסם בספר החוקים 2112 חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 159), התשס"ח-2007 (להלן: "התיקון"), לפיו תוקן מסלול המיסוי השני - מס מופחת בשיעור 10%. בחירה במסלול זה חייבה בעבר את תשלום המס החל על ההכנסה מדמי השכירות תוך 30 יום מיום קבלתה לפקיד השומה (אלא אם שולמו כבר בשנת המס מקדמות לפי סעיף 175 לפקודה). התיקון קובע, שתשלום המס בשיעור של 10% לפי מסלול זה יבוצע בתוך 30 ימים מתום שנת המס ולא בתום 30 ימים מיום קבלת ההכנסה.

### 3. ניכוי במקור בגין תשלום הכנסות שכירות

תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלום דמי שכירות), התשנ"ח-1998, מחייבים 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 בפטור או באישור מוקטן על ניכוי במקור מרשויות המס, וזאת מראש.

להלן התייחסותנו לסוגי המסלולים השונים ולאפשרות השילוב ביניהם, לרבות המחשה באמצעות דוגמאות מספריות:

### 4. מסלול פטור

4.1 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, שנכון לשנת 2006 היתה 3,830 ₪ לחודש. בשנת 2007 עלה סכום התקרה ל- 4,200 ₪ לחודש.

- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 סעיף 2 לחוק קובע כי הפטור יחול על הכנסה מדמי שכירות (כפי שהגדרנו לעיל) ובתנאי שלא הייתה ליחיד הכנסה מהשכרת דירות מגורים בסכום העולה על התקרה (כאשר ההכנסה עולה על התקרה, אך פחותה מכפל התקרה, נקבע מנגנון בו כל שקל עודף מפחית שקל מהסכום הפטור עד התקרה).
- 4.5 עיון מדוקדק בלשון החוק יראה כי בעוד שהתמורה "הפטורה" הינה רק זו הנכללת בגדר "דמי שכירות" כהגדרתם בחוק, הרי חישוב התקרה כולל בתוכו כל הכנסה מהשכרת דירות מגורים, לרבות לדוגמה 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 כמובן לא ייהנו מהפטור עצמו.
- 4.6 נציין, כי מפעם לפעם מועלות טענות ע"י 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.
- 4.7 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%). עמדה חדשה זו של רשויות המס טרם עמדה למבחן משפטי ולדעתנו יש מקום לחלוק על עמדה זו.

## 5. מסלול מס בשיעור 10%

- 5.1 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.
- 5.2 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, יווסף לשווי המכירה הסכום המירבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכותו, אילולא האיסור לנכותו במסלול זה.
- 5.3 בעקבות פרסומו כאמור לעיל של תיקון 159 לפקודה, מסלול זה אינו מחייב עוד 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 2007 ובתנאי שהמס על הכנסה זו ישולם עד ליום 31.1.2008 (אלא אם שילם היחיד בשנת המס 2007 מקדמות רגילות לפי סעיף 175 לפקודה). לגבי שנת 2006 – כאמור לעיל, נקבע בתיקון מס' 159, שניתן לבחור במסלול זה גם לגבי שנת המס 2006 ובלבד שהמס על ההכנסה האמורה ישולם בתוך 30 ימים מיום תחילתו של חוק זה (דהיינו עד ליום 14.11.2007).

## 6. מסלול חייב

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

## 7. בחינת שילוב בין המסלולים השונים

7.1 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.

7.2 **שילוב מסלול פטור ביחד עם המסלולים האחרים** - השילוב בין מסלול פטור למסלול מס בשיעור 10% כמעט תמיד אינו כדאי, היות וכפי שראינו (בסעיף 4 לעיל), בפרק מסלול הפטור, 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.**

7.3 **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).

## **8. כדאיות הבחירה בין המסלולים השונים**

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

- 8.1 החל משנת 2006, עקב הורדת תקרת הפטור בצורה דרסטית לעומת שנים קודמות, גברה העדיפות לשימוש במסלול 10% לעומת מסלול הפטור, בייחוד לגבי דירות יוקרה או למחזיקים במספר דירות.
- 8.2 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%.
- 8.3 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.
- 8.4 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) הצפויות, ולקבל החלטה בהתאם לתוצאות הבדיקה.

## **9. הדגשים**

- 9.1 **בחירה במסלול מס בשיעור 10%, חייבת להיעשות לא יאוחר מ-30 יום לאחר תום שנת המס**, היות וזהו תנאי לתחולתו (אלא אם כן שילם היחיד באותה שנת מס מקדמות לפי סעיף 175 לפקודה).
- 9.2 אין כל מניעה כי בכל שנה ושנה ייבחר המסלול המטיב ביותר עם נישום, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 9.1 לעיל.

## דוגמאות לחישוב המס בגין הכנסות מהשכרת דירות מגורים בישראל בשנת המס 2006

### דוגמא א'

שנת 2006, תקרה 3,830 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 7,000 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,000 ש"ח לחודש.

### אפשרויות

#### **מסלול פטור\*:**

כסום פטור - 660 ש"ח =  $3,830 - (7,000 - 3,830)$

כסום חייב - 6,340 ש"ח =  $7,000 - 660$

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

הוצאות מוכרות\*\* =  $906 \text{ ש"ח} = 1,000 \times \frac{6,340}{7,000}$

<u>ש"ח</u>	
6,340	הכנסה שאינה פטורה
906	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>5,434</u>	הכנסה חייבת
<u>2,663</u>	מס (נניח 49%)

\* היות שבשנת 2006 תקרת הפטור עומדת על 3,830 ש"ח, הרי שעל כל הכנסת שכירות העולה על כפל

תקרת הפטור שהינה 7,660 ש"ח לא יחול מסלול הפטור.

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

#### **מסלול 10% -**

700 ש"ח =  $7,000 \times 10\%$

<u>ש"ח</u>	<b>מסלול חייב -</b>
7,000	הכנסה
1,000	הוצאה
<u>6,000</u>	הכנסה חייבת
<u>2,940</u>	מס (49%)

#### מסקנות לגבי דוגמא א'

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 נדרש 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 4.7 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 2006, תקרה 3,830 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 2006, תקרה 3,830 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 5,500 ש"ח לחודש, הוצאות לרבות פחת - 1,500 ש"ח לחודש.

**מסלול פטור:**

סכום פטור - 2,160 ש"ח =  $3,830 - (5,500 - 3,830)$

סכום חייב - 3,340 ש"ח =  $5,500 - 2,160$

הוצאות מוכרות\* 911 ש"ח =  $1,500 \times \frac{3,340}{5,500}$

<u>ש"ח</u>	
3,340	הכנסה שאינה פטורה
911	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>2,429</u>	הכנסה חייבת
<u>1,190</u>	מס (נניח 49%)

\* נציין, כי מפעם לפעם מועלות טענות ע"י 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% -**

$5,500 \times 10\% = 550$

**מסלול חייב -**

<u>ש"ח</u>	
5,500	הכנסה
1,500	הוצאה
<u>4,000</u>	הכנסה חייבת
<u>1,960</u>	מס (נניח 49%)

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**

כתוצאה מהקטנת תקרת הפטור בשנת 2006 לעומת שנים קודמות קטנה כדאיות הבחירה במסלול הפטור לעומת מסלול ה-10%, כאשר המדובר בהכנסה כוללת העולה על גובה תקרת הפטור.

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 הפרשים בתשלומי המס קטנים יותר ויש לקחת בחשבון את העובדה שבמסלול זה רואים בוודאות 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 2006, תקרה 3,830 ש"ח לחודש, הכנסות משכ"ד פסיבי - 4,000 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**

סכום פטור - 2,160 ש"ח =  $3,830 - (5,500 - 3,830)$

סכום חייב - 3,340 ש"ח =  $5,500 - 2,160$

שיעור הסכום החייב

מסה"כ ההכנסות 60.73% ש"ח =  $\frac{3,340}{5,500}$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות, לכן 60.73% מההוצאות יוכרו, קרי  $2,000 \times 60.73\% = 1,215$  ש"ח

<u>ש"ח</u>	
3,340	הכנסה שאינה פטורה
<u>1,215</u>	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>2,125</u>	הכנסה חייבת
<u>1,041</u>	מס (לפי שיעור המס השולי - נניח 49%)

**מסלול 10%**

$$5,500 \times 10\% = \underline{550}$$

**מסלול חייב**

<u>ש"ח</u>	
5,500	הכנסה
2,000	הוצאה
<u>3,500</u>	הכנסה חייבת
<u>1,715</u>	מס (נניח 49%)

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

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

$$\text{סכום פטור} - 2,160 \text{ ש"ח} = (5,500 - 3,830) = 3,830$$

$$\text{סכום חייב בגין דירה א' - } 4,000 - 2,160 = \text{ש"ח } 1,840$$

שיעור הסכום החייב מסה"כ ההכנסות-

$$\frac{1,840}{5,500} = 33.45\%$$

בהתאם לסעיף 18(ג) לפקודה, יש ליחס הוצאות כיחס ההכנסות החייבות, לכן 33.45% מההוצאות יוכרו, קרי 669 ש"ח =  $2,000 \times 33.45\%$ .

<u>ש"ח</u>	
1,840	הכנסה שאינה פטורה
669	הוצאות מוכרות לצרכי מס
<u>1,171</u>	הכנסה חייבת בגין דירה א'
<u>574</u>	מס (לפי שיעור המס השולי - נניח 49%)

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

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

$$\text{סך חבות המס בגישה זו: } 150 + 574 = 724$$

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

$$\text{סכום פטור} - 2,160 \text{ ש"ח} = (5,500 - 3,830) = 3,830$$

$$\text{סכום חייב בגין דירה ב' - } 0 \text{ ש"ח} = (1,500 < 2,160)$$

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:

$$4,000 \times 10\% = 400$$

סך חבות המס בגישה זו :  $400 + 0 = 400$

ריכוז תוצאות מס בדוגמא ד'	
מס בש"ח	מסלול
1,041	מסלול פטור
550	מסלול 10%
1,715	מסלול חייב
724	א' פטור + 10% לגבי ב'
400	ב' פטור + 10% לגבי א'

ניתן לראות, כי במקרה זה, בו סך ההכנסות (5,500 ש"ח) עולה על תקרת הפטור בסך 3,830 ש"ח (אך לא על כפל תקרת הפטור בסך 7,660 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 2006, תקרת הפטור 3,830 ש"ח לחודש.

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

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

**מסלול פטור:**

ההכנסה הכוללת הינה 10,500 ש"ח לחודש, מעל כפל התקרה (7,660 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
<u>3,500</u>	הכנסה חייבת
<u>1,715</u>	מס (נניח 49%)

**שילוב מסלול הפטור עם מסלולים אחרים**

מכיוון שסה"כ ההכנסה מהשכרת דירות 10,500 ש"ח עולה על כפל תקרת הפטור (7,660 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
	12	מס (נניח 49%)
	562	מס כולל

$$1,000 \times \frac{5,000}{10,500} = 476 \quad *$$

**מסקנות**

ריכוז תוצאות מס בדוגמה ה'		
אחוז המס מכלל ההכנסה ברטו	מס בש"ח	מסלול
		מסלול פטור
10%	1,050	מסלול 10%
16.33%	1,715	מסלול חייב
5.35%	562	א' ו-ג' לפי 10%, ב' לפי מסלול חייב

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