

כללי

המידע המובא במדריך זה נועד להציג בפניכם את החלופות הקיימות בחוק לתשלום ולקבלת הקלות במס ליחידים על הכנסותיהם מהשכרת דירה למגורים בישראל.

1. מסלול הפטור ממס (מלא או חלקי)

בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התש"ן – 1990 נקבעו מספר תנאים מצטברים למתן פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים בישראל:

- ✦ הדירה מיועדת לשמש למגורים לפי טיבה ;
 - ✦ הדירה איננה רשומה בספרי העסק של המשכיר או איננה חייבת ברישום כאמור ;
 - ✦ הדירה מושכרת לשוכר שהוא יחיד. ניתן גם להשכיר לחבר בני אדם, אך נדרש כי עיקר פעילותו של חבר בני האדם הוא למטרות של מתן דיור לזכאים שקבע משרד הבינוי והשיכון, לקליטת עליה, לבריאות ולסעד ופעילותם אינה לצורכי רווח ובלבד שהתקבל אישור מנהל רשות המסים לחבר בני האדם השוכר.
 - ✦ הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד, ברשותו של המשכיר ישנה הצהרה בכתב על כך או לחילופין חוזה שכירות לפיו ברור כי הדירה משמשת לשוכר למגורים בלבד.
- הכנסה חודשית משכר דירה כוללת את ההכנסות מכל דירות המגורים המושכרות על ידי המשכיר, בן זוגו המתגורר עמו או של ילדו עד גיל שמונה עשרה. בין אם הדירה מושכרת למגורים, ובין אם למטרה עסקית (כגון דירת מגורים המושכרת לעו"ד).

2. פטור חלקי: כאשר סכום ההכנסה החודשית משכר דירה גבוה מתקרת הפטור (5,070 ₪) אולם

אינו עולה על כפל תקרה זו (10,140 ₪), יש לחשב את הפטור באופן הבא :

- א. מפחיתים מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה שהתקבלה בפועל את סכום תקרת הפטור, ההפרש ביניהם יחשב כסכום עודף.
- ב. מפחיתים מסכום תקרת הפטור את הסכום העודף. ההפרש המתקבל הוא הסכום הפטור.
- ג. מסכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל מפחיתים את הסכום הפטור. ההפרש המתקבל הוא הסכום החייב במס.

לדוגמה:

סכום ההכנסה החודשית משכר דירה למגורים שהתקבל בפועל היה 6,000 ₪, גבוה מתקרת הפטור אך נמוך מכפל התקרה.

על הסכום החייב במס יחול שיעור המס השולי של המשכיר בהתחשב במכלול הכנסותיו. (לגבי הכנסות משכ"ד, מדרגת המס הראשונה היא 31%, למעט מי שמלאו לו בשנת המס ששים שנה, שלגביו מדרגת המס הראשונה היא 10%).

