

מיסוי השכרת נדל"ן בישראל וחוק עידוד השקעות השכרת דירות



לשכת רואי חשבון בישראל
כנס סוף שנת המס 2021

שלמה טבח, רו"ח (עו"ד)
לשעבר מנהל תחום רכז בכיר
חולית קבלנים ונדל"ן
פקיד שומה למפעלים גדולים

מיסוי השכרת נדל"ן בישראל



- הכנסה מעסק/יגיעה אישית לעומת הכנסה פסיבית
- מדוע חשובה ההבחנה בין הכנסה מעסק ובין הכנסה פסיבית?
- מסלולי המיסוי ליחיד בהשכרת דירה למגורים בישראל
- פסק הדין בענין "לשם" ו-"בירן"
- טיוטת חוזר מקצועי סווג הכנסה מהשכרת דירת מגורים



הכנסה מעסק/יגיעה אישית לעומת הכנסה פסיבית?

הכנסה מעסק לעומת הכנסה פסיבית



הכנסה מעסק/יגיעה אישית

- פעילות ממשית, נמשכת, שיטתית לאורך זמן בעלת מחזוריות
- מנגנון/ארגון
- סיכון/סיכוי
- מטרה מוגדרת [להרוויח הרבה כסף]
- מעורבות
- שירותים נלווים

הכנסה מעסק לעומת הכנסה פסיבית



הכנסה פסיבית

- נצמחת כתשואה על השקעה או כתשואה על נכס
- אין יגיעה ממשית
- הפעולה העיקרית של בעל ההון היא פעולת ההשקעה עצמה
- התשואה צומחת על הנכס בסכום קבוע מראש או בסכום משתנה שאינו ידוע מראש
- למעט בחירת אפיק ההשקעה הראשוני, ברוב המקרים אין כמעט צורך בביצוע פעולות נוספות לשם הפקת ההכנסה – מלבד עצם הבעלות על ההון שמניב את ההכנסה



**מדוע חשובה ההבחנה בין
הכנסה מעסק
ובין הכנסה פסיבית?**

חשיבות ההבחנה בין הכנסה מעסק להכנסה פסיבית



הכנסה מעסק

- ניהול ספרים
- קיזוז הפסדים
- חובת הגשת דוחות
- שיעורי מס "רגילים"

הכנסה פסיבית [בדגש על הכנסות מנדל"ן]

- שיעורי מס מופחתים
- פטורים
- ניכויים מיוחדים



מסלולי המיסוי ליחיד
בהשכרת דירה למגורים
בישראל

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול I – סעיף 121 - מס שולי לפי מדרגת המס השולי

- מדובר בהכנסה פסיבית
- מדרגות המס מתחילות מ- 31% לגבי נישום מתחת לגיל 60
- ניתן לנכות כל הוצאה ביצור הכנסה לרבות: פחת ואחזקה
- ניתן לקזז הפסדים
- ניתן לנצל זיכויים (תושב, נסיעה, ילדים וכו')
- ישנה אפשרות לניכוי פחת מוגדל ע"פ התקנות – 2% משווי הדירה כולל מרכיב הקרקע כשהוא מתואם לפי שיעור עליית המדד!!!
- ליחיד מבוגר ניתן לקבל פטור חלקי לפי ס' 9ד' או פטור לפי 9(25) במקרה של מעבר לבית אבות.

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול I – סעיף 121 - מס שולי לפי מדרגת המס השולי

● ליחיד מבוגר ניתן לקבל:

○ פטור חלקי לפי סי' 9ד' ל"יחיד זכאי" (שהוא או בן זוגו הגיעו לגיל פרישה) בגובה 35% מהכנסת "שכירות מוטבת" (השכרת נכס שהיה בבעלותו ושימש בידו במישרין להפקת הכנסתו מיגיעה אישית מעסק או משלח יד).

או

○ פטור לפי 9(25) במקרה של מעבר לבית אבות- דמי השכירות שמקבל קשיש המתגורר בבית אבות בשל הדירה בה גר לפני כניסתו לבית האבות- עד מחצית התשלום השנתי ששילם בעד החזקתו בשנת המס בבית האבות.

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול II – סעיף 122 – מס סופי בשיעור 10%

- מדובר בסעיף בחירה/רשות למשכיר שהוא יחיד
- הדירה משמשת למגורים בישראל
- ההכנסה לא מגיעה לכדי עסק [מיסוי לפי סעיף 2(6)]
- לא ניתן לנכות הוצאות (פחת, אחזקה, ריבית על משכנתא וכו')
- שיעור מס 10% סופי על ההכנסות ברוטו (במכירת הדירה יש להביא בחשבון את הפחת!!!)
- המס ישולם עד 30 יום מתום שנת המס (שובר/מקדמות חודשיות)
- תשלום לאחר המועד לא ישלול את הסעיף (יכלול ריבית והצמדה)
- אין זכאות לפטור, זיכויים, ניכויים וקיצוזי הפסדים

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול III – חוק מ"ה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים)

- המשכיר הינו יחיד
- הדירה המושכרת נמצאת בישראל או באיזור
- הדירה משמשת למגורים בפועל
- ההכנסה לא מגיעה לכדי עסק
- השוכר הוא יחיד או שהשוכר הוא חבר בני אדם (בדר"כ עמותה) שקבע המנהל בחוק
- גובה הפטור – 5,070 ₪ בחודש

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול III – חוק מ"ה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) – המשך – חישוב הפטור

- סיכום כל ההכנסות ברוטו מהשכרת כל הדירות למגורים, כולל דירות שאינן משמשות בפועל למגורים כגון דירה שמושכרת למשרד או חנות
- הכנסות מדירות החייבות לפי 2(1) לא יובאו בחשבון

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



מסלול III – חוק מ"ה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) – המשך – חישוב הפטור

- חישוב ההפרש- הסכום שבו עולות סך הכנסות השכירות על תקרת הפטור
- חישוב תקרת פטור מתואמת – הפחתת ההפרש מתקרת הפטור
- תקרת הפטור המתואמת תחול רק על דירות שמושכרות בפועל למרות שבחישוב גובה התקרה נכללו אף הדירות שאינן משמשות למגורים בפועל

מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים



---חשוב---

פס"ד בלתי נ' רשות המסים וביטוח לאומי- תובענה יצוגית

- תביעה יצוגית בגין נזק של למעלה מ- 302 מיליון ₪!!!
- בעקבות בקשה לאישור תובענה ייצוגית בנוגע לעיגול תקרת הפטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים לאחר מידודה, הודיעה רשות המסים ביום 9.12.2021, על עדכון תקרת הפטור החודשית על הכנסה מהשכרת דירת מגורים לחודש שכירות לשנות המס 2015-2021.
- נישומים שנפגעו מכך ודיווחו על הכנסה חייבת יכולים להגיש דוח מתקן לפקיד השומה כמפורט בהודעה, ללא שינוי במועד ההגשה!



פס"ד לשם ובירן

פסייד לשם



ע"א 7204/15 פ"ש ת"א 4 נ' לשם

- אח ואחות קיבלו דמי שכירות מהשכרת 27 נכסים
- מרביתם דירות מגורים שהיו בבעלותם
- **השאלה** - כיצד לסווג את ההכנסות מדמי השכירות?
- **אפשרות א'** - הכנסה חייבת מעסק על פי סעיף 2(1)? [טענת פ"ש]
- **אפשרות ב'** - הכנסה מדמי שכירות (פסיבית) על פי סעיף 2(6)
- הרלוונטיות הינה בקשר לתחולת סעיף 122 – מס בשיעור 10%

פס"ד בירן



ע"א 8236/16 פ"ש ירושלים 1 נ' בירן

- עורך דין ובעלים של משרד עו"ד
- עוסק בתחום פיתוח שכונות ופרויקטים של נדל"ן
- הכנסה מהשכרת למעלה מ- 20 דירות מגורים
- **השאלה**- כיצד לסווג את ההכנסות מדמי השכירות?
- **אפשרות א'**- הכנסה חייבת מעסק על פי סעיף 2(1)? [טענת פ"ש]
- **אפשרות ב'**- הכנסה מדמי שכירות (פסיבית) על פי סעיף 2(6)
- הרלוונטיות הינה בקשר לתחולת סעיף 122 – מס בשיעור 10%

פסייד לשם ובירן - החלטת ביהמ"ש העליון



ביהמ"ש העליון קובע את המבחנים העיקריים שיש להביא בחשבון:

- המבחן הכמותי- היקף הדירות והיקף ההכנסות
- תדירות העסקאות או הפעולות
- ידע ובקיאות
- מנגנון או פעילות קבועה ונמשכת
- יזמות- פיתוח והשבחה

פסייד לשם ובירן - החלטת ביהמ"ש העליון



המבחנים המשניים

- אופן המימון
- טיב הנכס
- תקופת ההחזקה - פחות רלוונטי להשכרת נכסים

מבחן העל – מבחן הגג

- מבחן הנסיבות האופפות את הפעילות – התמונה הכוללת

פסייד לשם ובירן - החלטת ביהמ"ש העליון



- ביהמ"ש העליון מקבל את ערעורי רשות המיסים וקובע בשני המקרים:
- דמי השכירות הינם הכנסה מעסק החייבת במס לפי סעיף 2(1) ולא כהכנסה פסיבית!!!
- המסקנה – סעיף 122 לא חל!
- תשלום מס שולי (כ- 47%) ולא מס בשיעור 10%



טיוטת חוזר מקצועי
רשות המיסים
בנושא
סווג הכנסה מהשכרת דירות
מגורים

טיוטת החוזר מקצועי של רשות המסים



- השכרה של 10 דירות מגורים ומעלה - הכנסה מעסק
- השכרה של עד 5 דירות מגורים - הכנסה פסיבית
- השכרה של למעלה מ- 5 דירות ופחות מ- 10 דירות – תיבחן לפי המבחנים לעיל

- רשות המסים מייחסת חשיבות רבה למבחנים הבאים :
- היקף ההכנסה - היקף נרחב = הכנסה מעסק
- מנגנון - שיווק, הנה"ח, גביה, תחזוקה = הכנסה מעסק
- תקופת ההשכרה - השכרות קצרות מועד = הכנסה מעסק

טיוטת החוזר מקצועי של רשות המסים



- לאור פניות לשכת רואי חשבון ולשכות נוספות, למיטב ידיעתי רשות המסים לא מיישמת את החוזר!!!



**האם ניתן לדעת מתי הכנסה
מהשכרת נדל"ן היא**

הכנסה מעסק

או

הכנסה פסיבית???



תשובה :

לא!!!

ובכל זאת – דברים שחשוב לזכור – תובנות שלי



- כמות נכסים (בפס"ד 20 ומעלה; לפי מ"ה 10 ומעלה) = הכנסה מעסק
- שירותים נלווים = הכנסה מעסק
- ייזום ניסיונות להשבחת הנכסים = הכנסה מעסק
- ידע ובקיאיות – ידע בנדל"ן בכלל או ידע ספציפי בהשכרת נדל"ן?
- פעילות שיווקית = הכנסה מעסק
- מערך ארגוני/מנגנון = הכנסה מעסק
- ישיבה בחיבוק ידיים וההכנסה זורמת מאליה = הכנסה פסיבית



חוק עידוד השקעות הון
פרק שביעי 1
הטבות מס לבניין להשכרה
תיקון 75

תיקון 75 לפרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון



- **רקע**
- **מטרות התיקון**
- **”בנין לשכירות מוסדית”**
- **”דירות לשכירות מוסדית”**
- **תנאים לקבלת הטבות**
- **עיקרי ההטבות במסלול החדש ”שכירות מוסדית”**
- **הוראות מעבר**
- **תיקוני חקיקה נלווים**

רקע לתיקון 75



- ביום 18.11.2021, פורסם ברשומות חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"ב-2021 ("חוק התכנית הכלכלית").
- בגדרו של החוק נכללים, בין היתר: תיקון מס' 75 לחוק עידוד השקעות הון לבנייה להשכרה ולצידו תיקונים מקבילים:
 - בחוק התכנון והבניה
 - בחוק מע"מ
 - בפקודת מס הכנסה
 - בחוק מיסוי מקרקעין

מטרות התיקון



- החלפת המסלול הקיים במסלול חדש לעידוד שכירות למגורים לתקופה ארוכת טווח "שכירות מוסדית"
- תחליף לרכישת דירות
- סיוע להפחתת ביקושים לרכישת דירות מגורים
- שירותי דיור לשוכרים באיכות גבוהה תוך הקניית יציבות וביטחון בנוגע לתקופת המגורים ולגובה דמי השכירות
- המסלול החדש יעניק הטבות מס גבוהות יותר מאלה שניתנות כיום מחד אך התנאים לקבלתם יהיו מחמירים יותר!
- **דגש חשוב- ניתן להגיש בקשה לאישור בנין חדש להשכרה במסלול הקיים עד 31.12.2023!!!**

”בנין לשכירות מוסדית”



- הטבות לבעל ”בנין לשכירות מוסדית” חדש- יחיד או חברה
- הבקשה לאישור תוכנית במסלול החדש הוגשה בתקופה שמיום תחולת התיקון (18.11.2021) ועד 31.12.2031.
- הבקשה הוגשה לפני תום הבניה ובצירוף היתר בניה.
- אבחנה בין איזורים:
 - ”איזור פריפריאלי”- ישוב מיעוטים שלפחות 80% מתושביו אינם יהודים או ישוב המשויך לאשכול 1 עד 4 לפי הלמ”ס
 - איזור שאינו פריפריאלי

”בנין לשכירות מוסדית”



הבנין יהיה זכאי להטבות בהתקיימות 2 התנאים :

1. כמות הדירות הנדרשת :

○ באיזור פריפריאלי- 6 דירות לפחות

○ באיזור שאינו פריפריאלי- 10 דירות לפחות

2. השכרת ”הדירות לשכירות מוסדית” לטווח ארוך שלא יפחת מ-

15 שנים בממוצע מתוך 18 השנים שלאחר ”תום הבניה”-

המוקדם מבין

○ ”טופס 4”

או

○ ”ראוי לשימוש”

”דירות לשכירות מוסדית”



מספר הדירות המינימלי שנדרש להשכיר לטווח ארוך :

- לגבי מי שבנה את הבנין :

<u>איזור שאינו פריפריאלי</u>	<u>איזור פריפריאלי</u>
הגבוה מבין :	הגבוה מבין :
א. 10 דירות	א. 6 דירות
ב. לפחות 66% מהדירות בבנין/בחלק הבנין המאושר ששטחן מהווה לפחות 30% משטח הרצפות בבנין	ב. לפחות 30% מהדירות בבנין/בחלק הבנין המאושר ששטחן מהווה לפחות 30% משטח הרצפות בבנין

- לגבי ”משכיר ממשיד” (מי שרכש את הדירות ממי שבנה אותן או משכיר ממשיד אחר)- נדרש להשכיר את כל הדירות שרכש

התנאים לקבלת הטבות



בעל "בנין לשכירות מוסדית" שעומד בהגדרות לעיל יהיה זכאי להטבות בתנאי שעומד בתנאים המצטברים הבאים:

1. השכיר את הדירות לשכירות מוסדית ב"השכרה לטווח ארוך" (הסכם בכתב שקיבל את אישור המנהל בתום כל שנת מס) לתקופה של 5 שנים בממוצע מתוך 6 השנים שלאחר "המועד הראשון להשכרה" (מועד תום הבניה או המועד בו רכש את הדירות)
2. הוא השכיר את הדירות לשכירות מוסדית בהשכרה לטווח ארוך לתקופה של 15 שנים לפחות בממוצע מתוך 18 השנים שלאחר תום הבנייה או מכר את הדירות למשכיר ממשיך לפני תום התקופה האמורה.

הטבות המס לפי סעיפים 53 ג ו- 53 ד



- הטבות המס מדורגות לפי תקופת השכירות
- יחולו על הכנסתו החייבת של בעל בנין לשכירות מוסדית **ממכירה או השכרה של דירות בשכירות מוסדית** :

<u>תקופת השכרה</u>	<u>חברה – מס חברות</u>	<u>יחיד- מס הכנסה</u>
5 שנים ראשונות	11%	29%
שנים 6-10	9%	27.5%
שנים 11-15	7%	25.5%
שנים 16-20	5%	24%

- הכל בתנאי שבכל האחת מהתקופות הנ"ל הדירות הושכרו לתקופה של 5 שנים לפחות בממוצע מתוך 6 שנים ממועד תחילתה של כל תקופה וכי הדירות לא נמכרו במשך אותן 5 שנים

הטבות המס לפי סעיפים 53 ג ו- 53 ד



- שיעור מס על דיבידנד שמקורו בהכנסה חייבת בהכנסה חייבת שהופקה ממכירה או מהשכרה של דירות בבנין לשכירות מוסדית-20% (ללא שינוי מהמסלול הקיים)
- שיעור פחת מואץ על דירות בבנין להשכרה מוסדית-20% (ללא שינוי מהמסלול הקיים)
- מס רכישה- משכיר ממשיך הרוכש בנין להשכרה מוסדית ממי שבנה אותו ישלם מס רכישה בשיעור 0.5% במקום 6%.
- מע"מ- פטור ממע"מ על הכנסות מהשכרת דירות למגורים וכן פטור ממע"מ על הכנסות ממכירת הדירות בבנין לשכירות מוסדית אשר הושכרו במשך 5 שנים לפחות

הוראות מעבר



- בעלי כתב אישור למסלול ההטבות הישן שקיבלו אישור לפני יום 28.11.2021 ואף אם יקבלו אישור כאמור עד 31.12.2023 יכולים להודיע למנהלת רשות ההשקעות על רצונם לעבור למסלול החדש ככל ומתקיימים כל התנאים להגדרת בנין לשכירות מוסדית, לא נמכרו דירות בבנין ולא חלפו 10 שנים ממועד "תום הבניה".

תיקונים נלווים



- חוק התכנון ובניה - הגדלה של עד פי 3 של אחוזי הבניה לצורך דיור בהישג יד
- חוק מע"מ - הוספת סעיף 31(א1) - פטור ממע"מ על עסקאות של מכירה או השכרה של דירות בבנין לשכירות מוסדית אשר הושכרו במשך 5 שנים לפחות
- פקודת מס הכנסה - תיקון סעיף 2א62 - עידוד קרנות ריט להשקיע בבנין להשכרה מוסדית לטווח ארוך
- חוק מסמ"ק - תיקון סעיף 5(ב)(א1) העברה של בנין בשכירות מוסדית למלאי עסקי לאחר שחלפו 4 שנים מיום הרכישה - תהיה פטורה ממס שבת.



תודה רבה על ההקשבה