

השכרת דירה בישראל והשלכות המס על ישראלים בחו"ל

השכרת דירות למגורים בישראל פטורה ממס אך עד לתקרה (בשנת 2009 עומדת התקרה על 4,510 ₪ לחודש. תקרת ההכנסה הפטורה מתייחסת ל**כל** הכנסות של יחיד מכל הדירות שבבעלותו בישראל, ורק בעד השכרה למגורים. השכרה למגורים בישראל תהא פטורה גם מחובת תשלום ביטוח לאומי, (למי שעדיין נחשב תושב ישראל לצורכי ביטוח לאומי).

אם סך ההכנסות משכר דירה למגורים עולות על תקרת הפטור הנ"ל, רשאי המשכיר לבחור אחת מאלה:

- לשלם מס מחזור בשיעור של 10% על כל הכנסותיו משכר דירה, החל מהשקל הראשון, ללא אפשרות לניכוי הוצאות. במסלול זה חובה להעביר את המס בתוך 30 ימים מתום השנה. אי העברת המס במועד מבטלת הזכאות למס המוקטן. גם באפשרות זו קיים פטור מחובת תשלום ביטוח לאומי.
- להגיש דו"ח שנתי מפורט למס הכנסה על כל ההוצאות שניתנות לניכוי משכר הדירה, ולהתחייב במס בשיעור רגיל (לפחות 30%) על חלק ההכנסה החייב במס (לפי נוסחה מסוימת הקבועה בחוק). יש להניח שמס הכנסה גם ישלח פנקס מקדמות חודשי לתשלום על חשבון המס השנתי.

כידוע, על פי שיטת המס בישראל, כל עוד יחיד נחשב ל"תושב ישראל", הוא חייב בהגשת דוחות מס בישראל (חוץ משכירים בישראל עד תקרת הכנסות מסוימת) ובהשלמת המס בהתאם. קריטריון מאד חשוב לבחינת "ניתוק התושבות" הישראלית, הוא האם היחיד השכיר את דירת המגורים שלו בישראל, בהשכרה אמיתית ארוכת טווח. לאור הקטנת תקרת שכר הדירה הפטורה ממס, יהיה מעתה על ישראלים ברילוקיישן המשכירים דירותיהם, לדעת כי בסבירות גבוהה שכר הדירה יתחייב במס. דהיינו, אם ברצונם ליהנות משיעור המס הנמוך של 10%, עליהם לדאוג שמישהו מטעמם יעביר את מקדמות המס בתוך 30 ימים מתום השנה, בכל פעם. על פי לשון החוק, אם לא הועברו מקדמות המס במועד, לא ניתן ליהנות משיעור המס של 10% רטרואקטיבית בסוף שנה. כלומר, במקרה זה יאלץ המשכיר להגיש דו"ח שנתי למס הכנסה ולשלם מס "רגיל" (ואולי אף להתחייב בביטוח לאומי).

אצל משכיר דירה ישראלי הנמצא בחו"ל, עלול הדבר להוות **מלכודת מס**. זאת כיוון שכך נוצר "קצה חוט" למס הכנסה לבחון באופן מקיף את תושבותו של אותו יחיד. במקרים מסוימים יכול מס הכנסה לטעון כי למרות השכרת דירת המגורים בישראל, היחיד לא שינה את תושבותו לצורכי מס ועל כן הוא בכלל חייב בדיווח בישראל על הכנסתו מחוץ לישראל והשלמת המס בהתאם (ולאחר מכן גם ביטוח לאומי עלול לדרוש את חלקו בהתאם, על פי רוב ללא קיזוז מביטוח לאומי ששולם בחו"ל).

קביעת מעמד כתושב ישראל, תושב חוץ, תושב חוזר או עולה חדש, מעלה את הצורך לבחון היטב את מבחני התושבות: מתי יחיד מנתק תושבות לצורכי מס? השלכות המס משמעותיות הן למעבר מתושבות ישראלית לתושבות חו"ל (על מנת להימנע מהשלמת מס בישראל על הכנסות חו"ל וחבות כפולה בביטוח לאומי), והן על מנת ליהנות מהטבות המס בחזרה לתושבות ישראלית. אי הקפדה על תכנון נאות והקפדה על כללי מס, עלולה לגרום חשיפות מס וביטוח הלאומי.

ניתן לפנות אלי לשאלות נוספות ולבחינת מקרים ספציפיים.

ישי עציון, רו"ח

ishay@ndcpa.co.il