

תקרת שכר הדירה למגורים הפטורה ממס בישראל עומדת בשנת 2009 על 4,510 ₪. סכום הפטור ממס מתייחס לגבי כל הכנסות היחיד מכל הדירות שבבעלותו, ורק בעד השכרה למגורים. השכרה פטורה ממס למגורים בישראל תהא פטורה גם מחובת תשלום ביטוח לאומי.

אם הכנסות שכר דירה למגורים עולות על תקרת הפטור הנ"ל, רשאי המשכיר לבחור אחת מאלו:

- 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 הרלוונטית. אי העברת המס במועד מבטלת הזכאות למס המוקטן בשיעור 10% (כלומר המשכיר יצטרך להגיש דו"ח מלא, לפי האלטרנטיבה הבאה). 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.
- כאשר ההשכרה מתחייבת במס בישראל, אזי ישראל היא הראשונה הזכאית לקבלת את המס. תשלום המס במדינה אחרת לא פוטר את היחיד מתשלום המס בישראל. עליו יהיה לשלם את המס בישראל ולדרוש זיכוי על כך לפי הדין הפנימי במדינה בה הוא תושב.

כידוע, על פי שיטת המס בישראל, כל עוד יחיד נחשב ל"תושב ישראלי", הוא חייב בהגשת דוחות מס בישראל (חוץ מעובדים שכירים בישראל עד תקרת הכנסה מסוימת) ובהשלמת המס בהתאם. קריטריון מאד חשוב לבחינת "ניתוק התושבות" הישראלית, הוא האם היחיד השכיר את דירת המגורים שלו בישראל, בהשכרה אמיתית ארוכת טווח.

אם ברצונו של ישראלי בחו"ל, המשכיר דירתו (או דירותיו) בישראל בסכום כולל מעל תקרת הפטור ממס, ליהנות משיעור המס הנמוך של 10%, עליו לדאוג שמישהו מטעמו יעביר את מקדמות המס בתוך 30 ימים 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 ישראלי, תושב חוץ, תושב חוזר או עולה חדש, מעלה את הצורך לבחון היטב את מבחני התושבות: מתי וכיצד יחיד מנתק תושבותו 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 לגרור חשיפות מס וביטוח הלאומי.

ניתן לפנות אלי לשאלות נוספות ולבחינת מקרים ספציפיים.

ישי עציון, רו"ח

[ishay@etsion.com](mailto:ishay@etsion.com)