

דיווח ותשלום המס בגין הכנסות שכר דירה למגורים – מסלול 10%
דיווח ותשלום המס בגין ריבוי דירות

דיווח ותשלום המס בגין הכנסות שכר דירה למגורים -

הרינו להזכירכם, כי יחיד המשכיר דירה לצורך מגורים בישראל, יהיה פטור ממס על הכנסותיו מהדירה בתנאי שההכנסות משכירות לא עלו על הסך של 5,030 ₪ לחודש (60,360 ₪ בשנה).

בכל המקרים בהם ההכנסות מהשכרה למגורים חצו את תקרת הפטור ניתן לבחור במסלולי מיסוי שונים:

1. מיסוי בשיעור מס שולי על הכנסות שמעבר לתקרת הפטור המתוקנת.
2. מיסוי בשיעור 10% על סך כל ההכנסות משכר הדירה (ברוטו).
3. מיסוי בשיעור מס שולי על הכנסות בניכוי הוצאות ישירות המיוחסות לפעילות השכרת הנכס (פחת, מימון, אחזקה). יחיד שבחר במסלול מיסוי בשיעור של 10%, נדרש לשלם את המס הנדרש עבור שנת 2016 לא יאוחר מיום 31.1.2017.

ככל ובשנת המס 2016 הפקתם הכנסות שכר דירה למגורים, יש לפנות למשרדנו לטובת בחינת מסלול הדיווח החסכוני ביותר ולטובת הסדרת הדיווח ותשלום המס.

דיווח ותשלום המס בגין ריבוי דירות –

ע"פ חוק ההסדרים לשנים 2017-2018, אשר אושר לאחרונה ע"י וועדת הכספים של הכנסת, החל משנת 2017, נישום המחזיק ב-3 דירות או יותר יהיה חייב במס מיוחד.

בעל הדירות רשאי לבחור אילו מהדירות שבבעלותו יחשבו כדירה שלישית ומעלה לצורך הטלת המס.

להלן ריכוז הדברים העולים מתוך החוק:

- בעלות על דירה תוגדר כחלק מדירה העולה על 1/3 בה, לרבות בעלות בעקיפין בדירה שבבעלות חברה, ולרבות דירות המיועדות למגורים לפי טיבן אך משמשות כמשרדים, ולמעט: דירות שהן מלאי עסקי, וחריגים נוספים.
- ייראו יחיד ובן זוגו (למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד) וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, כבעלים אחד.
- המס יחול גם על דירות לא מושכרות!
- המס יחול על הדירה השלישית והבאות אחריה ויהיה בשיעור 1% משווי הדירה (ע"פ נוסחה שנקבעה ע"י משרד האוצר) עד לתקרת סכום חודשי של 1,500 ₪ ושנתי של 18 אש"ח לדירה.
- במקרים מסוימים, שבהם שווי דירות ההשקעה נמוך מתקרה שנקבעה – יחול פטור או מס חלקי.
- גביית המס תבוצע בצורה אקטיבית ע"י רשויות המס, על דרך של העברת דרישה לתשלום לנישום עד ל-30 בינואר של השנה העוקבת ("הודעת שומה מותנית"), כאשר החישוב מייצר את המס הנמוך ביותר לתשלום. תוך 30 יום מקבלת ההודעה, רשאי הנישום לבחור דירת מגורים אחרת כדירה חייבת.
- חייב שלא קיבל הודעת שומה מותנית עד 30 במרץ של השנה העוקבת, יגיש עד 30 במאי "שומה עצמית", שבה יפרט את אופן החישוב.

בשנת 2017 לא תישלחנה הודעות שומות מותנות, והחייבים יגישו שומות עצמיות עד ליום 31 במרץ 2017 בצורה מקוונת באתר ייעודי של רשות המסים.

מומלץ לפנות למשרדנו לשם בחינת השלכות כל האמור לעיל.

חוזר זה נועד למסירת מידע בלבד ואין לראות בתוכנו מתן ייעוץ או חוות דעת.
בכל מקרה בו מתעוררת שאלה, אנו עומדים לרשותכם במתן מענה.

בכבוד רב,
גוזלן לוריא ושות'
רואי - חשבון