

חוק ההסדרים 2023 – חידושים בפקודת מס הכנסה



רו"ח יגאל רופא, שותף
מנהל מחלקת המסים
פאהן קנה ושות'

אין באמור כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות הנידונות ובכל
אופן מומלץ להתייעץ באופן פרטני עם מומחה מס לפני נקיטת צעדים
משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על מצגת זו.

התרת ניכוי הוצאות דמי שכירות כנגד הכנסות דמי שכירות מדירת מגורים

טרם התיקון, הכנסות שכירות מדירת מגורים בישראל היו ממוסות באחת משלושת המסלולים הבאים :

1. מסלול הפטור - הכנסות שכירות פטורות עד לסך של 5,470 ש"ח (2023).

2. מסלול המעניק שיעור מס של 10% על המחזור (ללא ניכוי הוצאות).

3. מסלול מס מלא (עד 47%) עם אפשרות לניכוי הוצאות.

לאחר התיקון, עודכן סעיף 122 אשר מעניק את האפשרות לנישום לנכות מחישוב ההכנסה מדמי שכירות את ההוצאה ששילם עבור דמי שכירות בישראל (דמי שכירות מוטבים) עד לתקרה של 90 אלפי ש"ח או עד גובה ההכנסות מדמי שכירות, כנמוך, בתנאי שזו דירתו היחידה של הנישום (מותרת אחזקה נוספת בדירה אשר שיעור הבעלות בה הינו עד 33% או 50% מדירה שהתקבלה בירושה, בהתאם להגדרת דירה יחידה בחוק מיסוי מקרקעין).
על יתרת ההכנסה מדמי השכירות הנישום ישלם מס בשיעור של 10%.

"דמי שכירות מוטבים" - דמי שכירות בעד דירה בישראל ששכר המשלם למגוריו, או תשלום שנתי ששולם בעד החזקת המשלם או בן זוגו המתגורר עימו בבית אבות כהגדרתו בסעיף 49ג לחוק מיסוי מקרקעין או בבית חולים גריאטרי כהגדרתו בסעיף 29ג לפקודת בריאות העם, בשנת המס, ובלבד שדמי השכירות או התשלום השנתי, לפי העניין, לא שולמו לקרובו כהגדרתו בפסקאות (1) או (2) להגדרה "קרוב" בסעיף 88.

הכנסות שכירות – הגשת דוח

דוגמא ג	דוגמא ב	דוגמא א	
60,000	200,000	200,000	הכנסות שכירות
(70,000)	(*)(120,000)	(70,000)	הוצאות שכירות
(**)-	110,000	130,000	הכנסה נטו
10%	10%	10%	שיעור מס
-	11,000	13,000	חבות מס

(*) הוצאות שכירות הינן בסך של 120 אלף ש"ח אולם בהתאם לתיקון, התקרה הינה 90 אלף ש"ח.

(**) הכנסת שכירות קטנה מהוצאת השכירות אולם לא ניתן להכיר בהפסד.

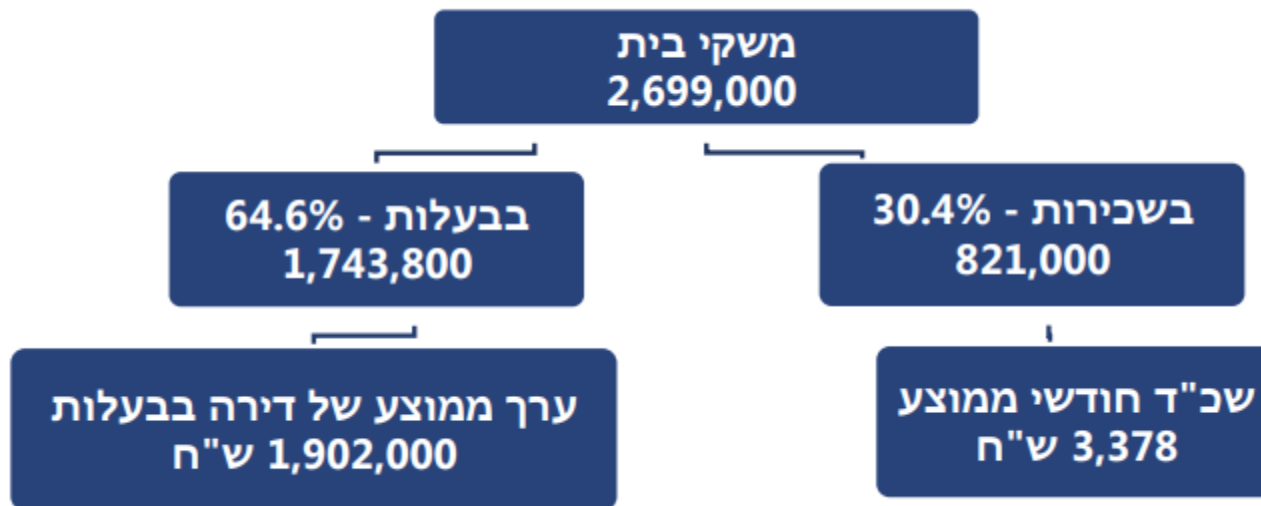
תחולה – ביחס להכנסות שכירות שהתקבלו מתחילת שנת המס 2023.

לא נכלל בחוק ההסדרים - במסגרת חוק ההסדרים הנוכחי לא נכללה ההצעה לקבוע חובת הגשת דוח גם על בעלי הכנסה הפטורים ממס בגינה (בעלי הכנסות שכירות של עד 5,470 ש"ח בחודש), וכן לבטל את הצמדת תקרת הפטור למדד.

בהצעת חוק נפרדת - לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון 268) שפורסמה ביום 14 ביוני 2023, מוצע לקבוע כאמור חובת הגשת דוח וביטול הצמדת תקרת הפטור.

מיסוי קרנות REIT

חלוקת משקי בית בישראל לפי סוג הדיור בשנת 2019



מיסוי קרנות REIT - כללי (נכנס לתוקף 1.1.2006)

הגדרה			
קרן ריט הינה קרן להשקעות במקרקעין אשר התאגדה בישראל, השליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה.			
מיסוי חד שלבי ברמת בעלי המניות	הכנסות חריגות (מכירת מלאי עסקי, הכנסה ממכירת מקרקעין שטרם הסתיימה תקופת ההשכרה המינימלית הנדרשת)	מכירת מקרקעין המוחזק לטווח קצר	הכנסה ממקרקעין מניבים לצורכי דיוור להשכרה (מקרקעין מניבים שנרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין במהלך בתקופה 7.6.2016 – 31.12.2033)
	70%	עד 50% (מס שולי) או 23% (מס חברות), בהתאם לעניין	20%

בישראל נסחרות 5 קרנות ריט – "ריט 1", "סלע קפיטל", "מגוריט", "מניבים" ו"אזורים ליווינג".

מיסוי קרנות REIT – השינוי במסגרת חוק ההסדרים

שינוי	מצב קיים	שינוי מוצע
מספר יחידות הנדרשות על מנת להיכלל בהגדרה "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה"	20 יחידות דיור לפחות.	20 יחידות דיור לפחות ובאזורי פרפריה – 15 דירות לפחות.
הארכה של תקופת הבניה	אין הארכה – עד 5 שנים.	הארכה ל 7 שנים במקרים בהם : - בוצעה בנייה של 20 דירות לפחות ושהוגשה בגינם בקשה להגדלת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה <u>אך</u> במידה ולא ניתן היה להוציא היתר בנייה תוך 30 חודשים מיום הרכישה של המקרקעין. - בוצעה בניה של 15 דירות לפחות בפרפריה
מכירה למשכיר אחר	נדרש כי המקרקעין ישכרו לתקופה של 15 שנים לפחות טרם המכירה.	נדרש כי המקרקעין ישכרו לתקופה של 10 שנים לפחות טרם המכירה.
פטור ממע"מ בעת מכירה	קיים פטור למכירה לכאורה רק לאחר השכרה למגורים במשך 15 שנים לפחות.	בתנאים מסוימים, פטור ממע"מ לאחר השכרה למגורים במשך 5 שנים לפחות.

בעל עסק זעיר – ניכוי הוצאות "אוטומטי" בשיעור של 30% מסכום ההכנסות

מסלול מיסוי חדש – בעל עסק זעיר	
הגדרה	יחיד, תושב ישראל, המפיק הכנסה מעסק או ממשלח יד, מחזור עסקאותיו אינו עולה על מחזור של "עוסק פטור" (120 אלפי ₪ החל משנת המס 2024) והגיש בקשה לרישום כ"עסק זעיר".
הגשת בקשה/סיווג אוטומטי	הגשת בקשה לפקיד השומה או סיווג אוטומטי כאשר קיים תיק "עוסק פטור" במע"מ (ניתן לבקש לבטל את הסיווג).
ניכוי הוצאות	30% ניכוי אוטומטי מהמחזור.
תנאים לכניסה למסלול	אינו מעסיק עובדים, אינו מנהל פנקסים קבילים, לא הייתה לו בשנת המס הכנסה מעסק או משלח יד שלא הופקה מיגיעה אישית ועוד תנאים נוספים אשר נקבעו בסעיף 87 לפקודה.
תחולה	1.1.2024

החזר מביטוח לאומי כהכנסה

טרם התיקון

- בהתאם להוראות סעיף 47א לפקודת מס הכנסה, שיעור של 52% מהתשלומים אשר שולמו למוסד לביטוח לאומי על ידי הנישום מותרים לניכוי כהוצאה במס הכנסה (בעקבות עע"מ 20-624 מנחם קירשבלום נ' מדינת ישראל).
- מה קורה כאשר לאחר הגשת הדוח הנישום מקבל החזר מביטוח לאומי בגין דמי ביטוח ששולמו ביתר? עד היום לא היה מיסוי על החזרים אלו!!!

לאחר התיקון

- תיקון לסעיף 47א קובע כי שיעור של 52% מההחזרים יופחתו משיעור של 52% מסכום דמי הביטוח הלאומי ששולמו באותה שנת מס כך שהניכוי יהיה בסכום הנטו (התשלום בניכוי ההחזר).
- יש לציין כי כאשר ההחזר עולה על 52% מדמי הביטוח ששולמו, תרשם הכנסה אצל הנישום.

<u>2027</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>	
(520)	(520)	(520)	52% <u>מדמי</u> הביטוח ששולמו
600	260		50% החזר משנה קודמת בגין תשלום ביתר
80	(260)	(520)	(הוצאה) המותרת בניכוי או רישום הכנסה

- תחולה – 01.01.2025

תודה על ההקשבה

יגאל רופא, רו"ח, שותף,

מנהל מחלקת המסים

טל': 03-7106644

מייל: Yigal.Rofhe@il.gt.com