

## משכיר, שוכר וכבר לאו דווקא משלם מס כשאין באמת רווח / עו"ד דורון אפיק ורו"ח און שני

לעתים מדובר באנשים מבוגרים אשר רוצים לעבור לדירור מוגן ולעתים מדובר דווקא בזוג צעיר שעם התרחבות המשפחה מחפשים בית גדול יותר. כך או כך, הרבה אנשים מעדיפים שלא למכור את הנכס כשהם שוכרים נכס חדש ובמקום זאת מעדיפים להשכיר את הנכס הקיים ובמקביל לשכור לעצמם נכס אחר.

בעוד שההכנסות מדמי שכירות אמורות להיות ממוסות בהתאם למכלול ההכנסות של הנישום, כאשר אדם פרטי גם אינו יכול להכיר בהוצאות, בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התשי"ן – 1990 נקבעו מספר תנאים מצטברים למתן פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים בישראל, לרבות היות הדירה למגורים בלבד ומושכרת ליחיד (למעט חריגים שנקבעו בחוק) ולא למטרת עסק.

השכרת הנכס פטורה לחלוטין במס, ככל שסכום השכירות אינו עובר את התקרה שקבוע בחוק (בשנת 2024 התקרה היא 5,654 ש"ח). ככל שסכום השכירות גבוה מתקרת הפטור אך אינו עולה על כפל סכום זה, משולם מס חלקי (כאשר במקרה כזה מדרגת המס הנמוכה ביותר היא 31%, למעט מי שגילו מעל 60, שאז המדרגה הראשונה היא 10%).

סעיף 122 לפקודת מס הכנסה מאפשר ליחידים לשלם בתוך 30 ימים מתום שנת המס מס מופחת של 10% על מלוא ההכנסה מהשכירות ומבלי לאפשר הכרה בהוצאות. עם זאת, תיקון מבורך לפקודת מס הכנסה שבוצע בשנת 2023 מאפשר בתנאים מסוימים למחזיקי דירה יחידה להכיר בהוצאה (וכך לשלם מס של 10% רק על ההפרש) בהוצאות על דמי שכירות של אותו משכיר במקום אחר עד לסך של 90,000 ש"ח הוצאה בשנה (7,500 ש"ח לכל חודש, כשמדובר בשכירות של שנה שלמה). כך, המחוקק איפשר כעת לאנשים להשכיר את דירתם ולשכור דירה במקום אחר בישראל (לרבות כשמדובר בשכירות של יחידת דירור בבית אבות או בבית חולים גריאטרי).

כך, לדוגמא, אדם שבעלותו דירת מגורים המושכרת תמורת 9,000 ש"ח בחודש והוא משכיר אותה ושוכר דירה אחרת במחיר גבוה יותר, יש לו הכנסות שנתיות של 108,000 ש"ח (9,000 כפול 12), והוצאות של 90,000 ש"ח (מכיוון שלא כל הוצאות השכירות החדשה מוכרות) ולכן ישלם 1,800 ש"ח מס (10% מההפרש של 18,000 ש"ח), בעוד שלפני תיקון היה צריך לשלם 10,800 ש"ח מס (10% על מלוא הסכום).

חשוב לציין שהאמור מעלה הינו סקירה כללית ביותר (הכללים מורכבים הרבה יותר ועוסקים גם במקרים של אחזקה של יותר מדירה אחת, כמובן) ויש לבחון את חבות המס באמצעות רואה חשבון בעל ניסיון בתחום. עוד חשוב לציין שאת המס יש לשלם באופן מיידי ולא יאוחר מסוף ינואר, אולם במקרים מסוימים ניתן לשלם באיחור בכפוף לתשלום הצמדה וקנס. בכל מקרה, כאשר מדובר בשכירות דירה של משפרי דירור (המשכירים דירה אחת ושוכרים דירה אחרת) חשוב גם שהסכמי השכירות ינוסחו בצורה נכונה ולא להשתמש בתבנית שמוצאים בחיפוש באינטרנט אלא להיעזר בעורך דין בעל מומחיות בתחום והבנה גם של דיני המס.

\* עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גיור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. ר"ח און שני הינו שותף מנהל במשרד שני ראובן ושות', ([cpasr.co.il](http://cpasr.co.il)) העובד צמוד עם משרד אפיק ושות', והוא מספק שירותי הנהלת חשבונות וראיית חשבון ליחידים וחברות, לרבות ייעוץ עסקי וחשבונאי ומיסוי בינלאומי. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

שני ראובן ושות', רואי חשבון, רחוב שרון 14, תל-אביב קומה 5 מיקוד 6618507 טל: 03-6244662 פקס: 03-6244661

Shani Reuven & Co., Certified Public Accountants (Israel), 14 Hasharon St., Tel Aviv, Israel 6618507 ☎ 972-3-6244662 📠 972-3-6244661

## Lessor, Lessee and not Necessarily Paying Tax in Lack of Profits / Doron Afik, Esq., On Shani, CPA\*

Sometimes it is older people who seeks to move into sheltered housing and sometimes it may actually be a young couple who, with the expansion of the family, are looking for a bigger house. Either way, many people prefer not to sell the property and instead prefer to rent out the existing property while simultaneously renting another property for themselves.

While rent income is supposed to be taxed pursuant to the total income of the taxpayer, with a private person also not able recognize expenses, the Israeli Income Tax Law (Exemption from tax on income from rent for residential apartments), 1990, sets a number of cumulative conditions for an exemption from tax on income from rent of a residential apartment in Israel, including the fact that the apartment is for residential purposes only and is rented to an individual (other than a few exceptions set by law) and not for business purposes.

The rent would be completely exempt from tax, as long as the rental amount does not exceed the cap set by law (in 2024, the cap is ILS 5,654). If the rental amount is higher than the exemption cap but does not exceed double the cap, a partial tax is paid (in which case the lower tax rate is set at 31%, except for those over 60, in which case the first tax level is 10%).

Section 122 of the Income Tax Ordinance allows individuals to pay within 30 days of the end of the tax year a reduced tax of 10% on the full rental income and without allowing recognition of expenses. However, a very important 2023 amendment to the Income Tax Ordinance allows, under certain conditions, owners of a single apartment to recognize as an expense (and thus pay a 10% tax only on the difference) expenses on rent elsewhere up to a total of ILS 90,000 annual expense (ILS 7,500 per month, when it comes to renting for a whole year). Thus, the legislator has now allowed people to rent their apartment and rent an apartment elsewhere in Israel (including when it comes to renting a housing unit in a nursing home or a geriatric hospital.) Thus, for example, a person who owns an apartment that is rented out for ILS 9,000 a month and he rents another apartment for a higher amount, has an annual income of ILS 108,000 (9,000 times 12), and expenses of ILS 90,000 (because not all of the new rental expenses are recognized) and therefore will pay ILS 1,800 in tax (10% of the difference of ILS 18,000), while before the amendment he would have paid ILS 10,800 in tax (10% on the full amount).

It is important to note that the above is a very general overview (the rules are much more complex and also deal with cases of owning more than one apartment, of course) and the tax liability must be examined through an accountant with experience in the field. It is also important to note that the tax must be paid immediately and no later than the end of January, but in some cases it is possible to pay late subject to the payment of linkage and a fine. In any case, when it comes to renting an apartment by such who seeks to better their housing (renting out one apartment and renting another), it is also important that the rental agreements are drafted correctly and not to use a template that one may find on the Internet, but to use a lawyer with expertise in the field and an understanding of tax laws.

---

**Doron Afik, Esq.** is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. **On Shani, CPA**, is a managing partner in Shani Reuven & Co. ([cpasr.co.il](http://cpasr.co.il)), an accounting firm that works closely with Afik & Co., and provides accounting and auditing services to individuals and companies, including business and accounting consulting and international taxation. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

---

שני ראובן ושות', רואי חשבון, רחוב שרון 14, תל-אביב קומה 5 מיקוד 6618507 טל: 03-6244662 פקס: 03-6244661

Shani Reuven & Co., Certified Public Accountants (Israel), 14 Hasharon St., Tel Aviv, Israel 6618507 ☎972-3-6244662 📠972-3-6244661