

סעיף 122 – הקלה במיסוי הכנסות שכירות ליחיד

בהשכרת דירת מגורים יחידה

סעיף 122 מאפשר מיסוי 10% על הכנסת יחיד מהשכרת דירה המשמשת למגורים שאינה מגיעה לכדי עסק. המיסוי בהתאם להוראות הסעיף הינו על ההכנסה ברוטו ללא זכאות לקיזוז/ ניכוי/ זיכוי/ פטור. גם במצב בו יחיד השכיר את דירתו ושכר דירה חלופית, בהתאם להוראות הסעיף עד לתיקון, ההכנסות היו חייבות כאמור במס 10% על כל ההכנסה ברוטו.

במסגרת תיקון חוק ההתייעלות הכלכלית הוספה הקלה לפיה - **במידה ויחיד בעל דירת מגורים יחידה משכיר את דירתו, הוא יוכל לקזז הוצאות ששולמו על ידו ו/או על ידי בן זוגו לשכירות דירה למגוריו בישראל או לצורך תשלום לבית אבות או בית חולים גריאטרי ובלבד שסכום הקיזוז לא יעלה על 90 אש"ח בשנה.**

הדגשות והערות :

1. הסעיף חל רק למי שבבעלותו **דירת מגורים יחידה** (כהגדרתה בחוק מסמק) ולא באופן גורף על מי ששוכר ומשכיר דירה.
2. על עודף הכנסות ביחס להוצאות השכירות ישולם מס סופי בשיעור 10%.
3. הקיזוז הינו עד לגובה ההכנסה משכירות ולא ניתן להכיר בהפסד בגין עודף הוצאות שכירות על הכנסות שכירות.
4. **לא ניתן לקבל הקלה כפולה** ולפיכך הוצאות שכירות שקוזזו כנגד הכנסה חייבת אחרת (לדוג בהשכרת דירת מגורים שבחלקה משמשת לעסק) לא יוכלו להתקזז כנגד הכנסות שכירות. לתשומת לב, ניכוי מהכנסת שכירות חוסך 10% מסכום ההוצאה בעוד שבניכוי כנגד הכנסה "רגילה" ניתן לחסוך מס שולי שמגיע עד 47%.
- לשון החוק אף עלולה לתמוך בדיעה מחמירה לפיה לא יהיה ניתן לפצל הוצאות שכירות, ובמידה וחלק מהסכום ששולם כהוצאות שכירות נוכה כנגד הכנסה אחרת לא יהיה ניתן להכיר ביתר התשלום כהוצאה כנגד הכנסות שכירות.
5. תשלום לבית אבות ובית חולים גריאטרי יכול בהתאם לתנאי סעיף 44 לזכות את המשלם ו/או בן זוגו בזיכוי בגובה של עד 35% מסכום התשלום. לא נקבעה הוראה בחוק החדש המונעת שימוש כפול בהוצאה. (ההגבלה היא רק ביחס לניכוי ולא לזיכוי)
6. למניעת תכנוני מס נקבע כי דמי שכירות ששולמו לקרוב לפי ההגדרה, לא יהיו ניתנים לניכוי.
7. **בדיקת ההכנסות ו/או התשלומים ששולמו בגין שכירות/ בית אבות / בית חולים גריאטרי נמדדים ביחס ליחיד, בן זוגו ולידיו עד גיל 18 – חזקת התא המשפחתי.**

תחולה 1.1.23