

11 בספטמבר 2017

כ' אלול התשע"ז

הנדון: רשות המיסים מעלה הילוך:

צפויה לפנות ל- 20,000 בעלי דירה שנייה שאינם מדווחים על הכנסה משכירות

בימים אלה פורסם כי לאחר תקופת החגים צפויה רשות המיסים לפנות בכתב לכ- 20 אלף בעלי דירה שנייה, אשר חשודים כמי שלא דיווחו לרשות על הכנסות מהשכרת דירתם. המכתבים צפויים לכלול דרישה להגשת דיווח והצהרת הון לרשות.

אנו ממליצים לכל מי שהנושא רלוונטי עבורו, לפנות בהקדם אל מחלקת מסים במשרדנו לצורך התייעצות ובחינה האם נדרשת פעולה בנושא, ובכלל זה פניה יזומה לרשות המיסים.

עסקינן ב"גל" פניות נוסף של רשות המיסים אל בעלי דירות בישראל, וזאת לאחר שבשנת 2014 נשלחו למעלה מ- 100 אלף מכתבים לאזרחים, ובהם דרישה להגיש הצהרת הון, וזאת כחלק מפעילות הרשות. המכתבים נשלחו אל מי שמאגרי המידע ברשות הצביעו על כך שעל אף שאין לו תיק ברשות המיסים, נראה כי יש לו הכנסות שאינן מדווחות. עשרות אזרחים שקיבלו את דרישות הדיווח ולא הגישו דוחות כבר נחקרו ברשות כתוצאה ממהלך זה.

יש לציין כי בעוד שבעבר נשלחו מכתבים מרשות המיסים רק לבעלי שלוש דירות ומעלה (מאחר שלגביהם הייתה סבירות גבוהה יותר להעלמת הכנסות משכירות), כעת נראה כי הרשות "העלתה מדרגה" וצפויה, על-פי הפרסומים לפנות לבעלי דירה שנייה.

נבקש להזכיר כי קיימים מספר מסלולי מיסוי להשכרת דירת מגורים -

1. פטור על הכנסה משכירות עד סך של כ- 5,000 שקל בחודש (בשנת 2017 הסכום הוא 5010 ₪), כאשר כל שקל העולה על התקרה האמורה מפחית שקל מן הפטור (ומחויב במס שולי), עד איפוס הפטור לחלוטין בסכום של 10,020 ₪. לדוגמה, משכיר המקבל דמי שכירות בגובה 7000 ₪, יקבל פטור בגובה של 3020 ₪, וישלם מס שולי על היתרה.
2. תשלום מס סופי בשיעור של 10% מדמי השכירות, ללא זכות לקיזוז פחת או הוצאות אחרות.
3. תשלום מס לפי שיעור המס השולי של בעל הדירה תוך אפשרות דרישת הוצאות.

הבחירה בין המסלולים דורשת הבנה וחשיבה. כך, לדוגמה, מי ששיעור המס השולי שלו הוא נמוך, או מי שיש לו הוצאות מרובות בשל הדירה, צריך לשקול את בחירתו, כי ייתכן ותהיה לגביו עדיפות לבחירה במסלול המס השולי. יש לזכור גם, כי למסלול הכנסת השכירות השלכות גם על חישוב השבח במכירת הדירה. כך, לדוגמה, מתווסף הפחת לשווי המכירה על אף שלא נוכח, למי שבחר במסלולים 1 ו-2.

אנו ממליצים לכל מי שהנושא רלוונטי עבורו לפנות בהקדם אל משרדנו ולהגיע להתייעצות בטרם קיבל דרישה לדיווח, ובכלל זה לבחון האם נדרשת פתיחת תיק, פניה לרשות או כל פעולה אחרת. למי שכבר קיבל מכתב מרשות המיסים הדורש ממנו דיווח, בעניין זה או בכל עניין אחר, אנו ממליצים שלא להתעלם מהדרישה ולפנות לקבלת ייעוץ מיידי. במקרים בהם לא מתבצע הדיווח כנדרש, עלול ההליך לעבור לפסים של חקירה פלילית. כך, ידוע כי במהלך שנת 2015, רשות המיסים ביצעה גל מעצרים של משכירי דירות שלא דיווחו על הכנסותיהם מהשכרת דירות, ונעצרו עשרות בעלי דירות שהושכרו.

* * *

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה. הסקירה לעיל הינה בבחינת תמצית. המידע הכלול בה נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי. לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו למחלקת מסים בטלפון 03-6089858 או לשותף האחראי על הטיפול בעניינכם במשרד גולדפרב זליגמן ושות'.