

משרד רו"ח פויכטונגר: ת.ד. 128 יד בנימין ד.ב. עמק שורק 76812
טל: 08-8592033, פקס: 08-8592036 נייד: 054-5684922 Gabbif@Gmail.com

הגדלת הנטו שלך - זו המומחיות שלנו
בקרן באתרנו החדש: fcpa.co.il

דבר המערכת

לקוחות וידידים יקרים,

"אחרי החגים יתחדש הכל יתחדשו וישבו ימי החול" כתבה נעמי שמר בשירה "התחדשות", ואכן זו התחושה המלווה אותנו עם פרסומו של עלון מספר 10. אנו שמחים לבשר לכם שהתחדשנו באתר שכתובתו fcpa.co.il, ובו אפשר למצוא את כל העלונים הקודמים ומאמרים נוספים, ועוד כלים שיעזרו לכם לנהל את העסק טוב יותר, ולשלם פחות מס. בעלון זה התייחסנו לסוגיית המס על השכרת דירה למגורים. הנושא הורחב במאמרו של עו"ד רו"ח אלעד רוזנטל, שהסכים

לשלם פחות מס על שכר דירה

ישנם שלושה מסלולים לחישוב המס על הכנסות מהשכרת דירה למגורים.

מסלול הפטור - הפטור המלא ממש ניתן ביחס להכנסות מדמי שכירות שאינן עולות על 4,680 ₪. תקרת הפטור משתנה מעת לעת. אם ההכנסות עולות על תקרת הפטור, יש להפחית את ההפרש מתקרת הפטור. להלן התנאים לזכאות לפטור:

- ההכנסה אינה מסווגת כהכנסה מ"עסק" (לפי הגדרתו בפקודת מס הכנסה). כלומר אין מדובר באדם שעסקו הינו השכרת דירות.



זהירות: מס שולי על שכר דירה

בשנים האחרונות נוהרים ישראלים רבים לרכוש דירות מגורים לצורך השכרתן. במקרים רבים, עלול המשכיר למצוא את עצמו "מסובך" עם רשויות המס. במאמר זה ננסה לציין את תמצית המקרים בהם בעל הבית יהיה פטור ממס, וכן את אותם המקרים בהם הוא ייאלץ לשלם מס. באופן עקרוני, השכרת נכסי מקרקעין, ובפרט דירות מגורים, חייבת במס שולי מקסימאלי מעבר לכך, ישנה חובת הגשת דוח שנתי למס הכנסה. אי דיווח, במקרים שכאלה, הינה אף עבירה פלילית. כדי שההכנסה תהיה פטורה ממס, ועל-כן גם לא תחייב דיווח לרשויות המס והגשת דוח שנתי, עליה לעמוד בהוראות חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים) התש"ן 1990. חוק זה קובע כי הכנסה מדמי שכירות, מהשכרת דירת מגורים תהיה פטורה ממס במידה ודמי השכירות החדשיים לא יעלו על סך של 4,680 ש"ח (נכון לשנת 2010). תנאי נוסף לקבלת הפטור הוא שהמשכיר יהיה יחיד (ולא חברה או תאגיד אחר), וכן שהשוכר יהיה יחיד (ולא חברה או תאגיד אחר). יחד עם זאת, ישנם שוכרים שהינם מוסדות ללא כוונת רווח, וקבלו ע"י שלטונות המס אישור, בהתאם להוראות החוק, שהמשכיר להם יוכל ליהנות מהפטור.

בנוסף, כדי ליהנות מהפטור, ישנה חובה שהדירה תשמש את השוכר **אך ורק לצרכי מגורים**. אם השוכר משתמש בה גם לצרכי עסקו - המשכיר (בעל הדירה) אינו זכאי לפטור ממס!

החוק מחייב את המשכיר להוסיף סעיף לחוזה השכירות שבו השוכר מצהיר כי הדירה משמשת **אך ורק** לצרכי מגורים. אם אין סעיף כזה בחוזה - אינך זכאי לפטור ממס! שוכרים רבים לא מודעים לחובה זו. במקרים מסוימים לא נערך כלל חוזה שכירות בכתב, ובמקרים בהם נערך חוזה שכזה, הוא מתבסס על חוזה סטנדרטי שניתן להוריד מהאינטרנט, ושאינו כולל

לבקש תעודה מזהה בביקורת מס הכנסה

הנה דוגמה אמיתית להתנהלות שגויה, שקרתה ללקוח שלי ממש לפני שהתחלנו לעבוד יחד... הגיע למשרדו אדם סמכותי, שהציג את עצמו כנציג העירייה ומתפקידו לוודא מה שטח המשרד העובדים, אפשר לו לבצע את הסקר שרצה. כתוצאה ממנו הוחלט להגדיל את חיוב הארנונה ורטרואקטיבית. אח"כ נדרשו מאמצים רבים לבטל את רוע הגזירה... מנהל מאוד פשוט ואומר כך: אנשים חיצוניים, חייבים להיות מלווים על-ידי בעל העסק או מנהל שבאמת מביין את הנושא. אם ניקח את המקרה למעלה, אילו המנכ"ל היה מלווה את הנציג, הוא היה מסביר לו באותו רגע מדוע אינו צריך לשלם יותר, וכל הבלגאן היה נמנע. במהלך העבודה יתכן שגיעו גורמים שונים לבצע ביקורת בחברה: נציגים של מע"מ, מס הכנסה, משטרה, עירייה ועוד. בכל מקרה גורם כזה חייב המצייד בתעודה (גם אם מגיע שוטר במדים יש לבקש לראות תעודה). הכלל המנחה את העובד - אין לנדב מידע, במיוחד אם אתה לא קשור למחלקה הרלוונטית (למשל אם אתה לא קשור לניהול כספי החברה אז גם אם אתה יודע דברים מסוימים, הסבר כי אתה לא מנהל הכספים ולכן עדיף שידברו עם מנהל הכספים).

מס הכנסה ומע"מ

מס הכנסה ומע"מ מבצעים ביקורות פתע בעסקים. על המבקר להציג תעודה רשמית של מס הכנסה ולהודיע מה מטרת ביקורו. הוא לא חייב להיות מצויד בצו. יש להפנות אליו את המנכ"ל או את אחד האחראים לנושאי הכספים בעסק. פרט להם יש גורם חיצוני - רואה החשבון של העסק.

"גוי של שבת" אינו זכאי לתשלום כפול עבור עבודה בשבת וחג

הפרק השלישי בחוק שעות עבודה ומונוחה, מגדיר את המנוחה השבועית. סעיף 7א(2) קובע לגבי מי שאינו יהודי את המנוחה השבועית שיש, שבת או ראשון, לפי המקובל על העובד. בסעיף 9 נאסרה העסקת עובד במנוחה השבועית, ובסעיפים 10-11 ו-12 הותרה במקרים מיוחדים (כמו בתי חולים, מוסדות טיפול והחלמה, בתי מלון וכדומה). בסעיף 17 מוגדר התשלום עבור עבודה במנוחה השבועית, **לפחות 150% מהשכר הרגיל**.

ביום 9.7.2009 הובאה בפני בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב-יפו, תביעה של עובדת שהועסקה כ"גוי של שבת" בבית החולים "מעיין הישועה", שלולם לה את התוספת עבור עבודה המנוחה השבועית. מחמת אופיו של התפקיד היא הועסקה רק בשבתות וחגים. היא הגיעה לתפקיד בעקבות מודעה בה היה כתוב שדרושה כתבנית שבת "לא יהודיה לפי האמא" ולאחר שעברה ראיון אצל רב בית החולים התקבלה לעבודה. ואח"כ טבעה ראיון יוצר והיא מחשבת עצמה כיהודיה, ולפיכך טבעה גמול עבודה במנוחה שבועית וחג. נציגי בית החולים טענו כי העובדת הציגה עצמה כלא יהודיה ואף חתמה על הצהרה ברוח זו, וכי מעולם לא דרשה לקבל גמול עבור עבודתה בשבתות ובחגים ולא הודיעה כי יום השבת הוא יום המנוחה השבועית שלה.

הישוט ש' טונגבית פסק: **כשם שהצהרתו של עובד על היותו ש' מחייבות מעסיקו לעניין חוק שעות עבודה ומנוחה, כך גם הצהרתו של העובד, בין במפורש ובין במשתמע, כי אין הוא יהודי, מחייבת ביחסים שבין העובד למעסיק, וזאת לאחר בדיקה סבירה של המעסיק שנושית**

סיפורי הצלחה

בס"ד ט"ו בתמוז התש"ע 27/6/10

לכבוד גבי ויפעה היקרים.

תודה רבה מקרב לב על הטיפול המסור, על המענה המהיר והאנושי בכל פעם שאנו מתקשרים. גם לאחר שעות העבודה יש מענה ויש מי שדואג לחזור אלינו. לא נרתעם מבלבול השאלות שהצפתי אתכם ועניתם בסבלנות אחת לאחת פעם אחר פעם. בזכותכם הבנו קצת מנפתולי החוק במדינתנו זו.

שנה גדולה ומיוחדת על החלוץ הגדול אלו. נכנסנו לאחר 3 שנים תבונה עמוקה של מס הכנסה מע"מ וביטוח לאומי עם הרבה אי הבנות שהסתכסכו בסוף בדוחות וקנסות ולאחרונה אף עיקולים.

ב"ה זכינו וחסכתם לנו ממוון רב והרבה זמן יקה היום ב"ה עלינו על דרך המלך תודות להדרכה צמודה ודאגה כנה ואמיתית שלכם. בע"ה לעוד הרבה שנים טובות וברכות,

על כל זאת יישר כוח גדול ותודה רבה מעומק לב,

נברך אתכם ש' הטוב, ימלא אתכם מאוצרו הטוב,

חגי ונורית שררה

עין טובה הפקות

שרותי צילום ומדיה דיגיטלית.

שנפרסמו. במדור הכללי הבאנו המלצות חשובות למקרה של בקורת מס הכנסה, בחסות אתר EXPERTINFO ובמדור דיני עבודה, באוירת "אחרי החגים" כתבנו על תשלום שכר ל"גוי של שבת".

בברכת חורף טוב ושנת פעילות מבורכת

יפעה פויכטונגר, רו"ח

- הדירה מתאימה להגדרת "דירת מגורים" בחוק, שיש בה מקלחת, שירותים, ומטבח.
- השוכר צריך להיות יחיד או ולא חברה.

• מי שמשכיר מספר דירות מגורים, יזכה לפטור ממס כל עוד סך כל ההכנסות מכל הדירות אינו עולה על התקרה הקבועה בחוק. לצורך חישוב התקרה יש לצרף להכנסות היחיד גם הכנסות מדמי שכירות של בן זוג המתגורר עמו או של ילדו שעד גיל 18 (לפי עיקרון ה"תא המשפחתי").

• תנאי נוסף לקבלת הפטור הינו, שבידי המשכיר מסמך בחתימת ידו של השוכר המאשר כי הדירה משמשת לו למגורים (ראה הרחבה במאמר הסמוך).

מסלול מס בשיעור 10% - זהו מסלול מס המתאים לבעלי דירות שאינם עונים לתנאים של הפטור. דמי השכירות יהיו חייבים במס בשיעור 10% על כל ההכנסה, מבלי יכולת לנכות הוצאות. המסלול מתאים בד"כ למשכירים עד שלוש דירות. ידוע על מקרים בהם פקידיו השומה לא התירו כניסה למסלול כאשר לטענתם השכרת הדירות הפכה ל"עסק" של ממש ולכן חייבו במס שולי מלא. לא ברור מהו הגבול המדויק בין הכנסה מדמי שכירות פרטית לבין עסק השכרה.

מסלול המס השולי - ההכנסות מדמי שכירות מצטרפות להכנסות האחרות של הנישום ומתחייבות במס בהתאם לשיעור המס השולי שלו. בחירה במסלול זה מתאימה כאשר קיימות הוצאות רבות כהוצאות שיפוץ, הוצאות אחזקה או הוצאות ריבית גבוהות בגין משכנתא, אותן ניתן לקזז כנגד ההכנסה מדמי שכירות. במסלול זה, בעל דירה יכול לתבוע פחת מואץ בשיעור 2% משווי הדירה, לשנה.

גורם מקצועי (רו"ח או יועץ מס) יוכל לחשב את חבות המס לפי כל מסלול, ולהמליץ על האופציה המועדפת.

סעיף זה! המשמעות היא ששוכרים רבים יכולים למצוא את עצמם חייבים במס שולי מקסימלי על הכנסה זו.

בפס"ד "גרעין יוסף" קבעה השופטת וסרקרוג תקדים, כי לא מספיק שהשוכר חתם והצהיר שהדירה תשמש אותו למגורים. אם המשכיר רוצה ליהנות מהפטור הוא חייב להוכיח באופן פוזיטיבי כי הדירה שימשה אך ורק לצרכי מגורים. **למרות** שבחווה השוכר חתם שהדירה תשמש למגורים בלבד, המשכיר "העלים עין" מכך שבמקום התנהל עסק ולכן הוא לא זכאי לפטור. תקדים זה הוא בעייתי מאוד מבחינת משכירי הדירות, ומחייב אותם "לעקוב" אחרי הדיירים ולוודא שלא מנהל במקום עסק, בנוסף לדירת המגורים. מומלץ להוסיף לחוזה השכירות, סעיף נוסף שיקבע "פיצוי מוסכם" במידה ויימצא כי השוכר השתמש בדירת המגורים לצורך עסקו. פיצוי זה, מן הראוי שיהיה בגובה המס האפשרי במידה והמשכיר יחויב במס השולי המקסימאלי.

(כתב ע"י עו"ד רו"ח אלעד רוזנטל).



משטרה

אם מגיע נציג של המשטרה הוא חייב להיות מצויד בצו. אם אין צו, חובה לא לאפשר לו לבצע ביקורת משום סוג. אם הוא מצויד בצו יש לאפשר לו לבצע את הביקורת גם אם אינו מסכים להמתין להגעת בעל התפקיד המתאים.

BSA (ארגון למניעת שימוש בתוכנות פיראטיות)

BSA הינו ארגון פרטי. אין להכניס נציגי BSA אלא אם הופיעו עם שוטר המצויד בצו (מצב נדיר). אם הגיעו בלי שוטר וצו, אין לאפשר כל ביקורת ללא אישור מפורש מהמנכ"ל (גם אם המבקר הופיע יחד עם עורך דין).

גורמים אחרים

אם נתקלתם בגורם שאינו ברשימה יש לפעול תמיד על פי הכלל הבא: אם אין צו בית משפט אין להכניס את הגורם ללא הגעה למקום של המנכ"ל ואישורו המפורש.

נשמע קצת מאיים? בהחלט - בעיקר לעובדים שלכם... אם לא יצא לכם לראות עדיין עובד מבלבל מכך שבעל סמכות פתאום מתייצב אצלו במשרד ודורש נתונים, אז אולי יהיה לכם קשה להבין כמה פעולה פשוטה כמו ביקורת מס הכנסה שגרתית עלולה להיתכנס משרד שלם לתוהו ובוהו. בדיוק מגיעה השבוע ה"חמה" של ביקורת מס שגרתית באחת החברות. המזכירה ביקשה מהם להמתין במשרד ומייד קראה למנהלת האדמיניסטרטיבית, שהזעיקה את המנכ"ל לאחר שבדקה שלנציגים שהגיעו אכן הייתה תעודה של מס הכנסה. תוך רבע שעה החבורה סיימה את פעולתה ויצאה לדרכה והעבודה לא הופרעה כלל. **המאמר מפורסם בחסות וברשות אתר EXPERTINFO.**

בתום לב. העובדת הגיעה לעבודה מתוך ידיעה ברורה, כי קבלתה לעבודה הינה על רקע העובדה שאינה נחשבת כיהודיה על פי ההלכה היהודית ואינה רשומה כיהודיה בתעודת הזהות שלה. בית החולים ביצע את הבדיקה בעניין זה בדרך של קבלת הצהרה ובנוסף בדרך של בדיקת תעודות זהות. מעייני הישועה רשאי היה להניח, כי יום השבת אינו יום המנוחה המקובל על העובדת. בנסיבות קבלתה לעבודה בשבתות וחגי ישראל בלבד, עבודה שהוצעה רק למי שאינו יהודי על פי ההלכה.

