

כפר סבא, דצמבר 2023

**הכנסות שכר דירה למגורים – שנת 2023**

הכנסות יחיד מהשכרת דירות מגורים בארץ בשנת 2023 פטורות ממש עד לתקרה של 5,471 ₪ לחודש (לכל הדירות יחד) בתנאי שהדירות מושכרות לשוכר יחיד ומשמשת למגורים בלבד.

**הכנסות מהשכרת דירות מגורים מעל לתקרה הנ"ל חייבות במס:**

- 1. פטור מס חלקי –**  
אם סך כל ההכנסות משכר הדירה בחודש בין 5,471 ₪ ל-10,942 ₪ יינתן פטור ממש רק על חלק מהסכום על פי החישוב הבא:  
תחילה מחשבים בכמה עולה גובה השכירות על 5,471 ₪ (סך ההכנסות משכירות פחות 5,471 ₪). את התוצאה המתקבלת יש להפחית מהסכום 5,471 (כלומר: 5,471 פחות הסכום שהתקבל בסעיף הקודם), והתוצאה שתתקבל היא סכום ההכנסות שעליהן יינתן פטור.  
על הסכום החייב במס, יש לשלם מס הכנסה לפי מדרגות המס להכנסה שאינה מיגיעה אישית. כאשר מנצלים את הפטור ממש, לא ניתן לקבל הנחה במס בשל הוצאות הקשורות לדירה.
- 2. מסלול מס מופחת בשיעור 10% –**  
במסלול זה משלם המשכיר מס בשיעור 10% על כל ההכנסה משכירות, בלי קשר לגובה השכירות. אם ברשות המשכיר מספר דירות, הוא יכול לנצל פטור מלא או חלקי על דירות מסוימות, ולבחור בתשלום מס מופחת על דירות אחרות.  
גם במסלול זה לא ניתן לקבל הנחה במס בשל הוצאות הקשורות לדירה.  
כדי להנות ממסלול זה, יש לשלם את המס פעם אחת על כל בשנה וזאת עד ה-30/01/24.
- 3. מסלול מס מלא –**  
במסלול זה משלם המשכיר מס לפי מדרגות מס להכנסה שלא מיגיעה אישית.  
להלן מדרגות המס:

הכנסה שנתית	הכנסה חודשית (הכנסה שנתית חלקי 12, לצורך המחשה בלבד)	שיעור המס למשכיר בן 60 ומעלה	שיעור המס למשכיר שטרם מלאו לו 60
עד 81,480 ₪	עד 6,790 ₪	10%	31%
116,760 - 81,481 ₪	9,730 - 6,791 ₪	14%	31%
-116,761 - 187,440 ₪	15,620 - 9,731 ₪	20%	31%
-187,441 - 260,520 ₪	21,710 - 15,621 ₪	31%	31%
-260,521 - 542,160 ₪	45,180 - 21,711 ₪	35%	35%
-542,161 - 698,280 ₪	58,190 - 45,181 ₪	47%	47%
698,281 ₪ ומעלה	58,191 ₪ ומעלה	50%	50%

במסלול זה בלבד, חלק מההוצאות על הדירה מוכרות כהוצאה מותרת בניכוי, ולכן המס עשוי להיות מחושב מתוך סכום נמוך יותר מההכנסה בפועל (לצורך חישוב המס יתייחסו אל ההפרש בין שכר הדירה להוצאות המוכרות כאל גובה ההכנסה).

החל משנת 2023, אדם שבבעלותו דירה יחידה ואשר הוא משכיר אותה למגורים, ובמקביל שוכר דירה אחרת למגוריו שלו, רשאי לצורך מס להפחית את דמי השכירות שהוא משלם כשוכר (עד לתקרה של 7,500 ₪ לחודש) מתוך דמי השכירות שהוא מקבל כמשכיר, ולשלם מס בשיעור 10% רק על ההפרש.

**במידה ובשנת 2023 צפויות לכם הכנסות מהשכרת דירת מגורים בארץ, מעל 5,471 ₪ לחודש מכל הנכסים המושכרים, אבקשכם לפנות למשרדי על מנת שנסייע לכם להסדיר את עניין חבות המס על הכנסה זו מול פקיד השומה.**

הכנסות יחיד מהשכרת דירת מגורים בחו"ל (בתנאי שאינן הכנסות מעסק) מחוייבת בשיעור 15% מהשקל הראשון ועד השקל האחרון ללא קיזוז הוצאות וללא קיזוז מס חו"ל.

אין להזדקק לתוכן חוזר זה מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן מטרת החוזר להסב את תשומת הלב לאמור בו.

כל האמור בחוזר זה הוא לשם הדרכה כללית בלבד.  
אין להסתמך על האמור בחוזר מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה.

נשמח לעמוד לרשותכם להבהרות נוספות.  
מזכירות המשרד – 09-7632100  
לפניות למשרד דרך אפליקציית ווטסאפ [לחצו כאן](#).

בברכה,  
אילן ברהום  
יואחז חשבון