

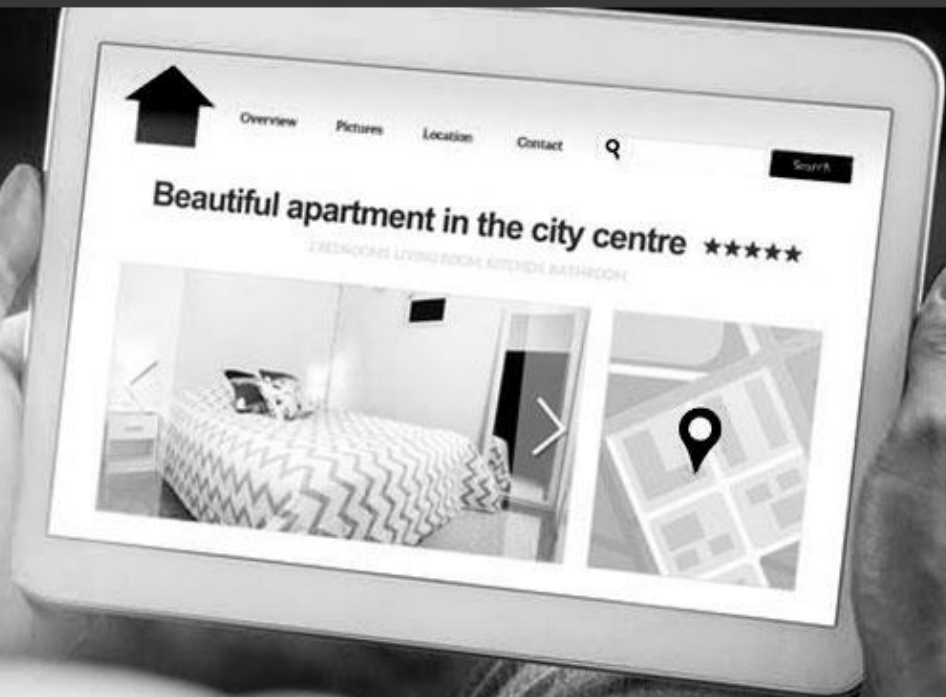


משרד עורכי דין זרקו זמיר

# מדריך להשכרת דירות Airbnb

היבטי מיסוי עיקריים

מאת עו"ד ורו"ח שירה רוזנברג הררי



עדכון אחרון: דצמבר 2018

# הקדמה

בחודש האחרון געש שוק השכרת הדירות לטווח קצר בישראל, לאחר שפסיקת ביהמ"ש, יחד עם החלטה של המפקחת על רישום מקרקעין במשרד המשפטים, אסרו על בעל דירה להציע את דירתו להשכרה לטווח קצר באמצעות האתרים booking ו-Airbnb.

החלטה זו נולדה לאחר שבעלי הדירות האחרות התלוננו על הנזק לרכוש המשותף לאור החלפה תכופה של דיירים בדירה הספציפית. היות שתקנון הבניין אוסר במפורש השכרה לטווח קצר, הפסיקה הייתה מתבקשת. עם זאת, אף שצפוי כי דיירי בניינים רבים אחרים בארץ ינסו להוסיף סעיף שכזה לתקנון, נדרשת לרוב הסכמה של כל דיירי הבניין לכך, ולכן פסק הדין אינו פשוט ליישום.

## **כלכלה שיתופית חדשה**

השכרה לטווח קצר היא תופעה מוכרת ורחבת היקף ברחבי העולם, אשר זוכה לתאוצה בשנים האחרונות גם בישראל, כאשר רק באזור תל אביב קיימות כ-8,500 דירות המוצעות להשכרה בשיטת Airbnb.

ככלל, מדובר בעסקה משתלמת לשני הצדדים – הכנסות גבוהות למשכיר, ביחס להשכרה לתקופות ארוכות יותר, והוצאות נמוכות לשוכרים, ביחס לעלות חלופית של בית מלון או השכרה ארוכת טווח שלא לצורך.

תופעה זו אינה אהודה ככל הנראה על בעלי בתי המלון וההוסטלים, אשר פרנסתם נפגעת לאורה, אך זוהי הכלכלה השיתופית של המאה ה-21, הנשענת על פלטפורמה טכנולוגית זמינה ונוחה לשימוש, שמאפשרת לאנשים פרטיים בחירה מבין אינספור אפשרויות שמוצעות על ידי אנשים פרטיים אחרים, וביצוע הזמנה או רכישה בהקלקה מהירה באמצעות הטלפון החכם או המחשב.

## **עמדת רשות המסים**

מאחר שמסחר בין אנשים פרטיים יוצר 'משחק חדש' של חבויות מס, בשונה מרכישה מחברות או עוסקים מורשים שם הדברים ברורים, והיות שהדבר הוא גם פתח ל'כסף שחור', לא איחרה רשות המסים לצאת בהבהרות, לתקן תקנות, ולפעול להגברת האכיפה הנוגעת להשכרה לטווח קצר, בעיקר באזור המרכז.

ככלל, עמדת רשות המסים היא כי הכנסות השכירות מהשכרות קצרות מועד חייבות במס ככל הכנסה אחרת, וכי בעצם מדובר בעסק לכל דבר ועניין, וככזה הוא מחייב רישום מקדים, הגשת דו"ח שנתי ורישום בהתאם להוראות ניהול ספרים.

עם זאת, ישנה עדיין חוסר בהירות לגבי היקף חבות המס ואופן הדיווח, המצטרפים לחוסר מודעות, מאחר שמדובר פעמים רבות באנשים שמעולם לא ניהלו עסק לפני כן.

המדריך שלפניכם מבהיר את היבטי המיסוי השונים הנובעים מעסק הפועל בשיטת Airbnb, ומפרט את חבויות המס הנובעות מהשכרה לטווח קצר בישראל, בין אם לתושבי הארץ ובין אם לתיירים.

# א היבטי מס הכנסה

מדריך מיסוי להשכרת דירות לטווח קצר



# המסלולים הקיימים למיסוי הכנסות שכירות

מדינת ישראל מעודדת השכרת דירות למגורים, ומאפשרת הקלות שונות, ולעתים אף פטורים מלאים או חלקיים על הכנסות אלו.

לפני שנסביר בתמציתיות את המסלולים השונים, חשוב להבהיר כי מדובר באפשרויות הרלוונטיות לרוב כאשר מדובר בהשכרת דירות למגורים לטווח רחוק ליחידים ו/או לגורמים שלישיים (למשל - בתי מלון). כאשר מדובר במודלים של שכירות לטווח קצר, כמו שיטת Airbnb, ובעיקר לנופש / תיירות, נטיית רשויות המס לסווג את ההכנסה כהכנסה מעסק ולא משכירות, כפי שיתואר בהמשך.

## מסלול הפטור:

ניתן לקבל פטור מלא ממס על הכנסות פסיביות משכירות הנמוכות מ- 5,030 ₪ לחודש, או פטור חלקי על הכנסות הנעות בין 5,030-

10,060 ₪ לחודש (הסכומים נכונים לשנת 2018).

זאת בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים, ובכללם זה שמדובר בהשכרת דירה למטרות מגורים בישראל בלבד.

חשוב לדעת כי על מנת להסדיר את תשלום המס במקרה של "פטור חלקי", יש לפתוח תיק במשרד השומה הקרוב אליכם, המיועד לדיווח על השכרת נכסים.

### **מסלול מס מופחת (10%):**

במסלול זה ניתן למסות הכנסות שכירות פסיביות במס מופחת בשיעור של 10%, ללא זכאות לניכוי הוצאות לרבות פחת, קיזוז הפסדים זיכויים או פטורים.

התנאים העיקריים למסלול זה הינם כי הדירה משמשת למגורים בלבד, וכי ההכנסה מדמי השכירות איננה מסווגת כהכנסה מעסק.

בתחילת שנת 2018 ניתנה לראשונה התייחסות לכמות הדירות המושכרות, בכל הקשור למסלול המס המופחת. פס"ד לשם ובירן קבע כי יש משקל מכריע למספר הדירות, וככל שאלו יעלו על 20-30 הרי שהם מחייבים 'מנגנון הפעלה' ולכן ייחשבו 'הכנסה מעסק' אלא 'הכנסה משכירות'.

רשות המסים פרסמה מיד לאחר מכן טיוטת חוזר (4/2/18) בה הובהר כי ניתן יהיה לקבל חיוב במס מופחת בשיעור של 10%, על הכנסות פסיביות משכירות העולות על 10,060 ₪ (במסלול ללא קיזוז הוצאות), כל עוד מדובר בהשכרה של עד 5 דירות.

במקרים של 6-9 דירות, ייבחן כל מקרה לגופו, וכאשר יש מעל 10 דירות מושכרות, הדבר יסווג כהכנסה אקטיבית מעסק, ותשלום המס יהיה לפי שיעור המס השולי, היכול להגיע עד 50%.

יצוין כי לאור ביקורת נוקבת שעלתה מהשטח הודיעה רשות המסים כי היא בוחנת מחדש את

הנושא, אך נכון לתחילת נובמבר 2018 טרם פורסמו הנחיות חדשות.

**כפי שניתן לראות, ההקלות נקבעות לפי היקף ההכנסה ומספר הדירות, כל עוד הדירות משמשות למגורים בלבד ובתנאי שההכנסה איננה הכנסה מעסק.**

**לאור היעדרה של מדיניות מוחלטת, מומלץ ללקוחות בעלי הכנסות גבוהות משכירות או בעלי מספר דירות גבוה, כי יבחנו יחד עם איש מקצוע את השלכות פסק הדין וטיוטת החוזר לגבי ענייניהם.**

חשוב לדעת כי בחירה במסלול זה תחייב אתכם בתשלום המס תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה.

משכירים שאין להם תיק במס הכנסה, ישלמו באמצעות שובר דיווח מקוצר "בקשה לתשלום מס על הכנסה מהשכרת דירה" שיינתן במשרד



השומה באזור מגוריהם, ואותו יש לשלם בבנק הדואר.

## **מסלול מלא - חיוב במס לפי מדרגות:**

חיוב מלא בעבור דמי שכירות חודשיים המתקבלים מהשכרת דירה מטילה חבות לפי מדרגות מס. מדרגת המס הראשונה הינה בגובה של 31% ולמי שמלאו לו 60 תהיה מדרגת המס 10%. היתרונות במסלול זה הם בעיקר האפשרות לנכות הוצאות שהוצאו בנוגע להשבחת הנכס וכן פחת (ירידה בשווי הנכס). כאמור, מסלול זה הינו המסלול היחידי הרלוונטי בנוגע להכנסה אקטיבית מעסק, ובכלל זה בעבור יחיד שפעילותו עולה לכדי עסק. לעתים ניתן יהיה לפצל את החיוב במס של מקבץ דירות, כך שחלקן יהיו במסלול המלא וחלקן במסלול של 10% (באם אינם נחשבים הכנסה פירותית). מקרים אלו ואחרים, הם

בדיוק הסיבה שחשוב להיצמד לאיש מקצוע  
בהחלטות אלו.

## **מתי ההכנסה משכירות היא הכנסה מעסק?**

הגדרת עסק, בהתאם לפקודת מס הכנסה,  
כוללת שורה של מבחנים שקבע בית המשפט,  
למשל: קיומו של מנגנון, מבחן ההמשכיות  
והתדירות, מבחן הארגון, מבחן הבקיאיות  
והמיומנות, מבחן המימון ועוד.

היות והפעלה של עסק להשכרת דירות לטווח  
קצר, כמו Airbnb, דורשת היערכות לשוכרים  
המשתנים תדיר, ולתקופות שכירות קצרות, הרי  
שנדרש מנגנון הפעלה משמעותי לקיום העסק,  
בכללו: התעסקות יומיומית עם מגוון שוכרים,  
תחזוקה שוטפת ופעולות להתאמת הדירה לפני  
הגעת כל שוכר (אחזקה וניקיון), פעולות לשיווק  
ופרסום, מערך גבייה, ועוד.

בהתאם, רשות המסים נוטה לראות בכך 'הפעלת עסק למטרות עסקיות/מסחריות', ומתייחסת אל ההכנסות כאל הכנסות אקטיביות מעסק. גם כאן חשוב להבחין בין השכרה ישירות לנופש/תיירות, שם נטיית הרשות תהיה לסווג את ההכנסה מ'עסק', לעומת השכרה לצד שלישי (למשל - בית מלון), שם בכפוף לפרמטרים נוספים כמו מספר דירות מושכרות וכו' ניתן יהיה לטעון לשכירות פאסיבית.

## **אז מה חבות המס?**

### **המצב כיום**

כיום, שיעור המס על הכנסה מהשכרת דירות לטווח קצר, כמו כל עסק, נקבע כמו הכנסה מכל משלח יד אחר, ביחס להכנסות (במבט שנתי), לפי מדרגות המס, ותוך התחשבות בהטבות שונות המגיעות לבעל העסק באופן אישי (כמו נקודות זיכוי, מגורים באזורי

עדיפות, מדרגת מס של 10% לנישומים מעל גיל 60 וכו'). במקרים אלו ניתן לנכות את ההוצאות שהוציא המשכיר בהפקת ההכנסה ובין היתר, מימון, פחת, אחזקה, תיקונים, שיפוץ, אגרות והיטלים, הוצאות פרסום ושיווק, הוצאות בגין ניקיון, הוצאות תיווך וכו', לקזז הפסדים, זיכויים ופטורים.

הכנסות של שכירות עסקית מחייבת את השוכר בפתיחת תיק במס הכנסה אצל פקיד השומה הרלבנטי, בתשלום מקדמות מס הכנסה, לפי העניין, ובהגשת דיווח מלא בגין שנת המס על הכנסות והוצאות במסגרת הגשת דו"ח המס השנתי. הכנסה זו תהיה חייבת גם בתשלומי בטוח לאומי ומס בריאות, כחוק ולפי ההכנסה.

חשוב מאוד להקפיד גם על הוראות ניהול ספרים (תוספת י"א לפקודת מס הכנסה), ולהתייחס גם לספרים רלוונטיים הספציפיים לענף, כמו חובת ניהול 'ספר אורחים' לפי קריטריונים שונים. נושא זה נבדק במשורה

בביקורות שעורכים נציגי רשות המסים בעסקים.

חשוב להבהיר כי מכירה של דירה שהכנסותיה מסווגות כ'הכנסות מעסק' אינה מזכה אתכם בפטורים השונים ממס שבח, גם אם מדובר ב'דירת מגורים מזכה', ולכן תמוסו בשיעורי מס מלאים.

## שינויי חקיקה צפויים

במרץ 2018 העבירה רשות המסים טיוטת המלצות, לפיהם 'עסקים בכלכלה שיתופית' ימוסו בשיעור אחיד, במס נמוך יחסית.

ההצעה מדברת על מי שעסק הכלכלה השיתופית אינו המקצוע העיקרי שלו ("מבחן המקצוע"), ומי שהיקף הכנסותיו מעיסוק זה מגיעות לגובה של 25,000 ₪ בשנה בלבד ("מבחן גובה ההכנסה").

במקרים אלו, מוצע תוואי אחיד של 15%-20% מס מהמחזור, ללא אפשרות לניכוי הוצאות, עם תהליך מהיר ונטול בירוקרטיות לדיווח ותשלום. נראה כי באופן זה הגדירה הרשות את ההכנסה כ'לכאורה פסיבית', ופעלה על אותו עקרון של המס המופחת בשיעור 10% שניתן לקבל בתהליך מקוצר על הכנסות פסיביות מהשכרת דירות למגורים, כפי שפורט תחילה.

כאמור, מי שעסקי הכלכלה השיתופית הם מקצועו המרכזי, וכאשר ההכנסות מעסק זה עולות על 25,000 ₪ בשנה, יהא עסקו מחויב בתשלומי מס שולי רגילים, כמו כל עצמאי, העשויים להגיע עד ל-50%, לפי העניין, אך תעמוד לו הזכות לניכוי הוצאות.

## **האם ניתן לערער על חובת מס זו?**

על מנת ליהנות ממיסוי מופחת בהשכרת דירות לטווח קצר, יש להוכיח כי לא מדובר בפעילות עסקית / מסחרית. הגדרת עסק בהתאם

לפקודת מס הכנסה כוללת כאמור שורה של מבחנים שקבע בית המשפט, בכללים: מבחן המנגנון, מבחן ההמשכיות והתדירות, מבחן הארגון, מבחן הבקיאיות והמיומנות, מבחן המימון ועוד.

אם המשכיר מבקש לקבל פטורים והקלות, עליו להראות כי מבחנים אלו אינם חלים על פעילותו, וכי ניתן להתייחס אליו כמי שהכנסתו מ'השכרת דירה למגורים' הינן פאסיביות, כפי שתואר בתחילת פרק זה.

חשובה המודעות לתקנות לניכוי מס מהשכרה, שם עשוי המשכיר להיות זכאי לניכוי של 35% מההכנסה בכפוף להצגה של אישור פטור / ניכוי מוקטן ואישור ניהול ספרים תקין. הדבר רלוונטי בעיקר כאשר ההשכרה היא לגופים משמעותיים כגון – בתי מלון, בתי אבות וכיוצא באלו.

# רכישת היבטי מס ע"י מוסף





# השאלה המרכזית - הגדרת העסק

על מנת להבין את חובות המע"מ על השכרת דירות לטווח קצר, אשר אינו מורכב פחות מהיבטי מס הכנסה, יש להתייחס הפעם להגדרת העסק.

אם העסק כולל חדרי אירוח המקיימים הגדרה של 'בית מלון', אזי בהתאם לחוק המע"מ (סע' 31 (1)), יש על העסק חובת רישום כעוסק מורשה, וכל הכנסה בגין 'בית המלון' תחויב במע"מ.

## חובת מע"מ כאשר העסק נחשב 'בית מלון'

כאשר מדובר בבית-אירוח, צימר, יחידת נופש ודומיהם, שגודלם מאפשר לינה של 5 אנשים ביחידה, עם שטח רצפה של 26 מ"ר (ללא שירותים ומטבחון), יוגדר העסק כ'בית מלון', לפי חוק המע"מ.

כאשר ההגדרה היא 'בית מלון', ומלינים בו תיירים מחו"ל, חל מע"מ בשיעור אפס (סע' 31 (1)).

30(א)(8) לחוק המע"מ), גם על הלינה וגם על שירותים נוספים (כמו שירותי מזון ושתייה, בריכה וכו'). במקרה כזה, ניתן יהיה לדרוש החזר בגין מע"מ התשומות בשל הקמת ו/או שיפוץ היחידה וכן בעבור הוצאות שוטפות.

## **מה קורה כאשר העסק אינו נחשב 'בית מלון'**

לכאורה, אדם שהוא בעלים של עסק להשכרת חדרים שאינם בבחינת "בית מלון", אמור להיות פטור מרישום כ'עוסק', ובהתאם – פטור גם ממע"מ (סעיף 31(1) לחוק מע"מ). במצב כזה לא יוכר לו מס תשומות, והוא לא יוכל לקזז מע"מ מעסקאות שונות שביצע, אך מצד שני עשוי להיחסך לו כאב ראש גדול של ניהול עסק מבחינה חשבונאית. לא ברור המצב כאשר מדובר בהשכרת משנה לנופש / תיירות (לדוגמא – השכרה לבית מלון) ורצוי לבחון את העניין באופן פרטני.

נקודה חשובה היא ניכוי התשומות בעת רכישת הנכס. כאשר מדובר בנכס שמושכר לצרכי פעילות עסקית מס התשומות ברכישה מותר בניכוי, אך המצב לא ברור ככל שמדובר בהשכרה ישירות לנופש / תיירים תושבי חוץ.

עם זאת, נראה שמצב זה צפוי להשתנות בעתיד, וכבר נותן את אותותיו הראשונים בשטח. רשות המסים הפיצה לאחרונה (2018) טיוטת הנחיות פנימיות מחמירות, במסגרתן נקבע כי די בהשכרה של דירה בודדת לטווח קצר בכדי לחייב ברישום במע"מ כעוסק (פטור או מורשה, בהתאם לגובה ההכנסות).

כך, בעלי צימרים או בעלי דירות המשכירים אותן לטווח קצר באמצעות אתרי מסחר כגון Airbnb, יאלצו להירשם כעוסקים ולשלם מע"מ, גם אם אין הם עומדים בהגדרת 'בית מלון'.

מאחר שהנחיות אלו עדיין לא הגיעו לחקיקה, הוחלט כי במהלך שלב ביניים זה, יירשמו

מפעילי צימרים ודירות לטווח קצר כעוסקים פטורים, במידה שהכנסותיהם יעברו את הרף בתום שנת המס, ישתנה סיווגם לעוסק מורשה. מאחר שסוגיות המע"מ נמצאות עדיין בבחינה, כולל טיוטות לחקיקה, לא ברור באופן מוחלט מהי תחולת החוק הנוכחית ביחס להשכרת דירות לטווח קצר. לכן ראוי לבצע בחינה מקומית, בהתאם לרקע העובדתי הספציפי, כולל פרשנות החוק בפסיקת בתי המשפט, בהוראות הביצוע ובהנחיות הפנימיות של מע"מ, ואז להחליט האם חלה חובת מע"מ בשיעור רגיל או בשיעור אפס.

סוגיה זו אינה פשוטה ומחייבת היוועצות בעורכי דין מומחים בתחום המסים, אשר יסייעו בבחינת כל מקרה לגופו.

# השלכות המיסוי בעת מכירת הדירה



דירה המושכרת לשכירות לטווח קצר נחשבת כ'מלאי עסקי' ולא כדירת מגורים, מאחר, וכפי שראינו, רשות המסים רואה את ההכנסות מדירה זו כהכנסות מעסק לכל דבר.

בהתאם, בעת מכירתה של הדירה לא ניתן יהיה לקבל פטור ממס שבח בגין דירה יחידה ו/או פטור חלקי כחלק מהחישוב הלינארי המוטב לרבות פטור ממע"מ. במילים אחרות - המכירה תמוסה באופן מלא במס שבח ובמע"מ בעת מכירתה.

ראוי גם לציין כי מס רכישה של דירה לצרכי פעילות עסקית הוא נמוך יותר (ובלבד שלא מדובר בדירה ראשונה שנהנית משיעורי מס מועדפים).

רשות המסים אף עשויה לסרב להכיר במע"מ כחלק מסכום הרכישה הראשונית של הדירה, אשר נרכשה בתחילה שלא במסגרת העסק ולא שולם מע"מ בגינה, סביר להניח כי, רכישת

דירה לצורך השכרתה בשכירות קצרת מועד  
המסווגת כ"עסק" תחויב אף היא במע"מ.

בעניין אחר, משכיר אשר השכיר את דירתו  
בהשכרה קצרת מועד והפסיק לעשות זאת,  
עלול למצוא את עצמו נדרש לתשלומי מס  
משמעותיים, גם אם הוא לא מוכר את הדירה.

מדוע? מאחר ופקודת מס הכנסה מתייחסת  
לאדם המחזיק בנכס אשר נחשב למלאי עסקי  
למשך שנתיים (והיום "דירה רגילה"), כאילו  
הוא רכש את הנכס מ"העסק" באופן פרטי.  
בהתאם, הוא יחויב במס רעיוני כאילו בוצעה  
מכירה בפועל.

לכן, גם אם השכרתם בעבר דירה לטווחים  
קצרים, יש לבחון את הנושא לעומק בסיוע בעל  
מקצוע.

# ד ההשלכות של אי תשלום המסים





רשויות המס פועלות בשנים האחרונות באופן מוגבר נגד בעלי הדירות אשר לא מדווחים על הכנסותיהם כנדרש.

בשל העובדה שמודעות ההשכרה מפורסמות לעיני כל באתרים כמו Airbnb, booking ודומיהם, קל מאוד לרשויות המס לאתר את המשכירים ולפעול כנגדם.

חשוב לדעת כי אי דיווח על הכנסות והעלמות מס הן עבירות פליליות לכל דבר, והסנקציות המוטלות על מעלימי המס חמורות, החל מקנסות בסכומים גבוהים (כתלות בהיקף הסכומים שלא דווחו) ועד למאסר בפועל, לתקופה של עד שבע שנים.

כחלק ממאבקה הכולל של רשות המסים בהון השחור בישראל, קיימות כיום שיטות שונות להמרת הליך פלילי פוטנציאלי, בראשון הליך גילוי מרצון אשר חזר בתחילת 2018. הליך זה מאפשר לגלות בפני רשות המסים את העלמות המס, לשלם את החוב ללא קנסות, ולזכות לחסינות פלילית מלאה.

הנכם מוזמנים לפנות למשרדנו לקבלת פרטים נוספים.



# אודות משרד עו"ד זרקו זמיר

משרד עו"ד זרקו זמיר מתמחה בתחום המסים, ומעניק שירותי ייעוץ וייצוג משפטי בתיקי מכס ובמקרי חשד לעבירות מס, הלבנת הון ועבירות צווארון לבן. למשרד ניסיון רב בהתנהלות מול רשות המסים ובתי המשפט בכל הקשור בהליכים פליליים, ערעורים והליכים כספיים ואזרחיים כגון פסילת ספרים ושומות.