

- ינואר 2026

עסקים העובדים מהבית -

הוצאות שכירות או פחת וריבית מותרות בניכוי למס

ג'ק בלנגה | עמדה

1. הוראות הפרשנות של רשות המיסים - החב"ק

הוראות החב"ק (קובץ הפרשנות של רשות המיסים) קובעות "בעל עסק או משלח יד העובד בביתו יותרו לו הוצאות השייכות לחדר בו מתנהל עיסוקו או משלח-ידו, אם ניתן לזהות בבירור אילו הוצאות הוצאו בייצור הכנסתו בחדר זה". (ע. ג-113). מכאן עמדת רשות המיסים קובעת שניתן לבצע הפרדה יחסית ולתבוע את כל ההוצאות היחסיות בגין חדר עבודה בבית המגורים.

2. הוראות ביצוע של רשות המיסים – 16/2003

בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 16/2003 מיום 31 בדצמבר 2003 (הדנה ב"התרת הוצאות הריבית הריאלית בחישוב השבח במכירת זכות במקרקעין") נקבע ע"י רשות המיסים כי "דירת מגורים המשמשת בשימוש מעורב, בחלקה למגורי בעליה ובחלקה משמשת ביצור הכנסה - במקרה זה הריבית ניתנת לניכוי על פי הפקודה באופן יחסי, לחלקי הנכס המשמש בייצור הכנסה ולפיכך, חלק מהוצאות הריבית המיוחסות לחלק שלא שימש ביצור הכנסה יותרו בניכוי כנגד השבח." (בסעיף 4(1)(3)). ובהמשך נקבע: "במידה ולנישום יש תיק במס הכנסה אין להתיר את הוצאות המימון אלא אם יוכיח הנישום כי לא דרש הוצאות ריבית ריאלית בגין הנכס ולא היה זכאי לדרוש, בין היתר, על פי אלה: אישור רואה חשבון כי בגין דירת המגורים לא נדרשו הוצאות מימון או לחילופין בדיקה מדגמית של דוח כספי. ...".

מהוראה זו עולה במפורש כי מקום שבו דירת מגורים משמשת גם לצרכי עסק, וזאת באמצעות ייחוד אחד מחדרי הדירה לשימוש עסקי, וכאשר בגין אותה דירה משולמת ריבית על משכנתא – הרי שהריבית המתייחסת לחלק הדירה המשמש לצרכי העסק מהווה הוצאה שוטפת וקיימת חובה לדרשה כהוצאה, והיא תותר בניכוי כנגד ההכנסות השוטפות מהעסק, בהתאם לחלק היחסי של השימוש העסקי בדירה.

3. ניכוי פחת וריבית אינו פוגע בזכאות לפטור ממס שבח

ניכוי הוצאות החזקת הדירה, לרבות הוצאות הפחת היחסיות בכלל, והוצאות הריבית בגין המשכנתא בפרט, בגין חלק הדירה המשמש בייצור הכנסה אינו פוגע בזכאות לפטור ממס שבח לעת מכירתה, ובלבד שעיקרה של הדירה משמשת למגורים; לעניין זה הגדרתה של "דירת מגורים מזכה" בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין קובעת:

"דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות

שלהלן:

(1) ארבע חמישיות מהתקופות שבשלה מחושב השבח;

(2) ארבע השנים שקדמו למכירתה; ..."

בחוזר מס שבח מס' 10/97 מיום 25 במרס 1997 (הדן בחוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 34)) נקבע בעניין תנאי זה של ההגדרה של "דירת מגורים מזכה" בסעיף 3.2 לחוזר: "דירת המגורים משמשת בעיקרה למגורים. תנאי זה דורש כי לפחות 50% משטח הדירה ישמש למגורים. לעניין זה יצוין כי אי שימוש בדירה ייחשב כשימוש למגורים". יודגש כי אף ניכוי הוצאות פחת שוטפות בגין חלק מהדירה (פחות מ-50%) המשמש בייצור הכנסה אינו "פוגע" לדעתי בזכאות לפטור ממס לעת מכירתה כל עוד עיקרו של שטח הדירה משמש למגורים.

כאשר נתבעו הוצאות פחת יש להקטין את המחיר המקורי בעת חישוב השבח בגובה הוצאות הפחת שנוכו. יצוין כי, אף במקרה שבו לא נתבעו בפועל הוצאות פחת, רשויות מס שבח עשויים לחשב את השבח "כאילו" הן הותרו כהוצאה פירותית.

4. הוצאות שכירות של חדר (בדירת מגורים) המשמש לעסק גם מוכרות

בשנים האחרונות בכלל, ועקב מגפת הקורונה והמצב הביטחוני והעליה המהותית בשימוש באמצעים טכנולוגיים של קיום פגישות, דיונים וכו' - במקרים רבים הרבה עסקים מתנהלים מתוך בתי המגורים, שירותים ומכירות מבוצעות מתוך הבית (כמו גם שכירים) וניהול העסק מתבצע רובו ככולו מתוך דירת המגורים - ולכן, לדעתי, וכך גם להבנתי את הפרקטיקה הנהוגה מצד רשות המיסים, דמי השכירות ששולמו כהוצאה בגין החלק שמשמש את הפעילות העסקית מותרים כהוצאות עסקית שוטפת בהתאם לשטח (פחות מ-50%) המשמש את העסק וזאת מבלי להיזקק ומבלי לנכות מס במקור מהמשכיר של הדירה שהשכירה למגורים "בלבד".

במילים אחרות, כאשר משתמשים בחדר (בשטח כלשהו) להפעלת עסק בדירה שכורה - הוצאות השכירות בגין שטח זה מותרות בניכוי כהוצאה עסקית לצרכי מס, וזאת בהתאם לעיקרון שמדובר בהוצאה ליצור הכנסה וכפי שכבר נהוג מעל 20 שנים בפרקטיקה ואף כפי שעולה מתוך הוראות החב"ק והוראות מיסוי מקרקעין.

5. תקנות ניכוי מס מדמי שכירות אינם מחסום המונע ניכוי הוצאות שכירות של חדר אחד (פחות מ-50% משטח הדירה) בדירת מגורים

האם התרת ההוצאות של דמי השכירות כאמור, מותנית בניכוי במקור מתשלום דמי השכירות של הדירה? בדרך כלל, משכיר הדירה משכירה למגורים בלבד והכנסותיו מסווגות כהכנסה מהשכרה למגורים (והכנסתו יכול ופטורה ממס או חייבת במס בשיעור 10%). לדעתי, אם שוכרים דירה למגורים (ואף אם נקבע בהסכם כי השכירות למגורים בלבד), עדיין יכול וחלקה הקטן (20% - 30%) לשמש להפעלת פעילות עסקית של עסק ומשלח-יד, וזאת מבלי לפגוע במהות וסיווג ההכנסה

מהשכירות בידי משכיר הדירה כהשכרה למגורים בלבד (וזאת בדומה לעיקרון שנקבע בחוק שדירה ששימשה בעיקרה למגורים (מעל 50%) עדיין תיחשב לדירת מגורים ששימשה למגורים "בלבד" ותהא זכאית לפטור ממס במכירתה לעניין מס שבח (בכפוף להתקיימות שאר התנאים) - כמפורט להלן. בעניין זה, יצויין כי סעיף 32א לפקודה תוקן החל מ-1 בינואר 2026 בו נקבע כי תנאי להתרת הוצאה שחלה לגביה חובת ניכוי הוא העברת סכום המס שלגביו חלה חובת הניכוי ע"י משלם ההוצאה לפקיד השומה. כלומר, הוצאה לא תותר בניכוי בידי משלם אם היה עליו לנכות מס במקור מהתשלום ולא ניכה, או שניכה אך לא העביר את המס שנוכה לרשות המיסים.

יודגש כי, **בטיטת חוזר מס הכנסה מיום 19 בדצמבר 2025 נקבע בענין זה: "יוער כי הסנקציה לא תחול במקרה שמדובר על הוצאה מעורבת, לדוג' אם אדם שוכר דירת מגורים אשר חלקה משמשת בעסק וחלקה לשימוש הפרטי, לא תחול הסנקציה במקרה שלא נוכה במקור המס על הרכיב העסקי".**

ג'ק בלנגה - עמדה