כפר סבא, 24 נובמבר 2026

חוזרי סוף שנה 2026

הכנסות משכר דירה למגורים

הכנסות יחיד מהשכרת דירות מגורים בארץ בשנת 2026 פטורות ממס **עד לתקרה** של 5,654 ₪ לחודש (לכל הדירות יחד) בתנאי שהדירות מושכרות לשוכר יחיד ומשמשות למגורים בלבד.

הכנסות מהשכרת דירות מגורים מעל לתקרה חייבות במס, לעיונכם שלושת המסלולים:

1. <u>פטור מס חלקי –</u>
אם סך כל ההכנסות משכר הדירה בחודש בין 5,654 ₪ ל-11,308 ₪ יינתן פטור ממס רק על חלק מהסכום על פי החישוב הבא:
תחילה מחשבים בכמה עולה גובה השכירות על 5,654 ₪ (סך ההכנסות משכירות פחות 5,654 ₪).
את התוצאה המתקבלת יש להפחית מהסכום 5,654 (כלומר: 5,654 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 ממס, מותר לנכות הוצאות שוטפות ופחת באופן יחסי, בהתאם לחלק ההכנסה החייב במס.

2. <u>מסלול מס מופחת בשיעור 10% –</u>
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. במסלול זה לא ניתן לקבל הנחה במס בשל הוצאות הקשורות לדירה.
כדי להנות ממסלול זה, יש לשלם את המס בגין שנת 2026 עד ה-31/01/27 באתר רשות המסים.

3. <u>מסלול מס מלא –</u>
במסלול זה משלם המשכיר מס (באמצעות הגשת דו"ח שנתי) לפי מדרגות מס להכנסה שאינה מיגיעה אישית.
משכיר בן 60 ומעלה ישלם מס לפי מדרגות מס להכנסה מיגיעה אישית.
להלן מדרגות המס (משנת 2025 התווסף עוד מס בשיעור 2% על הכנסות שלא מעבודה/מעסק מעבר לתקרה):

הכנסה שנתית	הכנסה חודשית	שיעור המס למשכיר שטרם מלאו לו 60	שיעור המס למשכיר בן 60 ומעלה
עד 84,120 ₪	עד 7,010 ₪	31%	10%
84,121 - 120,720 ₪	7,011 - 10,060 ₪	31%	14%
120,721 – 228,000 ₪	10,061 – 19,000 ₪	31%	20%
228,001 – 301,200 ₪	19,001 – 25,100 ₪	31%	31%
301,201 - 560,280 ₪	25,101 - 46,690 ₪	35%	35%
560,281 - 721,560 ₪	46,691 - 60,130 ₪	47%	47%
721,561 ₪ ומעלה	60,131 ₪ ומעלה	52%	52%

במסלול זה, 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).

הערות נוספות

- בהמשך לעדכון בחוק 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 2026 צפויות לך הכנסות מהשכרת דירת מגורים בארץ, מעל 5,654 ₪ לחודש מכל הנכסים המושכרים, אבקשך לפנות למשרדנו על מנת שנסייע לכם להסדיר את עניין חבות המס על הכנסה זו מול פקיד השומה.**
- הכנסת יחיד מהשכרת דירת מגורים בחו"ל (בתנאי שאינה הכנסה מעסק) מחויבת בשיעור 15% מהשקל הראשון ועד השקל האחרון ללא קיזוז הוצאות (למעט ניכוי פחת) וללא קיזוז מס חו"ל.

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

נשמח לעמוד לרשותכם בטלפון **09-7632100** או **בהודעת ווטסאפ**.

לעדכונים שוטפים, הנחיות מקצועיות והודעות חשובות מוזמנים להצטרף לערוץ הווטסאפ הרשמי של המשרד.

בכבוד רב,

אילן ברהום
רואה חשבון