



סמנכ"ל בכיר שירות לקוחות

כ"ז כסליו תשפ"ו

17 דצמבר 2025

2025-000016

הוראת ביצוע 5/2026

מערכת מקוונת לדיווח ותשלום מס על הכנסות מהשכרת נכסים בישראל

1. כללי

במסגרת יישום חזון רשות המסים להנגשת שירותים וקידום טכנולוגי, השיקה הרשות מערכת מקוונת חדשה באתר הרשות המאפשרת לציבור ולמייצגים, לפתוח תיק ולדווח ולשלם מס על הכנסות מהשכרת נכסים בישראל.

המערכת מיועדת ליחידים ומאפשרת לבחור את אחד המסלולים הבאים:

- א. **השכרת נכס למגורים** - פתיחת תיק לדיווח ותשלום מס על שכר דירה למגורים במסלול המוטב (סוג תיק 95- לא חייב בהגשת דוח) הקבוע בסעיף 122 לפקודת מס הכנסה.
- ב. **שוכר משכיר דירת מגורים** - דיווח ותשלום מס בשיעור 10% על יתרת ההכנסה משכר דירה למגורים, לאחר קיזוץ "דמי שכירות מוטבים" (סוג תיק 95, החל משנת המס 2023). לבעלים של דירת מגורים יחידה כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין.
- ג. **השכרת נכס עסקי** - קיימת חובת הגשת דוח שנתי לפי סעיף 131 לפקודה. ככל ולא קיים תיק מס הכנסה למדווח, המערכת תפתח עבורו תיק 94 באופן אוטומטי, המחייב הגשת דוחות שנתיים.

תהליך הדיווח והתשלום במערכת המקוונת יבוצע ע"י כניסה למערכת "פתיחת תיק ודיווח על הכנסות מהשכרת נכסים" באתר רשות המסים או דרך פורטל המייצגים, ומחייב הזדהות. במקרה של כניסה ישירה למערכת התשלומים, תבוצע העברה אוטומטית להשלמת הדיווח במערכת.

2. מסכי המערכת

א. מסך "כניסה"

יוצגו לבחירת הנישום עד 6 שנות מס לדיווח (לשנים קודמות יש לפנות למחלקת שירות בפקיד השומה במערכת הפניות). יש לדווח על ההכנסות משכר דירה למגורים בכל שנת מס בנפרד.

ככל שמדובר בנישום החייב בהגשת דוחות על פי סעיף 131 לפקודה ואינו פטור מהגשתו על פי התקנות מכח סעיף 134 א – ייפתח באופן אוטומטי תיק 94 המחייב הגשת דוחות שנתיים ולא תיק 95.



סמנכ"ל בכיר שירות לקוחות

ב. מסך פירוט הכנסות

במסך זה, יש למלא את נתוני ההכנסה המופקת מהשכרת הנכס העסקי ו/או הנכס למגורים ובמידת הצורך את סכום ההוצאה בגין דמי שכירות מוטבים על פי סעיף 122 לפקודה במסלול "שוכר משכיר דירת מגורים".

ניתן לדווח במערכת על כלל הנכסים המושכרים באתה שנת מס על ידי לחיצה על "הוספת נכס או תקופת שכירות".

ג. מסך כתובות הנכסים

במסך זה, יש להזין את כתובות הנכסים המושכרים.

בדיווח במסלול "שוכר משכיר דירת מגורים" יש להזין את פרטי הנכס השכור, לאחר מכן יש להזין את פרטי הנכס המושכר.

ד. מסך פרטים אישיים

במסך זה, יוצגו כתובות המגורים וכתובת למשלוח דואר כפי שמעודכנות במרשמי רשות האוכלוסין וההגירה. ניתן לעבור לרשות האוכלוסין לדיווח על שינוי ע"י לחיצה על קישור במערכת.

ה. מסך צירוף מסמכים

יש לצרף את החוזים של הנכסים המושכרים ושל הנכס השכור. ניתן להעלות כל מסמך בנפרד או קובץ אחד מרוכז.

ו. מסכי סיכום דיווח

המערכת תיצור טופס מסכם של כל נתוני הבקשה שהוזנו, לרבות סכום המס לתשלום בסכומי קרן בלבד. המערכת תציג את סכום המס הסופי ולאחר שליחת הדיווח תאפשר לעבור ולבצע תשלום מקוון באתר הרשות.

בתיק חדש שנפתח לראשונה, ניתן לבצע את התשלום לאחר יום עסקים אחד.

3. דיווח של יחיד המגיש דוח שנתי מקוון (טופס 1301)

יחיד המגיש דוח שנתי מכוח סעיף 131 לפקודה, ידווח על ההכנסה לפי סעיף 122 במסגרת שידור דוח 1301. יש לרשום את סכום ההכנסות משכר דירה למגורים בשדות 222, 344, 284.

במידה ולא בוצע דיווח על הכנסות משכירות במערכת לפני הגשת הדוח, רישום הסכום בשדות אלו יוביל למעבר ישיר למערכת דיווח שכר דירה למגורים, בה יש לפרט את פרטי הנכסים המושכרים ולצרף את חוזי השכירות. במקרה זה, את תשלום המס יש לבצע במסגרת חבות המס הכוללת של הדוח השנתי (1301), ולא במערכת דיווח שכר דירה למגורים.



סמנכ"ל בכיר שירות לקוחות

במסגרת הגשת הדוח ניתן להחליט על שינוי במסלול הנבחר לאחד משלושת המסלולים כאמור בסעיף 1 לעיל. בעת הגשת הדוח השנתי יש לדווח בהתאם למסלול הנבחר.

4. דרישת חוזה שכירות

אם אין בידי משכיר הנכס חוזה שכירות, נדרש לצרף תצהיר חתום בפני עו"ד ובו פרטי הנכס, המשכיר והשוכר, תקופת השכירות וגובה שכר הדירה החודשי. דרישה זו לצירוף חוזה או תצהיר חלה משנת מס 2024 ואילך.

5. תשלום המס והליכי אכיפה

לאחר השלמת הדיווח, יש לשלם את המס במערכת התשלומים.

המערכת תבצע בקרה אוטומטית אחר תשלום החוב המלא. אם החוב לא שולם או שולם בחלקו, יישלח מסרון תזכורת בחלוף 30 יום ובחלוף 60 יום ממועד הדיווח.

לנישום שאינו חייב בהגשת דוח: אם החוב לא שולם במלואו עד 90 יום ממועד הדיווח, המערכת תפתח לו תיק 94, שמשמעותו חובת הגשת דוחות שנתיים למס הכנסה.

לנישום שהגיש דוח שנתי: יופעלו הליכי אכיפה לגביית החוב על פי פקודת המסים (גבייה).

המערכת תבצע בקרה על רצף הדיווחים מהשכרת הנכסים בשנים הבאות (ככל שלא חל שינוי במצבת הנכסים של הנישום).

בברכה,

דוד רוטנברג, עו"ד

סמנכ"ל בכיר שירות לקוחות

העתקים:

הנהלה מצומצמת

הנהלת חטיבת שירות לקוחות

גבי ניבה משיח, סמנכ"לית שירות לקוחות ורשת שע"מ