

CONNECTED GLOBALLY VIA
ATLAST™

RH ROSENBLUM
HOLTZMAN & CO.
C.P.A.

רוזנבלום-הולצמן, ושות'
רואי חשבון

NEWSLETTER

מרס 2026

מס' 210

RH ROSENBLUM
HOLTZMAN & CO.
C.P.A.

תוכן העניינים

- א. תשלום דמי ביטוח לאומי יחושב לפי הברוטו לפני ניכוי דמי ביטוח אחריות מקצועית לרופאים ששולם עבורם 1
- ב. ייחוס הכנסות של "מפעל טכנולוגי מועדף" 2
- ג. ארגז חול רגולטורי לטכנולוגיות AI פורצות דרך בבריאות 4
- ד. קול קורא להגשת הצעות להקמת חממות טכנולוגיות 8
- ה. עוסק זעיר - הוספה/החרגה ממחזור העסקאות משנת 2026 ואילך 12
- ו. שינויים ברפורמת חשבוניות ישראל לשנת 2026 13
- ז. הכנסות משכר דירה למגורים בישראל ובחו"ל בשנת המס 2026 14

--*-*-*-*-*

א. תשלום דמי ביטוח לאומי יחושב לפי הברוטו לפני ניכוי דמי ביטוח אחריות מקצועית לרופאים ששולם עבורם

ביה"ד הארצי לעבודה דן בסוגייה – האם את תשלום השתתפות של הרופאים בביטוח אחריות מקצועית יש להפחית מהשכר בברוטו [כטענת המערער] או מהנטו [כטענת המוסד לביטוח לאומי]:

המדובר ב- עב"ל 6448-12-24 תיק ערעור ביטוח לאומי (סיווג עב"ל) בבית הדין לעבודה, שנפתח ב-2 בדצמבר 2024 בין המערער: חברת ביקורופא בע"מ, לבין המשיב, המוסד לביטוח לאומי. התיק עוסק בערעור ביטוח לאומי שהוגש על ידי ביקורופא.

סטטוס התיק: סגור עם פסק דין שנדחה, כמפורט להלן:

פסיקת ביה"ד הארצי לעבודה - ב-עב"ל 6448-12-24 כי תשלום דמי ביטוח לאומי יחושב לפי הברוטו לפני ניכוי דמי ביטוח אחריות מקצועית לרופאים ששולם עבורם.

עובדות: המערערת הינה חברה פרטית העוסקת במתן שירותי רפואה ראשונית באמצעות רופאים המועסקים על ידיה. היא מבטחת את רופאיה בביטוח אחריות מקצועית קולקטיבית. המערערת נושאת במלוא עלות הביטוח הקולקטיבי ובחווה העסקה האישי בינה לבין הרופאים מוסדר ניכוי דמי השתתפות משכר הרופאים. בינואר 2017 שינתה המערערת את דרך פעולתה כך שניכוי ההשתתפות העצמית נעשה משכר הברוטו של העובד ודמי הביטוח הלאומי שולמו מהכנסה לאחר ניכוי דמי השתתפות.

הסוגייה שמחלוקת: האם את תשלום השתתפות של הרופאים בביטוח אחריות מקצועית יש להפחית מהשכר בברוטו כטענת המערער או מהנטו כטענת המוסד לביטוח לאומי?

דיון והכרעה: בית הדין הארצי לעבודה דחה את טענות המערערת וקבע שאת ניכוי השתתפות העצמית יש להוריד מהשכר הנטו של הרופאים. הצדדים הסכימו שמאחר וסעיף 344 לחוק הביטוח לאומי לא מפנה לסעיף 17 לפקודה, הרי שהכנסה ממנה ייגזרו דמי ביטוח נקבעת על פי מקורה, קרי סעיף 2(2) לפקודת מס הכנסה, ודי בכך כדי למנוע החלתו של סעיף 17 לפקודה. ביסוד תפיסה פרשנית זו מונח שיקול מדיניות חברתית ראויה, היא מתן הגנה סוציאלית מרבית להכנסתו של העובד.

חיזוק מסוים למסקנה של בית הדין הארצי לעבודה הינה בהתבסס על שלושה רציונליים:

- תשלום הזכויות הסוציאליות נעשה על בסיס השכר הברוטו של העובד לפני ניכוי השתתפות העצמית.
- משקל מועט נתן בית הדין הארצי לעבודה לסעיף 7.7.1 להסכם העבודה שם נתן העובד למערערת "הוראה בלתי חוזרת לנכות את דמי השתתפות משכרו".
- קבלת טענת המערערת תביא לכך ששכר העובד היה מתאפס אילו ניכוי השתתפות העצמית היה בשיעור מלוא שכרו.

לסיכום - קבע בית הדין הארצי לעבודה, שבעת הפחתת ניכוי השתתפות העצמית משכר הברוטו, אומנם העובד "נהנה" בטווח הקצר מתשלום דמי ביטוח מופחתים, אולם הנאה מופחתת זו אינה שקולה לנזק שייגרם לו בטווח הארוך עקב הפחתת הכיסוי הביטוח לאומי ביום סגריר ועל כן הכנסה ממנה יש לשלם ביטוח לאומי היא ממלוא הכנסה ברוטו של העובד.

ב. ייחוס הכנסות של "מפעל טכנולוגי מועדף"

בהחלטת מיסוי: 7117/25 של החטיבה המקצועית ברשות המיסים נדון המקרה שלהלן באשר לחוקי העידוד:

1. העובדות כפי שהוצגו על ידי החברה:

1.1 חברה פרטית תושבת ישראל (להלן: "החברה") עוסקת בפיתוח תוכנות לקישוריות בין מסדי נתונים (להלן: "הנתונות"), אשר מיועדות לארגונים עם מאגרי נתונים מורכבים בהיקפים גדולים מאוד.

החברה הינה חלק מקבוצת חברות (להלן: "הקבוצה") שעוסקות בפיתוח טכנולוגיות מתקדמות, בין היתר, שמשלבות בין ניהול נתונים, אנליטיקה חכמה ובינה מלאכותית.

1.2 הכנסות החברה נובעות ממתן זכות שימוש ושירות מבוסס תוכנה בתוכנות המפותחות במפעלה.

1.3 החברה מתקשרת עם חברת האם, וההתקשרות עם הלקוחות (להלן: "לקוחות הקצה") נעשית באמצעות חברות קשורות מחוץ לישראל שהינן חברות הפצה.

1.4 החברה מצהירה, בין היתר, כדלקמן:

1.4.1 לקוחות הקצה של החברה הינם חברות אחרות, עסקים, ארגונים ומוסדות אחרים.

1.4.2 ההתקשרות של לקוחות הקצה לצורך קבלת זכות שימוש בתוכנות של החברה מתבססת על קריטריונים טכניים, כגון: מפרט טכנולוגי, פונקציות של התוכנות, פתרונות טכנולוגיים, עלות וכד'.

1.4.3 התוכנות של החברה מוטמעות בפלטפורמה הטכנולוגית של הקבוצה, ומוצעות ללקוחות הקצה יחד עם מוצרי חברת האם כפתרון כולל.

1.4.4 פעילות השיווק של החברה הינה שולית, והוצאות השיווק של החברה זניחות.

2. פרטי הבקשה:

2.1 לאשר כי מפעל החברה הינו "מפעל תעשייתי", כהגדרת המונח בסעיף 51 לחוק.

2.2 לאשר כי הכנסות החברה מהוות "הכנסה טכנולוגית", כהגדרת המונח בסעיף 51כד לחוק.

3. החלטת המיסוי ותנאיה:

- 3.1 נקבע כי מפעלה של החברה הינו "מפעל תעשייתי".
- 3.2 נקבע כי הכנסות החברה ממתן זכות שימוש בתוכנה ושירות מבוסס תוכנה, תחשבה כ"הכנסה טכנולוגית".
- 3.3 נקבע כי לחברה אין נכס לא מוחשי המשמש לשיווק וכלל הכנסתה הטכנולוגית מיוחסת לתוכנות, וזאת בהתקיים כל התנאים שלהלן:
- 3.3.1 לקוחות הקצה של החברה הינם עסקים אחרים.
- 3.3.2 ההתקשרות של לקוחות הקצה לצורך קבלת זכות שימוש בתוכנות של החברה מתבססת על קריטריונים טכניים, כגון: מפרט טכנולוגי, פונקציות של התוכנות, פתרונות טכנולוגיים, עלות וכד'.
3.3.3 התוכנות של החברה מוטמעות בפלטפורמה הטכנולוגית של הקבוצה, ומוצעות ללקוחות הקצה יחד עם מוצרי חברת האם כפתרון כולל.
3.3.4 פעילות השיווק של החברה הינה שולית, והוצאות השיווק של החברה זניחות.
3.3.5 במסגרת החלטת המיסוי, נקבעו תנאים ומגבלות נוספים.

ג. ארגז חול רגולטורי לטכנולוגיות AI פורצות דרך בבריאות

בתאריך 7.1.2026 פרסמה חטיבת כלכלה, רגולציה וחדשנות שליד משרד הבריאות קול קורא חדש המזמין חברות וארגוני בריאות להציע פתרונות בינה מלאכותית לניסוי, ליווי רגולטורי והטמעה מבוקרת במערכת הבריאות, כלהלן:

תאריך אחרון להגשה: 15.03.2026

רקע

ההתפתחות המואצת בשנים האחרונות בטכנולוגיה מציגה הזדמנויות חדשות לקידום הרפואה שלב נוסף למקום שבו הבינה המלאכותית תוכל לסייע בצורה עמוקה ורחבה יותר ולשפר את השירות הרפואי הניתן. היכולת שלנו בעת הזו, כאקו-סיסטם של בריאות, טכנולוגיה ורגולציה, לסלול מתווה ברור שיאפשר כניסה בטוחה ואפקטיבית של טכנולוגיות אלו למערכת הבריאות, מגלמת הזדמנות גדולה לשפר את איכות השירותים, לקצר את זמני ההמתנה ולהוריד מהעומס על עובדי מערכת הבריאות.

על מנת שנוכל לפתח תוכנית כזאת, ולטובת היכולת לאמוד טוב יותר את האתגרים והמענים המתאימים, משרד הבריאות פותח תוכנית חדשנית בקנה מידה עולמי, ארגז החול הרגולטורי לבינה מלאכותית בבריאות. תוכנית זאת תעניק לחברות ולארגונים את ההזדמנות לפתח, לבחון ולהטמיע פתרונות פורצי דרך במערכת הבריאות בישראל, בסביבה רגולטורית חדשנית, גמישה ומבוקרת. התוכנית תפעל תוך הקפדה על עקרונות של בטיחות, אחריות ואתיקה, ותכלול ליווי מקצועי שוטף והיעזרות במומחים בתחומי הטכנולוגיה, המחקר והאתיקה של בינה מלאכותית. זאת במטרה להבטיח הגנה על המטופלים, שמירה על פרטיות המידע, שקיפות תהליכית ויישום אחראי של פתרונות חדשניים במערכת הבריאות.

יובהר כי ארגז החול הרגולטורי כולל אפשרות להגשת בקשה בהליך משותף עם רשות החדשנות. הגשה במסגרת הליך זה הינה בהתאם ובכפוף לקול הקורא שפורסם באתר רשות החדשנות, כפי שיפורט להלן.

מטרת התוכנית

מטרת התוכנית היא להתוות את הדרך לכניסה בטוחה ומבוקרת של פתרונות AI פורצי דרך בעלי ערך גבוה למערכת הבריאות, ובמקביל לגבש מדיניות רגולטורית סביב האתגרים הייחודיים ל-AI. התהליך נועד לספק לארגונים השונים בהירות ותוואי פעולה ברור יותר ותוך שאיפה שהניסיון שייאסף מהפרויקטים הראשונים יסייע להתוות את המסלול הרגולטורי גם לארגונים נוספים ולטכנולוגיות נוספות בעתיד.

במסגרת התוכנית, אנו מעוניינים לקדם פתרונות בתחומי המיקוד (המפורטים בהמשך), אשר מבקשים ליווי מקצועי וסיוע רגולטורי לצורך קבלת אישור אמ"ר, אישור לניסוי קליני, או שינוי בסמכויות מקצועיות – וזאת כאשר הם מתמודדים עם אתגרים רגולטוריים מהותיים.

יודגש כי ההשתתפות בתוכנית אינה מהווה התחייבות או הבטחה לקבלת אישור רגולטורי, אלא תאפשר מסגרת ליווי מקצועי בסיוע הרגולטור במטרה לקדם את התהליך לקראת הגשתו

לקבלת אישור רגולטורי מתאים בעתיד, בהתאם לעמידה בדרישות הרגולציה המקובלת ולדרישות נוספות שיוגדרו.

תחומים במיקוד

הסנדבוקס הרגולטורי מיועד לקדם פתרונות בתחומי המיקוד הבאים:

1. **אוטומציה:** פתרונות טכנולוגיים המציעים לבחון אוטומציה מלאה של משימות המבוצעות כיום על ידי הצוות המטפל.
2. **שינוי משימות:** פתרונות טכנולוגיים המציעים בחינה מחודשת של חלוקת העבודה בין חברי הצוות המטפל, במטרה למצות את הכישורים המקצועיים של כל אחד מהם באופן מיטבי. במסגרת זו נכללת גם האפשרות לפיתוח תפקידים חדשים במערכת. בשנים האחרונות נוספו למערכת הבריאות תפקידים כגון אחיות מומחיות, עוזרי רופא ותומכי בריאות הנפש. המהפכה הטכנולוגית פותחת פתח להעצמת יכולותיהם של בעלי תפקידים אלו, לצד בחינה של צורכי המערכת והגדרת תפקידים חדשים בעתיד.

האתגרים במיקוד

התמודדות עם אתגרים רגולטוריים מהותיים, למשל:

- צורך בשינוי נהלים או חקיקה לטובת שינוי סמכויות הטיפול הקליני.
- סוגיות אחריות משפטית ומקצועית כאשר מערכת AI מבצעת פעולות.
- ניהול סיכונים בקשר לחלוקת אחריות כאשר מערכת AI מבצעת פעולות.
- בחינת אישור של כלים מבוססי Generative AI.

להלן דוגמאות להיבטים רגולטוריים שקול קורא זה לא יתמקד בהם:

- אישור מערכות שמטרתן להיות תומכות החלטה בלבד, ללא נטילת אחריות או שינוי בסמכויות.
- מוצרים שזקוקים אך ורק לאישור אמ"ר או לאישור ניסוי קליני, אך לא מתמודדים עם אתגר במיקוד.
- טיפול באתגרי פרטיות/אבטחת מידע/גישה לנתונים בלבד.

במקרה של ספק לגבי ההתאמה של האתגר הרגולטורי למסלול, מומלץ לפנות לאגף לבריאות דיגיטלית במשרד הבריאות לקבלת הבהרה בכתובת המייל בטרם הגשת מענה לקול הקורא: Digital-health@moh.gov.il.

למי מיועדת התוכנית?

התוכנית מיועדת לארגונים שיש להם פתרונות בינה מלאכותית בתחומי המיקוד אשר עומדים בפני אתגר משמעותי (בהתאם לאתגרים במיקוד) ומעוניינים בליווי רגולטורי שיתווה את הדרך לכניסה לתוך מערכת הבריאות בישראל.

במסגרת התוכנית ילוו רק ארגונים אשר מבצעים את הפיילוט שלהם באתר הרצה בישראל.

נשמח להשיב על שאלותיכם בנושאים הכלולים בניוזלטרם אלו ובכל נושא בתחום החשבונאות, הביקורת והמיסוי. ניתן ליצור קשר בטלפון 03-6092020 וכן ניתן לשלוח דואר אלקטרוני לכתובת rhcpa@rhcpa.co.il או לפקס 03-6091113. ניזולטרים אלו נועדו למסירת מידע בלבד ואין לראות בהם חוות דעת או ייעוץ מקצועי. ט.ל.ח.

בשלב הראשון, התוכנית תופעל בשיתוף עם רשות החדשנות. בהתאם, ההגשה תהיה פתוחה לתאגידים תעשייתיים במסגרת המסלול הטבה של רשות החדשנות, הכולל גם אפשרות לקבלת מענקי מימון, הכל בהתאם ובכפוף לקול הקורא שפורסם באתר הרשות. על מנת להגיש מועמדות למסלול הטבה, יש לבחון התאמה ועמידה בתנאי מסלול הטבה, ולהגיש לרשות החדשנות את הבקשה, והכל [כמפורט](#).

יובהר, כי ביחס לבקשות שיוגשו במסגרת מסלול הטבה של רשות החדשנות, כל האמור בעמוד הקול הקורא, לרבות לעניין הגשת הבקשות, בחינתן (ובכלל זה, קהל היעד, רמת הבשלות, האתגרים, ההיבטים הרגולטוריים, תנאי הסף ואמות המידה), ההחלטה בדבר אישור או דחיה של בקשות, מתן הטבות והחובות והזכויות של מקבל הטבה, יהיו אך ורק בהתאם לאמור [בקול הקורא](#); ובמקרה של סתירה או אי התאמה בין מסמך זה לבין הוראות הקול הקורא, האמור בהוראות הקול הקורא יגבר.

יחד עם זאת, ארגונים אשר מעוניינים רק בליווי הרגולטורי ללא קבלת מימון מרשות החדשנות, מוזמנים לפנות למשרד הבריאות ולבחון את התאמתם לתוכנית הליווי במסגרת ארגז החול, בכפוף למגבלות הקיבולת הקיימות של צוות הליווי הרגולטורי.

פניות יתקבלו בכתובת המייל הבאה: Digital-health@moh.gov.il

רמת הבשלות הנדרשת

התוכנית מיועדת לחברות הנמצאות ברמת בשלות טכנולוגית החל מ-TRL6. כלומר לאחר פיתוח עיקר הטכנולוגיה, שלב שבו כבר ניתן לנסות את הפתרון בסביבת אמת (פיילוט) או להיערך לשלב טרום מסחרי. רמת הבשלות צריכה להתאים ליישום במערכת הבריאות בתוך כשנתיים מתחילת הפיילוט במסגרת ארגז החול הרגולטורי.

יודגש, כחלק מדרישת רמת הבשלות של החברות, נדרש כי את החברה ילווה יועץ רגולטורי או גורם פנים ארגוני בעל ניסיון מול רגולטורים בינלאומיים בתהליכי אישור של תוכנות רפואיות (Software as a Medical device) שיהיה בקשר מול ה-SPOC של משרד הבריאות.

קריטריונים להערכה של משרד הבריאות

- פוטנציאל השפעה מערכתית - השפעה רחבה על שיפור הטיפול הרפואי, הפחתת שחיקה בצוות המטפל, והגדלת זמינות השירותים במערכת הבריאות. בתוך כך תבחן גם מידת החדשנות של הפתרון והתאמתו למערכת הבריאות בישראל, לרבות יכולת אינטגרציה עם המערכות הקליניות (כגון PACS ו-EMR)
- היתכנות קלינית וישימות טכנית - עד כמה הראיות הקליניות הקיימות תומכות בבטיחות המוצר, מבטיחות את איכות הביצועים באוכלוסיית היעד. מה הסבירות שהמערכת תוכל להשתלב במערכת הבריאות בטווח זמן של שנתיים.
- קיום אסטרטגיה רגולטורית ותוכנית לניהול סיכונים - האם לארגון קיימת תפיסה מגובשת לגבי המסלול הרגולטורי הצפוי במהלך תקופת ההשתתפות בארגז החול והאם יחדה לכך משאבים. האם קיימת תוכנית מובנית להתמודדות עם סיכונים בהטמעת הפתרון. יכולת לאתר סיכונים וחולשות של הפתרון ולהציע מענים מתאימים.

- נכונות לפריסה עתידית בישראל - האם החברה נכונה להמשיך את הפעילות שלה בישראל לאחר ארגז החול ועד כמה היא נכונה להמשיך הפיתוח והמסחר של מוצריה בישראל, לרבות הבטחה של מחירים אטרקטיביים לשוק הישראלי.

מה מוצע ליזמים במסגרת ארגז החול הרגולטורי?

- ייעוץ והכוונה לגבי תוכנית רגולטורית מותאמת לכל חברה, בהתאם לאופי הפתרון והאתגרים הרגולטוריים של המוצר.
- ליווי מקצועי על ידי צוות מומחים רגולטוריים, אתיים, קליניים וטכנולוגים - בהתאם לצורך ולפחות אחת לרבעון כדי להגיע ליעדי התוכנית.
- איש קשר במשרד הבריאות (SPOC) שילווה את החברה והתהליך.
- חשיפה רחבה - חטיבת טכנולוגיות רפואיות, מידע ומחקר (במשרד הבריאות) תפעל, במקרים המתאימים, לחשוף את הטכנולוגיות המוצעות (בתיאום עם החברה) לרשויות רגולטוריות נוספות בעולם.
- ההזדמנות להפוך לחלוצים בתחום שמביא פתרון AI פורץ דרך לשוק הבריאות, להשפיע על עתיד מערכת הבריאות בישראל ובעולם, ולתרום לגיבוש הסטנדרטים הטיפוליים העתידיים.
- הפעילות המשותפת עם רשות החדשנות תכלול גם תמיכה מימונית, [כמפורט](#).

מה צפוי להתקיים בתהליך הליווי הרגולטורי

לאחר בחירת הפרויקטים, כל פתרון שייכנס לתוכנית ילווה על ידי צוות מומחים מטעם המשרד. הליווי יאפשר למידה מערכתית ותמיכה בפתרון האתגרים הרגולטוריים בזמן אמת. התהליך יתבצע בשני שלבים עיקריים:

1. גיבוש תכנית ליווי רגולטורית מותאמת אישית

- הארגון יציג תכנית ראשונית הכוללת את תהליך הפיתוח והמחקר, סוג ההוכחות (קליניות/לא קליניות), מדיניות לניהול סיכונים ואיכות, סיכום אנליזת הסיכונים והמיטיגציות שיבוצעו בפועל, והצעות לבקרה לאחר שימוש.
- צוות המומחים יבחן את התוכנית, יקיים דיון עם הרגולטורים ויגבש המלצות לדרישות מותאמות סיכון.
- בסיום, תתקיים פגישה משותפת עם הארגון, המומחים והרגולטורים כחלק מתהליכי בחינת התוכנית הרגולטורית.

2. ליווי שוטף ויכולת למידה מתמשכת

- הארגונים יגישו עדכוני התקדמות אחת לחודשיים עד תום תקופת הליווי לכל הפחות, כולל סטטוס אבני דרך ואתגרים שעלו.
- פגישות עבודה יתקיימו לפי צורך, לצד פגישות רבעוניות קבועות בין צוות המומחים לרגולטורים לצורך סקירה, למידה וזיהוי השלכות מערכתיות.
- התהליך יתועד באופן תמציתי, ותובנות מערכתיות יופקו לטובת עיצוב מדיניות רגולטורית עתידית.

נשמח להשיב על שאלותיכם בנושאים הכלולים בניוזלטרם אלו ובכל נושא בתחום החשבונאות, הביקורת והמיסוי.
ניתן ליצור קשר בטלפון 03-6092020 וכן ניתן לשלוח דואר אלקטרוני לכתובת rhcpa@rhcpa.co.il או לפקס 03-6091113.
ניוזלטרם אלו נועדו למסירת מידע בלבד ואין לראות בהם חוות דעת או ייעוץ מקצועי. ט.ל.ח.

ד. קול קורא להגשת הצעות להקמת חממות טכנולוגיות**1. רקע**

רשות החדשנות פרסמה "קול קורא" המזמין תאגידיים וקרנות הון סיכון, ישראלים וזרים להגיש הצעות במסגרת הליך תחרותי לבחירה של עד 3 זכיינים שיקימו ויפעילו חממות טכנולוגיות שיפעלו במסגרת קרן החממות הטכנולוגיות. הקרן נועדה לעודד הקמה והשקעות הון בחברות הזנק בשלבים מוקדמים, מרעיונאות ומסחור ידע ממוסדות מחקר, דרך השקעות הון בשלבי Seed, Pre-Seed, סבב A והלאה. החממות שיוקמו במסגרת ההליך יבצעו תהליכי Venture Creation & Building במנגנונים מובנים, מגוונים וחדשניים שיקבעו על ידיהן, ישקיעו השקעות הון משותפות עם רשות החדשנות בחברות ההזנק שיונבטו בחממה ויציעו מערך סיוע ותמיכה, לצד ערך מוסף גבוה, במטרה לזרז את הפיכתם של רעיונות טכנולוגיים חדשניים, הנמצאים בשלב פיתוח ראשוני, לחברות הזנק המגיעות לאבן דרך מימונית ומתאימות לגיוס השקעות הון פרטי.

ההצעות שיוגשו במסגרת קול קורא זה יהיו להקמת חממות טכנולוגיות בתחומים טכנולוגיים עמוקים (Deep-Tech) בסיכון גבוה, כמו שבבים, ביו-קונברגנס (שילוב של ביולוגיה עם דיסציפלינות מדעיות או הנדסיות אחרות), אגרי-פודטק, רובוטיקה, דיפנסטק או תחומים אחרים שבהם קיימת רמת מורכבות וחדשנות טכנולוגית גבוהה ומאתגרת, וברמת סיכון גבוהה ומיעוט משקיעים מתמחים בישראל.

אפשר להגיש בקשות עד ל- 29.3.2026 בשעה 14:00 בצהריים.

2. קהלי יעד

תאגידיים וקרנות הון סיכון, ישראלים וזרים.

3. הנבחרים בהליך התחרותי יקבלו:

המציעים הנבחרים בהליך התחרותי יקבלו זיכיונות להפעלת חממות טכנולוגיות לתקופה של עד 5 שנים, שבמהלכן יוכלו להנות ממינוף השקעותיהם במיזמים טכנולוגיים פורצי דרך בשלבים ראשוניים, באמצעות מענקים שיקבלו המיזמים מרשות החדשנות במסגרת קרן ההזנק.

בנוסף, הזכיינים יוכלו לקבל מענקים מצטברים בגובה של עד 40 מיליון ₪ לתקופת הזיכיון, לדמי הניהול של החממה ולרכישה של ציוד למעבדה מרכזית לשימוש החופשי של חברות החממה.

4. הפעילויות שיבצעו החממות שייבחרו:

החממות שייבחרו במסגרת הליך תחרותי זה, יפעלו לגיבוש וקידום של מיזמים טכנולוגיים ממקורות מגוונים, כולל מסחור ידע ממוסדות מחקר ישראלים וזרים אל חברות הזנק חדשות ואל יזמים ויזמות עם רעיון טכנולוגי פורץ דרך ופוטנציאל שוק משמעותי. החממות יפעלו במנגנון מוסדר ל- venture creation & building שייקבע על ידיהן.

נשמח להשיב על שאלותיכם בנושאים הכלולים בניוזלטרם אלו ובכל נושא בתחום החשבונאות, הביקורת והמיסוי. ניתן ליצור קשר בטלפון 03-6092020 וכן ניתן לשלוח דואר אלקטרוני לכתובת rhcpa@rhcpa.co.il או לפקס 03-6091113. ניזולטרים אלו נועדו למסירת מידע בלבד ואין לראות בהם חוות דעת או ייעוץ מקצועי. ט.ל.ח.

החממה תוכל להשקיע במיזמים טכנולוגיים, באמצעות מגוון מסלולי ההטבות של רשות החדשנות:

בשלב ה-Venture Creation, לפני הקמת חברה:

- מסלול תנופה בקרן ההזנק לקידום רעיונות (Copywriting) בקרב יזמים: תקציב בסך של עד 250,000 ₪, בשיעור מענק 80%
- קרן המחקר היישומי באקדמיה: תקציב בסך של עד 1,250,000 ₪, בשיעור מענק 90% עד להגעה לתיקוף חיצוני של תוצאות המחקר (TRL5).

בשלב השקעות הון בחברות הזנק וה-Venture Building:

- מסלול הפרה-סיד בקרן ההזנק: סבב השקעה בסך של עד 5,000,000 ₪, בשיעור מענק 60%, עד לתקרת מענק של 1,500,000 ₪
 - מסלול הסיד בקרן ההזנק: סבב השקעה בסך של עד 25,000,000 ₪, בשיעור מענק 50%, עד לתקרת מענק של 5,000,000 ₪
 - מסלול A בקרן ההזנק: סבב השקעה בסך של עד 75,000,000 ₪, בשיעור מענק 30%, עד לתקרת מענק של 15,000,000 ₪
- (* החממה תתחייב להשקיע את מרב סבב ההשקעה הראשון בכל חברת חממה, בניכוי מענק רשות החדשנות מהסבב.)

לצד ההשקעה הכספית, החממה תספק ערך מוסף גבוה לחברות החממה (Smart-Money); הנחייה טכנולוגית ועסקית, חיבור לרשת שותפים אסטרטגיים, לקוחות פוטנציאליים, משקיעים נוספים, יועצים, מובילי דעה, סיוע משפטי, פיננסי ואדמיניסטרטיבי, ועוד.

5. תנאי סף

- 5.1 המציע הוא תאגיד ישראלי שנרשם כדין בישראל ופועל בהתאם לדיני מדינת ישראל, למטרות רווח.
- 5.2 למציע מקורות מימון והתחייבויות כלפי רשות החדשנות, ביחס לזמינות של מקורות מימון, בהיקף של 120 מיליון ₪ לפחות, שיוקצו ויושקעו לטובת החממה וחברות החממה, למשך תקופת הזיכיון.
- 5.3 למציע צוות מקצועי המיועד לניהול החממה, אשר יכלול לכל הפחות: מנכ"ל במשרה מלאה וכן סמנכ"ל טכנולוגיות וסמנכ"ל פיתוח עסקי, במשרה מלאה כל אחד.
- 5.4 היקף ההחזקות הכולל, הישירות והעקיפות, של בעלי מניות במציע שהם גופים שאינם למטרות רווח, של רשויות מקומיות, של מוסדות מחקר אקדמאיים או חוץ אקדמאיים לא יעלה יחד על 20% (על בסיס דילול מלא), והם לא יהיו בעלי שליטה במציע ביחד או לחוד.
- 5.5 המציע ובעלי המניות בו יכולים להיות בעלי שליטה בלא יותר משתי חממות/מעבדות הפועלות מכוח מסלולי ההטבה הבאים: מסלול הטבה מס' 36 – חממות טכנולוגיות, מסלול הטבה מס' 8א – חממות טכנולוגיות 2020, מסלול

הטבה מס' 22 – חממות ביוטכנולוגיות, מסלול הטבה מס' 29 – מעבדות לחדשנות טכנולוגית, מסלול הטבה מס' 39 – חממות יזמות בפריפריה (*למען הסר ספק, "המציע" בסעיף זה מתייחס גם לחברת בת/ חברה קשורה/ חברה מסונפת/ חברה בבעלות או חברה בשליטה של המציע או של בעל מניות במציע).

5.6 המציע או בעלי מניותיו, אינם בעלי חשבונות מוגבלים ואינם נמצאים בתהליך כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פירוק וכו'.

5.7 המציע ובעלי השליטה בו עומדים בדרישות [תקנות לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה \(התניית אישורים – שכר מינימום\) התשע"א-2011](#).

5.8 לא התקבל, לשם ביצוע הפעילות המוצעת, סיוע מימוני מגורם ממשלתי או מרשות החדשנות, במישרין או בעקיפין, שלא לפי הוראות מסלול הטבה.

6. קריטריונים להערכת הצעות

6.1 היקף ואיכות הניסיון של המציע ו/או של בעלי מניותיו (10%)

6.2 הערך המוסף של המציע ושל בעלי מניותיו (15%)

6.3 היקף ואיכות הניסיון של צוות המציע (20%)

6.4 התוכנית העסקית של המציע (30%)

6.5 מקורות המימון של המציע (15%)

6.6 התרשמות כללית של חברי הוועדה (10%)

7. לוחות זמנים

• **המועד האחרון להגשת הצעות הוא 29.3.2026 בשעה 14:00.**

• לא יתקבלו הצעות אשר יוגשו לאחר מועד זה.

רשות החדשנות שומרת לעצמה את שיקול הדעת הבלעדי לשנות כל אחד מן המועדים המנויים בקול קורא זה, בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט של הרשות, בדף הקול הקורא, ובכלל זה לדחות איזה מהמועדים, כל עוד טרם חלף. באחריות המציעים להתעדכן מעת לעת באתר האינטרנט של רשות החדשנות, לגבי דחיות מועדים ו/או עדכונים ו/או שינויים ו/או הודעות ו/או הבהרות שיחולו במסגרת ההליך התחרותי.

8. איך מגישים הצעה

יש לקרוא בעיון את [מסלול הטבה והנהלים](#), ולוודא עמידה במועד הגשת הבקשה בתנאי הסף – בנוסחם המלא בסעיף 4.3 למסלול הטבה, ולמלא אחר ההנחיות במסלול הטבה ו**[בנהליו](#)**, על נספחיהם, ובכתוב מעלה.

• להירשם [לאזור האישי](#). יש לשים לב שתהליך הרישום הראשוני והגשת בקשה יכול לקחת מס' ימים - להיערך בהתאם כדי לעמוד במועד האחרון להגשה.

• לבחור באפשרות 'פעולות' בתפריט העליון, באזור של 'הגשת בקשה כללית'.

נשמח להשיב על שאלותיכם בנושאים הכלולים בניוזלטרם אלו ובכל נושא בתחום החשבונאות, הביקורת והמיסוי.
ניתן ליצור קשר בטלפון 03-6092020 וכן ניתן לשלוח דואר אלקטרוני לכתובת rhcpa@rhcpa.co.il או לפקס 03-6091113.
ניוזלטרם אלו נועדו למסירת מידע בלבד ואין לראות בהם חוות דעת או ייעוץ מקצועי. ט.ל.ח.

- בעת הגשת הבקשה באזור האישי, על כל מציע להגיש 2 בקשות; שתיהן מוגשות באותו מקום באזור האישי, עם כותרת שונה לסוג הבקשה:
 - הראשונה – עמידה בתנאי סף
 - השנייה – הצעה הליך תחרותי
 - למלא את הטופס המקוון ולצרף להגשה את כל הנספחים הנדרשים בהתאם למפורט בהוראות הקול הקורא ובכלל זה:
 - המסמכים הנדרשים בהגשה לעמידה בתנאי סף:
 - העתק של תעודת ההתאגדות של המציע.
 - [נספח 2](#) – הצהרת התחייבויות המציע.
 - [נספח 3](#) – תקנות לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה התניית אישורים – שכר מינימום.
 - [נספח 4](#) – תצהיר מורשה חתימה של המציע ושל כל אחד מבעלי מניותיו.
 - קורות חיים של כל אחד מאנשי הצוות המיועדים לכהן במקרה של בחירתו של המציע כזכיון, והסכם העסקה או הסכם עקרונית ביחס להעסקה עתידית, חתום על ידי כל אחד מהם.
 - המסמכים הנדרשים להגשת הצעה להליך התחרותי:
 - [טופס הצעה לקבלת זיכיון](#) (נספח 1) בקובץ WORD.
 - טופס הצעה לקבלת זיכיון (נספח 1) בקובץ PDF עם חתימות אלקטרוניות (לא סרוק), או לחילופין טופס בקשה חתום וסרוק, קריא וברור.
 - [קובץ](#) תקציב לדמי הניהול של המציע ל 5 שנות הזיכיון.
- מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים, יצרף להצעתו עותק נוסף מההצעה, בקובץ WORD, שבו ישחיר את החלקים הסודיים, לטעמו.
- **למען הסר ספק, אין להחסיר חלקים מההצעה, אלא רק להשחיר חלקים שהם סודיים – לעמדתו של המציע. בנוסף למסמך המושחר, יצרף המציע מסמך המפרט את כל החלקים שאותם השחיר, וינמק את עמדתו.
- מציעים אשר תאשר עמידתם בכל תנאי הסף המפורטים במסלול ההטבה, ועדת המחקר תהיה רשאית להזמין להציג את הצעותיהם בפניה.
- * יש לעקוב אחר דף קול קורא זה, בו יפורסמו עדכונים בנוגע להליך התחרותי, אם יהיו.
- **למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל הינו תקציר בלבד של הוראות מסלול ההטבה ונהליו, וכי הנוסחים המחייבים הם הנוסחים המלאים של מסלול ההטבה, הנהלים והנספחים להם (כולל מסמך הבקשה לקבלת זיכיון והמסמכים הנלווים), המהווים חלק בלתי נפרד מפרסום הקול הקורא. במקרה של סתירה או אי התאמה בין נוסח הודעת ההליך התחרותי לבין הוראות מסלול ההטבה, [נהליו](#) ונהלים אחרים של רשות החדשנות, יגבר האמור במסלול ההטבה ובנהלים.
- ***אין בפרסום הודעה זו משום התחייבות לבחירת זוכה כלשהו ו/או להתקשרות עתידית כלשהי עם מי מן המציעים.

ה. עוסק זעיר - הוספה/החרגה ממחזור העסקאות משנת 2026 ואילך

- בקובץ תקנות מספר 12133 מתאריך 22 בדצמבר 2025 נקבע כי לעניין חישוב מחזור העסקאות של בעל עסק זעיר, יראו כחלק ממחזור העסקאות גם קביעת מחזור הכנסה מתשלומי פיצויים בעד נזק עקיף שמשתלמים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, וכן הכנסות ממענקים המשולמים באמצעות רשות המיסים לעוסק לפי החלטות הממשלה לשם פיצוי או סיוע, עקב פגיעה במחזור עסקיו בשל נזק עקיף.
- תקנות אלה יחולו לגבי חישוב מחזור העסקאות של בעל עסק זעיר שבוצעו בשנת המס 2026 ואילך, ואולם בעל עסק זעיר רשאי לבקש שתקנות אלה יחולו גם לגבי חישוב מחזור עסקאותיו שבוצעו בשנים 2024 ו-2025.

1. שינויים ברפורמת חשבוניות ישראל לשנת 2026

בתאריך 30 בדצמבר 2025 פרסמה רשות המיסים הודעה לציבור בעניין שבנדון ולפיה רשות המיסים משלימה בימים אלה את היערכותה לקראת כניסתם לתוקף של השינויים ברפורמת חשבוניות ישראל לשנת 2026.

בהתאם למתווה שנקבע בחוק, החל מיום 1.1.2026 יידרש מספר הקצאה ייחודי המופק על ידי המערכת הדיגיטלית של רשות המיסים, ומוטבע על גבי חשבונית המס, כתנאי לניכוי מס תשומות בעסקאות שמעל לסכום של 10,000 ₪ לפני מע"מ.

החל מיום 1.6.2026 תחול דרישה זו על עסקאות שמעל לסכום של 5,000 ₪ לפני מע"מ.

לעוסקים המפיקים חשבוניות מס בסכום העולה על התקרה החדשה וטרם נרשמו לשירותים הדיגיטליים באתר רשות המיסים - מומלץ לבצע רישום בהקדם. אם נעשה שימוש בתוכנת הנהלת חשבונות לשם הפקת חשבוניות – יש לוודא כי נעשה שימוש בגרסה מעודכנת שמבצעת פנייה אוטומטית לקבלת מספר הקצאה בעת הפקת החשבונית. כמו כן, לעוסקים המקבלים חשבוניות מס בסכום שעולה על התקרה החדשה, מומלץ גם כן לבצע רישום לשירותים הדיגיטליים, על מנת שיוכלו לוודא כי מספר ההקצאה שמוטבע על חשבונית מס שקיבלו אכן ניתן על ידי רשות המיסים ותואם את שאר פרטי החשבונית.

בפני מי שבקשתו למספר הקצאה סורבה יעמדו ארבע חלופות לבחירה:

- < לבטל את הבקשה למספר הקצאה.
- < להמשיך בעסקה ללא מספר הקצאה: במקרה זה מקבל החשבונית לא יוכל לנכות את מס תשומות בגינה.
- < הצעה לקונה לקבל על עצמו את תשלום המס ("היפוך חיוב") (בתנאי שהקונה הוא עוסק מורשה) – להלן סדר הפעולות במקרה כזה:
 - * הצד ה"מוכר" בעסקה יבקש מספר הקצאה מיוחד ל"היפוך חיוב", יפיק חשבונית בשיעור מע"מ אפס וידווח עליה למע"מ בדו"ח התקופתי.
 - * צד ה"קונה" בעסקה יוציא חשבונית עצמית עם מספר ההקצאה שניתן למוציא החשבונית בגין עסקה זו, ידווח וישלם את מע"מ העסקאות וככל שהחוק מתיר זאת, ינכה את מס התשומות.
- < פנייה ליחידת הבקרה וקביעת מועד לשימוע:
- * בעת פנייה לקביעת מועד שימוע יש לצרף מסמכים או כל פריט מידע נוסף הנדרש לשם בירור המקרה.

ז. הכנסות משכר דירה למגורים בישראל ובחו"ל בשנת המס 2026**1. מסלולי המיסוי בהשכרת דירה למגורים בישראל**

הכנסות פסיביות מהשכרת דירה למגורים בישראל בידי יחידים יכולות להיות ממוסות בשלושה מסלולים: **הראשון** - מסלול פטור לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 וזאת עד לתקרה מסוימת, **השני** - מסלול מס מופחת בשיעור קבוע של 10% לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה ו**מסלול שלישי** - החייב במס מלא מחד, ומאידך מאפשר לדרוש הוצאות אחזקת הדירה.

להלן נסקור את האפשרויות העומדות כיום בפני המשכיר, למיסוי הכנסות מהשכרת דירת מגורים.

2. ניכוי במקור בגין תשלום הכנסות שכירות

תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלום דמי שכירות), התשנ"ח-1998, מחייבות שוכר לנכות מס במקור בשיעור 35% מדמי השכירות המשולמים למשכיר, אם ניתן היה לתבוע הוצאה זו בניכוי. בד בבד, קובע סעי' 32א לפקודה, כי מי שהיה חייב לנכות מס במקור ולא ניכה, לא תותר לו ההוצאה בניכוי. לפיכך, אם השוכר אינו יחיד שהדירה משמשת אותו למגורים בלבד, יש להצטייד מראש בפטור או באישור על ניכוי במקור מוקטן מרשויות המס.

3. מסלול פטור

3.1 חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 (להלן - **החוק**) פוטר ממס הכנסות מהשכרה למגורים של דירות מגורים בישראל (בידי משכיר שהוא יחיד, לרבות נישום מייצג בחברה משפחתית, בהשכרה לשוכר שהוא יחיד או חבר בני אדם שקבע לעניין זה מנהל רשות המיסים), וזאת **עד לתקרה של 5,654 ש"ח לחודש**.

3.2 החוק מגדיר דירת מגורים כדירה בישראל או באזור המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, למעט דירה הרשומה או שיש לרשמה בפנקסים שחייבים לנהל לגבי הכנסת המשכיר מעסק (לדוגמה: דירות שמשמשות להשכרה קצרת טווח, כמו Airbnb). לפיכך, כל דירות המגורים של המשכיר שאינן במסגרת עסקו, עונות להגדרה זו.

3.3 החוק מגדיר את המונח "דמי שכירות" ככולל את התמורה מהשכרת דירת מגורים אחת או יותר, המשמשת למגורים, לשוכר שהוא יחיד, או חבר בני אדם שאושר על-ידי מנהל רשות המיסים.

3.4 סעיף 2 לחוק קובע כי הפטור יחול על הכנסה מדמי שכירות (כאמור לעיל), ובתנאי שלא הייתה ליחיד **הכנסה מהשכרת דירות מגורים** בסכום העולה על התקרה (כאשר ההכנסה עולה על התקרה, אך היא נמוכה מכפל התקרה, נקבע מנגנון בו כל שקל עודף מעל סכום התקרה מפחית שקל מהסכום הפטור, כך לדוגמה אם שכר הדירה הינו 7,000 ₪ לחודש הרי שסכום הפטור הינו 4,308 ₪ לחודש (5,654 פחות 1,346), ואם שכר הדירה הינו 11,308 ₪ לחודש הרי שסכום הפטור ממס הינו 0 (5,456 פחות 5,456).

4. מסלול מס בשיעור 10%

- 4.1 סעיף 122 לפקודת מס הכנסה (להלן - "הפקודה") מאפשר מסלול המטיל מס בשיעור 10% בלבד על ההכנסה ברוטו מהשכרת דירת מגורים, וזאת ללא קביעת תקרה לגובה ההכנסות.
- 4.2 הדרישות היחידות בסעיף הינן, שהמשכיר הינו יחיד (לרבות נישום מייצג בחברה משפחתית), ושהדירה המושכרת משמשת למגורים בישראל. אין כל חשיבות לזהות השוכר, יחיד, חברה או אחר. די בכך כי הדירה משמשת למגורים בישראל.
- יחיד שבחר לשלם מס כאמור לא יהא זכאי לנכות פחת או הפחתה אחרת בשל הדירה, או הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי השכירות, ולא יהא זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה; ואולם לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הדירה, יתווסף לשווי המכירה הסכום המרבי של הפחת או ההפחתה שניתן היה לנכותו לתקופה שבה שילם היחיד מס כאמור.
- 4.3 גם מסלול זה לא יחול על הכנסה של יחיד המהווה הכנסה מעסק לפי סעיף 12(1) לפקודה.
- 4.4 תשלום המס במסלול זה יבוצע בתוך 30 ימים מתום שנת המס (אלא אם כן שילם היחיד בשנת המס 2025 מקדמות רגילות לפי סעיף 175 לפקודה). נציין כי בתיקון 159 לפקודה (משנת 2007) בוטלה הזיקה בין תשלום המס במועד הקבוע לבין הזכות לתשלום מס בשיעור 10%, דהיינו אי תשלום המס במועד לא ימנע את הזכאות לתשלום מס לפי מסלול זה¹. במקרה של תשלום המס במועד מאוחר יותר יוטלו על סכום המס הפרשי הצמדה וריבית².
- 4.5 משכירים, להם אין 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. בגב השובר מפורטות הנחיות למילוי השובר.
- אם ההכנסה השנתית משכר דירה, בגינה שולם מס מופחת בשיעור 10% אינה עולה על 375,000 ש"ח (בשנת 2025) ולא חלה על המשכיר חובת הגשת דוח שנתי למס הכנסה, עליו למלא "בקשה לתשלום מס על הכנסה מהשכרה למגורים ללא חיוב בהגשת דוח שנתי על הכנסות" באמצעות טופס 3302.
- את הטופס ניתן לשלוח בצורה מקוונת באמצעות מערכת פניות הציבור או להגיש למשרד מס הכנסה הסמוך לאזור המגורים.
- 4.6 תת סעיף - חל על מי שבבעלותו "דירת מגורים יחידה" שאותה הוא משכיר ומנגד שוכר דירה אחרת למגוריו
- במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו- 2024) התשפ"ג-2023, בוצע תיקון 264 לפקודת מס הכנסה, לפיו, התווסף סעיף 122(ו) המעניק הטבה שנועדה להקל על מי שיש לו "דירת מגורים יחידה" ומעדיף, משיקוליו, לגור בדירת מגורים אחרת אן לגור "בבית אבות" אן "בבית חולים גריאטרי", כהגדרתם בסעיף 122(ו) לפקודה.

¹ ראה גם התייחסות לכך בפס"ד מלר (ע"מ 403/10) ופס"ד ש.א. (ע"מ 11034-02-13) שם במהלך הדיונים בבית המשפט הגיעו הצדדים להסכמה כי הכנסות מהשכרת דירות למגורים יחויבו במס בשיעור של 10% בלבד, וזאת על אף שלא דווחו כלל.

² ראה מדריך לתשלום ולהקלות במס על הכנסה של יחיד מהשכרת דירה למגורים בישראל.

ההטבה מאפשרת למי שיש לו דירת מגורים יחידה שאותה הוא משכיר, ובמקביל באותה תקופה הוא משלם דמי שכירות לצורך שכירת דירת מגורים אחרת בישראל למגוריו אן שמשלם בעד מגוריו/מגורי בן זוגו המתגורר עימו בבית אבות אן בבית חולים גריאטרי (להלן: "דמי שכירות מוטבים") – **לנכות מהכנסות השכירות המתקבלות מהדירה המושכרת את דמי השכירות המוטבים ששילם, עד לסכום של 90,000 ₪ בשנה.** ההטבה תחול על הכנסות שכירות המתקבלות מתחילת שנת 2023 ואילך, ותינתן רק למי שמדווח ומשלם מס לפי סעיף 122 לפקודה, **תוך 30 יום מתום שנת המס שבה התקבלה ההכנסה משכר דירה**, ככל שנותרו הכנסות שכירות לאחר קיזוז דמי שכירות מוטבים.

הדגשים:

- > משכיר שיש לו תיק במס הכנסה, נדרש לדווח על פרטי הדירה המושכרת לצורכי מגורים ועל הדירה שהוא שוכר (כגון: כתובת הנכס, סה"כ הכנסות מהשכרת הדירה, סה"כ דמי שכירות ששולמו) וכן להצהיר כי בבעלותו דירת מגורים יחידה מושכרת וכי הוא שוכר דירה בישראל למגוריו ומבקש להפחית את הוצאות שכר הדירה ששילם.
- > משכיר שאין לו תיק במס הכנסה וההכנסה השנתית מהשכרת דירת המגורים אינה עולה על 375,000 ₪ בשנת 2025, מלאו "בקשה לתשלום מס על הכנסה מהשכרה למגורים ללא חיוב בהגשת דו"ח שנתי על הכנסות" באמצעות טופס 3302.
- < במקרה בו הכנסות שכר הדירה למגורים עבורן שולם 10% עולות על 375,000 ₪ בשנת 2025 קיימת חובת הגשת דו"ח שנתי למס הכנסה.
- < במקרים בהם דמי שכירות מוטבים ששילם גבוהים מהכנסות השכירות מהדירה המושכרת, ההפרש לא יחשב כהפסד הניתן לקיזוז כנגד כל הכנסה (לא באותה שנת מס ולא כהפסד מועבר).

5. מסלול חייב

במסלול זה משולם מס מלא, לפי שיעור המס השולי של היחיד (אם מדובר בהכנסה פאסיבית על הכנסה שאינה מיגיעה אישית - שיעור התחלתי של 31%) על ההכנסה נטו, לאחר קיזוז הוצאות וכיו"ב, כנהוג לגבי כל הכנסה עסקית אחרת, לרבות הוצאות פחת וריבית.

6. בחינת שילוב בין המסלולים השונים

6.1 יצוין כי אף אחד מהמסלולים: פטור ממס או מס של 10% מדמי השכירות לא חל על הכנסה מעסק, ולכן במקרה בו פעילות היחיד המשכיר מגיעה לכדי עסק, פתוחה בפניו, אך ורק האפשרות של מסלול חייב מס, הכולל כמובן הכרה בהוצאות.

6.2 **שילוב מסלול פטור ביחד עם מסלול 10%** - השילוב בין מסלול פטור למסלול מס בשיעור 10% כמעט תמיד אינו כדאי, היות וכפי שראינו בפרק מסלול הפטור (בסעיף 3 לעיל), לשון החוק הדווקנית קובעת כי בחישוב תקרת הפטור יילקחו כל דירות המגורים בחשבון, דהיינו גם כאלה שאינן במסלול הפטור אלא במסלול ה-10% (לדוגמה, דירה שהושכרה למגורים עבור חברה, או דירה המיועדת לשמש לפי טיבה למגורים, אך הושכרה לפעילות עסקית).

רשות המיסים מדגישה כי, למען הסר ספק, לא ניתן לדרוש פטור לפי מסלול הפטור וגם שיעור מס מופחת של 10% על הכנסת שכ"ד מאותה דירת מגורים.

6.3 שילוב מסלול 10% עם מסלול חייב - אין מניעה לשילוב מסלול 10% עם מסלול חייב, היות ומסלול זה אינו מוגבל בתקרה. ניתן, לדוגמה, לשלם 10% מס לגבי דירה אחת (נניח דירה ישנה שנרכשה לפני שנים רבות, שאין בגינה הוצאות מימון ואשר הפחת בגינה נמוך), ואילו לגבי דירה אחרת להיכנס למסלול החייב (דירה שנרכשה במימון גבוה והזכאית לפחת גבוה).

7. כדאיות הבחירה בין המסלולים השונים

המסקנות העולות הינן כדלקמן:

7.1 כאשר המדובר בהכנסה כוללת העולה על גובה תקרת הפטור, כדאיות הבחירה במסלול הפטור קטנה בדרך כלל לעומת מסלול ה-10%.

7.2 במקרה של דירות שנרכשו לאחרונה ואשר נלקחו בגינן אף משכנתאות, מומלץ לשקול להיכנס לגביהן למסלול החייב, ואילו לגבי דירות ישנות, ללא עלות גבוהה וללא מימון, כדאי להיכנס למסלול 10%, כך שהשילוב יביא למס משוקלל הנמוך מ-10%.

7.3 במקרה שבו ישנה למעלה מדירה אחת וסך ההכנסות עולה על תקרת הפטור, אך לא עולה על כפל תקרת הפטור, ישנם מצבים שבהם שילוב בין מסלול הפטור למסלולים האחרים נותן את תוצאת המס הנמוכה ביותר.

7.4 למותר לציין, שמומלץ בכל שנה לבצע בדיקה לגבי חבות המס בכל אחד מהמסלולים על בסיס ההכנסות והעלויות (לרבות פחת), ולקבל החלטה בהתאם לתוצאות הבדיקה.

7.5 אין כל מניעה כי בכל שנה ושנה ייבחר המסלול המטיב ביותר עם הנישום.

8. פטור מדמי שכירות שקיבל קשיש המתגורר בבית אבות - סעיף 9(25) לפקודה

בנוסף למסלולים הכלליים שתוארו לעיל, קיים גם פטור לפי סעיף 9(25) לפקודה. הסעיף מעניק פטור על הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירת מגורים שקיבל קשיש המתגורר בבית אבות בשל הדירה שבה גר לפני כניסתו לבית האבות - עד לסכום מחצית התשלום השנתי ששילם בעד החזקתו בשנת המס בבית האבות.

9. הכנסות מהשכרה בחו"ל

9.1 דירת מגורים בחוק הפטור הינה דירה בישראל ובאזור, ולכן אין מניעה לשילוב בין מסלול הפטור לפי חוק הפטור לדירה בישראל לבין כל מסלול לגבי דירה בחו"ל, שהינו מסלול נפרד לחלוטין שאינו רלוונטי להכנסות ההשכרה בישראל.

9.2 למותר לציין, שאף לעניין מסלול 10%, אין כל מניעה בשילוב עם הכנסות מחו"ל, וזאת כפי שראינו אף לגבי שילוב עם מסלול חייב בישראל.

יצוין, כי לגבי הכנסות מהשכרה בחו"ל אין כל אבחנה בין דירת מגורים למשרד, וכיו"ב.

9.3 ליחיד בעל הכנסה מהשכרה בחו"ל קיימים שני מסלולים :

- מסלול חייב, שבו פרט לניכוי ההוצאות, ניתן אף לקבל זיכוי בגין המס ששולם בחו"ל א
- מסלול בו ישולם מס בשיעור 15%. במסלול זה בעל ההכנסה אינו זכאי לנכות הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי שכירות, למעט פחת, וכן אינו זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה. זאת בהתאם להוראות סעיף 122א(א) לפקודה.

נציין שבפסק דין **יעקב הראל וחברת יונו סימול** של בית המשפט העליון (ע"א 4030/17) נקבע שחישוב הפחת בגין דירת מגורים בארה"ב צריך להיות לפי דיני המס בישראל ולא לפי הדין בארה"ב.

9.4 אין כל מניעה כי ייערך חישוב לגבי כל נכס ונכס ועל פי תוצאות המס, על נכס א' יוחל מסלול 15% ועל נכס ב' יוחל המסלול החייב.

9.5 בפס"ד **ברוך מרדכי אולך** (ב"ל 19-08-25768) של בית הדין האזורי לעבודה נקבע, כי אין חבות בביטוח לאומי לגבי הכנסות מהשכרת מקרקעין בחו"ל שהוכח לגביהן כי הן פסיביות, למרות שדווחו כהכנסה רגילה בשיעורי מס מלאים ולא לפי סעיף 122 לפקודה.

נקבע, כי עצם תשלום המס לפי המסלול הרגיל של הכנסה החייבת מקים חזקה מובהקת לכאורה כי ההכנסה היא מעסק. ואולם, באותו מקרה, התובע הוכיח שמקור ההכנסה הוא משכירות וסתר את החזקה המובהקת ועל כן נקבע שהוא זכאי לפטור מתשלום דמי הביטוח הלאומי בהתאם לקבוע בסעיף 350א(7) לחוק הביטוח הלאומי.

9.6 מלשון החוק ניתן להסיק לכאורה שאין מניעה, כי בכל שנה ושנה ייבחר מסלול שונה בחו"ל, לגבי אותו הנכס, וזאת לאור תוצאות המס המשתנות (גידול/קיטון בהוצאות), היות ולשון החוק שותקת בעניין, ולכן זכאי הנישום לבחור את האופציה המטיבה עמו.

9.7 יצוין שככל שסכום הפחת גבוה יותר ושיעור המס בחו"ל נמוך יותר לעומת שיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול ה- 15% לעומת המסלול החייב.