



## האם ניכיתם את הוצאות הריבית על המשכנתא?

לרבים לא ידוע שמס־הכנסה מכיר בחלק יחסי מהוצאות הריבית

פריילנסים ועסקים קטנים מחפשים שיטות לחסוך עלויות. אחת הדרכים לצמצום עלויות היא עבודה מהבית, כשחלק מהוצאות הדירה השוטפות, כחשמל, מסי ועד, ארנונה, מים וטלפון (לפי נוסחה שקבעו במס־הכנסה) נדרש על ידם כהוצאה מוכרת. לטענת רואה־חשבון ליאור וורסל, ממושרד וורסל את וורסל רואי־חשבון, עצמאים אינם יודעים, ששלטונות המס מתירים גם ניכוי של חלק יחסי מהוצאות הריבית הריאלית על משכנתא של הבית שבו פועל העסק. "דווקא בשנים הראשונות למשכנתא, חלק נכבד בהחזר ההלוואה הוא ריבית, והכרה בחלק מהריבית כהוצאה עסקית, תגרום להצגת רווח נמוך יותר, ולמיסים מופחתים".

### מהי המשמעות הכספית של ניכוי כזה?

"אם לדוגמה, אדם לקח משכנתא של 100,000 דולר (כ־450,000 שקל) ל־20 שנה בריבית 6% לשנה, הריבית הריאלית. בשנה ראשונה היא 26,670 שקל. בהנחה שיבקש להכיר ברבע מהוצאות הבית, הרי ש־6,667 שקל, יהיו הוצאה מוכרת, ואם ידרוש שליש, אז 8,890 שקל יהיו הוצאה מוכרת".

● **ב'הוצאות בית' כולל ריבית משכנתא, איך נקבע מה הנתח המותר לניכוי?**

"זה נקבע לפי מספר חדרי העסק לעומת יתרת החדרים בבית".

● **איך זה שרבים לא מודעים לזכות להכרה בריבית?**

"ב־31/12/2003 פורסמה הוראת מיסוי מקרקעין, בנושא התרת הוצאות ריבית ריאלית בחישוב השבח ממכירת זכות במקרקעין, שהתירה בדרך האחורית את דרישת הריבית הריאלית כהוצאה בעסק... במקרה זה הריבית ניתנת

לניכוי באופן יחסי לחלקי הנכס המשמש בייצור הכנסה. הציבור אינו מודע לכך, כי עד פסיקה בביהמ"ש העליון, שגרמה להוצאת החזר הנ"ל, לא ידעו שעמדת הניצבות היא להתיר חלק מהוצאות המשכנתא. דווקא בדלת האחורית, ובסעיף קטן וחבוני ניכוי ריבית נעשה אפשרי".

● **על אלו מסמכים לשמור לצורך הניכוי?**

"לשמור את האישור השנתי שמספק הבנק למשכנתאות, שבו מפורט סכום הריבית ששילם לווה בשנה החולפת".

● **ומה עם נישום שלא ידע, ניתן לדרוש החזר וטרואקטיבי?**

"ניתן להגיש בקשת תיקון דו"חות לאחור, במגבלת השנים "הפתוחות" (ששומתן הסופית טרם נסגרה), תוך סיכון שהיא תעורר את אנשי המס להזמין את התיק ל"ביקורת".

**רו"ח ליאור וורסל:**

**הכרת מס־הכנסה בחלק**

**מריבית המשכנתא**

**כהוצאה על הבית שבו**

**פועל העסק, גודרת מס**

**נמוך יותר. הנתח המוכר**

**הוא רבע או שליש,**

**לפי מספר חדרי העסק**

**מול יתר חדרי הבית.**

**עד פסיקת ביהמ"ש**

**העליון הציבור לא ידע**

**שההוצאה מוכרת**