



21/11/2025

077-5006206

052-6885006

עבירת העלמת הכנסה משכר דירה למגורים

בעלי דירות המקבלים גובה הכנסות מסוים מהשכרת נכסיהם מחויבים על פי החוק לדווח על כך לרשויות המס ולשלם כדין את אחוז המס שנקבע לאותה שנה. בעלי דירות רבים אינם מדווחים לרשויות על הכנסותיהם משכר הדירה. מדובר בעבירה פלילית חמורה בגינה נקבעו עונשי מאסר ממושכים וקנסות כספיים. עו"ד אסף דוק מסביר מהו גובה ההכנסות משכר דירה למגורים עליו חלה חובת דיווח ומהם העונשים הצפויים לבעלי דירות המעלימים את הכנסותיהם מהשכרת דירות מגורים.

בשנים האחרונות רבים מהישראלים שרכשו דירות להשקעה עקב התשואה הגבוהה ביחס להשקעות אחרות. חלקם ביצעו את הרכישה לפני מספר שנים, כשמחירי הנדל"ן היו נמוכים וכיום השכרת הנכס או הנכסים מניבים עבורם הכנסה נוספת. יש לציין שעל פי החוק חלה החובה לדווח לרשויות המסים על ההכנסות הללו ולשלם מיסים כדין.

מהו גובה ההכנסה משכר דירה למגורים עליו חלה חובת דיווח לרשויות המס?

סעיף 2(א) לחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), תש"ן-1990, קובע תקרת פטור חודשית למשכיר נכס. בעל נכס המשכיר את דירתו יהא פטור ממס מהשכרת דירתו בתנאי שהסכום אינו עולה על **4,200 שקלים** לחודש השכרה.

במידה ויש בבעלותכם שתי דירות ויותר או שהנכם משכירים את הדירה מעל הסכום האמור, אתם נדרשים לשלם מיסים כדין ולדווח על ההכנסות לרשות. אי הצהרה והתחמקות מכך עלולה להוביל להליכים פליליים נגדכם והטלת סנקציות חמורות הכוללות קנסות כספיים ואף מאסר בפועל.

העונשים המוטלים בגין העלמת הכנסות מהשכרת דירות

התחמקות ממס, והשמטת הכנסות הינם עבירות פליליות חמורות בגין נקבעה ענישה שיכולה להגיע לעד **5 שנות מאסר** או עד **7 שנות מאסר** במידה והעבירה בוצעה בניסיונות מחמירות.

במידה וטרם דיווחתם לרשויות על הכנסותיכם אתם יכולים להתחיל נוהל הליך גילוי מצון, הליך הנועד לעודד נישומים שביצעו עבירות מס, לדווח על כך, תוך התחייבות מצד הרשות להימנע מנקיטת הליכים פליליים נגדם. הדבר רלוונטי רק במידה ורשות המיסים טרם גילתה את העלמות המסים.

דוגמא לאכיפה - כתב אישום נגד ראש ישיבה בגין העלמת הכנסות מחמש דירות שהשכיר

בשנת 2014 רשות המיסים דרשה משכירים ישראלים רבים לדווח על מקורות הכנסה נוספים, במידה וקיימים, מלבד משכורתם הרגילה. מספר חשודים נלקחו לחקירת מס בגין אי דיווח והעלמת הכנסות מנכסים שהשכירו. בין החשודים נמצא ראש תלמיד ישיבה מירושלים בן 36, שהחזיק בבעלותו 12 יחידות מחסנים ו-5 דירות מפוצלות. הוגש נגדו כתב אישום בגין עבירות מס, עורמה ותחבולה, מרמה, אי הגשת דוחות לרשות המיסים ואי התייצבות לחקירה.

מכתב האישום עולה כי האברך קיבל מהשכרת נכסיו דמי שכירות של סכום העולה על 1.3 מיליון שקלים. בחודש יוני בשנת 2014 נשלח אליו דוח הדורש שייפרט את הכנסותיו אומנם הוא התחמק מהגשתו. הדו"ח נשלח אליו בשנית מספר חודשים לאחר מכן, אך



21/11/2025

077-5006206

052-6885006

גם אז נמנע מהגשתו. הוא זומן לחקירה שנמנע מלהתייצב אליה אך דאג באמצעות חברו להגיש טופס עם פירוט נכסיו ושילם 100 אלף שקלים מיסים. לאחר שחוקרי המסים פנו אליו מספר פעמים הוא התייצב לבסוף לחקירה והוגש נגדו כתב אישום, בו צוין כי קיימת אפשרות כי במידה ויורשע התביעה תבקש מאסר בפועל.

זומנת לחקירה או הוגש נגדך כתב אישום בגין העלמת הכנסה משכר דירה למגורים?

רשויות המס פועלות במרץ בכדי לתפוס חשודים בהעלמות מיסים, ובפרט כשמדובר בהכנסות המגיעות מנדל"ן ומהשכרת נכסים. בעבירות צווארון לבן, לרוב חומרת העבירה נמדדת בגובה העלמת המס, שכן הדבר מלמד על שיטתיות ועל מכוונות לפגוע בקופת המדינה ובשוויון הציבורי. במידה ונעצרת בגין העלמת הכנסות מהשכרת דירות כדאי שתפנה לעו"ד פלילי המומחה בתחום המיסים שיפעל למען שחרורך בהקדם. עו"ד פלילי בעל ניסיון בתחום יבחן את חומר הראיות לעומק ויצגי את גרסת הנאשם באופן המיטבי ביותר בכדי להשיבו לחייו הנורמטיביים.

משרדנו מספק ייעוץ וייצוג משפטי לנישומים בעבירות מס מזה תקופה ארוכה ובכך שומרים נאמנה על הזכויות והאינטרסים שלהם תוך לחימה עיקשת, רציפה ובלתי מתפשרת במנגנונים השונים עד לכיבוש היעד לשביעות רצונם. במידה ואתה זקוק לייעוץ משפטי מקצועי בנושא, פנה ללא דיחוי להתייעצות עימנו בטלפון **052-6885006** או השאירו פרטים ונשמח לסייע ולהציע לכם מענה ופתרונות מקצועיים בהתאמה אישית. הפניה אינה כרוכה בהתחייבות כל שהיא מצדכם. סודיות מלאה מובטחת.