

הוצאות מוכרות לצורכים מהבית

בעלי עסקים עצמאיים ובעלי מקצועות חופשיים נוטים יותר ויותר לעבוד מהבית. עקרונית ההכרה בהוצאות מוכרות לצורכי מס, אינם משתנים כאשר מדובר בהוצאות שהוצאו מבית המגורים עבור החלק המשמש לעסק. יש לוודא שההוצאות הוצאו לייצור ההכנסה העסקית וכי ניתן להפריד באופן ברור בין ההוצאות המשמשות לעסק לבין ההוצאות המשמשות להנאה פרטית.

להלן מספר הוצאות מוכרות הרלוונטיות לעסק המתנהל מהבית:

1. חשמל – הוצאות חשמל מוכרות ובלבד שניתן לזהות את החלק מתוך הבית המשמש לעסק אם זאת בדרך של תחשיב סביר או בדרך של התקנת מונה חשמל נפרד.
2. תקשורת – כאשר מנוהל רישום נפרד להחזקת הטלפון העסקי לעומת החזקת הטלפון לשימוש פרטי (בעיקר עם יש שני קווי טלפון נפרדים) יוכרו כל ההוצאות העסקיות. אחרת אם הוצאות הטלפון לא עלו על סך של 20,300 ₪ לשנה תוכר הוצאה בגובה 80% מהוצאות הטלפון.
3. ארנונה – החלק היחסי של הארנונה המשמש לייצור הכנסה. ניתן למדוד את החלק המשמש לייצור ההכנסה מתוך סך של שטח מבנה המגורים לפי מ"ר.
4. הוצאות תחזוקה – הוצאות לתחזוקת חלק המבנה המשמש לעסק. הוצאות אילו יכולות לכלול תיקונים, ועד בית, חומרי ניקוי וכו'.
5. רכישת ציוד וריהוט - רכישת ציוד וריהוט לעסק הנמצא בבית המגורים נזכה בהוצאות פחת. שיעור הפחת על ריהוט הינו 7% ממחיר הרכישה, ציוד אלקטרוני כגון מכשיר פקס ומכונת צילום הפחת הינו 15% ועל מחשבים שיעור פחת של 33% לשנה.
6. שכר דירה – ניתן לתבוע דמי שכירות על החלק המשמש לעסק בבית המגורים כהוצאה מוכרת. יש לשים לב לשני דברים:
 - היות ומדובר בעסק ולא במגורים, תקבולי דמי השכירות יהוו הכנסות חייבות במס בידי המקבל.
 - ההכרה בהוצאה מותנת בניכוי במקור למס הכנסה מהתשלומים בגין דמי השכירות במועד התשלום.
7. הוצאות מימון על הלוואות ומשכנתאות – הוצאות מימון ששולמו על הלוואות או משכנתאות שנלקחו לצורך בניה או רכישה של אותו חלק ממבנה המגורים השייך לעסק. יש לשים לב כי בדרך כלל מדובר בסכומים גבוהים אשר לעסקים קטנים עלולים להפחית משמעותית את ההכנסה החייבת במס.
8. הוצאות פחת על רכישה/בניה – הוצאות הפחת השנתי בשיעור של 4% ממחיר הרכישה או הבניה של מבנה המגורים בגין החלק המשמש לעסק. הפחת יחושב

על החלק הבנוי בלבד ללא מרכיב הקרקע. יש לקחת בחשבון את האפשרות של חיוב ארנונה בשיעור המקובל לגבי עסקים ולא לגבי בתי מגורים.
9. הוצאות אחרות – בנוסף לכתוב לעיל הוצאות נוספות כגון: צרכי משרד, ספרות מקצועית וכו' הכפוף לעקרון כניתן להוכיח כהוצאות הוצאו כולן בעבור העסק.

שתי נקודות לסיום:

- יש להיזהר כי תביעת הוצאות לרכישה או בניה לא תביא לבעיית מיסוי במכירת הבית בעתיד.
- לעניין מע"מ, קיימת הוראה חד משמעית כי לא ניתן לקבל החזרי מע"מ בשל רכישה או בניה של בית מגורים שבו מתגורר העוסק.

אין מאמר זה מתיימר לתת מידע ולענות על כל השאלות שלכם אלא לתת מושג בסיסי ומידע כללי. אנו ממליצים בכל מקרה לפנות לאיש מקצוע לקבלת הדרכה אישית ומעקב צמוד על התיק.

מאמר זה נכתב על ידי משרד רואה חשבון הילרוביץ ושות'. www.hilerowitz.co.il