

[דף סיכום בחינה](#)

מזהה בחינה: 001000276724 מזהה סטודנט: 287774

שם קורס: דיני מסים

מספר שאלה	ניקוד מירבי	ציון
1	50.00	49.50
2	30.00	30.00
3	20.00	16.50

0

ציון בחינה סופי : 100.00

הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים

**\*\*\* לתשומת לבך, במידה וההערות מופיעות ב "גיבריש" יש להוריד את הקובץ למחשב ולפתוח ב - reader acrobat \*\*\***

משך הבחינה: שעתיים.

חומר עזר: ניתן לעשות שימוש בכל מקור לימוד. ניתן לעשות שימוש בדפי טיוטה.

הנחיות:

הבחינה מורכבת משלוש שאלות. עליכם לענות על כל השאלות.

תמציתיות, בהירות ומקוריות הדין הינם בסיס להערכה, לצד השליטה בחומר.

אין צורך לסכם את הוראות הדין, אלא יש ליישמן לעובדות השאלות.

יש להפנות לסעיפי חוק רלוונטיים, פסקי דין ודעות מלומדים.

במידה ועליך להניח הנחות עובדתיות – יש לבחור בהנחות סבירות בנסיבות העניין ולציין במפורש. **כמו כן, אין להניח את המבוקש או להניח הנחות הסותרות את הכתוב.**

מומלץ להקדיש זמן לקריאה יסודית של השאלות לפני תחילת כתיבת הפתרון.

**בהצלחה!**

**נס** הוא מוזיקאי דגול, פזמונאי ומפיק מוזיקלי ישראלי מזה עשור. בתחילת שנת 2021, החליט נס לפתוח אולפן הקלטות לשם קידום פעילותו. לצורך כך, התמקם בשני חדרים בקומת משרדים השייכת לחברת "במרום הפקות". כמו כן, שכר נס טכנאי סאונד, טכנאי מחשב ומזכיר, וכן רכש מוניטרים ומערכת הקלטה, כרטיסי קול, ממירי אודיו, מיקרופונים וציוד נוסף. [הניחו שקיימים יחסי עבודה לצרכי מס הכנסה בין נס לבין העובדים].

הסיכום בין נס לבין חברת "במרום הפקות" הוא שכל עוד נס מעניק שירותי הקלטה והפקה שונים ללקוחותיה של החברה במחיר המוזל ב-40%, נס רשאי לעשות שימוש בחדרי המשרד של החברה.

המודל העסקי של נס הוא שהחוזים עליהם הוא חותם עם לקוחותיו כוללים מלבד החיוב בתשלום עבור השירותים שמספק להם, תשלום "דמי הצלחה" התלויים במספר פרמטרים הנקבעים בחוזה השירותים ביניהם, ואשר משולמים ישירות לשניים מהעובדים של נס. נס סיכם עם שלושת העובדים שלא ישלם להן שכר עבור שירותיהם, מלבד אותם "דמי הצלחה" שיקבלו מהלקוחות. העובדים של נס מרוצים מאד מהסדר זה, לפיו במהלך 2021 קיבל כל אחד מהם 30,000 שקלים כ"דמי הצלחה" מהלקוחות להם סיפק נס שירותים.

בשלהי שנת 2023, שבקו חייה של מערכת ההקלטה בה עשה נס שימוש בשלוש השנים האחרונות. טכנאי החברה היצרנית בישר לנס שלוח הבקרה הראשי נפגם והתיקון שלו כל כך מסובך עד כי עלות תיקונו תעלה על רכישת לוח בקרה חדש. עוד הוסיף הטכנאי כי לוח הבקרה החדש הוא בעל יכולת עיבוד גדולה יותר כי כבר לא מייצרים את לוחות הבקרה הישנים. נס כמובן התקין לוח בקרה חדש שעלותו 10,000 שקלים.

אם אין מניעה לכך, נס מעדיף לדווח על בסיס מזומנים לצרכי מס הכנסה.

**דונו באירועי המס של נס על-פי דיני מס הכנסה.**

נס מבקש לדווח בשיטת המזומנים, ניתן לראות כי לנישום ישנה אפשרות לבחור באיזו שיטת לדווח למס הכנסה, לפי פס"ד השומרים. כעת נבחן שאכן אין מניעה לדווח בשיטה זו ע"פ המבחנים מפס"ד השומרים: מלאי: אין לנישום מלאי, אלא רק כלים לתפעול שווי של העסק. פעילות אשראי משמעותית: אין בעניינו, מדובר על אולפן הקלטות. פעילות מורכבת: לא קיים בעניינו, מדובר באופרציה די פשוטה על מנת להרוויח הכנסה. לכן, **אין מניעה שהנישום ידווח בשיטת המזומנים.**

**לא היה צורך לדון בה**

אירוע מס 1: הוצאות על ציוד: מדובר על הוצאה בייצור הכנסה, היא כרוכה ושלושה, לשם כך בלבד ומיועדת לייצור הכנסה. (ס'17,32(1)) מדובר בהוצאה הונית רגילה, אשר תוכר בפחת בקו-ישר. ע"פ ס'17(8) ו21, ותנוכה ע"י פחת בהתאם לתקנות בחלוקה לשנים כפי שנקבע.

אירוע מס 2, ההסדר עם מרום הפקות.

**השוות בערכן**

בעניין זה, ניתן לראות שמדובר על עסקת חליפין קלאסית, זאת מפס"ד שפר ושמרלינג. חוזה א': תמורה כלשהי עבור העובדה שנס מקליט ללקוחות מרום הפקות ב40% הנחה. נאמר שישינה התעשרות, נס מקבל תשלום(הכנסה) עבור העובדה שהוא מעניק 40% אחוז הנחה ללקוחות מרום הפקות, ולכן מדובר פה על הכנסה אשר חייבת במס. כעת עלינו לקבוע האם הכנסה היא פירותית או הונית. מאחר **ולא מדובר על מכירת נכס**, קל מאוד לקבוע שההכנסה היא פירותית, ובהתאם לכך לא אבחן את מבחני מגיד וחזן. בעניינו נראה כי ההכנסה הינה אקטיבית, משום שהכנסה של אולפן הקלטות, הינה מתמשכת, ממשית ושיטתית, ומטרתה מוגדרת, ולהפקתה נדרש יגיעה אישית, שכן הם בעצמם מקליטים את האנשים ותפעלים את הפעולות, מה שעומד בדרישות פס"ד ברשף על מנת לקבוע שאכן מדובר על הכנסה אקטיבית. בשלב הבא בהתאם לדין הישראלי עלינו להצמיד את ההכנסה למקור(פס"ד אבוחצירא). בעניינו, נראה כי מדובר בעסק, וזאת לפי המבחנים מפס"ד ברשף: מלאי: בעניינו, כפי שרשמתי למעלה, לא מתקיים בעניינו. מנגנון פעילות: מתקיים, ישנו מנגנון קבוע עם אנשים קבועים אשר באמצעותו כל האופרציה פועלת, ישנן אנשים שעובדים בחברה כמו הטכנאים, מזכירה, ישנו האולפן(שניתן להקביל למשרד) ויש ציוד היקפי אשר נותן לעסק להתקיים כמו מוניטורים, מערכות הקלטה וכו' אופרציה שפועלת שמנגנון קונקרטי, כמכונה משומנת על ידי צדדים שונים.. לכן ניתן לומר בלב שלם שהדרישה מתקיימת. יגיעה אישית: יש, כפי שנתב עליל, האופרציה מבוססת על יגיעה אישית של נס או עובדיו.(מי מטעמו) בהתאם לכך, נקבע כי מקור ההכנסה הוא עסק לפי ס'2(1). בסיס המס יהיה שווי השכירות של המקום, הנישום יצטרך לומר כמה הייתה אמורה לעלות השכירות במקום, ובהתאם לכך ימוסה כהכנסה.

שיעור המס יהיה לפי ס'121+121ב, בהתאם לגובה ההכנסה. **121(ב)**

עיתוי החיוב יהיה בכל שנה בה מתקיימת עסקאת החליפין, כך לפי שיטת המזומנים בעת קבלת ההכנסה מדווחים מס בשנת 2021.

חוזה ב': הוצאה על שכירת המקום.

נבחן האם מדובר על הוצאה בייצור הכנסה, נראה בעניינו כי ע"פ ס'17 השכרת המקום הינה לשם ייצור הכנסה, ניתן לומר שהשכרת אולפן הקלטות על מנת להפיק/להקלטות זו הוצאה לייצור הכנסה. כמו כן, ניתן לומר שהיא גם לשם כך בלבד. נכון, יכול להיות שלעיתים נס יהנה מהאולפן ויוכל לעיתים להפיק כל מיני דברים מיוחדים או לנוח שם, אך לרוב, ע"פ מבחן העיקר והטפל נאמר כי הרוב המחוז של השכרת המקום הינה לצורך הכנסה ולשם כך בלבד.

בהתאם לס'32(1) נאמר האם ההוצאה אינצידינטלית, האם היא כרוכה ושלושה בהפקת ההכנסה, במקרה שלנו כמובן שכן, מדובר על הוצאה רגילה ומקובלת לעסק של הקלטות, לשכור אולפן איכותי בה יוכלו להקליט כמו שצריך.(פסד ארכיאולוגי) ולכן היא כרוכה ושלושה

**חסר מבחן משפטי**

כאשר מדובר על שכירות, היא לא לאורך זמן אלא לרוב לפרק זמן של שנה, עקב כך, נקבע כי ההוצאה הינה הוצאה פירותית, הוצאה אשר מתחדשת כל שנה. **ממה ההוצאה תנוכה? סכום ההוצאה? מדוע בכל שנה?** עיתוי הדיווח יהיה בכל שנה, בהתאם לבקשתו לדווח בשיטת המזומנים, ויזכר בניכוי לצרכי מס הכנסה. חשוב לציין לטעמי, שה40% הנחה איננה מהווה הוצאה, שכן מגולמת מלכתחילה "בהנחה" או באי-התשלום בהתאם לעסקה עם מרום.

אירוע 3:עסקת חליפין הכנסה של 90,000, ו"חלוקתה" לעובדים. כפי שצינתי מעלה, בהתאם לשפר ושמרלינג נחלק 2 לעסקאות שונות:

עסקה א: כחלק מהשירות שהאולפן נותן ללקוחות, העסק מקבל 90,000 ש"ח בתצורה של דמי הצלחה. מדובר על ישנה התעשרות. נאמר שבמקרה זה ההכנסה תואמת לחלוטין את הניתוח שעשינו בחוזה א' באירוע המס הראשון. מדובר על הכנסה החייבת במס, פירותית שאין מכירת נכס, אקטיבית משום שישינה יגיעה אישית עבור קיום החוזים, ומקורה הוא בהתאם לחוזים של הלקוחות אל מול העסק. נגדיר אותה כהכנסה אקטיבית מעסק בהתאם לס'2(1). נגדיר את בסיס המס 90000 ש"ח, את שיעור המס בהתאם לס'121,121ב. עיתוי החיוב יהיה בהתאם לשנה שבה התקבל הכסף, בהתאם לשיטת הדיווח - מזומנים, בשנת 2021.

עסקה ב: נס והעסק משלמים ל3 העובדים בעסק, נחשב שהוצאה.

**כלל משפטי?**

נבחן האם מדובר על הוצאה פירותית או בייצור הכנסה. **כלל משפטי?** קל לקבוע כי בהתאם לס'17 השכרת עובדים חינויים לעסק הינם הוצאה הכרתית לייצור הכנסה, ושהיא לשם כך בלבד. אין לנס אינטרס להעסיק אנשים שאין לו בהם צורך. כמו כן, במבחן האינצידינטלי ס'32(1) נקבע שהעסקתם הינה כרוכה ושלושה

בפעילות העסק, לא ניתן לומר שהיא מנותקת, שכן כל עסק נבנה על נותני השירות שלו, ומתוחזק על ידיהם להצלחה, בנוסף הינה הוצאה מקובלת לחלוטין, להעסיק עובדים לעסק. (פס"ד ארכיאולוגי)  
כעת עלינו לקבוע האם מדובר בהוצאה הונית או פירותית, בעניינו מדובר בהוצאה פירותית. העסקת עובדים הינה פירותית, שנתית, בהאתם לתשלום חודשי קבוע. לכן הינה פירותית. ועל כן **תוכר שהוצאה לצורך מס! לאותה שנה**  
**עיתוי** הדיווח יהיה בשנת המס שבה הוצאה ההוצאה, בהתאם לבקשות לס' לדווח בשיטת המזומנים ב2021. יש לציין שנס יהיה אחראי על הסדר ניכוי במקור עבור עובדיו, בהתאם לס'164.

אירוע 4: הוצאה על לוח הבקרה.  
נבחן האם מדובר בייצור הכנסה. בעניינו מדובר על הוצאה בייצור הכנסה, זאת לפי ס'171, שכן קלקול הלוח הנוכחי מהווה בעיה על מנת לייצר הכנסה, וכעת חייבים לרכוש חדש על מנת לייצר הכנסה, וקל גם להגיד שהיא לשם כך בלבד, אין יכולת להפיק הנאה כללית משימוש בלוח בקרה. ע"פ המבחן האינצידנטלי (ס'132) הוצאה אכן כרוכה ושלובה בעסק, היא מתרחשת על מנת שיוכלו באופן ישיר להמשיך את פעילותו של העסק, ובלעדיו אין לו קיימות. לכן כרוכה, שלובה רגילה ומקובלת. (ארכיאולוגי)  
בעניינו, ניתן לראות כי מדובר על הוצאה על הון קיים, שכן **מערכת ההקלטה קיימת, אך הלוח נהרס**. ולכן, על מנת להשמישה מחדש יש לתקן את הלוח. עלינו לבדוק האם מדובר בשמירה או השבחה של הנכס, נראה באופן מובהק כי בעניינו מדובר בהשבחה, זאת ע"פ פס"ד בלו וארטן. מדובר על הוצאה חד פעמית שלא מתרחשת על בסיס קבוע, ולכן הינה משביחה/משפרת את הנכס, זאת מאחר והלוח החדש טוב יותר ומשופר לעומת שנהרס.  
מכאן, שההוצאה היא הונית, והיא מותרת כהוצאה כפחת (ס'17(8)), לפי ס'21. וכך היא תצטרף לפחת של מערכת ההקלטה ותנוכה בחלק יחסי ע"פ תקנות הפחת בכל שנה.

**חסר שאלה משפטית- האם ההוצאה מותרת בניכוי  
ממה ינכה את ההוצאות?**

בהמשך לסיפור המעשה בשאלה 1, במהלך שנת 2024, החליט נס למכור את מערכת ההקלטה בעלת לוח הבקרה החלופי בתמורה ל₪ 50,000.

באחד מימי העבודה, הגיעה לאולפן היוצרת המוכרת סטילה, אוחזת בידה תיק קטן ומלאת התרגשות לקראת הוצאת שירה החדש. נס נדהם לגלות את קולה הערב של סטילה, והחליט לחבור עימה בפרויקט מוזיקלי. נס הציע לה להשתתף עימו בתחרות המוזיקה "מוזיקולוגיה", וסטילה נענתה בחיוב.

בתחילת חודש מרץ, השניים התחרו עם סינגל הבכורה שהפיקו, "חרבו דרבו", שזכה להצלחה מסחררת. על-פי פורמט התחרות, שלושת המתחרים הטובים ביותר על-פי בחירת הקהל עולים לשלב הסופי. הזוכה מבין השלושה נבחר על-ידי גלגל רולטה אותו מסובבת זוכת התחרות אשתקד. הצמד זכה בתחרות במקום הראשון אשר זיכה את שניהם בתהילת עולם וב-600,000 ₪.

לאור ההצלחה והפרסום, פנה אל נס חברו הטוב משכבר הימים סטפן וסיפר לו כי הוא נקלע לקשיים כלכליים והוא זקוק לסיוע על מנת לשקם את העסק שלו – בית ספר לריקוד בפריז. נס לא היסס והעניק לסטפן סכום של 300 אלף ₪ (שהוא חלקו של נס בפרס המשותף). נס הרגיע את סטפן והסביר לו שאין הוא חייב להחזיר את הסכום שקיבל; רק אם העסק יצליח ותהיה לסטפן אפשרות להחזיר, שיחזיר לנס כמה שירצה. כעבור שנתיים, חזר בית הספר לריקוד של סטפן לשגשג והוא ביצע העברה בנקאית מחשבונו בפריז לחשבונו של נס בסכום של 100 אלף יורו. (השווים לכ-400,000 שקלים).

**דונו באירועי המס של נס על-פי דיני מס הכנסה.**

אירוע 1: מכירת מערכת ההקלטה. ישנה התעשרות מאחר וכן ישנה מכירה של נכס, קל מאוד לומר שההכנסה הינה הונית למען טיב הדברים, נחיל ממבחי מגיד וחזן על מנת לבדוק: טיב הנכס הינו השקעה לטווח ארוך (שרה יותר מ-3 שנים) התדירות היא מעטה, ואפילו חז"ל. תקופת ההחזקה הינה ארוכה, ובהתאם למבחן הנסיבות ניתן לומר שמדובר בנכס שרצו להחזיק תקופה וכך היה, ולכן מכירתו הינה הונית. נאמר כי בסיס המס הוא 50,000 ש"ח, וכי שיעור המס הינו בהתאם לס'1 לחלופין, ניתן לומר **כס שימש לצורך שימוש אישי**, ולכן יש עליו פטור (ס'88), מאחר ונכסים לשימוש אישי יש עליהם פטור, אך בעניינו אין הדבר מחזיק מים משום שלא מדובר בשימוש אישי, אלא בשימוש עסקי, ולכן ההכנסה חייבת במס.

אירוע 2: זכיה בתחרות. ישנה התעשרות. מאחר ואין מכירה של נכס, קל לומר שמדובר בהכנסה הונית. בנוסף, נאמר כי מדובר על הכנסה אקטיבית מאחר והיא בעלת יגיעה אישית. הזכיה בכספים ובתחרות, התבססה על יגיעה אישית, כלומר - היכולת המוזיקלית של הזוג היא זו שהביאה אותם להיות מועמדים קונרטיים לזכיה בכסף.

כעת, ע"פ הדין הישראלי יש לסווג למקור ראשית ניתן לומר כי מדובר במשלח יד לפי ס'12(1), שכן האופרציה של השירה מבוססת בעיקרה על הון אנושי. נבחן על פי פס"ד קרצמר ושלו בהתאמה: כישורים או מומחיות של הנישום בתחום, ניתן לומר שלנס ישנה יכולת מיוחדת מעל הממוצע, והיא זו אשר הביאה אותו לעליה לשלב הבא בתחרות. הנישום הרוויח משימוש היכולת: בעניינו מתקיים, שכן כחלק מיכולת המוזיקלית המיוחדת הם זכו בתחרות, ולא בעקבות כל דבר אחר.

\*הגדרת משלח היד של הזוג, או של נס בפרט הוא מומחה למוזיקה, שכן הוא גם מקליט, וגם שר, וגם אחראי על תפעול המוזיקה מאחורי הקלעים, או כפי שרשום בפרטי הקיים, "מוזיקאי דגול". \*העיסוקים אשר שייכים למשלח היד הזה הינן כל מה שקשור למוזיקה, בין אם זה שיר, שירה, הפקה, תקליטנות או כל דבר אחר, מוזיקאי דגול, אשר מומחה בתחום, אמור ויודע לעשות את כל הפעולות שקשורות באופן שוטף בהתעסקות עם מוזיקה, לכן פעילות שירה הינה מכנה משותף למשלח ידו, וכך גם זכיה נכללת בעניינו. בהתאם לאלו, נקבע כי ההכנסה הינה אקטיבית ממשלח יד לפי ס'12(1).

**חסר - פסד אמית**

אך למרות זאת, אם נשים לב לפרטים, ניתן לומר כי מאחר והמעולה הסופית אשר זכתה אותם בכסף, מבוססת לחלוטין על מזל (טיוב רולטה) מדובר על זכיה מהימורים והגרלות לפי ס'2. ובסיטואציה הזו נס אינו ימוסה בהתאם למשלח ידו, אלא מאחר ומדובר על פעולה שמבוססת על מזל לחלוטין, לא ימוסה בהתאם למשלח ידו, אלא לפי ס'124ב', ושיעור המס יהיה 35%.

**יש לדון בעסקת אקראי ובסעיף 2(10)**

בסיס המס הינו 300,000 ש"ח. (סכום הזדייה חלקי 2) עיתוי הדיווח יהיה בעת קבלת התשלום ב-2024, זאת לפי שיטת המזומנים.

אין ריווח של 400,000 ש"ח. ישנה התעשרות. מאחר ולא מדובר על מכירת נכס מדובר על הכנסה שהיא פירותית. עלינו לבדוק האם ישנה יגיע אישית בריווח הזה, ובהתאם לנסיבות ניתן לומר שלא, נס לא עשה פעולות אקטיביות על מנת לקבל את הכסף חזרה, הוא נתן את הכסף לחברו ואפילו הדגיש **שלא חייב להחזיר את הכסף אשר הוא מביא לו**.

לכן נגדיר את ההכנסה פאסיבית. כעת ניתן לומר שאת הניתוח אפשר לעשות 2ל כיוונים: **מתנות:** ניתן לומר כי הסכום הראשוני שנתן נס לסטפן הינו מתנה וכך גם רצה לעשות סטפן לנס כאשר מצבו התאזן. נתון לנו שהוא חברו משכבר הינו ולכן ניתן להסיק שבמערכת היחסים הזו, של "תן וקח" ללא דווקנות, נאמר כי אכן יכול להיות שמדובר במתנה מאחר שניתנה מנדיבות הלב ומדון הרגש. (פסד רופא, סלפותי) ולכן ההכנסה הזו איננה חייבת במס.

**מצד שני,** ניתן לומר כי ההכנסה מהווה הלוואה עם ריבית, מאחר שקבענו שהיא פאסיבית נאמר (פס"ד אבוחרא) שהיא מתאימה למקור ס'4(2). ריבית הינה תשלום עבור חלף הזמן של הכסף, ולכן ניתן לומר כי כאשר "מלווים" למישהו 300,000 ש"ח מצפים לקבל ריבית של סכום מסוים, עבור הזמן שהכסף לא היה אצלי. מאחר ולמיטב הבנתי מדובר אך ורק בריבית, ולא הזכרה הצמדה למדד כלשהו, נאמר כי שיעור המס בהתאם לס'125ג הינו 15% של ריבית נומינלית.

בסיס המס הינו 100,000 ש"ח, רק סכום הריווח! עיתוי הדיווח יהיה בשהת קבל הכסף, לפי שיטת המזומנים. (רק הפרשי הצמדה מוגבל למצטברת) ניתן גם לומר כי בהתאם לפס"ד האוניברסיטה נס לקח סיכון כשהלווה את הכסף, וכי יש לבחון את האינטגרליות, אך לטעמי אין בסיס לאמירה זו, שכן מלכתחילה לא ביקש כסף בחזרה כלל.

כמו כן, באם שני האפשרויות לא יתקבלו, תמיד ניתן לומר כי ההכנסה תוצמד למקור לפי ס'2(10), סעיף העוללות כאשר אין מקור אחר להצמיד אליו את ההכנסה, אך ברור שאכן ההכנסה אמורה להיות ממוסת.





### שאלה מס' 3 (20 נק')

בעקבות מחירי הדיור (רכישה והשכרה של דירות) הגואים בישראל בשנים האחרונות, החליט שר האוצר להתקין את תקנות מס הכנסה (דמי שכירות לעובדים), תשפ"ד-2024. בעיקרון, תקנות אלה קובעות כי אם מעסיק משלם את דמי השכירות של דירת המגורים בה גר מי מעובדיו, דמי השכירות לא יהוו טובת הנאה לעובד לפי סעיף 2(2) לפקודת מס הכנסה. באופן משלים, קובעות התקנות כי עובדים שבבעלותם דירת מגורים (ולכן אינם שוכרים) המקבלים מהמעסיק תשלום השווה לדמי השכירות של דירתם, לא יהווה תשלום זה הכנסת עבודה לפי סעיף 2(2) לפקודת מס הכנסה.

**מי לדעתכם יפיק הנאה מתקנות חדשות אלה? הסבירו.**

מדובר כאן על מקרה קלאסי, שבו יכול להיות מצב שלא מי שאמור להנות מההטבה יהנה ממנה, אלא ההטבה "תגולגל" למישהו אחר, לא כפי שתכננו בתקנה.

בעניינו, קודם כל מי שעלול להרוויח מזה הם בעלי הדירות, כאשר בעלי הדירות יודעים שלא משנה מה יקרה, הם יכולים להעלות את מחיר השכירות ומעסיקי העובדים בסופו של דבר ישלמו אותם, אם כלל בעלי הדירות יעלו את המחירים יחד, באופן גורף, למעסיקים לא תהיה ברירה והם יחויבו לשלם סכומים אסטרונומיים של שכירות עבור העובדים שלהם, או לחלופין, שהמעסיקים לא יסכימו לשלם לעובדים שלהם כלל על מגורים, אלא רק יביאו להם משכורת. מה שבעצם נוגד את כל הרעיון.

המצב השני, של משכורת, תגולגל גם היא לבעלי הדירות. כעת בעלי הדירות יודעים שאין מיסוי על הסכומים "הרגילים" של עלות השכירות, לכן יכולים להרשות לעצמם להעלות את המחיר, מפני שהם יודעים שגם המשכירים בעקבות העובדה שלא מיסו אותם, יש להם יותר כסף ביד ולכן יכולים להרשות לעצמם לשלם יותר כסף על שכר דירה.

המצב השלישי, בו בעלי הדירות מקבלים סכום של שכר דירה שלא מנוכה להם מהמשכורת, כלומר אני משער שפטור ממש. מה שיקרה היא שההטבה תגולגל ל-2 מקורות, הראשון הינו בעלי הדירות אשר רוצים למכור את דירתם, כעת הם ידעו שלא משנה מה יקרה, כל מי שיקנה את הדירה ומקבל תלוש משכורת, מרוויח משום שלא מנכים לו מהמשכורת שווי של שכירות של דירה, ולכן הם יודעים שלאנשים יש תמריץ לקנות דירות על מנת לקבל את הטבת המס, בנוסף המשק פועל כך שכאשר ישנו תמריץ באופן כללי, המחירים עולים באופן כללי, ולכן ההטבה תגולם במחירי הדיור.

השני, הבנקים: כאשר הבנקים יודעים כי אהמון אנשים רוצים לרכוש דירה כי יקבלו הטבת מס, ההטבה תגולגל בתצורה של משכנתא ובתצורות של ריבית גבוהה, כי הם יוד