



מדינת ישראל

ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

ערר 1479-21

לפני כבוד חברי הוועדה:

אורית בר לוי, עו"ד - יו"ר

וסאם עזאם, רו"ח - חבר

רבץ השקעות בע"מ מס' 513449298

העוררת:

ע"י ב"כ מר/גברת שלמה לקס

נ ג ד

רשות המסים

המשיבה:

באמצעות היחידה לטיפול במענק השתתפות בהוצאות קבועות

רחוב בן גוריון 38 רמת גן

מייל: corona.ararim@taxes.gov.il

החלטה

1. העוררת המחזיקה, משכירה ומנהלת את המרכז המסחרי בכפר תבור, הגישה ערר לפי סעיף 20(ב) לחוק התכנית לסיוע כלכלי (נגיף הקורונה החדש) (הוראת שעה) תש"ף – 2020 (להלן: "חוק התכנית לסיוע כלכלי"), על החלטת המשיבה בהשגה מיום 6.6.21, עבור תקופת הזכאות מרץ – אפריל 2020.

2. בהחלטה בהשגה נקבע כי "הכנסות משכירות מתקבלות על בסיס קבוע ומעוגנות בהתקשרות חוזית. הסיכון כי השוכר לא ישלם את דמי השכירות, הוא סיכון מסיכוני העסק. על אף הירידה בהכנסות השכירות, הסכם השכירות תקף ועומדות לרשות המשכיר תרופות בדיון לקיום החוזה ולקבלת דמי השכירות מהשוכר. נציין בנוסף, כי תכלית החלטת הממשלה הינה השתתפות בהוצאות הקבועות של העסק, בין היתר, על מנת לאפשר לשוכר לשלם את דמי השכירות. לא מן המיותר לציין כי לא נמצא קשר סיבתי בין הקורונה לבין הירידה בהכנסות של 03+04/20 לעומת 11+12/2019, 09+10/2019, 07+08/2019, 05+06/2019, 03+04/2019, כך שההכנסות בחודשים 01+02/2019, כאשר בתקופת הנ"ל לא היה קורונה ולא היה סגרים".

3. בכתב הערר שהוגש ביום 22.7.21 טענה העוררת כי היא משכירה את המרכז המסחרי לעשרים שוכרים. שמונה משלמים על בסיס דמי שכירות קבועים ושניים עשר משלמים את דמי השכירות כאחוז מהפדיון שלהם. נטען כי הירידה במחזורי הכנסותיה של העוררת בתקופת הזכאות נגרמה כתוצאה מההשפעה הכלכלית של התפשטות נגיף הקורונה בשל חוסר הסכמתם של מירב השוכרים להגיע להסדר תשלום בגין תקופות הסגר, ולאור פסיקות ועדות הערר בסוגיית מתן מענק למשכירים, יש לקבל את הערר ולבטל את החלטת המשיבה בהשגה.



מדינת ישראל

ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

4. בהתייחס לקביעת המשיבה בדבר חריגות מחזור הבסיס, טענה העוררת כי היא מקבלת את הקביעה בעניין זה ולאחר תחשיב מחודש המנטרל הכנסות חריגות לתקופת הבסיס, סכום המענק שמתקבל עומד על 27,203 ₪, במקום מענק בסך 77,367 ₪ שהוגש במקור.
5. בכתב התשובה שהוגש ביום 24.8.21 טענה המשיבה כי מאחר שמדובר בעוסק שהכנסותיו נובעות מהשכרת נכסים לטווח ארוך הוחלט לדחות את הבקשה למענק. המשיבה חזרה על הטענות העקרוניות לפיו תכלית החלטת הממשלה היא לאפשר לשוכר לשלם את דמי השכירות ולא לשמש מענק למשכיר. נטען כי בעניינם של משכירים, לא ניתן לדעת אם מדובר בויתור לצמיתות ובכל מקרה, לא מדובר בירידת מחזורים אליה כיוון המחוקק.
6. עוד נטען בכתב התשובה כי מקום שהשכירות משולמת כאחוז מהפדיון של השוכר, המשיבה מוכנה להכיר בירידה בהכנסות המשכיר כתוצאה מאי תשלום דמי שכירות אלה בשל משבר הקורונה.
7. לבקשת הוועדה הגישה העוררת תגובה משלימה הכוללת רשימה של שמונת השוכרים המשלמים דמי שכירות קבועים וציינה כי שלושה מהם לא שילמו את דמי השכירות בתקופת הזכאות – השוכר "בריל תעשיות נעליים בע"מ" (המכונה "גלי"), השוכר "אלוניאל בע"מ" (המכונה "מקדונלדס") והשוכר "מרכז המחשב והסלולר" (המכונה "לביא פרץ"). בתגובה משלימה נוספת הובהר כי עם השוכר לביא פרץ הגיעה העוררת להסדר תשלומים בגין חובו עבור החודשים מרץ – אפריל 2020 ואילו השוכרים גלי ומקדונלדס מסרבים לשלם את דמי השכירות ואת דמי הניהול עבור התקופות בהן היה סגר. בנוסף, לבקשת הוועדה הגישה העוררת כרטיסת הנהלת חשבונות של כלל השוכרים לשנים 2020 ו-2021, דוחות רווח והפסד לתקופות מרץ – אפריל 2019 ומרץ – אפריל 2020 וכן דוחות שנתיים למע"מ (ESNA) לשנים 2019-2020.
8. בדיון שהתקיים ביום 9.11.21 הבהירה הוועדה לצדדים כי בכל הנוגע לסוגיית זכאותם של משכירים למענק השתתפות בעד הוצאות קבועות, היא עומדת על קביעתה העקרונית בתיק 1120-21 **חנית ניהול קניון כרמיאל נגד רשות המסים** (מיום 3.9.21, פורסמה בנבו), שם נקבע כי לא ניתן להחריג באופן קטגורי "משכירים" מזכאות למענק ויש לבחון כל מקרה לגופו. עוד נקבע שם כי ויתור משכיר על דמי שכירות בתקופת הזכאות מרץ – אפריל 2020, בה שררה אי ודאות כלכלית במשק, הוא ויתור שעשוי להיות לגיטימי ומזכה במענק, זאת כאשר אכן מדובר בויתור ולא בדחיית הכנסה.
9. בהתאם למתווה זה, על מנת לבדוק האם העוררת ויתרה על דמי השכירות או גבתה אותם בהמשך, בדקה הוועדה את נתוני השוכרים בכרטיסת הנהלת החשבונות שהגישה העוררת. בדיקה זו העלתה כי שני השוכרים שלטענת העוררת סרבו לשלם חובם – גלי ומקדונלדס, שילמו בשלב זה או אחר בשנת 2020 ושנת 2021 את דמי השכירות עבור תקופת הזכאות (פרוטוקול הדיון מיום 9.11.21 בעמ' 2 שורות 35-36 ובעמ' 3 שורות 1-10).



מדינת ישראל

ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

10. בהתאם לכך, הוועדה סברה כי יש להוסיף למחזוריה המדווחים של העוררת בתקופת הזכאות את דמי השכירות שגבתה בהמשך והבהירה לצדדים כי במצב דברים זה, הסוגיה הרוחבית הנוגעת לזכאותם של משכירים למענק, אינה רלוונטית לצורך קביעת זכאותה של העוררת למענק וכי יש לבחון את ירידת מחזוריה בתקופת הזכאות במנותק מסוגיה זו.

11. הוועדה הציעה למשיבה להוסיף לתקופת הזכאות את דמי השכירות שנגבו בהמשך על ידי העוררת וכך לבחון את שיעור ירידת המחזורים בהשוואה לתקופת הבסיס, בקיזוז הכנסותיה של העוררת מחשמל, מאחר שנראה כי לא מדובר בשירות או מוצר עסקי המשווק על ידי העוררת לשוכרים, אלא העוררת מהווה מעין "צינור" באמצעותו חברת החשמל מוכרת חשמל לשוכרים וגובה מהם תמורתו.

12. לעניין סוגיית ההכנסות מחשמל טען ב"כ העוררת כי אין הצדקה לנטרל הכנסות אלה "משום שאנחנו קונים חשמל מחברת החשמל במתח גבוה. יש לנו טרנספורמטור ומכשירים לחשמל ואנחנו מוכרים לדיירים חשמל ברווח של כ-10% ממה שאנחנו קונים מחברת החשמל. לכן זה לא נכון להסתכל על החשמל כאל צינור". (עמ' 5 שורות 33-35, עמ' 6 שורות 1-2). מאחר שסוגיה זו הועלתה לראשונה בדיון, ביקשה העוררת שהות על מנת להוכיח כי יש לכלול במחזור ההכנסות גם את הכנסותיה מחשמל וכן להוכיח כי על אף הרישומים "הטכניים" כהגדרתה בכרטסת הנהלת החשבונות לפיהם השוכרים גלי ומקדונלדס שילמו את דמי השכירות, בפועל דמי השכירות לא שולמו על ידם.

13. בתום הדיון ניתנה לצדדים שהות לצורך חישוב ושקילת הנתונים שהועלו על ידי הוועדה בדיון. הוועדה נעתרה לבקשת ב"כ העוררת כי במקרה שהצדדים לא יגיעו להסכמות, יתאפשר לו להגיש מסמכים נוספים הנוגעים לטענת העוררת בדבר אי תשלום דמי השכירות על ידי השוכרים גלי ומקדונלדס וכן לסוגיית ההכנסות מחשמל, וזאת לא יאוחר מיום 23.11.21.

14. ביום 22.11.21 הגישה המשיבה הודעה לפיה העוררת לא העבירה לידיה נתונים הנוגעים לשוכרים גלי ומקדונלדס וכי העוררת העבירה התאמה של הוצאות (צ"ל הכנסות) החשמל לשנת 2019, אך לא ביצעה את ההתאמות לשנת 2020 ו-2021. בהודעתה זו הוסיפה המשיבה טענה חדשה הנוגעת להיקף ההכנסות השנתי של העוררת ולטענתה ישנה ירידה מזערית ברמה השנתית ולכן לא הוכח הקשר הסיבתי הנדרש.

15. נכון ליום כתיבת החלטה זו לא הגישה העוררת תגובה משלימה בנוגע לאי תשלום דמי השכירות על ידי השוכרים גלי ומקדונלדס ובנוגע לסוגיית הכנסותיה מחשמל.

הכרעה



מדינת ישראל

ועדת ערר לענייני קורונה – השתתפות בהוצאות קבועות לעסקים

16. בהתאם לעמדת הוועדה כפי שהוצגה לצדדים בדיון שהתקיים וכמפורט לעיל, הערר מתקבל באופן שבניגוד להחלטת המשיבה בהשגה, ירידת המחזורים של העוררת בתקופת הזכאות אינה כתוצאה מאי תשלום דמי שכירות קבועים אלא כתוצאה מאי תשלום דמי שכירות על בסיס פדיון, ירידת מחזורים שאין חולק כמזכה במענק.

17. יוער כי בהקשרה של העוררת הוועדה אינה רואה רלוונטיות לטיעון המשלים של המשיבה מיום 22.11.21 בדבר ירידה שנתית ברמה מזערית של העוררת ומוטב כי לא היה נטען בשלב זה של ההליך.

18. לעניין סוגיית ההכנסות מחשמל, העוררת לא הוכיחה את טענתה לקיומה של רווחיות ממכירת חשמל, לכן כפי שנקבע בדיון, הוועדה קובעת כי יש לנטרל רכיב זה ממחזור הכנסותיה של העוררת. יתרה מכך, במהלך הדיון הודתה העוררת כי ההכנסות מחשמל בתקופת הזכאות כללו הכנסות מחיובים שקדמו לתקופת זו בהיקף משמעותי ביותר, לכן ממילא לא הוכח קיומה של ירידה בהכנסות חשמל שמקורה בתקופה זו.

19. לעניין גובה המענק, הוועדה מורה כי הוא ייקבע בהתאם לחישוב שערכה בדיון שהתקיים והמפורט בפרוטוקול. ככל שהעוררת תמציא למשיבה תוך 10 ימים מיום החלטה זו אסמכתאות לפיהן יש לכלול את הכנסותיה מחשמל בחישוב המחזורים, יתווספו הכנסות אלה למחזוריה של העוררת לצורך חישוב המענק.

20. כל צד יישא בהוצאותיו.

זכות ערעור בפני בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בתוך 45 יום.

ניתנה היום, כ"ד כסלו תשפ"ב, 28/11/2021, בהעדר הצדדים.

1479-21

וסאם עזאם, רו"ח
חבר הוועדה

אורית בר לוי, עו"ד
יו"ר הוועדה