

## הודעות לציבור

## עמדת רשות המסים לעניין זכאותם של משכירי נכסים למענק הוצאות קבועות

נושא: קורונה  
תאריך פרסום: 12.12.2021

לאור החלטות ועדות הערר שניתנו לאחרונה, רשות המסים עדכנה את עמדתה בסוגיית זכאותם של משכירי נכסים למענק הוצאות קבועות.

בקליפת אגוז צניין, כי עד כה עמדת רשות המסים הייתה כי ירידה במחזורים של משכיר נכס, שנובעת מוויתור של המשכיר מרצונו, על דמי השכירות (בחלקם או במלואם), אינה נחשבת כפגיעה במחזור המזכה במענק בעד השתתפות בהוצאות קבועות. זאת, בהתייחס למקרים בהם הוויתור לא היה כורח המציאות, לאור העובדה שהשוכרים מצדם קיבלו מענקים על מנת לשלם את דמי השכירות למשכירים, או שלא חוו ירידת מחזורים כלל, או בשיעור הנדרש לפי החוק וחלקם אף חוו עליית מחזורים.

לאור החלטות ועדות הערר אשר דחו את העמדה הגורפת של שלילת המענקים ממשכירים ולאחר בחינה מחודשת, הוחלט על עדכון העמדה לגבי זכאותם של משכירי הנכסים למענקים, במקביל לביצוע בדיקה לגבי זכאותם של השוכרים:

**לגבי המשכירים** – בדיקת התקיימותו של קשר סיבתי בין ההנחה שניתנה, לקורונה.

**לגבי השוכרים** – ככל שהשוכרים נפגעו בתקופת הקורונה, תיערך בדיקת המענק שהתקבל למול הוצאות הקבועות והאם בעקבות ההנחה שניתנה, לא שולם מענק ביתר.

להלן הסברים נוספים:

#### א. בדיקת המשכירים –

בבדיקת התביעות של המשכירים שהתנהלו בוועדות הערר נמצא כי בחלק מהמקרים ניתנה הנחה לשוכרים שלא חלה ירידה במחזוריהם כלל, או חלה ירידה נמוכה מ 10%, או חלה עלייה במחזוריהם. במקרים כאלה לא מתקיימת דרישת הקשר הסיבתי בין ירידת המחזורים שחלה אצל המשכיר עקב הוויתור על שכר הדירה, לנגיף הקורונה.

בהתאם לעמדה זו, החל מעתה, תיערך בדיקה פרטנית לגבי השוכרים שניתנה להם הנחה. להלן אופן הבדיקה:

1. על המשכירים להמציא טבלת אקסל עם השדות כפי שמפורט להלן ("טבלה להצגת ההנחות בשכירות"), לגבי כל השוכרים שלהם ניתנה הנחה / ויתור, במקטע בגינו הם תובעים מענק.

בהתייחס לטבלה זו, יש לציין את המקרים בהם המשכיר סיים את השכירות ופינה את הנכס תוך ציון המועד המדויק לפינוי הנכס.

2. תיערך בדיקה לקשר הסיבתי. ככל שיימצא שקיים קשר סיבתי, המענק יאושר. במקרים בהם יימצא שלא קיים קשר סיבתי (היעדר ירידה מינימלית של 10% אצל השוכרים שלהם ניתנה הנחה במקטע הרלבנטי / בשנתי), תקופת הבסיס למענק הנדרש, תוקטן בגובה ההנחה שניתנה לאותו שוכר.

3. **עסקאות עם בעל עניין** – ככל שמדובר בעסקאות עם בעלי עניין, קרי וויתור על דמי השכירות לשוכר שהוא בעל עניין במשכיר ולהפך. עסקאות אלה ייבחנו בראי החלטת ועדת הערר בערר 21-1008 תחנת דלק יצירה ב' רשות המסים, שלפיה ירידת מחזורים שיסודה בעסקאות עם בעלי עניין עלולה לעמוד בניגוד לדרישת הקשר הסיבתי ויהיה על מבקש המענק לעמוד בנטל מוגבר להוכיח את הקשר הסיבתי להשפעה הכלכלית של התפשטות הנגיף.

#### בהתאם לכך, בשכירות בין צדדים קשורים, יש חובה לציין זאת במסגרת הבדיקה.

4. **ירידת מחזורים שנובעת מדחייה של שכר דירה לתקופה מאוחרת יותר (להבדיל מוויתור לצמיתות)** – החלטות ועדות הערר שללו מענק ממשכירים במקרים שבהם ירידת המחזור נבעה מדחייה של תשלום דמי השכירות, וזאת להבדיל ממקרים של וויתור מלא / חלקי על שכר דירה, לצמיתות. עמדת רשות המסים הינה כי אכן יש לשלול מענק במקרים אלה של דחייה, מאחר ולא קיים קשר סיבתי ולא מדובר באבדן הכנסה אלא מדובר בדחיית הכנסות זמנית בלבד.

5. **זכאות למענק למשכירי נכסים בשכירות מסוימת** – עמדת רשות המסים לגבי משכירים שהשוכר עזב את המושכר ולא נמצא שוכר חלופי בעקבות נגיף הקורונה או שדמי השכירות משתלמים כאחוז מפדיון – זכאים למענק.

#### ב. בדיקת השוכרים –

לגבי שוכרים, שהתגלו לגביהם עובדות חדשות מהן עולה כי לא שילמו את דמי השכירות (שהינה הוצאה הקבועה המרכזית והמובהקת ביותר), ובשים לב לכך שמדובר במענק שמטרתו לסייע בתשלום הוצאות הקבועות – המנהל יפעיל את סמכותו לשינוי מקדם ההשתתפות בהוצאות קבועות ואותם שוכרים יידרשו ליתן פירוט של הוצאות הקבועות בעסקם ולהציג את הדוחות הכספיים שלהם. בבדיקה ייבחנו כלל הוצאות הקבועות בעסק, בהתחשב בעובדה שהוצאת השכירות אינה קיימת, וככל וסכום המענק שאושר להם הינו חורג מגובה הוצאות הקבועות בעסקם בפועל, תתוקן ההחלטה מכ סמכות המנהל בסעיף 12(ב) לחוק, והם יידרשו להחזיר את המענק ששולם ביתר. למען הסר ספק, הבדיקה תעשה לכלל הוצאות הקבועות של העסק ולא תבוצע הפחתה מיידית במענק בגובה השכירות שלא שולמה.

#### טבלה להצגת ההנחות בשכירות

מס' סידורי	שם השוכר	ח.פ.ע.מ.	תקופת השכירות מכ ההסכם	גובה השכירות החודשי לפי ההסכם	תקופת המענק	סכום ההנחה בגין תקופת המענק
1	חברת ישראלי	511111111	1/1/2018 עד 31/12/2023	5,000 ש"ח	מאי יוני 2020	10,000 ש"ח
2						

• המשכיר יידרש להמציא כרטסת לקוח לשנת 2020, 2021 עבור כל שוכר שצויין בטבלה.

דף זה עודכן לאחרונה בתאריך 12.12.2021.