

## מיסוי ומשפט

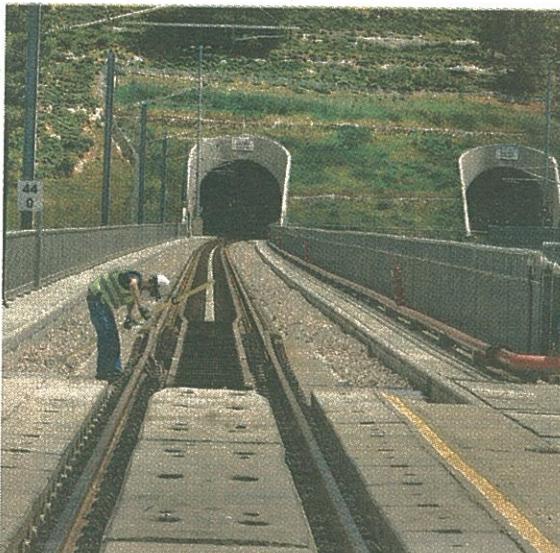
דעה | עוז'ד שי אבניאל

# ציריך פתרון לאイוחרים גם במיזמי תשתיות

**ב** בעקבות הקורונה תוארך תקופת המשירה של דירות ללא תשלים פיצוי לרובשים • התעדבות דומה דרישה בענף התשתיות

**ב** סוף חודש מרצ התפרסמה עמדת משרד האוצר שליפה מגפת הקורונה לא תוכר כארז"י "זיה עליון" ביה"ס לענף הבניה. התגובה והוריפות בענף לאאייחרו לבואו. מאין, חוק צוות ביזטשרדי בראשותו של המשנה לוועץ המשפט לממשלה, ארנו קמיניץ, לצורך גיבוש המלצות, הצוות המלאץ להאריך ב-60 יום את מועד המסירה של דירהnelly שהתקבלו לצריך לשלים פיצוי לרובשים.

הבעיה היא שהמלצות הוצאות אין נזנות מענה לשאר הסוגנטים בשוק הבניה, ובפרט לא לענף התשתיות. זהו ענף המהווה כ-25% משוק הבניה בישראל, וכו' פרויקטים בשווי שרות מיליארדי שקלים, שנמצאים בשלבים שונים של תכנון ביצוע. פרויקטים רבים בענף, בדומה למתחרש בעולם הנדרין למגורים, נאלצים להתמודד עם עיכובם.



שווות תשתיות ברכבת. אין מענה צילום אילוסטרציה: איל' יצ'ר

מדובר בענף ריגש ועתיר שכונות, אשר פועל באופן מסורתי במתוח רווחים נמוך יחסית, וחושך במוחדר לנוקים לכלליים כתוצאה מעיכוביים בלוחות המגניב. הרף חשיבותו הكريティ של ענף התשתיות וככמו, פגיעהו, הוא יותר גם היום לאל מענה ובחומר ודאות.

בשונה מדריות מגורים ומשדרים, שנושא העיכוביים במסירותם מטופל בסוגרת חוק המכר (פרידות) – פרויקטים מתוחות התשתיות אינם מושדרים מכוח חוק ספציפי. פרויקטים אלה מתנהלים מכוח חוות פרטניים, שבמקרים רבים יכולים להיות בעלי שנות רבה מדידת מהשניהם – הן בקשר לגובה הפיזיים המוסכמים בגני עיכוביים, והן בקשר להגדרת האירועים המהווים "כוח עליון" ביחס לאותו פרויקט.

יתכן שוואו הסיבה בגינה עדין לא יצאת התיחסות גורפת לסוגיית העיכוביים בשוק התשתיות כתוצאה מאירוע הקורונה. יש לקוט, אם כן, שהחלטת משרד הבינוי והשיכון תשמש כבסיס לקביעה עקרונית מצד הממשלה, לפיה גם בענף התשתיות, מગפת הקורונה תיחשב כנגבה שאינה באחריות הקבלן שמצוידה מתן "חוון" מפניה פיזיים מוסכמים בין עיכוביים. יחד עם זאת, ובגובה לענף התשתיות לא ייקבע באופן גורף, אלא באופן פרטני ובהתאם לניטבותיו הייחודי של כל מקהה ומקהה. ◦

הכותב שותף במשרד בראנש גופה לנדה, מתמחה ביישוב סכסוכים בתחום התשתיות

אורן פרידמן / Shutterstock



ניתוח | עוז'ד אורית קוֹרַן

## רשות המסים נגד "שיטת מצליח"

אם הגשתם שומה עצמאית נמנעה בגין מס שעיליכם לשלים על רכישות נכס, אתם עלולים לשלים קנס גבוה, ולרשות המסים יש שיקול דעת רחב מאוד בעניין

את קנס היסודות הנפשי שumar בסיסי

במחליקת משפטית. במקורה אחר, שבנו נקבע שההעברה דירה במתנה לאם הייתה עסקה מלאכותית שmatterה הפתחת אל הרוכשה שחביבתבו הבת, אישר בית המשפט את הטלת הקנס – לטלת הקנס רק על מנהלים וסנני

מנהל רשות המסים וכן על רשות הרכבת לטלת הקנס רק על מנהלים וסנני

הארונות החהלה רשות המסים לעשות

חוק מיסוי מקרקעין (ובפקודת

מס הכנסה) מסתערל סעיף קשות שטטייל על רוכשי ומוכר מסטרקיין קנס גבוהה במוחדר

ז" קנס גירעון". בעבר נעשה שימוש בקס נזהם חריגם במוחדר

(במיוחד על רכב העובדה של צלצ'רל הטלת הקנס נדרש בעבר אישורי של

מנהל רשות המסים) ואילם בשנים

שימוש מוגבר בקס נזהם זה,

או מהו "קס גירעון"? "גירעון" הוא ההפרש בין המס כפי שוחשב על ידי הנזום בעצמו לבין המס שחווב

שומו הצעמתי לבין המס שחווב על ידי רשות המסים. כ"ז גירעון"

- היהנו הפרש המס – עולה על 50% מהשומה שננקעה על ידי רשות המסים, כמה האפשרות להטיל על הנזום את הקנס.

שיעור הקנס תלוי בשקלול דעתו של המנהל שמיטל את הקנס – אם לדעתו נובע הפרש המס מרשלנות בלבד,

יעמוד הקנס על 15% מהפרש המס. אם הרשות סבורה שההפרש נובע מפעילה מכוונת שmatterה להימנע מתשלום מס

- הקנס מטפס ל-30% מהפרש המס.

מדובר בקס עוני שטמיון של דודו יdot שמתפרק לדורתייע אתGeVוציע העסקאות מליעדר שומות עצימות נמכות במוחדר

ב"שיטת מצליח", מטור מחשה של כל בית המשפט, כי או יוטל הקנס.

בכמה מקרים שוכו לפרסום

ב"галובס" בשנה האחרונות, הוטל על הנזומים קנס גירעון, במרקחה שבו נקבע כי רכישת זכויות מנעל קרקע

שתחום על עסקת קומביינציה חייבות במס רכישה בעל דירות מגורים, הוטל על הרוכשים קנס גירעון. במקרה זה הורתה תירכה שומות העצימות. כדברי תמרין להציג הוצאה רשלנית או

הזהרה כוותח".

כאמור, עצם הטלת הקנס, כמו גם גובהו של הקנס, תלויים לחלוין בשיקול דעתו של המנהל, שציריך

עצם הטלת הקנס, כמו

גם גובהו של הקנס,

תלוין לחלוין בשיקול דעתו של המנהל, שציריך

לבחוון את היסודות הנפשי

שעמדו בבסיס ההצעה

של הנזום: האם מדובר

בעוות בתום לב?

השאלה מהי "רשנות" לצורך הטלת

הקנס לא לבונה באופן אוון מקייב בפסקה.

נקבע כי אם שכגע בית המשפט כי

הAVIS פועל בתום לב וככנות, או אין

לייחס לו רשנות. ועד נקבע כי כאשר

הניסיונו מוסק מספק הסבר מניח את הדעת לפגמים שנפלו בדירות שערך

וכאשר משללים המctrבל של הליקויים

בכמאותו, אם מוסק מספק הסבר מניח את הדעת לפגמים שנפלו בדירות שערך

ולודתיע אתGeVוציע העסקאות מליעדר שומות עצימות נמכות במוחדר

ב"שיטת מצליח", מטור מחשה של כל בית המשפט, כי או יוטל הקנס.

בכמה מקרים שוכו לפרסום

ב"галובס" בשנה האחרונות, הוטל על הנזומים קנס גירעון, במרקחה שבו נקבע כי רכישת זכויות מנעל קרקע

שתחום על עסקת קומביינציה חייבות

במס רכישה בעל דירות מגורים, הוטל על הרוכשים קנס גירעון. במקרה זה הורתה תירכה שומות העצימות. כדברי

תמרין להציג הוצאה רשלנית או

הזהרה כוותח".

כאמור, עצם הטלת הקנס, כמו גם גובהו של הקנס, תלויים לחלוין בשיקול דעתו של המנהל, אשר ציריך

### הבהרה

במאמרו של ד"ר אריך אריאלי שפורט בשבע שער נפלא טענות: כפרון ברירים בין רוכש לקונה נכס נחשב להסתכם מהחייב גם לছדרך תשלום דמי תיווך, ולא בכ"י שפורט.