

עמדת סגל

עמדות סגל רשות ניירות ערך המובאות להלן הינן עמדות מקצועיות המשקפות החלטות ועמדות של הסגל בסוגיות הנוגעות ליישום דיני ניירות ערך. תוכן העמדות המפורסמות מנחה את הרשות והסגל בהפעלת סמכותם והציבור יוכל להשתמש בהן ולהחילן בנסיבות דומות.

7 ביולי 2025
י"א בתמוז תשפ"ה

עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות

עירונית

רקע

במהלך החודשים האחרונים, ערכה יחידת הביקורת ממחלקת ביקורת ואכיפה, בשיתוף עם מחלקת תאגידים ברשות ניירות ערך (להלן: "סגל הרשות"), ביקורת רוחב אשר בחנה את הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמי בקשר לעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "הביקורת"). במסגרת הביקורת, סגל הרשות מצא כי קיימת שונות בטיפול החשבונאי בין התאגידים שנדגמו ביחס לסוגיות יישומיות ופרשניות של תקני החשבונאות הבינלאומיים הרלוונטיים.

לאחר בחינה מעמיקה של הסוגיות שלגביהן מצא הסגל כי קיימת שונות בפרקטיקה, ומתוך מטרה לייצר אחידות והשוואתיות בתחום, אשר סגל הרשות רואה בהן ערך משמעותי לניתוח החברות הרלוונטיות, סגל הרשות החליט לפרסם עמדה זו. העמדה משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת.

הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית – הפרקטיקה הנהוגה בישראל

עסקאות התחדשות עירונית (להלן יכוננו גם "עסקאות קומבינציה") אלו עסקאות שבהן יזם מתקשר בהסכם עם דיירים בבניין קיים (להלן: "הדיירים"), לפיו, הוא יבנה להם דירות חדשות או תוספות לדירות הקיימות ובתמורה הוא יקבל זכות לבנות דירות חדשות בבניין החדש או בבניין הקיים אשר אותן הוא ישווק למכירה. בהתאם לפרקטיקה החשבונאית המקובלת בישראל, עסקאות התחדשות עירונית מטופלות כעסקה בין היזם ובין הדיירים, שבה היזם מעניק לדיירים שירותי בניה ובתמורה הוא מקבל תמורה שאינה במזומן – הזכות על החלק בקרקע המיוחס לדירות שיימסרו לרוכשי דירות בפרויקט.

בהקשר זה סעיף 66 לתקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "התקן" או "IFRS 15") קובע:

"כדי לקבוע את מחיר העסקה עבור חוזים שבהם הלקוח מבטיח תמורה בצורה אחרת מאשר במזומן, ישות תמדוד את התמורה שאינה במזומן (או את ההבטחה לתמורה שאינה במזומן) בשווי הוגן."

כלומר, במועד ההכרה לראשונה בעסקה החברה תכיר בקרקע שהתקבלה מהדיירים בשווי ההוגן וכנגדה היא תכיר בהתחייבות להענקת שירותי הבניה לדיירים ("הכנסות מראש"), אשר תיגרע בהמשך כנגד הכנסה שתוכר על פני זמן ממתן שירותי הבניה, לפי קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט.

כמו כן, בהתאם לפרקטיקה המקובלת בישראל ובשים לב שהחברה מקבלת את הזכות על הקרקע לפני השלמת מחויבות הביצוע שלה כלפי הדיירים, העסקה כוללת רכיב מימון משמעותי. לפיכך, החברה מיישמת את האמור בסעיף 60 לתקן אשר קובע:

"בקביעת מחיר העסקה, ישות תתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לישות הטבה משמעותית של מימון של העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. רכיב מימון משמעותי יכול להתקיים ללא קשר לשאלה אם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכם בין הצדדים לחוזה."

כלומר, החברה מכירה ברכיב המימון המשמעותי שקיבלה מהדיירים (בשל התשלום מראש), אשר מביא לכך שלאורך תקופת ההקמה מוכרות הוצאות מימון כנגד גידול בהתחייבות להענקת שירותי הבניה לדיירים (ובהכנסות הנגזרות מהתחייבות זאת).

מלבד רכיב הקרקע, החברה נושאת בעלויות משמעותיות נוספות (כגון חומרי גלם וכח עבודה) בתקופת הקמת הפרויקט. חלק מעלויות הפרויקט קשורות אך ורק למתן שירותי הבניה לדיירים הקיימים, ולכן הן נרשמות כהוצאות בתקופת הענקת שירותי הבניה. אך בנוסף, קיימות גם עלויות המיוחסות לכלל הפרויקט. לגבי אותן עלויות חברות מיישמות מודל הקצאת עלויות, לשם הקצאתן בין עלויות הקשורות למתן שירותי הבניה לדיירים הנזקפות לרווח והפסד במקביל להכרה בהכנסה ממתן שירותי הבניה, לבין עלויות הקשורות למכירת הדירות לדיירים "החדשים" הנזקפות לרווח והפסד במקביל להכרה בהכנסה ממכירת דירות. ככלל, ובהנחה שהחברה לא מכרה מראש את כל הדירות לדיירים "החדשים", עלויות מתן שירותי הבניה לדיירים יוכרו מוקדם יותר מעלויות הקשורות למכירת הדירות לדיירים "החדשים".

במקביל, בעסקאות שבהן החברה הורסת את הבניין הקיים, החברה מתחייבת לשלם לדיירים תשלומים שוטפים למימון דיור חלופי בתקופת הקמת הפרויקט, מחויבות אשר לעיתים גם מובטחת בערבות בנקאית אשר גם לגביה החברה מתחייבת בתשלום (במסמך זה כל התייחסות להתחייבות לתשלום דמי השכירות תכלול גם את התחייבות החברה בגין רכיב הערבות כאמור). למעשה, מחויבות זו של החברה לתשלום דמי השכירות הינה מחויבות חוזית למסור לישות אחרת מזומן, ולכן מדובר בהתחייבות פיננסית בהתאם להגדרת המונח בסעיף 11 לתקן חשבונאות בינלאומי 32 מכשירים פיננסיים: הצגה. בהתאם, החברה מיישמת את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים בכל הנוגע להכרה ולמידה של ההתחייבות (החברה מודדת את ההתחייבות במועד ההכרה לראשונה בשווי ההוגן בהתאם לתזרימים הצפויים אשר מהווים למועד ההכרה

לראשונה). כמו כן, במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות, ההתחייבות נרשמת כנגד הקרקע (מלאי) בנוסף להתחייבות להענקת שירותי הבניה לדיירים.

הסוגיות שעלו ועמדת סגל הרשות ביחס אליהן

1. חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה

כמתואר לעיל, במועד ההכרה לראשונה בעסקה, החברה מכירה בקרקע שהתקבלה מהדיירים כנגד התחייבות להענקת שירותי בניה והתחייבות פיננסית בגין תשלום דמי שכירות. הקרקע כאמור, בהתאם לסעיף 66 לתקן, צריכה להימדד במועד ההכרה לראשונה בשוויה ההוגן. עם זאת, סעיף 67 לתקן קובע:

"אם ישות אינה מסוגלת לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה שאינה במזומן, הישות תמדוד את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או של השירותים שהובטחו ללקוח (או לקבוצת לקוחות) עבור תמורה."

למעשה, סעיף 67 לתקן קובע חריג מעיקרון העל שנקבע בסעיף 66 לתקן, לפיו מחיר העסקה בתמורה שאינה במזומן יימדד בהתאם לשווי התמורה. במסגרת הביקורת והדיונים שקיים סגל הרשות עלה, כי בחלק ניכר מהתאגידים המדווחים בתחום החריג של סעיף 67 מיושם בפועל. כלומר, החברה מדדה את החלק בקרקע שהיא קיבלה מהדיירים בהתאם לשווי ההתחייבות להענקת שירותי הבניה (אשר חושבה על-פי רוב כסך העלויות הצפויות להענקת השירות בתוספת מרווח מקובל), בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות לדיירים (להלן: **"מדידה בעקיפין"**).

לעמדת סגל הרשות, בישראל קיימת אפשרות לאמוד שווי הוגן של קרקע,¹ ולכן בהתאם להוראות התקן יש למדוד את מחיר העסקה בהתאם לשוויה ההוגן של הקרקע. יחד עם זאת, משיקולי עלות-תועלת ולאור כך שגם אם החברה תמדוד את שוויה ההוגן של הקרקע, המדידה לא תתבסס על שוק פעיל, סגל הרשות אינו מתנגד לשימוש במדידה בעקיפין כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית למדידת שווי הקרקע.

על אף האמור, קודם לשימוש במדידה בעקיפין על החברה לשקול האם, על פי מיטב הבנתה העסקית המבוססת בין היתר על המידע הקיים בידיה, מדידה בעקיפין תביא להערכתה לשווי בלתי סביר החורג משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע. במצב כאמור, לא ניתן יהיה לעמדת סגל הרשות להשתמש בשיטת מדידה בעקיפין. כך לדוגמא, במקרה שבו ממועד החתמת הדיירים בפרויקט ועד מועד ההכרה לראשונה בקרקע חלו שינויים מהותיים בזכויות הבניה (כגון: הוספת זכויות בניה נוספות) מבלי להתאים בגינם את התמורה לדיירים הקיימים, סביר להניח שהחברה תסיק כי שימוש בשיטת המדידה בעקיפין תביא לשווי בלתי סביר כמתואר לעיל.

בנוסף, במקום בו החברה קיבלה זכויות נוספות המסווגות כנדל"ן להשקעה הנמדד (במדידה עוקבת) בשווי הוגן, ושימוש בשיטת המדידה בעקיפין יביא לרווחי שערך כתוצאה ממדידה

¹ כך לדוגמא, לא מקובל בישראל לטעון, לעניין יישום סעיף 53 לתקן חשבונאות בינלאומי 40, כי לא ניתן למדוד שווי הוגן של קרקעות וכי משום כך יש ליישם את החריג שבאותו סעיף לפיו במקרים חריגים נדל"ן להשקעה יימדד בעלות.

עוקבת סמוך לאחר ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה, לא ניתן יהיה להשתמש בשיטת המדידה בעקיפין (ראו דוגמא להלן).

2. עיתוי מדידת שווי הקרקע

כאמור לעיל, בהתאם לסעיף 66 לתקן חברה תמדוד את הקרקע שהתקבלה כתמורה שאינה במזומן בהתאם לשווייה ההוגן, אך התקן אינו מתייחס לעניין עיתוי מדידת השווי ההוגן. בהתאם לדברי ההסבר לתקן,² קיימים מספר מועדים אפשריים למועד המדידה, כאשר הרלוונטיים שבהם לענייננו הינם: (1) מועד ההתקשרות בחוזה (מועד החתמת הדיירים), או (2) המועד שבו הישות מקבלת את התמורה שאינה במזומן (מועד ההכרה לראשונה בקרקע). הישות נדרשת לבחור את המועד המתאים ביותר למדידה כבחירת מדיניות חשבונאית שתיושם באופן עקבי.

בהתאם למבנה עסקאות הקומבינציה, לרוב קיימת תקופת ביניים משמעותית של מספר שנים ממועד חתימת ההסכם עם הדיירים (מועד ההתקשרות בחוזה) ועד מועד קבלת הזכות בקרקע (מועד קבלת התמורה שאינה במזומן). באותה תקופת ביניים, השווי ההוגן של הקרקע עשוי להשתנות באופן משמעותי, הן כתוצאה משינויים בתנאי השוק והן כתוצאה מקבלת זכויות נוספות בקרקע שלא היו קיימות במועד חתימת ההסכם המקורי. לפיכך, מדידת שווי הקרקע במועד ההתקשרות בחוזה עשויה להביא לתוצאה לא סבירה של פערי שווי, אשר בהמשך גם ישפיעו על המדידה וההצגה של רווחי החברה בפרויקט ולעיתים אף עשויים להביא להכרה בהפסד מרכיב הענקת שירותי הבניה לדיירים.

על כן, לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה.

דוגמא להמחשת סעיפים 1-2 לעיל:

ביום 1 בינואר 20X0 התקשרה החברה בהסכם פיננו-בינוי עם דיירים בבניין (להלן: "מועד ההתקשרות בחוזה"). בהתאם להסכם, החברה מקבלת זכות לבנות בניין חדש על שטח הבניין הקיים (הריסה ובנייה) ובתמורה היא תמסור לכל אחד מהדיירים דירה אחת בבניין החדש כאשר את יתר הדירות שהיא תבנה היא תמכור בשוק החופשי. נכון למועד ההתקשרות בחוזה, שווייה ההוגן של הקרקע אותה החברה תקבל מהדיירים נאמד על סך 10 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 20X7 בשלו התנאים להכרה לראשונה בקרקע (להלן: "מועד ההכרה לראשונה"). ממועד ההתקשרות בחוזה ועד מועד ההכרה לראשונה קיבלה החברה מהרשויות זכויות נוספות לבניית שטחי מסחר בקרקע, אשר בהתאם לתוכנית העסקית של החברה יהיו מיועדים להשכרה לצדדים שלישיים (להלן: "החלק המסחרי"). למועד ההכרה לראשונה, שווייה ההוגן של הקרקע עם וללא החלק המסחרי נאמד על סך 17 מיליון ש"ח ו-14 מיליון ש"ח בהתאמה. כמו כן, שווייה ההוגן של ההתחייבות לתשלום דמי השכירות לדיירים נאמד על סך 2 מיליון ש"ח בהתאם לאומדן תקופת ההקמה (הונח כי עמלת הערבות בגין התחייבות זו זניחה).

בהתאם לעמדת סגל הרשות, במקרה דנן, לאור תוספת הזכויות המיוחסות לחלק המסחרי לא ניתן ליישם את גישת המדידה בעקיפין. כמו כן, השווי הרלוונטי למדידת הקרקע יהיה השווי למועד ההכרה לראשונה כאמור. כך למעשה החברה תכיר במועד ההכרה לראשונה: נכס מלאי (רכיב הקרקע המיועד לבניה למגורים) בסך 14 מיליון ש"ח, נכס נדל"ן להשקעה (החלק המסחרי) בסך 3 מיליון ש"ח ומנגד – התחייבות לתשלום דמי שכירות בסך 2 מיליון ש"ח והתחייבות למתן שירותי בניה בסך 15 מיליון ש"ח (PN).

3. מועד ההכרה לראשונה בקרקע

במסגרת הביקורת מצא סגל הרשות, כי קיימת שונות בין החברות ביחס למועד ההכרה לראשונה בקרקע המתקבלת מהדיירים. בהקשר זה נמצאו שתי גישות עיקריות: (1) הכרה לראשונה במועד השגת היתר הבניה לפרויקט; (2) הכרה לראשונה במועד הריסת המבנה הישן ותחילת העבודות על הקרקע ("העלייה לקרקע").

העקרונות להכרה בנכס נקבעו ב-מסגרת המושגית לדיווח כספי (להלן: "המסגרת המושגית"). בסעיפים 4.3 ו-4.20 למסגרת המושגית מצוין:

"4.3. נכס הוא משאב כלכלי בהווה הנשלט על ידי הישות כתוצאה מאירועים מהעבר."
"4.20. ישות שולטת במשאב כלכלי אם יש לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו. שליטה כוללת את היכולת בהווה למנוע מצדדים אחרים לכוון את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו. מכאן, אם צד אחד שולט במשאב כלכלי, אין צד אחר ששולט באותו משאב." [ההדגשות אינן במקור]

בהתאם, בחינת העברת השליטה על הקרקע מהדיירים לחברה נגזרת מההסכמים שנחתמו עם הדיירים. עם זאת, ברוב עסקאות הקומבינציה ההסכמים דומים במהותם. במסגרת הביקורת עלה, כי בהתאם להסכמים הנפוצים בעסקאות אלו, החל ממועד קבלת היתר הבניה הסופי לפרויקט, לחברה קיימת הזכות לעשות מנהג בעלים בפרויקט כך שלמעשה מבחן השליטה בנכס בהתאם למסגרת המושגית מתקיים החל מאותו מועד.

לפיכך, לעמדת סגל הרשות, בהיעדר נסיבות חריגות, הגישה הנאותה לעסקאות קומבינציה תהא הכרה לראשונה בקרקע במועד השגת היתר הבניה הסופי לפרויקט. יובהר, כי עמדה זו מתבססת על ההבנה כי ברוב המקרים היתר הבניה הסופי ניתן לפני הריסת המבנה הישן, יחד עם זאת, במקרים הפוכים (בהם הריסת המבנה הישן נעשית לפני קבלת ההיתר הסופי) מועד ההכרה לראשונה בקרקע ייקבע בהתאם למועד המוקדם מבין השניים. בנוסף יובהר, כי במקרים שבהם לאחר קבלת היתר הבניה הסופי קיימים תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לחברה לעשות מנהג בעלים בקרקע, אזי מועד ההכרה לראשונה יידחה עד להשלמת התנאים המתלים.

4. מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות

כמתואר לעיל, החברה מיישמת את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים בכל הנוגע להכרה ולמדידה של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות. בהתאם, החברה נדרשת להעריך, הן במועד ההכרה לראשונה והן בכל מועדי המדידה העוקבת של ההתחייבות, את תקופת תשלום דמי השכירות הצפויה, אשר נגזרת למעשה מתקופת הקמת הפרויקט. לפיכך, בתקופת המדידה העוקבת, ככל שהתקופה הצפויה ארוכה/קצרה ביחס להערכה שהייתה במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות, כך גם יגדלו/יקטנו התשלומים שהחברה תידרש לשלם לדיירים ובהתאמה יש לעדכן את גובה ההתחייבות הרשומה בספרים (לצד עדכון ההתחייבות כנגד הוצאה בגין סיבות אחרות כגון חלוף הזמן).

בהקשר זה עלתה השאלה, האם השינוי בהתחייבות לתשלום דמי השכירות יירשם כנגד הנכס הנרכש (הקרקע במקרה דנן), או שמא יש לרשום את השינויים כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד?

למעשה, ניתן לראות במחויבות החברה לתשלום דמי שכירות כתמורה משתנה המשולמת בעבור רכישת הקרקע. תקן חשבונאות בינלאומי 2 מלאי (להלן: "IAS 2"), אינו מספק הנחיות לטיפול בתשלומים משתנים הנוגעים לרכישת מלאי. כמו כן, בעבר הנושא הכללי של תמורה משתנה המשולמת בעבור רכישת נכסים עלה לדיון ב-IFRIC אך לא הושגה בו הסכמה כוללת.³

לעמדת סגל הרשות, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והשינויים בהם אינם משקפים עדכון ישיר של עלות הקרקע כתוצאה ממאפייני הקרקע, אזי יש להכיר בכל שינוי באומדן התמורה כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד. כמו כן, לעמדת סגל הרשות, ראוי כי השפעת שינוי האומדן כאמור תוכר בדוח כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים.

5. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע

בעסקאות קומבינציה, לעיתים קרובות נושאת החברה בעלויות שונות בשלב שקודם להכרה לראשונה בקרקע, לרבות עלויות תכנון, רישוי, היטלים ויועצים (להלן: "עלויות טרום הביצוע"). במסגרת הביקורת נמצא, כי בהתאם לפרקטיקה הנהוגת בתחום, עלויות אלו נזקפות (בהתאם למגבלות של IAS 2), לעלות מלאי הדירות החדשות אשר החברה תבנה בפרויקט.

בהקשר זה עלתה השאלה, מהו המועד המוקדם ביותר שבו על החברה להתחיל להכיר בנכס בגין עלויות טרום הביצוע (הראויות להכרה בנכס בהתאם לתקנים הרלוונטיים)?

נכון למועד כתיבת עמדה זו, בהתאם לפרקטיקה הרווחת בישראל בעסקאות קומבינציה, החברה מתחילה להכיר בנכס בגין עלויות טרום ביצוע החל מהמועד שבו השיגה את שיעור חתימות הדיירים המינימלי הנדרש על פי דין (בד"כ 67%) (להלן: "מועד השגת הרוב המיוחס").

במסגרת הדיונים שקיים סגל הרשות בקשר לעמדה זאת, גורמים שונים מסרו לסגל כי לדעתם מועד השגת הרוב המיוחס הוא רף גבוה מהנדרש וכי ניתן לבסס צפי להשגת הטבות כלכליות בהגעה לאבן דרך מוקדמת יותר. גורמים אלו ביקשו לדעת את עמדת סגל הרשות בעניין.

לעמדת סגל הרשות, ככלל עד למועד השגת הרוב המיוחס, קשה לקבוע כי צפוי שהפרויקט אכן יצא אל הפועל, ברם, לא מדובר בתנאי סף שיחול בכל המקרים. לפיכך, אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים עוד קודם למועד השגת הרוב המיוחס, אזי לעמדת סגל הרשות ניתן להכיר בנכס כבר במועד מוקדם יותר. דוגמא לכך תהיה במקרים שבהם לחברה קיים ניסיון משמעותי בפרויקטים דומים לפרויקט הנדון ועל סמך הניסיון שנצבר לה היא יכולה לבסס נקודת זמן מוקדמת יותר שממנה התנאים להכרה בנכס מתקיימים.

בהקשר זה יודגש כי למיטב הבנת הסגל, בכל מקרה, יהיה זה בלתי סביר לקבוע כי צפוי שהפרויקט יצא לפועל קודם לחתימה מול נציגות דיירים שנבחרה על ידי דיירים שחתימותיהם יספיקו לאישור ביצוע הפרויקט.

6. הקצאת עלויות טרום הביצוע

בהמשך לסעיף 5 לעיל עלתה שאלה נוספת, בשים לב כי חלק ניכר מעלויות טרום הביצוע הינן עלויות המושקעות לטובת הקמת הפרויקט בכללותו, קרי, הן הקמת הדירות החדשות והן הקמת הדירות

³ [Link](#) – IFRIC Update (March 2016)

לדיירים במסגרת הענקת שירותי הבניה, האם חברה נדרשת לייחס חלק מאותן עלויות גם להענקת שירותי הבניה?

אמנם הענקת שירותי הבניה לדיירים הינה עסקה שאינה עולה לכדי "מכירת מלאי", ועל כן IAS 2 אינו רלוונטי ביחס לעלויות טרום הביצוע שמתהוות בגינה, ברם, במסגרת הוראות IFRS 15 קיימת התייחסות לסוגים שונים של עלויות חוזה (לרבות עלויות שהחברה מוציאה עובר למועד תחילת ביצוע מחויבויותיה). במסגרת זו, סעיפים 91-98 לתקן מציגים את הכללים והעקרונות שיש ליישם בקשר לעלויות להשגת חוזה ועלויות לקיום חוזה. בהתאם לאותם סעיפים, חברה אשר מתהוות לה עלויות כאמור אשר אינן עומדות בתנאים להכרתן כנכס, נדרשת להכיר בהן כהוצאה בדוח על הרווח או ההפסד בעת התהוותן.

לעמדת סגל הרשות, בדומה לעלויות ביצוע הפרויקט, שאותן, כפי שהוסבר ברקע למסמך, החברה מקצה על בסיס סביר בין מתן שירותי הבניה לדיירים ובין עלות מכירת הדירות לדיירים "החדשים", כך החברה נדרשת להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע המיוחדות לפרויקט בכללותו הן להקמת הדירות החדשות והן לעלויות המתהוות לה במסגרת המחויבות להענקת שירותי בניה לדיירים. כאשר לא ניתן להכיר בעלות מסוימת כנכס בהתאם להוראות IAS 2 או IFRS 15 (בהתאם לתקן הרלוונטי), העלות תוכר כהוצאה בדוח על הרווח או ההפסד בעת התהוותה.

7. מדידת רכיב המימון המשמעותי

כמתואר לעיל, בהתאם לפרקטיקה המקובלת בישראל, היות ובעסקאות קומבינציה החברה מקבלת את הקרקע כבר בתחילת ביצוע החוזה, החברה משקללת את רכיב המימון המשמעותי במחיר העסקה. במסגרת הביקורת נמצא, כי קיימת שונות ביחס לאופן חישוב רכיב המימון המשמעותי בעסקאות, אשר לעיתים גם מביאה עמה השפעה על מחיר העסקה וההכנסות המוכרות מהענקת שירותי הבניה לדיירים.

סעיף 61 לתקן קובע:

"המטרה בעת התאמת סכום התמורה שהובטחה בגין רכיב מימון משמעותי היא שישות תכיר בהכנסות בסכום שמשקף את המחיר שהיה על לקוח לשלם עבור סחורות או שירותים שהובטחו אם הלקוח היה משלם במזומן עבור סחורות או שירותים אלה כאשר (או ככל ש) הם מועברים ללקוח (כלומר מחיר המכירה במזומן)..."

העיקרון הנובע מהסעיף לעיל, הוא כי מטרת חישוב רכיב המימון המשמעותי היא להביא למחיר עסקה ולהכרה בהכנסה בדומה לעסקה שבה הלקוח משלם לחברה במזומן במועדי קיום מחויבות הביצוע. בעסקאות קומבינציה, בהענקת שירותי הבניה לדיירים, הדיירים למעשה מקבלים מהחברה שירות של בניית יחידת דיור מוגדרת, כך שכל שתקופת ההקמה תתארך מעבר לצפי המקורי הדבר לא יביא להעברת שירות נוסף לדיירים.

לפיכך, לעמדת סגל הרשות, יש לקבוע את רכיב המימון המשמעותי במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בניה. לעמדת הסגל, לא ניתן לקבל שיטת חישוב לרכיב המימון המשמעותי אשר עשויה להביא לשינויים במחיר העסקה במועד עתידי, כגון בעת שינוי בתקופת הבניה בפועל לעומת התקופה שהוערכה במועד ההכרה לראשונה בעסקה.

8. פיצול הכנסות ועלות המכר

בשים לב להבדלים הקיימים בין הכנסות המוכרות מהענקת שירותי בניה לדיירים לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה, לעמדת סגל הרשות על החברה ליישם את הוראות סעיפים 114-115 ל-IFRS 15 לעניין הצגת פיצול של ההכנסות הנ"ל בביאורים לדוחות הכספיים. כמו כן, לעמדת סגל הרשות, עם הצגת פיצול ההכנסות כאמור לעיל, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, זאת בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, אשר קובעת:

"הציג התאגיד דוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר בסיווג המבוסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות, יכלול פירוט סכומי עלות המכר, לגבי כל סוג של הכנסה שלה ניתן גילוי לפי כללי החשבונאות המקובלים;..."

אופן יישום השינוי בטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים

הטיפול החשבונאי שיושם עד כה בעסקאות קומבינציה נקבע, על-פי רוב, עם כניסתו לתוקף של IFRS 15. עם זאת, עסקאות קומבינציה אינן נפוצות במדינות אחרות בעולם המיישמות את תקני החשבונאות הבינלאומיים, ולכן בחלק מהסוגיות נדרשה פרשנות ייחודית ליישומן של התקן באותן עסקאות, אשר כאמור, הביאה לשונות בפרקטיקה הקיימת בין החברות בתחום.

עמדת סגל הרשות במסמך זה, מוצגת מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, השינוי בטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל דן יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות.

על מנת לאפשר תקופת היערכות ליישום עמדה זו, סגל הרשות לא יתערב אם עמדה זו תיושם, כשינוי מדיניות חשבונאית כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025. עם זאת, תאגיד אשר מעוניין לבצע רישום למסחר/הנפקה לראשונה של ניירות ערך (IPO) על בסיס הדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2025 ואילך יידרש ליישם עמדה זו החל מאותם דוחות.

תאגידים אשר נתקלים בקושי נקודתי ביישום עמדה זו מוזמנים לפנות לנציגי סגל הרשות.

למען הסר ספק, אופן השינוי כאמור לעיל אינו גורע מסמכותה של הרשות להורות על תיקוני טעויות במקרים שבהם הפרשנות שיושמה, ביחס לטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה, הינה בלתי סבירה וסותרת עקרונות והוראות ברורים בתקני החשבונאות הרלוונטיים.

אנשי קשר: רו"ח שלומי דוידוב, רו"ח ליעד אזרד

טלפון: 02-6556444