

החלטת אכיפה חשבונאית 25-4

נושא ההחלטה:

הטיפול החשבונאי בריבית המשולמת במסגרת מנגנון הלוואת קבלן

תאריך החלטה:

נובמבר 2025

סוג ותאריך הדיווח:

תשקיף הנפקה ראשונה לציבור IPO (להלן: "התשקיף") על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 ודוחות כספיים רבעוניים ליום 30 ביוני 2025.

תיאור המסכת העובדתית והטיפול החשבונאי שיושם:

החברה פועלת בתחום הנדל"ן ומבצעת פרויקטי בנייה בתחומי התעשייה, המלונאות, המסחר והמגורים, וכן פעילה בתחומי יזמות נדל"ן למגורים ונדל"ן מניב. במסגרת פעילותה בתחום יזמות נדל"ן למגורים, חלק משמעותי מעסקאות המכירה מבוצע באמצעות מנגנוני מימון כמפורט להלן: הלקוח משלם לחברה 20% ממחיר הדירה במועד המוקדם מבין חתימת הסכם המכר או קבלת פנקסי היתרה ו-80% במועד קבלת יחידת הדירור. עם זאת, מתוך 80% האחרונים, הלקוח מקדים תשלומים לחברה באמצעות "הלוואת קבלן".

ב"הלוואת קבלן" כאמור, הבנק משלם לחברה חלק מעלות הדירה בעבור הלקוח וכנגד התחייבות הלקוח לפרוע את קרן ההלוואה או לממן אותה מחדש באמצעות הלוואת משכנתא במועד קבלת הדירה ותוך שעבוד הזכות לדירה. את רכיב הריבית, אשר ברמה המשפטית הלקוח מחויב לשלם באופן שוטף מדי תקופה, החברה לוקחת על עצמה ולמעשה משלמת אותו מראש לבנק בתשלום מהוון אחד במועד העמדת ההלוואה.

בדוחותיה הכספיים הציגה החברה את תשלומי הריבית ששילמה בעבור רוכשי הדירות כהוצאות מימון במועד שבו שולמו.

החלטת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, תשלומי הריבית שהחברה משלמת בעבור הלקוח צריכים להימדד כ"תמורה לשלם ללקוח" בהתאם להוראות IFRS 15. בהתאם לכך, יש להפחית את תשלומי הריבית ממחיר העסקה ובהתאמה להכיר בקיטון בהכנסות ממכירת דירות.

בסיס להחלטה:

סעיף 70 ל-IFRS 15 קובע כי:

"תמורה לשלם ללקוח כוללת סכומי מזומנים שישות משלמת, או צפויה לשלם, ללקוח... ישות תטפל בתמורה לשלם ללקוח כהקטנה של מחיר העסקה".

במקרה שלפנינו, הלקוח הוא הגורם שהתקשר עם הבנק והוא נושא בחובה לתשלומי הקרן והריבית על ההלוואה. לפיכך, החברה משלמת סכום שמוטל על הלקוח מתוקף ההסכם כאמור, וזאת מתוך מטרה להעניק לו הטבה משמעותית על מנת ליצור לו תמריץ להיכנס להסכם עם החברה. במילים אחרות – תשלום הריבית על ידי החברה מהווה הנחה שניתנה ללקוח. לפיכך, לעמדת סגל הרשות, יש לראות בתשלומי הריבית כתמורה לשלם ללקוח ובהתאמה יש להפחיתה ממחיר העסקה במכירת הדירות.¹

תיאור הטיפול שיושם:

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות, ותיקנה את דוחותיה הכספיים בהתאם, תוך ביטול הוצאות המימון שנרשמו והקטנת מחירי העסקאות הרלוונטיות, אשר הביא גם לביטול יחסי (לפי שיעור ההשלמה) של חלק מההכנסות שהוכרו ממכירת דירות. הסגל לא התערב בעמדת החברה כי לאור כך שהשפעת התיקון לא חצתה את הרפים הכמותיים לעניין מהותיות, הטעות תוקנה כטעות לא מהותית.

¹ למעלה מן הצורך יצוין, כי גם תחת גישה הרואה בהלוואה כהלוואה שקיבלה החברה מהבנק וששילמה בגינה את כל תשלומי הריבית מהוונים מראש, לא היה זה טיפול חשבונאי נאות לרשום הוצאות מימון בגובה הריבית ששולמה מראש, אלא היה לקבוע את הוצאות הריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית (בדומה לטיפול החשבונאי בהלוואה שאינה נושאת ריבית).