

עמדת סגל רשות לניירות ערך- היוון עלויות אשראי לדירות מגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן

סגל הרשות פרסם לאחרונה עמדה בנושא היוון עלויות אשראי לדירות מגורים וזאת כפועל יוצא מהמעבר לשיטת ההכרה בהכנסה ממכירת דירות לאורך זמן בהתאם ל-IFRS 15. במקרים בהם אותן חברות מממנות את פעילותן במימון זר כך שנוצרות להן עלויות מימון, עלתה השאלה האם הנכסים המוכרים בגין ייזום פרויקט המגורים, מהווים "נכס כשיר" שהגדרתו בתקן חשבונאות 23, עלויות אשראי (IAS 23) ועל כן ניתן להוון, כחלק מעלותם, עלויות אשראי בהתאם להוראות התקן.

בחינת סגל הרשות העלתה כי בפרקטיקה בישראל היו קיימות גישות שונות ביחס לשאלה זו ועל רקע זה, פנה סגל הרשות לוועדה הבינלאומית לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) לבקשת עמדתה בעניין. בחודש מרץ 2019 פורסמה החלטת ה-IFRIC, עמדת סגל הרשות מבוססת על ההחלטה האמורה ומתייחסת למספר היבטים רלוונטיים נוספים.

מצורפת לעיונכם עמדת סגל הרשות.

אין להזדקק לתוכן חוזר זה מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להפנות את תשומת הלב לאמור בו.

במידה ודרושים לכם הסברים נוספים ו/או הדרכה כלשהי נשמח לעמוד לרשותכם.



לעדכונים שוטפים נוספים ניתן להתעדכן בדף הפייסבוק שלנו

בכבוד רב,

עמית, חלפון
רואי חשבון



רשות ניירות ערך

ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים www.isa.gov.il

עמדת סגל

עמדות סגל הרשות 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 ולהחליק בנסיבות דומות.

כ"ז תמוז תשע"ט

30 ביולי 2019

עמדת סגל חשבונאית מספר 1-22: היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן

רקע

בחודש ינואר 2018 חל מועד התחילה המחייב של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן – "IFRS 15"). כידוע, IFRS 15 שינה את מודל ההכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות ביחס למודל שהיה קיים בהתאם לתקני ה-IFRS עובר למועד תחילתו. אחד הענפים שהושפעו משמעותית משינוי זה הינו ענף ייזום בניה למגורים בישראל. זאת, בשל המעבר מהכרה בהכנסה ממכירת דירות במועד העברת הסיכונים והתשואות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (בדרך כלל, במועד מסירת הדירה לידי הרוכש), להכרה בהכנסה ממכירת דירות לאורך התקדמות והשלמת הפרויקט לפי קצב העברת השליטה ללקוח בהתאם להוראות סעיף 35 וסעיף 39 ל-IFRS 15 (להלן – "שיטת הכרה בהכנסה לאורך זמן")¹.

כפועל יוצא מהמעבר לשיטת הכרה בהכנסה ממכירת דירות לאורך זמן, ובמקרים בהם חברות הפועלות בענף זה מממנות את פעילותן במימון זר כך שנוצרות להן עלויות מימון, עלתה השאלה האם הנכסים המוכרים בגין ייזום פרויקט המגורים כפי שיפורט להלן, מהווים "נכס כשיר"

¹ לקישור לפניה מקדמית חשבונאית בנושא זה ולתשובת סגל הרשות [לחץ כאן](#)

כהגדרתו בתקן חשבונאות בינלאומי 23, עלויות אשראי (להלן – "IAS 23", "התקן"), ועל כן ניתן להוון, כחלק מעלותם, עלויות אשראי בהתאם להוראות התקן.

בחינת סגל הרשות העלתה כי בפרקטיקה בישראל היו קיימות גישות שונות ביחס לשאלה זו. על רקע זה, סגל הרשות פנה לוועדה הבינלאומית לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן – "IFRIC") לבקשת עמדתה בעניין. בחודש מרץ 2019 פורסמה החלטת ה-IFRIC². עמדת סגל זו מבוססת על ההחלטה האמורה ומתייחסת למספר היבטים רלוונטיים נוספים.

תיאור המסכת העובדתית

חברה פועלת כיום בתחום הבנייה למגורים ומוכרת דירות ליחידים. לצורך מימון הקמת בניין המגורים, החברה נוטלת הלוואות בגינן מתהוות לה עלויות אשראי. עובר לתחילת הבנייה, חותמת החברה על חוזים עם לקוחות למכירת חלק מדירות המגורים (להלן – "הדירות המכורות"), ומשווקת למכירה את יתרת הדירות (להלן – "הדירות שטרם נמכרו"). החברה מזהה את החלק בקרקע המיוחס לדירה והדירה, כמחויבות ביצוע אחת בהתאם להוראות IFRS 15, ומכירה בהכנסה בגין רכיב הקרקע והדירה לאורך זמן, עם ההתקדמות בביצוע. יתרת הקרקע ועלויות הבנייה שטרם הוכרה בגינם הכנסה מסווגות במסגרת סעיף מלאי בתהליך בדוחותיה הכספיים של החברה.

הסוגיה החשבונאית

האם הדירות המכורות והדירות שטרם נמכרו מהוות נכס כשיר כהגדרתו ב-IAS 23 ולפיכך החברה נדרשת להוון, כחלק מעלותן, עלויות אשראי בהתאם להוראות התקן?

עמדת סגל הרשות והבסיס החשבונאי

בהתאם להחלטת ה-IFRIC, הדירות המכורות והדירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר כהגדרתו ב-IAS 23 ומשכך הישות אינה רשאית להוון עלויות אשראי כחלק מעלותן. לעמדת סגל הרשות, עמדה זו חלה גם על הקרקע אשר העלויות בגינה מיוחסות באופן פרופורציונלי לכל אחת מהדירות. והכל כפי שיפורט להלן.

סעיף 8 ל-IAS 23 קובע כדלקמן: "ישות תהוון עלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר כחלק מהעלות של אותו נכס. ישות תכיר בעלויות אשראי אחרות כהוצאה בתקופה שבה הן מתהוות לישות" (ההדגשה אינה במקור).

סעיף 5 ל-IAS 23 קובע כדלקמן: "נכס כשיר הוא נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו".

² לקישור להחלטת ה-IFRIC לחץ כאן

על כן, יש לבחון האם הנכסים הנוצרים בדוחות הכספיים בגין בניית ומכירת הדירות, מהווים נכסים כשירים. נכסים אלה יכולים לכלול נכס חייבים, נכס חוזה כהגדרתו ב-IFRS 15, ו/או נכס מלאי בתהליך, בהתאם לנסיבות.

נכס חייבים מוגדר בהתאם להוראות IFRS 15 כזכות הישוע לתמורה שאינה מותנית, והוא מסווג כנכס פיננסי. IAS 23 מחריג נכסים פיננסיים מתחולת נכס כשיר, ומשכך – נכס חייבים אינו מהווה נכס כשיר.

נכס חוזה מוגדר בהתאם להוראות IFRS 15 כזכות הישוע לתמורה עבור סחורות או שירותים שהישוע העבירה ללקוח, המותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן. נכס זה אינו מהווה נכס כשיר, מכיוון שככלל לא נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד שלו, קרי קבלת מזומנים או נכס פיננסי אחר.

נכס מלאי בתהליך אינו מהווה נכס כשיר. זאת מכיוון שבנסיבות המתוארות לעיל, באשר למלאי בתהליך בגין דירות שטרם נמכרו, נכס זה מוכן למכירתו במצבו הנוכחי שכן ביכולתה של החברה למכור את הדירות האמורות ככל שתמצא לקוחות מתאימים, ובעת החתימה על חוזה עם לקוח, תעבור השליטה בדירה ללקוח בגין החלק שהושלם עד אותו מועד. לפיכך, לא נדרש פרק זמן מהותי כדי להכין את הדירות לשימוש המיועד או למכירתן ועל כן הן לא מהוות נכס כשיר. באשר למלאי בתהליך בגין דירות שנמכרו³, באופן דומה, לא נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד או למכירתן ועל כן גם דירות אלה לא מהוות נכס כשיר.

לעניין רכיב הקרקע אשר עלויותיו מיוחסות לכל אחת מהדירות –

כפי שצוין לעיל, בישראל, הדירה ורכיב הקרקע המיוחס אליה מזוהים ומטופלים כמחויבות ביצוע אחת לעניין העברת השליטה ללקוח וההכרה בהכנסה בגין מכירה. לפיכך, לעמדת סגל הרשות, לא סבירה הבחנה וטיפול שונה בין רכיבי הנכס המוכרים בגין דירה לעניין היוון עלויות אשראי (המשך היוון עלות אשראי בגין רכיב קרקע ואי-היוון בגין רכיבי עלות אחרים). יתרה מכך, אותו הרציונל העומד בבסיס ההחלטה לפיה הנכסים הנוצרים בגין דירות שנמכרו ודירות שטרם נמכרו אינם מהווים נכסים כשירים, חל גם על רכיב הקרקע המיוחס לכל דירה. **לאור האמור, לעמדת סגל הרשות, לא ניתן לראות ברכיב הקרקע המיוחס לכל אחת מהדירות כנכס כשיר נפרד אליו ניתן להוון עלויות אשראי.**

עם זאת, לעמדת סגל הרשות, תיתכנה נסיבות שבהן קרקע, עליה מתכוונת חברה להקים בניין למגורים, תעמוד בהגדרה של נכס כשיר בהתאם להוראות IAS 23 – בנסיבות שבהן חברה החלה בפעולות פיתוח של קרקע (ועל כן עומדת בהוראות IAS 23 לעניין תחילת היוון עלויות אשראי לנכס כשיר), ואולם אין ביכולתה למכור את הדירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע ולהכיר בהכנסה בגין בהתאם להוראות IFRS 15, הגדרת נכס כשיר עשויה להתקיים, שכן הקרקע מהווה נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו. כך, לעמדת סגל

³ בדרך כלל בגין יתרת רכיב הקרקע שטרם נגרעה.

הרשות, מקום שבו טרם התקבל היתר בנייה, ומשכך אין ביכולתה של החברה למכור את הדירות (ובכלל זה את רכיב הקרקע המיוחס להן), ולהתחיל להעביר את השליטה בהן ללקוחות ולהכיר בגין מכירתן בהכנסה, הקרקע עשויה להוות נכס כשיר בהתאם להוראות IAS 23.

אופן יישום השינוי בטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים

לעמדת סגל הרשות, השינוי בטיפול חשבונאי הנובע מהחלטת ה-IFRIC ומעמדת הסגל דנן, יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – "IAS 8").

על מנת לאפשר תקופת היערכות ליישום עמדה זו, סגל הרשות לא יתערב ככל שעמדה זו תיושם, כשינוי מדיניות חשבונאית כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019⁴.

בנוסף, היות שהשינוי במדיניות החשבונאית כמתואר בעמדה זו, נובע מהשינוי באופן ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בעקבות יישום הוראות IFRS 15 כמתואר בתחילת עמדה זו, הרי ששינוי המדיניות החשבונאית ייעשה למפרע (בהתאם להוראות IAS 8 באשר לשינוי מדיניות חשבונאית) החל ממועד היישום לראשונה של הוראות IFRS 15 בדוחותיה הכספיים של החברה.

גילוי באשר להשפעות מהותיות צפויות של יישום עמדת הסגל – לעמדת סגל הרשות, מקום שבו חברה צופה כי השפעת השינוי במדיניות החשבונאית כתוצאה מיישום עמדת סגל זו, תהיה מהותית, ובוחרת ליישמה החל מדוחות רבעון שלישי לשנת 2019 כמתאפשר בהתאם לאמור לעיל, עליה לכלול גילוי במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2019 או לחציון הראשון לשנת 2019 (לתאגיד קטן) לפי העניין, אשר יאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הערכתה בקשר להשפעות העיקריות הצפויות מהשינוי במדיניות החשבונאית, ככל שזו ניתנת לאמידה באופן סביר למועד זה, לרבות השלכות עסקיות נוספות (למשל בקשר עם עמידת החברה באמות מידה פיננסיות; תגמולים לנושאי משרה וכדומה).

אנשי קשר – רו"ח אדוה מדליון, רו"ח אביחי אביעד

מחלקת תאגידיים

טלפון - 02-6556444 ; פקס - 02-6513160

⁴ חברה המהווה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 55 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ומיישמת את ההקלה הקבועה בתקנה 55(ב) לתקנות אלה ומשכך לא מגישה דוחות כספיים לרבעון שלישי, תטפל בשינוי בטיפול החשבונאי האמור כשינוי מדיניות חשבונאית לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2019.