

עלויות אשראי המתהוות בגין הקמה של יחידות דיור אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן

מבוא

עם כניסתו לתוקף של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS) הכנסות מחוזים עם לקוחות ב-1 בינואר 2018 חברות בענף ייזום הבנייה למגורים בישראל החלו להכיר בהכנסה ממכירת דירות מגורים לאורך זמן בהתאם להוראות סעיף 35(ג) ל-IFRS 15 חלף הכרה בהכנסה במועד המסירה לרוכש שהייתה נהוגה טרם כניסתו לתוקף של IFRS 15.

המעבר מהכרה בהכנסה בנקודת זמן בסוף הליך הבנייה להכרה בהכנסה לאורך זמן העלה את השאלה האם ניתן להוון עלויות אשראי בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 23 (IAS) עלויות אשראי לנכסים המוכרים בספרי חברה במכירה של יחידות הדיור אשר הכנסה בגין מוכרת לאורך זמן בהתאם להוראות סעיף 35(ג) ל-IFRS 15.

החלטת הדחיה של ה-IFRIC ממרץ 2019

בחודש מרץ 2019, בעקבות פנייה של הרשות לניירות ערך לוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) בנושא, פרסם ה-IFRIC החלטת דחיה (Agenda Decision) על פיה לא ניתן להוון עלויות אשראי לנכסים המוכרים בספרי חברה במכירה של יחידות דיור אשר הכנסה בגין מוכרת לאורך זמן בהתאם להוראות סעיף 35(ג) ל-IFRS 15.

הסוגיה שנדונה ב-IFRIC התייחסה לחברה הפועלת בתחום הבנייה למגורים. החברה החלה בשיווק ובמכירה של יחידות הדיור בבניין ליחידים עוד בטרם החלה בבנייה ולה חוזים עם לקוחות כהגדרתם בסעיף 9 ל-IFRS 15. כמו כן בכוונת החברה למכור את יחידות הדיור הנותרות ברגע שימצא קונה מתאים עבורן כאשר גם החוזים העתידיים עתידים לענות להגדרת "חוזה" כאמור בסעיף 9 ל-IFRS 15.

ה-IFRIC בחן האם לחברה יש "נכס כשיר" כהגדרתו ב-IAS 23. נכס כשיר מוגדר ב-IAS 23 כ"נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו". בהקשר זה הבהיר ה-IFRIC כי:

- ה"לקוחות" שהחברה רושמת בספריה הינם נכס פיננסי ולכן אינם עונים להגדרה של "נכס כשיר".
- "נכסים בגין חוזים עם לקוחות" שהחברה רושמת בספריה הינם זכות לתמורה (מזומן או נכס פיננסי אחר) אשר מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן ולכן אינם נכסים שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותם לשימוש המיועד.
- ה"מלאי" (עבודה בתהליך) שהחברה רושמת בספריה בגין עלויות הבנייה של יחידות הדיור שטרם נמכרו אינו עונה להגדרה של נכס כשיר מאחר ויחידות הדיור משווקות ומוכנות למכירה במצבם הנוכחי כך שעם החתימה על חוזה מכירה עם לקוח השליטה בעבודה בתהליך (יחידת הדיור שבהקמה) עוברת לרוכש.

האמור לעיל הוביל את ה-IFRIC למסקנה שהן הנכסים המוכרים בספרי החברה במכירה של יחידות הדיור שנמכרו בפועל והן הנכסים המוכרים בספרי החברה ביחס ליחידות הדיור שטרם נמכרו אינם עונים בהגדרה של "נכס כשיר" ולכן היוון של עלויות אשראי אינו אפשרי.

המצגת של צוות ה-IASB מיוני 2019

ביוני 2019 פרסמה המועצה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) מצגת המסבירה את הקשר בין IAS 23 ל-IFRS 15 ואת הסיבות שהובילו את ה-IFRIC למסקנה שהיוון עלויות האשראי אינו אפשרי. המצגת כוללת בין היתר השוואה ביחס לטיפול החשבונאי בעלויות אשראי במקרים בהם ההכנסה מוכרת בנקודת זמן ובמקרים בהם ההכנסה מוכרת לאורך זמן. בנוסף מצוין במצגת כי במקרים בהם ההכנסה מוכרת לאורך זמן ואילו התמורה מהלקוח צפויה להתקבל זמן רב לאחר העברת השליטה ללקוח (לדוגמה בסוף תהליך הבנייה) על חברה לבחון בנוסף את קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה בהתאם להוראות סעיפים 60-65 ל-IFRS 15.

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

ב-30 ביולי 2019 פורסמה עמדת סגל חשבונאית מספר 1-22 היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן (העמדה). העמדה מתבססת על החלטת ה-IFRIC ממרץ 2019 ומתייחסת למספר היבטים נוספים העולים מיישום החלטת ה-IFRIC כמובהר להלן:

אופן הטיפול ברכיב קרקע המיוחס ליחידת דיור שנמכרה או שמשווקת למכירה

סגל הרשות מציין כי בישראל יחידת הדיור ורכיב הקרקע המיוחס אליה מטופלים כיחידה חשבונאית אחת לעניין העברת השליטה ללקוח והכרה בהכנסה בגין המכירה לכן אין זה סביר בעיניו שתבוצע הבחנה בין רכיבים אלו רק לצורך היוון עלויות אשראי. זאת ועוד, גם לו רכיב הקרקע היה נבחן בנפרד לצורך היוון עלויות אשראי הרי שבהתאם לניתוח של ה-IFRIC כמפורט לעיל, גם רכיב הקרקע המיוחס ליחידת הדיור אינו עומד בהגדרה של נכס כשיר זאת לאור אותם הנימוקים המפורטים לעיל.

לאור האמור לעיל סגל הרשות מבהיר כי לא ניתן לראות כנכס כשיר נפרד אליו ניתן להוון עלויות אשראי את רכיב הקרקע המיוחס ליחידת דיור שנמכרה או שמשווקת למכירה.

אופן הטיפול ברכיב קרקע המיוחס ליחידות דיור שאין ביכולתה של החברה למכור

סגל הרשות מתייחס לנסיבות בהן חברה החלה בפעולות פיתוח המיוחסות לקרקע אולם מאחר וטרם התקבל היתר בנייה היא אינה יכולה למכור את יחידות הדיור אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. סגל הרשות מבהיר כי בנסיבות כאמור הקרקע עשויה לענות להגדרה של נכס הכשיר להיוון עלויות אשראי כמוגדר בהוראות IAS 23 מאחר ונדרש פרק זמן מהותי בכדי להכין אותה לשימוש המיועד שלה או למכירתה.

יישום השינוי בטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים

סגל הרשות מבהיר כי השינוי במדיניות החשבונאית הנובע מהחלטת ה-IFRIC יטופל, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8 **מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות**, כשינוי במדיניות חשבונאית. השינוי במדיניות החשבונאית ייושם למפרע החל ממועד היישום לראשונה של IFRS 15.

סגל הרשות מבהיר בעמדה כי הוא מאפשר לחברות ליישם את השינוי במדיניות החשבונאית **לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2019** ובחברה המיישמת את ההקלה הקבועה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לתאגיד קטן לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2019.

סגל הרשות מבהיר בנוסף כי במקרים בהם צפוי שהשפעת השינוי החשבונאי תהיה **מהותית** נדרש גילוי להשפעה הצפויה של השינוי במדיניות החשבונאית **בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2019** (או לחציון הראשון של שנת 2019 בתאגיד קטן).

סגל הרשות מציין כי על הגילוי לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הערכות החברה ביחס להשפעות העיקריות הצפויות מהשינוי במדיניות החשבונאית. סגל הרשות מבהיר כי לצורך הגילוי חברה נדרשת לאמוד ככל שניתן את הערכותיה בדבר השפעת השינוי הצפוי במדיניות החשבונאית וכן השלכות עסקיות נוספות לדוגמה ביחס לעמידת החברה באמות מידה פיננסיות, תגמולים לנושאי משרה וכדומה.

מידע נוסף:

להחלטת ה-IFRIC: [לחץ כאן](#)

למצגת באתר ה-IASB: [לחץ כאן](#)

לעמדת הרשות לניירות ערך: [לחץ כאן](#)