



תקן חשבונאות מספר 3

היוון עלויות אשראי

יולי 1999



תקן חשבונאות מס' 3 - היוון עלויות אשראי יולי 1999

תוכן העניינים

מספר הסעיף

1	מבוא
	התקן
2	הגדרות
3-8	קביעת עלויות אשראי לצורך ההיוון ודרך חישובן
9	עודף מקדמות על ההשקעה בנכסים הכשירים
10-11	תקרת הסכום המותר בהיוון
12	תקופת הדיווח
13-15	הפרשה לירידת ערך
16	דוחות מאוחדים
17-22	משך תקופת ההיוון
23-25	היוון עלויות אשראי בפרויקטים של בנייה הכוללים השקעה בקרקע
26	גילוי
27-28	הוראות מעבר ותחילה
	דברי הסבר
29-34	כללי
35-40	הגדרות
41-44	קביעת עלויות אשראי לצורך ההיוון ודרך חישובן
45	עלות אשראי שלילית
46	שיעור ההיוון
47-48	תקרת הסכום המותר בהיוון
49	תקופת הדיווח
50	הפרשה לירידת ערך
51	דוחות מאוחדים
52-53	משך תקופת ההיוון
54-55	היוון עלויות אשראי לקרקע בפרויקטים של בניה
56	גילוי
57	הוראות מעבר

נספח

הדגמה בנושא היוון עלויות אשראי

תקן חשבונאות מס' 3 - היוון עלויות אשראי

תקני החשבונאות וההנחיות המקצועיות המפורסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אינם חלים על פריטים לא מהותיים.
המבוא, דברי ההסבר והנספחים שבתקן זה אינם באים להוסיף על כללי החשבונאות המצויים בגוף התקן או לגרוע מהם. במקרה של שוני בין האמור במבוא, בדברי ההסבר או בנספחים, לבין האמור בגוף התקן, הוראותיו של האחרון הן המחייבות.

מבוא

1. תקן זה בא לקבוע את כללי החשבונאות והדיווח להיוון עלויות אשראי כחלק מהעלות של נכסים מסוימים.

התקן

הגדרות

2. לצורך תקן זה:

נכס כשייר

- נכס בהכנה או בהקמה שאינו משמש עדיין את ייעודו, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו או למכירתו מצריכה פרק זמן ניכר והנמנה על אחת מקבוצות הנכסים הבאות:
- א. נכס שנועד לשימוש עצמי.
 - ב. נכס שנועד למכירה ואשר, בעת תחילת הקמתו או הכשרתו לייעודו, מקיים לפחות את אחד התנאים הבאים:
 1. תקופת הקמתו או הכשרתו החזויה חריגה ביחס לתקופת ההקמה או ההכשרה המקובלת של נכסים כשירים למכירה באותו עסק;
 2. תקופת הקמתו או הכשרתו החזויה עולה על שלוש שנים;
 3. ההשקעה הכרוכה בהקמתו או בהכשרתו חריגה בהיקפה ביחס להשקעה המקובלת בנכסים כשירים למכירה באותו עסק.
- מלאי המיוצר דרך שיגרה או מיוצר בכמויות גדולות, באופן חוזר ונשנה, תוך פרק זמן קצר, אינו נכס כשייר.

עלויות אשראי

- עלויות ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ועלויות נלוות שנגרמו לעסק כתוצאה מקבלת אשראי. בדוחות מותאמים משמעותן של עלויות אשראי הן עלויות אשראי ריאליות (על פי בסיס המדידה המשמש לעריכת אותם דוחות), לרבות עלויות שליליות.
- עלויות אשראי, לצורך תקן זה, הן אותן עלויות אשראי הנובעות מההתחייבויות הבאות:
- אשראי לזמן קצר, להוציא אשראי ספקים לזמן קצר;
 - הלוואות לזמן ארוך;
 - התחייבויות בגין חכירה מימונית;

- אשראי ספקים לזמן ארוך ;
- אג"ח (כולל אג"ח להמרה) ;
- הלוואות שנתקבלו מבעלי שליטה.

לצורך קביעת עלויות האשראי בגין כל אחד ממקורות המימון אשר נמנו לעיל, תנוכה או תתוסף ההשפעה של עסקאות שנעשו לצורך גידור אותן עלויות.

אשראי ספציפי

אשראי שנלקח במיוחד לצורך השקעה בנכסים כשירים.

שיעור העלות

היחס בין עלות האשראי לבין הממוצע המשוקלל של היתרות במשך התקופה של ההתחייבות ממנה נובעת העלות, כאשר העלות ויתרת ההתחייבות נמדדות על פי כללי חשבונאות מקובלים.

היוון עלויות אשראי

כולל גריעה כאשר עלות האשראי היא שלילית.

קביעת עלויות אשראי לצורך ההיוון ודרך הישובן

3. עלויות אשראי יוכרו כהוצאה בתקופה בה הן נגרמו, למעט אותן עלויות אשראי שיש להוון לפי תקן זה.
4. עלויות אשראי שיש לייחסן לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר, הן אותן עלויות אשראי שניתן היה להימנע מהן אילו לא היו נעשות פעילויות אלה.
5. כאשר השקעה בנכס כשיר ממומנת על ידי אשראי ספציפי תהוון לנכס עלות האשראי הספציפי בגין אותה ההשקעה.
6. כאשר השקעה בנכס כשיר אינה ממומנת, או אינה ממומנת במלואה, על ידי אשראי ספציפי, יעשה ההיוון לאותה השקעה או לאותו חלק ממנה שלא מומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה על פי סעיף 5 (להלן "שיעור ההיוון").
7. הסכום של עלויות האשראי שיש להוון על פי סעיף 6 לעיל יקבע על ידי הכפלת שיעור ההיוון ביתרה המצטברת של העלויות שהושקעו בגין אותו נכס, כשהיא משוקללת בתקופה (להלן "סכום ההיוון התיאורטי").

8. לצורך יישום סעיפים 5-7 לעיל, העלויות שהושקעו בגין הנכס הן אותן עלויות שנעשו בדרך של תשלום במזומן, העברת נכסים או נטילת אשראי נושא ריבית. עלויות אלה יכללו כל עלות אחרת שהוונה לעלות הנכס, כולל עלות אשראי שהוונה לו בתקופות קודמות, בניכוי מקדמות שהתקבלו מלקוחות עבורם נבנה הנכס ובניכוי מענקים שהתקבלו בגין הנכס.

עודף מקדמות על ההשקעה בנכסים הכשירים

9. התקבלו מקדמות מלקוחות לבניית נכס כשיר שיועד למכירה בסכום העולה על ההשקעה באותו הנכס וניתן לזהות ספציפית השקעות נושאות ריבית שנעשו בסכום המקדמות, יזוכה הסכום העודף של המקדמות על ההשקעה באותן הכנסות מריבית. לא ניתן לזהות ספציפית השקעות אלו, יזוכה העודף של המקדמות בריבית בשיעור ריבית הזכות הממוצעת על ההשקעות. היו ההשקעות שהניבו את הכנסות המימון נמוכות מעודף המקדמות, יזוכה עודף המקדמות עד לסכום ההשקעות לפי שיעור ריבית הזכות הממוצע של אותן השקעות, ואילו ההפרש בין עודף המקדמות ליתרת אותן השקעות יזוכה בשיעור ההיוון. לא היו הכנסות מימון, יזוכה עודף המקדמות על פי שיעור ההיוון.

תקרת הסכום המותר בהיוון

10. על אף האמור בסעיף 7 לעיל, לא יעלה הסכום של עלויות האשראי הלא ספציפי שיהוונו במשך תקופת הדיווח על עלויות האשראי הלא ספציפיות שנגרמו באותה תקופת דיווח. (להלן "תקרת ההיוון").

11. עלה סכום ההיוון התיאורטי על תקרת ההיוון, יוקטן הסכום המהוון בגין כל נכס בשיעור השווה לאחד פחות יחס תקרת ההיוון לסכום ההיוון התיאורטי.

תקופת הדיווח

12. תקופת הדיווח לצורך קביעת שיעור ההיוון ולצורך קביעת התקרה של הסכום המותר בהיוון תהיה תקופת הדיווח הקצרה ביותר של התאגיד.

הפרשה לירידת ערך

13. עלתה היתרה בספרים על הסכום הניתן להשבה, תיעשה הפרשה לירידת ערכו של הנכס בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

14. תהליך היוון עלויות האשראי בתקופות דיווח שלאחר היווצרותה של הפרשה לירידת ערך כאמור לעיל, לא יופסק בעקבות יצירת אותה הפרשה והצורך ביצירתה ייבדק מדי תקופת דיווח בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

15. לצורך יישומם של סעיפים 5-8 לעיל, ההשקעה בנכס היא לפני הפחתת הפרשה לירידת הערך.

דוחות מאוחדים

16. בדוחות מאוחדים יקבעו כשירות הנכסים ותקרת היוון עלויות האשראי בראיה כוללת של הקבוצה. ואולם, שיעור ההיוון הממוצע שייחוס להשקעה בנכס כשיר על פי סעיף 6 לעיל, ייקבע על פי שיעור ההיוון הממוצע של אותה חברה בקבוצה שהשקיעה בנכס, אלא אם כן היו נסיבות, כמו קיומם של אשראים בין חברתיים, ההופכות את השימוש בשיעור היוון ממוצע של הקבוצה להולם יותר.

משך תקופת ההיוון

17. תקופת ההיוון של עלויות המימון לנכס הכשיר תחל כאשר מתקיימים כל שלושת התנאים, כדלקמן:

- א. הושקעו עלויות בנכס.
- ב. נגרמו עלויות אשראי.
- ג. נעשו פעילויות הדרושות להכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו.

18. היוון עלויות אשראי יופסק כאשר הושלמו מהותית כל הפעילויות הדרושות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו, אף כאשר עבודה מנהלתית שגרתית נמשכת.

19. היוון עלויות אשראי יושעה כאשר חלה הפסקה בתהליך הכשרת הנכס. הפסקות קצרות בתהליך זה מסיבות שאינן תלויות בעסק, לא יגרמו להשעיית ההיוון.

20. היוון עלויות אשראי לא יימשך מעבר לתקופה הסבירה הדרושה בדרך כלל להקמתו של הנכס או להכנתו לשימוש המיועד בו.

21. כאשר ההקמה של נכס כשיר מתבצעת בחלקים וניתן להשתמש בכל חלק תוך כדי הקמתם של חלקים אחרים, היוון עלויות האשראי לאותו חלק יפסק כאשר כל הפעילויות הנחוצות להכנתו, לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו מהותית.

22. למרות האמור בסעיפים 18 ו- 21, תסתיים תקופת ההיוון של עלויות האשראי בגין פרויקטים של בנייה למכירה עם תחילת ההכרה בהכנסה מהפרויקט.

היוון עלויות אשראי בפרויקטים של בנייה הכוללים השקעה בקרקע

23. לצורך הקביעה אם פרויקט בנייה הכולל השקעה בקרקע עומד בהגדרה של נכס כשיר, יחל מניין תקופת ההכשרה וההקמה מיום תחילת הבנייה.

24. למרות האמור בסעיף 17, תחל תקופת ההיוון של עלויות אשראי בגין השקעה בקרקע במועד בקשת היתר הבנייה או במועד תחילת עבודות הבנייה, המוקדם מבניהם.

25. עלויות אשראי שהונו הקשורות לרכישתה ולהכנתה של קרקע בפרויקט לבנייה, יתווספו לעלות הבנייה.

גילוי

26. בדוחות הכספיים יינתן גילוי באשר לאלה:
- א. המדיניות החשבונאית שאומצה לגבי עלויות האשראי.
 - ב. הסכום של עלויות אשראי שהווננו במשך התקופה.
 - ג. שיעור ההיוון במקרים בהם הווננו עלויות אשראי לא ספציפי לנכסים הכשירים.

תחילה

27. תקן זה יחול על עלויות אשראי בגין נכסים כשירים, שנגרמו החל מיום 1.1.2000 ואילך. הועדה מעודדת יישום מוקדם של תקן זה.

הוראות מעבר

28. תקן זה ייושם לראשונה ללא צורך במתן נתוני פרו-פורמה לגבי תקופות קודמות.

דברי הסבר

כללי

29. בישראל לא קיים תקן מיוחד להיוון עלויות אשראי ואף לא קיים נוהג— אחיד בעניין. בעולם, פורסמו מספר תקנים המתייחסים לנושא כאשר הבולטים שבהם הינם:
- א. תקן בינלאומי בחשבונאות IAS 23 בדבר " עלויות אשראי" (Borrowing Costs) שפורסם בשנת 1993, להלן "התקן הבינלאומי".
- ב. תקן אמריקני SFAS 34 מ- 1978 בדבר "היוון עלויות מימון" (Capitalization of Interest Cost) להלן "התקן האמריקני".
30. קיימות שתי אלטרנטיבות עקרוניות לטיפול בעלויות אשראי:
- א. התייחסות לעלויות האשראי כהוצאות תקופתיות.
- ב. היוון עלויות אשראי כחלק מעלות נכסים מסוימים ("נכסים כשירים").
31. הנימוקים העיקרים של מצדדי ההיוון הם:
- א. היוון עלויות אשראי מביא למדידה נכונה של עלות הנכס.
- ב. היוון עלויות אשראי מביא להקבלה תקופתית נכונה יותר בין ההוצאות לבין התועלת המופקת מהנכס.
- הנימוק העיקרי של מתנגדי ההיוון הוא שהיוון עלויות אשראי יעוות את מדידת הנכסים וההכנסה, שכן הוא גורם לכך שהרכב ההון של התאגיד ישפיע על אופן הצגת הנכסים ומדידת הרווח מאחר שאין זקיפה, במקביל, של עלות הריבית הרעיונית על ההון העצמי.
32. קיים הבדל מהותי בין התקן הבינלאומי לתקן האמריקני באשר להיוון עלויות אשראי. בעוד התקן הבינלאומי ממליץ לזקוף עלויות אשראי להוצאות בתקופה בה נגרמו, וכטיפול חלופי, מאפשר היוון עלויות מימון בתנאים מסוימים, התקן האמריקני דורש היוון עלויות המימון באותם התנאים.
33. הועדה סבורה שעלויות האשראי הן חלק מעלויות הרכישה או ההקמה של הנכסים הכשירים ולכן יש לזקפן לעלות אותם הנכסים. שיקולים נוספים שהביאו את הועדה לאימוץ הדרישה להיוון עלויות אשראי, בתנאים מסוימים, היו שהעדרו של תקן המחייב היוון עלויות אשראי יביא לאי אחידות בטיפול בין תאגידים שונים ואף לחוסר עקיבות בדיווח הכספי של אותו תאגיד לאורך זמן וכן העובדה שרוב החברות בארץ נוהגות כיום להוון עלויות של אשראי ספציפי.
34. תקן זה אינו עוסק בעלות הרעיונית של הריבית המיוחסת להון העצמי, שכן החשבונאות המקובלת כיום אינה מטפלת בעסקאות רעיוניות אלא בעסקאות ממשיות בלבד.

הגדרות

נכסים כשירים

35. היוון עלויות אשראי למלאי עבודות קבלנות מעורר בעיות יישום לא מעטות. לעתים קרובות, ההשקעה נטו של הקבלן אינה גבוהה בגלל קיומן של מקדמות מהקונים או ממזמיני העבודות ולעתים המדובר בעבודות בעלות משך זמן לא ארוך במיוחד ביחס למחזור הפעילות הרגיל.

במקרים אלה, לא ייגרם עיוות רב אם עלויות האשראי יוכרו כהוצאה שוטפת ולא יהוונו לעלות העבודות. העיוות מהעדר היוון עשוי להיות קטן גם מסיבה אחרת: בניגוד למצב בעולם, הדיווח הכספי בארץ מותאם לשינויים בכוח הקנייה של הכסף, כלומר, גם ללא היוון עלויות האשראי הריאליות, מערכת ההתאמה הנהוגה בארץ מביאה להיוון למעשה של חלק משמעותי מעלויות האשראי הנומינליות. לאור שיקולים אלה, נקבעו התנאים בסעיף ב' של הגדרת נכס כשיר שמשמעותם הגבלת הדרישה להיוון עלויות אשראי להשקעות בגין פרויקטים ארוכי טווח או פרויקטים חריגים בהיקפם או במשכם.

36. מכלל הנכסים הכשירים הוצא מלאי המיוצר באופן שגרתי. אמנם מלאי זה צורך אף הוא עלויות אשראי ואולם, ההקבלה בין עלויות אלו לבין התועלת מהנכס מושגת ללא צורך בהיוון עלויות האשראי שכן ההכנסות ממכירת המלאי נוצרות באופן שוטף. לפיכך, אין להוון עלויות אשראי למלאי המיוצר דרך שיגרה בפרקי זמן קצרים.

עלויות אשראי

37. התקן הבינלאומי משתמש במונח "עלויות אשראי", בעוד התקנים האמריקניים משתמשים במונח "הוצאות מימון". בדיווח המקובל בישראל הוצאות ריבית או מימון כוללות מרכיבים שאינם נובעים מקבלת אשראי (כמו שחיקת פריטים כספיים) ושאינן כוונה להוונם בכל מקרה. לפיכך, אימצה הועדה את השימוש במונח עלויות אשראי.

38. מקורות האשראי המפורטים בסעיף 2 בתקן אינם כוללים אשראי ספקים לזמן קצר. הסיבה לכך היא שאשראי זה נלקח על פי רוב למימון פעילות שוטפת בעסק (כגון מלאי) ולא לצורך מימון נכסים כשירים.

39. הפרשי שער הם חלק מעלויות האשראי שכן הם מהווים תחליף לעלויות ריבית. זוהי גם גישתו של תקן החשבונאות הבינ"ל 23. יחד עם זאת, במונחים ריאליים, לקיחת הלוואה הנקובה במטבע זר חושפת את הלווה לתנודות בלתי חזויות בשער החליפין ולפיכך יש בה מרכיב ספקולטיבי. כל עוד נמדדת עלות האשראי במונחים ריאליים ביחס למדד המחירים לצרכן הרי שגם בהלוואות שקליות לא צמודות קיים מרכיב ספקולטיבי דומה. יש הטוענים שיש לתחום את עלות האשראי הנובעת מהפרשי שער לאותה עלות המהווה תחליף לריבית. כאמור, ניתן לייחס טענה זו גם לגבי אשראי שקלי לא צמוד. מאחר שקיים קושי רב לקבוע את החלק מהפרשי השער המהווה תחליף לריבית, לא נעשית הפרדה כזו בתקן. בכל מקרה, יש לזכור שגם כאשר הפרשי השער הם קיצוניים, למשל במקרה של פיחות משמעותי, היוון

עלויות האשראי עשוי להתבטל למעשה באמצעות הפרשה לירידת ערך הנכס (ראה סעיף 13 בתקן).

שיעור העלות

40. לצורך חישוב שיעור העלות יש להתחשב בעלויות האשראי ובגובה ההתחייבויות כפי שהן נמדדות על פי כללי חשבונאות מקובלים.

התייחסות לכללי חשבונאות מקובלים בהקשר זה נחוצה שכן במקרים מסוימים (כמו אשראי ספקים לזמן ארוך שאינו נושא ריבית או אשראי שהתקבל מבעלי עניין) עשוי להיות פער בין הסכומים הנקובים של האשראי או של עלותו לבין הסכומים המתקבלים מתוך יישום כללי חשבונאות מקובלים.

קביעת עלויות אשראי לצורך ההיוון ודרך חישובן

41. במקרים בהם ניתן לקבוע שהאשראי התקבל במיוחד לרכישת נכס כשיר ספציפי או להקמתו, (להלן "אשראי ספציפי") הרי שלפי הטיפול החלופי המותר בתקן הבינ"ל, חובה להוון לאותו הנכס את סכום עלויות האשראי הספציפי. התקן האמריקני, לעומת זאת, אינו דורש שימוש בשיעור ההיוון הספציפי. קיימים טיעונים בעד ונגד שימוש בעלות האשראי הספציפי מול שימוש בעלות ממוצעת של כל האשראים לצורך קביעת העלות שתהוון כלהלן:

בעד :

א. מחיר האשראי נגזר בין השאר ממאפייני ההשקעה הספציפית (כמו סיכון), הממומנת מאותו אשראי.

ב. היוון על פי שיעור ריבית ספציפי יותר פרקטי, שכן אינו מחייב חישוב, שעשוי להיות מורכב, של שיעור הריבית הממוצע (רוב האשראים בסקטור הבנייה, למשל, הם אשראים ספציפיים).

נגד :

א. עלות האשראי ממקור כלשהו תלויה, בין היתר, בעלויות האשראי ממקורות אחרים ולפיכך לא ניתן לייחס, כלכלית, להשקעה כלשהי עלות ספציפית, גם אם מבחינה פורמלית קיים קשר בין מקור האשראי לשימוש ספציפי. במילים אחרות, "לכסף אין ריח".

ב. בעייתיות בזיהוי של מקור מימון ספציפי.

הועדה החליטה לחייב היוון על פי שיעור היוון ספציפי כאשר ניתן לזהות מקור אשראי ספציפי למימון הנכס הכשיר. כאשר הנכס הכשיר מומן רק בחלקו מאשראי ספציפי, יעשה ההיוון של עלות האשראי שמימן את יתרת ההשקעה לפי שיעור ההיוון הממוצע.

42. לעתים מתקבל אשראי לרכישת קבוצה של נכסים כשירים מבלי שיהיה זיהוי אותו אשראי עם נכס ספציפי כלשהו בקבוצה. זהו המקרה, למשל, כאשר מונפקות אג"ח שיעודן הוא השקעות בציוד ובמכונות המהווים נכסים כשירים. על אף היעדר הזיהוי של האשראי עם כל נכס כשיר בודד, ייחשב אשראי מסוג זה לאשראי ספציפי על פי הגדרתו בתקן זה.

43. אופן ההבחנה בין אשראי ספציפי לאשראי שאינו ספציפי יהיה עקיב לאורך זמן.

44. כאשר העסק מקבל אשראי ספציפי למימון נכס כשיר וכספי האשראי מושקעים, כולם או חלקם, בנכסים פיננסיים עד לביצוע ההשקעה בנכס הכשיר, יש לפי התקן הבינלאומי להפחית את ההכנסות מהשקעת אותו סכום של אשראי שהתקבל, מעלויות האשראי שיהוונו לנכס. גישה זו שונה במהותה מהגישה בתקן האמריקני, לפיה יש להוון עלויות מימון רק מיום ההשקעה ולא מיום נטילת האשראי ולפיכך לא תיזקפנה הכנסות מימון לעלות הנכס¹. הועדה החליטה לאמץ את גישתו של התקן האמריקני.

עלות אשראי שלילית

45. התקן קובע שבמקרים בהם שיעור ההיוון הוא שלילי, העלות הריאלית השלילית תופחת מעלות הנכס. הסיבה לטיפול זה היא שהריבית הריאלית השלילית הינה מצב זמני, כאשר לאורך זמן היא חזויה להתקזז מול ריבית ריאלית חיובית. אי הפחתת הריבית הריאלית השלילית מעלות הנכס, במצב שבו מהוונת הריבית הריאלית החיובית, היה מביא לכך שלאורך זמן תהוון לנכס עלות אשראי גבוהה מדי.

שיעור ההיוון

46. חישובו של שיעור העלות בגין התחייבות בודדת כלשהי מחייב את קביעת היתרה הממוצעת של אותה התחייבות במשך התקופה ואילו חישובו של שיעור ההיוון מחייב את קביעתו של ממוצע שיעורי העלות של ההתחייבויות השונות כאשר אלה משוקללים ביתרות הממוצעות של אותן התחייבויות. חישוב היתרות הממוצעות יכול להיעשות בדרגות פירוט שונות, עד לרמה היומית. הועדה לא ראתה צורך בקביעת מסמרות בעניין אופן החישוב של היתרות הממוצעות.

תקרת הסכום המותר בהיוון

47. כאשר האשראי הוא ספציפי, עלות האשראי המהוונת לנכס בתקופת ההשקעה היא העלות בפועל ללא כל תקרה, שכן זוהי העלות שניתן היה להימנע ממנה לולא נעשתה ההשקעה בנכס הכשיר. התקרה חלה לפיכך על אשראי שאינו ספציפי. כאשר התקרה הזו אפקטיבית (כלומר, עלות האשראי שניתן תיאורטית להוון להשקעה בנכסים הכשירים עולה על עלות האשראי בפועל), מתעורר הצורך להקצות את סכום התקרה בין הנכסים הכשירים השונים. לועדה נראה שהקצאה לנכסים הכשירים הנעשית באופן יחסי לגובה ההשקעה המצטברת בהם היא הדרך ההגיונית ביותר.

48. אם כי הצורך בהפרשה לירידת ערך מתבקש מתוך כללים חשבונאיים מקובלים, מצאה הועדה לנכון לכלול סעיף מפורש בנושא בגוף התקן. הסיבה לכך היא כפולה: ראשית,

¹למעט מקרים בהם ההלוואות מסובסדות לרכישת נכס כשיר או מוגבלות לשימוש לנכס ספציפי. כפי שנקבע ב – SFAS 62: "Capitalization of Interest Cost in Situations Involving Certain Tax-Exempt Borrowings and Certain Gifts and Costs".

הצורך להדגיש את העובדה שההפרשה לירידת הערך צריכה להיעשות תוך התייחסות ליתרת הנכס הכוללת את היוון עלויות האשראי ושנית, הדגשת העובדה שעל שני התהליכים החשבונאיים - היוון עלויות אשראי ויצירתה, במידת הצורך, של הפרשה לירידת ערך, להתקיים במקביל.

תקופת הדיווח

49. יישום דקדקני של סעיף 17, הדורש קיומם בו זמנית של השקעה בנכס כשיר ושל אשראי כתנאי להיוון עלויות אשראי, מעורר קשיים פרקטיים בכל הנוגע לאשראי שאינו ספציפי. כך, למשל, שיעור ההיוון על פי סעיף 6 עשוי להיות מחושב על בסיס תקופת הדיווח כולה, בעוד שהשקעה בנכס הכשיר שאליה מהוונות עלויות האשראי נעשתה רק בחלק מאותה תקופת דיווח. ככלל, יתכנו מצבים לפיהם המועדים בתוך תקופת הדיווח שבהם הייתה יתרת אשראי אינם חופפים למועדים בתוך אותה תקופת דיווח שבהם נעשו ההשקעות. ככל שתקופת הדיווח קצרה יותר, כך גם מובטחת חפיפה הדוקה יותר בין תקופת ההשקעה לתקופת ההלוואה ומכאן, היוון עלויות אשראי באופן המשקף יותר את רוחו של סעיף 4 בתקן. לפיכך החליטה הועדה (ראה סעיף 12) שחשוב שיעור ההיוון וקביעת התקרה להיוון יעשו מדי כל תקופת דיווח של התאגיד (שהיא, במקרה של חברות בורסאיות, רבעון).

הפרשה לירידת ערך

50. בקביעת הסכום הניתן להשבה של נכס שהקמתו טרם הושלמה, יש להתחשב בתמורה הנקייה החזויה ממימושו בניכוי העלות החזויה הכוללת שלו (לרבות עלויות האשראי שהונו אליו ואלו הצפויות בהיוון).

דוחות מאוחדים

51. עלויות האשראי שיהוונו וכשירות הנכסים יקבעו בראיה כוללת של הקבוצה. אי לכך:

- א. הריבית שהוונה היא הריבית שנוקפה בפועל לזכות המלווה החיצוני ולא הריבית הבין-חברתית שבה חויבה החברה הבת על ידי האם.
- ב. הבחינה של נכס כשיר תיעשה אף היא בראייה כוללת של הקבוצה.

כלומר, יתכנו מצבים בהם עלויות האשראי שהונו אצל החברה הבודדת יהיו שונות מאלו שבדוח המאוחד.

משך תקופת ההיוון

52. לעתים מופסקת פעילות ההקמה של הנכס באופן זמני מסיבות שאינן תלויות בעסק (כגון, בעיות טכניות, תנאי מזג אויר, סגר בשטחים). אלה הן הפסקות טבעיות שלכמותן ניתן לצפות בפרויקטים של בנייה. לפיכך, יש לראות בתקופת ההפסקה חלק אינטגרלי של תקופת ההקמה ולפיכך להמשיך בה בהיוון עלויות האשראי. היוון עלויות האשראי מניח שהעלויות האשראי המהוונות יביאו בעתיד לפירות. כאשר הפרוייקט מושעה מסיבות כלכליות (למשל, בגלל היעדר מכירות, שינוי ביעוד וכד'), תקופת ההשעיה לא תצמיח פירות בעתיד (עלויות המימון שהונו לא "יוחזרו"). יתר על כן, במקרים אלה, תקופת ההשעיה

אינה פרק זמן הנדרש בהכרח לשימוש בנכס או למכירתו. בנסיבות אלה, יש להשעות את היוון עלויות האשראי אליו, כאמור בסעיפים 19 ו-20.

53. היוון עלויות אשראי בגין פרויקטים של בנייה למכירה, כחלק ממרכיבי עלות הפרויקט, מחייב את קיומה ועדכונה של תחזית עלויות האשראי העתידיות. תחזית זו משמשת הן לקביעת הנחיצות של הפרשה להפסדים בגין הפרויקט והן לצורך קביעת הרווח מחלקי הפרויקט שנמכרו בתקופה השוטפת. קיים קושי באומדן עלויות האשראי העתידיות שכן עלויות אלו תלויות לא במעט בגורמים שמחוץ לשליטת העסק. הקביעה בסעיף 22 לפיה ייפסק היוון עלויות האשראי עם תחילת ההכרה בהכנסה מהפרויקט נובעת משיקולי עלות מול תועלת: למרות שהיא פוגמת במידת מה בהקבלת ההכנסות וההוצאות, הרי שהיא מבטלת את הצורך בתחזית מדויקת של עלויות האשראי הצפויות מאותה עת ואילך הנחוצה לקביעת הרווח הצפוי מהפרויקט ובזאת היא מקילה על מכיני הדוחות הכספיים.

היוון עלויות אשראי לקרקע בפרויקטים של בניה

54. תקופת ההכשרה של קרקע לייעודה עשויה להיות ארוכה ביותר בגלל משך הזמן הנדרש להשגת הרשיונות וההיתרים הדרושים. לפיכך, משך ההקמה של פרויקט בנייה הכולל קרקע הנו ארוך ועולה לעתים קרובות על שלש שנים. דבר זה היה מביא לכך שרוב הפרויקטים של בנייה למכירה היו מסווגים כנכס כשיר ודורשים היוון עלויות אשראי. סעיף 23 בא איפוא לשמר את הפישוט שהוא מטרתם של התנאים המופיעים בסעיף ב' בהגדרת נכס כשיר, ולצמצם את הדרישה להיוון עלויות אשראי בפרויקטים של בנייה (שם מתעוררות בעיות היישום העיקריות) לאותם פרויקטים בהם עצם משכה הארוך של תקופת הבנייה הופכת אותם לנכס כשיר.

55. קביעת משך תקופת ההכנה לייעודו הסופי של נכס כמו קרקע מעוררת מספר קשיים. לעתים נרכשת קרקע למלאי, תוך כוונה להשתמש בה רק בעתיד הרחוק. הקרקע הנרכשת לצורך זה עשויה אף להיות קרקע חקלאית שיש תקווה שתופשר לבנייה ביום מן הימים. פעולות ההכנה במקרים אלה, כוללות טיפול משפטי ומנהלי שעשוי להמשך שנים ארוכות. לדעת הועדה, יש להגביל את תקופת ההיוון של עלויות האשראי בגין הקרקע לפרק הזמן שבו יעודה הספציפי של הקרקע מוגדר. מאחר שבקשה להיתר בנייה מחייבת הגדרה מפורטת של הפרויקט שייבנה על הקרקע, נבחר המועד של הגשת בקשה להיתר בנייה כמועד שבו מתחילה תקופת ההיוון של עלויות האשראי בגין ההשקעה בקרקע (ראה סעיף 24).

גילוי

56. דרישות הגילוי דומות לאלה שבתקן הבינלאומי והאמריקני ונועדו לאפשר לקורא הדוחות ללמוד על השפעת ההיוון של עלויות האשראי על הדוחות הכספיים.

הוראות מעבר

57. שינויים במדיניות חשבונאית הנגרמים בעקבות פרסום תקנים חדשים מדווחים כרגיל באופן שוטף, בדרך של השפעה מצטברת של השינויים לתחילת התקופה המדווחת או באופן רטרואקטיבי - למפרע - בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה לכל התקופות המדווחות. אף על פי כן, החליטה הועדה כי הפעלתו לראשונה של תקן זה תחול פרוספקטיבית - מכאן ואילך. החלטה זו התקבלה משיקולים מעשיים ומשיקולי עלות תועלת. זאת, על אף המודעות לפגיעה מסוימת בהשוואתיות, העלולה להיגרם בתקופות הראשונות לאימוצו של התקן. היישום הפרוספקטיבי של תקן זה זהה לאופן היישום שנקבע בתקן האמריקני ותואם את קביעותיו של התקן הבינלאומי בנדון.²

² ראה סעיף 30 ב - IAS 23 (Revised) וסעיף 67 ב - SFAS 34.

נספח

הדגמה בנושא היוון עלויות אשראי

(כל הערכים הכספיים הם באלפים)

נתונים

השקעות בפרויקט

1. חברה קבלנית החלה בפרויקט בניה למגורים, אשר בנייתו חזויה להמשך כ - 4 שנים, ע"י כך שהשקיעה 30,000 ש"ח ברכישת חלקת קרקע ביום 31/12/X1. בנוסף רכשה החברה לצורך הפרויקט חלקת קרקע צמודה בעסקת קומבינציה תמורת התחייבות לבעל אותה חלקת קרקע להעביר לרשותו 6% מהדירות בפרויקט.
2. ליום העסקה אומדת החברה את עלות הפיתוח והבנייה של הפרויקט כולל עלויות אשראי ב - 60,000 ש"ח. (בשקלים של מועד תחילת הפרויקט). לא היה שינוי באומדן זה לאורך השנים X2 ו - X3.
3. במהלך שנת X2 עברה הקרקע הליכי פיתוח לצורך הקמת מבנה. עלויות פיתוח בסך 4,000 ש"ח הושקעו ב - 30/6/X2 וסכום זהה הושקע ב - 31/12/X2.
4. במהלך שנת X3 השקיעה החברה בבנייה 15,600 ש"ח. ההשקעה התפלגה באופן שווה על פני השנה.

מימון הפרויקט

5. רכישת הקרקע מומנה בחלקה ע"י הלוואה בסך 10,000 ש"ח שהתקבלה ביום 31/12/X1. ההלוואה צמודה למדד הידוע בריבית צמודה בשיעור 10% לשנה, המשולמת ב - 1/1 וב - 1/7 מדי שנה. ההלוואה תפרע במלואה ב - 31/12/X6 (להלן "הלוואה 1").
6. אשראים נוספים ששימשו את החברה בתקופת הקמת הפרויקט:
 - 6.1 הלוואה בסך \$10,000, נתקבלה ביום 1/1/X2. ההלוואה צמודה לשער החליפין של הדולר ונושאת ריבית בשעור 12% לשנה המשולמת ב - 30/6 וב - 31/12 של כל שנה. קרן ההלוואה נפרעת ב - 4 תשלומים שנתיים שווים (במונחי דולרים) בתאריך 30/6 כל שנה. (להלן "הלוואה 2").

6.2 הלוואה בסך 15,000 ש"ח נתקבלה ביום 30/6/X2. ההלוואה לא צמודה, בריבית שנתית 14% המשולמת ב - 31/12 וב - 30/6 של כל שנה. קרן ההלוואה תפרע בסכום אחד ב - 30/6/X5 (להלן "הלוואה 3").

7. עד לתום שנה X3 לא קיבלה החברה מקדמות מקונים ולא הכירה בהכנסה מפרויקט הבנייה.

נתונים נוספים

8. להלן מדדי המחירים לצרכן:

	<u>חודש</u>		<u>חודש</u>
120	1/X3	98	11/X1
130	5/X3	100	12/X1
140	6/X3	101	1/X2
145	7/X3	108	5/X2
152	11/X3	111	6/X2
155	12/X3	112	7/X2
		118	11/X2
	מדד ממוצע	120	12/X2
141	לשנת X3		

9. להלן שערי החליפין של הדולר:

1.8	1/1/X2
1.9	30/06/X2
2.0	31/12/X2
2.2	30/06/X3
2.2	31/12/X3

10. תקופת הדיווח הקצרה ביותר של החברה היא שנה.

חישוב עלויות האשראי שיהוונו לעלות הפרוייקט

1. שנת X2

א. עלות האשראי בגין הלוואה 1 (במונחים של שקלי דצמבר X2)

$$10,000 * \frac{108}{98} * 5\% * \frac{120}{112} = 590 \quad \text{ריבית 7/X2}$$

$$10,000 * \frac{118}{98} * 5\% = 602 \quad \text{ריבית 1/X3}$$

$$\left[10,000 * \left(\frac{118}{98} - \frac{120}{100} \right) \right] = 40 \quad \text{שחיקת קרן}$$

1,232

ב. חישוב היתרה הממוצעת של הלוואה 2 (במונחים של שקלי דצמבר X2)

$$\$7,500 * 1.8 * \frac{120}{101} = 16,040 \quad \text{יתרת הלוואה שעמדה במשך כל השנה}$$

$$\$2,500 * 1.8 * \frac{120}{101} * 0.5 = 2,673 \quad \text{יתרת הלוואה שעמדה רק במחצית הראשונה}$$

$$\underline{18,713} \quad \text{יתרה ממוצעת לשנה}$$

ג. עלות האשראי בגין הלוואה 2 (במונחים של שקלי דצמבר X2)

$$\$10,000 * 6\% * 1.9 * 120 / 111 + \$7,500 * 6\% * 2.0 = 2,132 \quad \text{ריבית}$$

$$(1,251) \quad \text{שחיקת הלוואה}$$

$$\underline{881} \quad \text{עלות אשראי}$$

שחיקת ההלוואה של 1,251 התקבלה באופן הבא:

$$\$10,000 * 1.80 * \frac{120}{101} - \$2,500 * 1.90 * \frac{120}{111} = 21,386 - 5,135 = 16,251$$

$$(10,000 - \$2,500) * 2.00 = 15,000$$

1,251

ד. היתרה הממוצעת של הלוואה 3 (במונחים של שקלי דצמבר X2)

$$15,000 * \frac{120}{111} = 16,216 \quad \text{סכום ההלוואה}$$

$$16,216 * 6/12 = 8,108 \quad \text{יתרה ממוצעת}$$

ה. עלות האשראי בגין הלוואה 3 (במונחים של שקלי דצמבר X2)

$15,000 * 7\% =$	1,050	ריבית
$15,000 * \left(\frac{120}{111} - 1 \right) =$	<u>(1,216)</u>	שחיקה
		עלות אשראי ריאלית
	<u>(166)</u>	(שלילית)

ו. חישוב שיעור ההיוון (על פי סעיף 7 בתקן)

$$(-166 + 881) / (8,108 + 18,713) = 2.666\%$$

ז. היוון עלויות האשראי

	<u>1. אשראי ספציפי</u>
1,232 (הלוואה 1)	
	<u>2. אשראי לא ספציפי</u>
	השקעה ממוצעת:
30,000	עלות הקרקע
<u>10,000</u>	בניכוי הלוואה ספציפית
<u>20,000</u>	
$20,000 * 120 / 100 =$	24,000 במונחי שקלים של דצמי X2
$120 / 111 * 4,000 * \frac{1}{2} =$	<u>2,162</u> עלויות פיתוח ממוצעות
	השקעה ממוצעת לצורך היוון
<u>26,162</u>	עלויות האשראי *

* הסבר: על פי סעיף 8 בתקן, ההשקעה לצורך היוון עלויות האשראי מייצגת רק את העלויות שנעשו בדרך של תשלום במזומן, העברת נכסים או נטילת אשראי נושא ריבית. לפיכך, להשקעה בקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה, דהיינו באמצעות נטילת התחייבות לא כספית, לא תהוונה עלויות אשראי.

$26,162 * 2.666\% =$	697	עלות האשראי הלא ספציפי:
$(166) + 881 =$	715	תקרת ההיוון:
	697	הסכום שיהוון:

ח. עלות הפרויקט

במונחים של שקלי דצמבר X2

$30,000 * \frac{120}{100} = 36,000$	קרקע שנרכשה במזומן
$6\% * 30,000 * \frac{120}{100} = 2,160$	קרקע שנרכשה בקומבינציה
$30,000 * \frac{120}{100} = 8,324$	עלויות פיתוח

עלות אשראי מהוונת

1,232	עלות אשראי ספציפי
<u>697</u>	עלות אשראי לא ספציפי
1,929	סה"כ עלות מהוונת
	בניכוי עלויות שנזקפו כנגד
$6\% * (1,929 + 8,324) = (615)$	ההתחייבות לשירותי בנייה
	עלות הפרויקט
<u>47,798</u>	ליום 31/12/X2

ט. התחייבות בגין שירותי בנייה

התחייבות בגין שירותי בנייה $2,160 - 615 = 1,545$

2. שנת X3

א. עלויות האשראי בגין הלוואה 1 (במונחים של שקלי דצמבר X3)

$$10,000 * 5\% * \frac{130}{98} * \frac{155}{145} = 709 \quad \text{ריבית 7/X3}$$

$$10,000 * 5\% * \frac{152}{98} = 775 \quad \text{ריבית 12/X3}$$

$$10,000 * \frac{152}{98} - 12,040 * \frac{155}{120} = (42) \quad \text{שחיקת הקרן}$$

1,442

ב. היתרה הממוצעת של הלוואה 2 (במונחים של שקלי דצמבר X3)

$$\$5,000 * 2.00 * \frac{155}{120} = 12,917 \quad \text{יתרת הלוואה שעמדה במשך כל השנה}$$

$$\$2,500 * 2.00 * \frac{155}{140} * 0.5 = 3,229 \quad \text{יתרת הלוואה שעמדה רק במחצית הראשונה}$$

16,146 יתרה ממוצעת לשנה

ג. עלות האשראי בגין הלוואה 2 (במונחים של שקלי דצמבר X3)

$$\$7,500 * 6\% * 2.2 * \frac{155}{140} + \$5,000 * 6\% * 2.2 = 1,756 \quad \text{ריבית}$$

(2,286) שחיקת הלוואה

(530) עלות אשראי שלילית

שחיקת ההלוואה של 2,286 חושבה באופן הבא :

$$\$7,500 * 2.00 * \frac{155}{120} - \$2,500 * 2.20 * \frac{155}{140} = 19,375 - 6,089 = 13,286$$

$$(\$7,500 - \$2,500) * 2.20 = (11,000)$$

2,286

ד. היתרה הממוצעת של הלוואה 3 (במונחים של שקלי דצמבר X3)

$$15,000 * \frac{155}{120} = 19,375$$

ה. עלות האשראי בגין הלואה 3 (במונחים של שקלי דצמבר X3)

$$15,000 * 7\% * \left(\frac{155}{140}\right) = 1,162 \quad \text{ריבית מ-1.1 עד 30.6}$$

$$15,000 * 7\% = 1,050 \quad \text{ריבית מ-1.7 עד 31.12}$$

$$15,000 * \left(\frac{155}{120} - 1\right) = \underline{(4,375)} \quad \text{שחיקה}$$

$$\underline{(2,163)} \quad \text{עלות אשראי שלילית}$$

ו. חישוב שיעור ההיוון

$$(-530 - 2,163) / (16,146 + 19,375) = -7.58\%$$

ז. היוון עלויות האשראי

	1,442	<u>1. אשראי ספציפי</u>
(סעיף 2א')		
		<u>2. אשראי לא ספציפי</u>
		השקעה ממוצעת:
(סעיף 1 ח.)	47,798	עלות הפרויקט ליום 31.12.X2
(סעיף 1 ח.)	(2,160)	קרקע שנרכשה בקומבינציה
(סעיף 1 ח.)	615	עלויות שנזקפו כנגד התחייבות לשירותי בנייה
	<u>(12,000)</u>	קרקע שמומנה באשראי ספציפי
	<u>34,253</u>	במונחי דצמבר x2
34,253*(155/120)	44,243	במונחי דצמבר x3
(15,600/2)*(155/141)	<u>8,574</u>	עלויות פיתוח בשנת x3
	<u>52,817</u>	
	52,817 * 7.58% = (4,004)	עלות האשראי הלא ספציפי:
	-530 - 2,163 = (2,693)	תקרת ההיוון:
	(2,693)	סכום עלויות האשראי השליליות שיהוונו

ח. עלות הפרויקט

במונחי שקלי דצמבר X3

$$30,000 * \frac{155}{100} = 46,500 \quad \text{קרקע שנרכשה במזומן}$$

$$2,160 * \frac{155}{120} = 2,790 \quad \text{קרקע שנרכשה בקומבינציה}$$

$$4,000 * \frac{155}{111} + 4,000 * \frac{155}{120} = 10,753 \quad \text{עלויות פיתוח}$$

$$15,600 * \frac{155}{141} = 17,149 \quad \text{עלויות בניה}$$

$$(1,232 + 697) * \frac{155}{120} = 2,492 \quad \text{עלויות אשראי שהונוו בעבר}$$

עלויות אשראי ספציפי

$$1,442 \quad \text{בתקופה השוטפת}$$

עלויות אשראי לא ספציפי

$$(2,693) \quad \text{בתקופה השוטפת}$$

בניכוי עלויות שנזקפו כנגד

$$6\% * (10,753 + 17,149 + 2,492 + 1,442 - 2,693) = (1,749) \quad \text{התחייבות לשירותי בנייה}$$

סה"כ עלות ההשקעה

$$\underline{\underline{76,684}} \quad \text{למאזן ליום 31/12/X3}$$

ט. התחייבות בגין שירותי בנייה

$$2,790 - 1,749 = 1,041 \quad \text{התחייבות בגין שירותי בנייה}$$

הועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

חברים

פרופ' דן גבעולי, רו"ח - יו"ר
פרופ' אמיר ברנע
רו"ח אריה גנס
רו"ח דב כהנא
רו"ח דב ספיר
ד"ר אריה עובדיה
רו"ח יהלי שפי

משתתפים קבועים

ד"ר יוסי בכר, רו"ח
רו"ח דוד גולדברג
רו"ח רפי האפט
רו"ח רקפת עמינח-רוסק
רו"ח אדיר ענבר
רו"ח מוטי פרידמן
רו"ח תמר צבן-נחומוב

צוות מקצועי בכיר

רו"ח רונית לרנר
רו"ח שושי צאיג

המועצה של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

רו"ח שלום רונאל - יו"ר המועצה
רו"ח אלכס הילמן, נשיא לשכת רו"ח - סגן יו"ר המועצה
עו"ד מירי כץ, יו"ר רשות ני"ע - סגן יו"ר המועצה
פרופ' יאיר אורגלר, יו"ר דירקטוריון הבורסה
רו"ח דניאל דורון
רו"ח צבי טלמון
רו"ח ליאורה לב
רו"ח נחמיה מלך
מר עמוס מר חיים, יו"ר איגוד החברות הרשומות בבורסה
גבי ציפי סאמט, המפקחת על שוק ההון
ד"ר אייל סולגניק, רוח – רשות ני"ע
מר דן פרופר, נשיא התאחדות התעשיינים
רו"ח יהונתן קפלן, נציב מס הכנסה
רו"ח יצחק רוטמן
רו"ח יוסי שחק
רו"ח ישראל שטראוס
מר מוטי שפיגל, הפיקוח על הבנקים