



## דבר יו"ר המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

מטרת הדוחות הכספיים בהתאם למסגרת המושגית היא לספק מידע לגבי המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של ישות שהוא שימושי לתחום רחב של משתמשים לצורך קבלת החלטות כלכליות. לצורך כך קובעת התקינה החשבונאית כללים והוראות לטיפול בסוגים שונים של עסקאות, אירועים ומצבים. במהלך השנים התקינה החשבונאית משתנה ומתפתחת וזאת על מנת להתאימה לשינויים בסביבה הכלכלית והעסקית. אולם, לעיתים, נוצרים עיוותים בדוחות הכספיים כתוצאה מיישום דווקני של תקינה חשבונאית.

התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) היא תקינה מבוססת עקרונות ולא תקינה מבוססת כללים. לפיכך, מטבעה, היא דורשת הפעלת שיקול דעת במקרים רבים. בפרקטיקה נתקלים החברות ורו"ח בסוגיות רבות בהן התקינה החשבונאית הבינלאומית מתייחסת לנושאים מסוימים, אך נוסח הסעיף מאפשר שתי פרשנויות, או יותר, לגבי אופן הטיפול החשבונאי בעסקה זו, כאשר כל הפרשנויות אינן סותרות את האמור באותו סעיף. במקרים כאלה, ראוי היה שחברות ורו"ח יבחנו את הפרשנויות השונות כאמור ויאמצו את הפרשנות שמשקפת לדעתם באופן הנאות ביותר את העסקה ואשר תואמת את ההגיון הכלכלי שעל בסיסו נערכה העסקה.

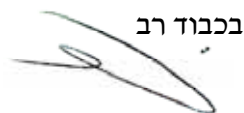
הפרקטיקה שהתפתחה מאז אימוץ ה- IFRS היא שבסוגיות כאלה משרדי רו"ח פונים למשרדי רו"ח הגלובליים בחו"ל שהם משתייכים אליהם על מנת לקבל את עמדת המשרד הגלובלי לגבי הפרשנות המקובלת באותה סוגיה. זאת על מנת להביא לאחידות היישום של התקינה החשבונאית הבינלאומית על ידי כלל החברות בעולם המבוקרות על ידי אותו משרד רו"ח גלובלי. לדעתנו, השאיפה לאחידות הטיפול החשבונאי בין החברות המבוקרות על ידי אותו משרד רו"ח גלובלי אינה מצדיקה מניעת שיקול דעת של החברה המדווחת עצמה ולעיתים גם של משרד רו"ח המקומי. זאת מאחר שהחברה המדווחת ומשרד רו"ח המקומי מכירים את העסקה ואת מטרותיה יותר מאשר אותה מחלקה מקצועית במשרד רו"ח הגלובלי.

לאחרונה פורסמה על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים פרשנות מספר 21 היטלים. פרשנות זו קובעת כי האירוע המחייב שבגיננו נדרשת התחייבות לשלם היטל הוא הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל, כפי שהיא זוהתה על ידי החקיקה. לדוגמה, אם הפעילות שגורמת לתשלום היטל השבחה היא מימוש זכויות ההשבחה (לדוגמה על ידי מכירת המקרקעין) וסכום ההיטל נקבע בהתאם לגובה ההשבחה במועד הטלת ההיטל, האירוע המחייב הוא מימוש זכויות ההשבחה וזאת מאחר שגם לאחר הטלת ההיטל, בעל המקרקעין יכול להימנע מתשלום ההיטל. יחד עם זאת, אם נכס המקרקעין נמדד בשווי הוגן (לדוגמה, נדל"ן להשקעה שנמדד לפי מודל שווי הוגן), חישוב שווי הוגן מבוצע בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 13 שווי הוגן. אין מחלוקת כי שווי הוגן של נכס מקרקעין, כולל גם את שווי הוגן של זכויות ההשבחה של הנכס. הוועדה המקצועית דנה בשתי פרשנויות אפשריות לתקן דיווח כספי בינלאומי 13. בהתאם לפרשנות הראשונה לא ניתן לנכות את היטל ההשבחה בקביעת השווי הוגן של נכס המקרקעין (אשר כולל



כאמור את זכויות ההשבחה) ובהתאם לפרשנות השנייה ניתן לנכות את היטל ההשבחה בקביעת שוויו ההוגן של נכס המקרקעין. הוועדה המקצועית העדיפה את הפרשנות השנייה אשר משקפת באופן נאות יותר את המצב הכספי. אילו התקבלה הפרשנות הראשונה, היה נוצר עיוות בדוחות הכספיים שכן נכס המקרקעין היה מוצג בשווי הוגן הכולל את שווין ההוגן של זכויות ההשבחה ומנגד לא היה מבוצע ניכוי בגין היטל ההשבחה אשר תשלומו נדרש על מנת לממש את זכויות ההשבחה. יתר על כן, החל משנת 2008 בחרו חלק מחברות הנדל"ן להציג נכסי נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן ובמקביל הוכרה התחייבות לתשלום היטל השבחה או שהיטל ההשבחה הובא בחשבון בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן. התוצאה של אימוץ הפרשנות הראשונה, לרבות אימוץ IFRIC 21, עלולה היתה להיות הכרה בדוחות הכספיים של כל החברות האמורות ברווחים לא ריאליים בשנת אימוץ IFRIC 21 והכרה בהפסדים ניכרים בשנים שלאחר מכן, בעת מימוש זכויות ההשבחה, הן בדרך של מימוש הנדל"ן והן בדרך של שימוש בזכויות ההשבחה.

מצ"ב סיכום הדיון שהתקיים בוועדה המקצועית בנושא.

בכבוד רב  


דב ספיר, רו"ח

יו"ר הוועדה המקצועית

המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות



## הטיפול החשבונאי בהיטל השבחה

פברואר 2014

פרשנות מספר 21 של הוועדה לפרשנויות

של דיווח כספי בינלאומי היטלים

ותקן דיווח כספי בינלאומי 13 שווי הוגן

לפרסומים של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - המוסד לתקינה) בנושאי תקני דיווח כספי בינלאומיים אין מעמד של תקן או הבהרה והם אינם מחייבים. פרסום זה נועד להביא לידיעת ציבור המדווחים את העמדות כפי שהתגבשו בדיוני הוועדה המקצועית של המוסד לתקינה.

### רקע כללי

בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 והתוספת לחוק זה (להלן יחדיו - "החוק") מוטל היטל השבחה על ידי ועדה מקומית בגין עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, מתן הקלה או התרת שימוש חורג (להלן - "פעולת השבחה"). שיעור ההיטל הינו מחצית מגובה ההשבחה של המקרקעין, קרי מחצית מהעלייה בשווי המקרקעין הנובעת מהאירועים שהוזכרו לעיל.

החבות בהיטל השבחה חלה על הבעלים של המקרקעין או על חוכר לדורות של המקרקעין (במסגרת חכירה לתקופה של 25 שנים או יותר) במועד בו אושרה פעולת השבחה (להלן - "מועד הטלת ההיטל"). יחד עם זאת, מועד תשלום היטל השבחה יבוצע לא יאוחר מהמועד שהחייב בו "מימש זכות במקרקעין" שלגביהם חל ההיטל. לצורך זאת, "מימוש זכויות" במקרקעין הינו אחד מהאירועים המפורטים להלן:

- (1) קבלת היתר לפי החוק האמור לבניה או לשימוש במקרקעין שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אושרה פעולת השבחה שבעקבותיה חל היטל השבחה;
- (2) התחלת השימוש במקרקעין בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיה חל היטל השבחה; או
- (3) העברת המקרקעין או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או באופן חלקי, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה (למעט, במקרים מסוימים).



היטל ההשבחה צמוד למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן (לפי הנמוך מביניהם) ממועד אישור פעולת ההשבחה ועד למועד תשלום היטל ההשבחה.

לסיכומו של עניין, על אף שהיטל השבחה הוטל על ידי ועדה מקומית בשלב אישור פעולת השבחה, תשלומו עשוי להידחות על ידי החייב בו למועד מאוחר יותר - היינו, למועד מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק האמור.

### סוגיות חשבונאיות

1. האם היטל השבחה הינו בתחולת פרשנות מספר 21 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי היטלים (להלן – "פרשנות מספר 21").
2. א. מהו עיתוי ההכרה בהתחייבות בגין היטל השבחה.  
ב. האם העובדה שתשלום היטל השבחה צמוד ממועד הטלת היטל ועד למועד מימוש הזכויות משפיעה על מועד ההכרה בהתחייבות.
3. האם וכיצד יובא בחשבון היטל השבחה במסגרת מדידת שווי ההוגן של נכס מקרקעין, טרם ההכרה בהתחייבות לתשלומו, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן (להלן - "תקן דיווח כספי בינלאומי 13").
4. מהו הטיפול החשבונאי העוקב הנדרש בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק.

### עיקרי הדיון שהתקיים בנושא בוועדה המקצועית של המוסד לתקינה:

#### 1. האם היטל השבחה הינו בתחולת פרשנות מספר 21

##### א. רקע

סעיף 2 לפרשנות מספר 21 מתייחס לעניין התחולה של היטלים: "פרשנות זו דנה בטיפול החשבונאי בהתחייבות לשלם היטל אם התחייבות זו נמצאת בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 37. פרשנות זו דנה אף בטיפול החשבונאי בהתחייבות לשלם היטל שסכומו ועיתויו ודאיים." (ההדגשה אינה במקור).

סעיף 4 לפרשנות מספר 21 מגדיר היטל לצורך פרשנות זו כלהלן: "לצורך פרשנות זו, היטל הוא תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות, אשר מוטל על ישויות על ידי ממשלות בהתאם לחקיקה (כלומר, חוקים ו/או תקנות), להוציא:

(א) תזרימים שליליים של משאבים אשר נמצאים בתחולת תקנים אחרים (כגון מסים על הכנסה אשר נמצאים בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה); וכן

(ב) קנסות או עונשים אחרים אשר מוטלים בשל הפרות החקיקה.



המונח 'ממשלה' מתייחס לממשלה, סוכנויות ממשלתיות וגופים דומים בין אם מקומיים, לאומיים או בינלאומיים.

סעיף 5 לפרשנות מספר 21 מתייחס לתשלומים מסוימים לממשלה אשר אינם בתחולת פרשנות זו:

"תשלום ששולם על ידי ישות לרכישת נכס, או עבור שירותים, במסגרת הסכם חוזי עם ממשלה, אינו מקיים את ההגדרה של היטל."

## ב. דיון

על בסיס סעיף 4 לפרשנות מספר 21 עולה כי ההתחייבות לתשלום היטל השבחה מתיישבת עם הוראות התחולה של פרשנות זו, היות שהתחייבות זו מהווה תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות בגין היטל המוטל על בעלי הקרקעות (או חוכרים לדורות) על ידי ועדה מקומית בהתאם להוראות החוק. כמו כן, אין המדובר בתשלום לרכישת נכס או עבור שירותים במסגרת הסכם חוזי עם הממשלה. יתרה מכך, היטל השבחה אינו מבוסס על הכנסה חייבת לצורכי מס, אינו משולם לרשויות המס ואינו ניתן לקיזוז כנגד הכנסה חייבת. לאור זאת, היטל השבחה אינו מהווה מסים על הכנסה אשר בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 12 *מסים על ההכנסה*. בנוסף לכך, היטל השבחה אינו נובע כתוצאה מחוזה, היות והוא מוטל מכוח חוק ועל כן אינו בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 39 *מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה*.

כאמור לעיל, פרשנות מספר 21 מחריגה מתחולתה תזרימים שליליים של משאבים אשר נכללים בתחולת תקן חשבונאות אחר. היות שהיטל השבחה אינו בתחולתם של תקני חשבונאות אחרים (כגון, תקן חשבונאות בינלאומי 12 ותקן חשבונאות בינלאומי 39), הוא נכלל בתחולתו של תקן חשבונאות בינלאומי 37 *הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים* (להלן - "תקן חשבונאות בינלאומי 37"). כפועל יוצא מסעיף 2 לפרשנות מספר 21, לפיו התחייבות לתשלום היטל שבתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 37 הינה בתחולת פרשנות זו, עולה כי היטל השבחה הינו בתחולת פרשנות מספר 21.

**בדיון שהתקיים בישיבת הוועדה המקצועית בסוגיה זו תמכו כל הנוכחים בעמדה כי היטל השבחה הינו בתחולת פרשנות מספר 21.**

## 2. עיתוי ההכרה בהתחייבות בגין היטל השבחה

### א. רקע

סעיף 8 לפרשנות מספר 21 מתייחס לעיתוי ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל: "האירוע המחייב אשר בגינו נדרשת התחייבות לשלם היטל הוא הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל, כפי שהיא זוהתה על ידי החקיקה. לדוגמה, אם הפעילות שגורמת



לתשלום היטל היא הפקת הכנסות בתקופה הנוכחית והחישוב של היטל זה מבוסס על ההכנסות שהופקו בתקופה הקודמת, האירוע המחייב להיטל זה הוא הפקת ההכנסות בתקופה הנוכחית. הפקת ההכנסות בתקופה הקודמת היא הכרחית, אך אינה מספיקה, כדי ליצור מחויבות בהווה" (ההדגשה אינה במקור).

סעיפים 18 ו-19 לתקן חשבונאות בינלאומי 37 קובעים כלהלן בקשר להכרה בעלויות הנדרשות לצורך פעולות עתידיות של הישות:

18" דוחות כספיים עוסקים במצבה הכספי של ישות לתום תקופת הדיווח שלה ולא במצבה האפשרי בעתיד. לפיכך, **אין להכיר בהפרשות בגין עלויות שהתהוותן תינדרש לצורך פעילות בעתיד**. בדוח על המצב הכספי של הישות מוכרות רק אותן התחייבויות הקיימות לסוף תקופת הדיווח.

19. רק אותן מחויבויות, הנובעות מאירועי העבר, **הקיימות באופן עצמאי מפעולותיה של הישות בעתיד** (דהיינו, התנהגות העסק בעתיד), מוכרות כהפרשות. דוגמאות למחויבויות אלה הן קנסות או עלויות טיהור בגין נזק סביבתי בלתי חוקי, באשר שניהם מובילים לתזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות לצורך סילוק המחויבות **ללא קשר לפעולותיה של הישות בעתיד**. בדומה לכך, ישות מכירה בהפרשה בגין עלויות פירוק מתקן נפט או תחנת כוח גרעינית אם הישות מחויבת לתקן נזק שכבר נגרם. בניגוד לכך, כתוצאה מלחצים מסחריים, או דרישות משפטיות, יכול שיהיו לישות כוונה או צורך להוציא כספים כדי לפעול בדרך מסוימת בעתיד (לדוגמה, על ידי התקנת מסנני עשן בבית חרושת מסוים). היות שהישות יכולה להימנע מהיציאה העתידית באמצעות פעולותיה בעתיד, לדוגמה על ידי שינוי שיטת פעולתה, אין לה מחויבות בהווה בגין אותה יציאה עתידית ואין להכיר בהפרשה." (ההדגשות אינן במקור)

כמו כן, להלן דוגמה מספר 2 הנכללת במסגרת פרשנות מספר 21:

"Entity B has an annual reporting period that ends on 31 December. In accordance with legislation, a levy is triggered in full as soon as an entity generates revenue in 20X1. The amount of the levy is calculated by reference to revenue generated by the entity in 20X0. Entity B generated revenue in 20X0 and in 20X1 starts to generate revenue on 3 January 20X1.

In this example, **the liability is recognised in full on 3 January 20X1** because the obligating event, as identified by the legislation, is the first generation of revenue in 20X1. **The generation of revenue in 20X0 is necessary, but not sufficient, to create a present obligation to pay a levy.** Before 3 January 20X1, Entity B has no present obligation to pay a levy. In other words, the activity that triggers the payment of the levy, as identified by the legislation, is the point at which Entity B



first generates revenue in 20X1. The generation of revenue in 20X0 is not the activity that triggers the payment of the levy and the recognition of the liability. **The amount of revenue generated in 20X0 only affects the measurement of the liability.**

In the interim financial report (if any), the liability is recognised in full in the first interim period of 20X1 because the liability is recognised in full on 3 January 20X1."

(ההדגשות אינן במקור)

## ב. דיון

כמצוין לעיל, סעיף 8 לפרשנות מספר 21 קובע כי האירוע המחייב אשר בגינו נדרשת הכרה בהתחייבות לשלם היטל הינו הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל, כפי שזוהתה על ידי החקיקה הרלוונטית. כמתואר במסגרת הרקע הכללי, החייב בהיטל (לדוגמה, בעל הקרקע) רשאי לדחות את תשלום היטל השבחה עד למועד "מימוש הזכויות" במקרקעין, כמשמעותו בחוק. על כן, אירוע "מימוש הזכויות" (כמשמעותו בחוק) הינו הפעילות שבעקבותיה נדרש תשלום ההיטל ולכן זהו האירוע המחייב לצורכי פרשנות מספר 21, כיוון שרק בהתקיימותו נדרש החייב בהיטל לתשלומו ללא יכולת לדחות מעבר לכך. במילים אחרות, הטלת ההיטל על ידי ועדה מקומית במועד אישור פעולת השבחה הינה, כמצוין בסעיף 8 לפרשנות מספר 21, הכרחית ליצירת המחויבות, אך אינה מספיקה לכשעצמה, כדי ליצור מחויבות בהווה. בהמשך לכך ובהתבסס על דוגמה מספר 2 בפרשנות מספר 21, הטלת ההיטל על ידי ועדה מקומית (כגון, במועד אישור תכנית) שקולה להכנסות שהופקו בשנת 2000 באותה דוגמה, ואילו אירוע "מימוש הזכויות" (כמשמעותו בחוק), שלמעשה מפעיל את ביצוע תשלום היטל השבחה, שקול להכנסות שהופקו ביום 3 בינואר 2001 במסגרת אותה דוגמה.

עוד יש לציין כי בהתאם לפרשנות מספר 21 וכן בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 37, התחייבות אינה מוכרת לפני שמתגבש האירוע המחייב היוצר את המחויבות. לעניין היטל השבחה, לחייב בהיטל קיימת יכולת בשליטתו הבלעדית להימנע מתשלומו, היות והוא שולט על עיתוי התרחשותו של האירוע הגורם לתשלום ההיטל (מועד "מימוש הזכויות", כמשמעותו בחוק). על כן, לחייב בהיטל לא קיימת מחויבות בהווה במועד הטלת ההיטל על ידי ועדה מקומית (כגון, עם אישור התכנית), וכפועל יוצא התחייבות לתשלום היטל השבחה אינה מוכרת לפני התקיימותו של מועד "מימוש הזכויות", כמשמעותו בחוק.

בנוסף, הכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה במועד מוקדם יותר (היינו, במועד הטלת ההיטל על ידי ועדה מקומית; כגון, עם אישור התכנית) סותרת את הוראות סעיפים 18-19 לתקן חשבונאות בינלאומי 37 לפיהם אין להכיר בהפרשות בגין עלויות



שהתהוותן תידרש לצורך פעילות בעתיד, אלא רק בגין אותן התחייבויות הקיימות לסוף תקופת הדיווח אשר קיימות באופן עצמאי מפעולותיה של הישות בעתיד.

הצמדת היטל השבחה למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן (לפי הנמוך מביניהם) ממועד הטלת ההיטל מבוצעת על מנת לשמר את הערך הריאלי של היטל ההשבחה. למרות שהיטל ההשבחה צמוד כאמור לעיל, ומאחר שהיטל ההשבחה אינו נושא ריבית ובעל המקרקעין או החוכר לדורות יכול להימנע מתשלום ההיטל והוא שולט על עיתוי התרחשותו של האירוע הגורם לתשלום ההיטל (מועד "מימוש הזכויות" כמשמעותו בחוק), לא קיימת לחייב מחויבות בהווה במועד הטלת ההיטל.

**בדיון שהתקיים בישיבת הוועדה המקצועית תמכו מרבית הנוכחים בעמדה כי בהתבסס על הוראות פרשנות מספר 21, התחייבות לתשלום היטל השבחה תוכר במועד "מימוש הזכויות", כמשמעותו בחוק.**

3. **האם וכיצד יובא בחשבון היטל השבחה במסגרת מדידת שווי ההוגן של נכס מקרקעין, טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 13?**

#### א. רקע

סעיף 2 לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 מתייחס לעקרונות מדידת שווי ההוגן המבוססת על נקודת המבט של משתתף בשוק:

"שווי ההוגן הוא מדידה מבוססת שוק, ולא מדידה ספיציפית לישות. לגבי חלק מהנכסים וההתחייבויות עסקאות שוק ניתנות לצפייה או מידע שוק יכולים להיות ניתנים להשגה. לגבי נכסים אחרים והתחייבויות אחרות, ייתכן שעסקאות שוק ניתנות לצפייה ומידע שוק לא יהיו ניתנים להשגה. אולם, המטרה של מדידת שווי ההוגן בשני המקרים היא זהה - לאמוד את המחיר שבו עסקה רגילה למכירת נכס או להעברת התחייבות תתרחש בין משתתפים בשוק במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות)".

(ההדגשות אינן במקור)

סעיף 25 לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 מתייחס לאי הכללת עלויות עסקה במסגרת מדידת שווי ההוגן:

"המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) שמשמש למדידת השווי ההוגן של הנכס או של ההתחייבות לא יותאם בגין עלויות עסקה. עלויות עסקה יטופלו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים. עלויות עסקה אינן מאפיין של נכס או של התחייבות; במקום זאת, הן ספיציפיות לעסקה והן יהיו שונות בהתאם לדרך שבה הישות מתקשרת בעסקה לנכס או להתחייבות." (ההדגשות אינן במקור)





סעיף 26 לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 מתייחס להכללת עלויות הובלה במסגרת מדידת שווי הוגן:

”עלויות עסקה אינן כוללות עלויות הובלה. אם מיקום הוא מאפיין של הנכס (כפי שיכול להיות המקרה, לדוגמה, עבור סחורת יסוד (commodity)), המחיר בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) יותאם בגין העלויות, אם קיימות, שיתהוו להובלת הנכס מהמיקום הנכחי שלו לשוק זה.”

סעיף 28(ג) לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 עוסק בשימוש המיטבי לנכסים לא פיננסיים במסגרת מדידת שווי הוגן:

”השימוש המיטבי של נכס לא פיננסי מביא בחשבון את השימוש של הנכס שהוא אפשרי מבחינה פיזית, מותר מבחינה משפטית ובר-ביצוע מבחינה פיננסית, כלהלן: (...)

(ג) שימוש שהוא בר ביצוע מבחינה פיננסית מביא בחשבון אם השימוש בנכס שהוא אפשרי מבחינה פיזית ומותר מבחינה משפטית מפיק הכנסה או תזרימי מזומנים מספקים (תוך הבאה בחשבון של עלויות המרת הנכס לשימוש זה) כדי לייצר תשואה להשקעה שמשתתפים בשוק דורשים מהשקעה בנכס זה שיועדה לשימוש זה.”  
(ההדגשה אינה במקור)

סעיף 89 לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 מתייחס להתאמת נתוני הישות עצמה לנתונים שמתתפי שוק אחרים היו משתמשים בהם:

”ישות תפתח נתונים שאינם ניתנים לצפייה תוך שימוש במידע הטוב ביותר שניתן להשגה בנסיבות, אשר עשוי לכלול את הנתונים של הישות עצמה. בפיתוח נתונים שאינם ניתנים לצפייה, ישות יכולה להתחיל עם הנתונים שלה, אך היא תתאים נתונים אלה אם מידע הניתן להשגה באופן סביר מצביע על כך שמתתפים אחרים בשוק היו משתמשים בנתונים שונים או שיש משהו ייחודי לישות שאינו ניתן להשגה על ידי משתתפים אחרים בשוק (לדוגמה סינרגיה שהיא ספציפית לישות). ישות לא צריכה לקחת על עצמה מאמצים מכבידים כדי להשיג מידע לגבי הנחות של משתתפים בשוק. אולם, ישות תביא בחשבון כל מידע לגבי הנחות של משתתפים בשוק שניתן להשגה באופן סביר. נתונים שאינם ניתנים לצפייה שפותחו באופן המתואר לעיל נחשבים הנחות של משתתפים בשוק ומקיימים את מטרת מדידת השווי ההוגן.” (ההדגשה אינה במקור)



נספח א' לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 מגדיר עלויות עסקה כלהלן:  
"העלויות למכירה של נכס או להעברה של התחייבות בשוק העיקרי (או בשוק הכדאי ביותר) עבור הנכס או ההתחייבות שניתנים לייחוס במישרין למימוש של הנכס או להעברה של ההתחייבות ומקיימות את שני הקריטריונים הבאים:

(א) הן תוצאה ישירה של העסקה והן חיוניות לעסקה.

(ב) הן לא היו מתהוות על ידי הישות אם ההחלטה למכור את הנכס או להעביר את ההתחייבות לא היתה מתקבלת (בדומה לעלויות למכירה, כהגדרתן בתקן דיווח כספי בינלאומי 5)". (ההדגשה אינה במקור)

נספח א' לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 מגדיר עלויות הובלה כלהלן:  
"העלויות שהיו מתהוות להובלת נכס מהמיקום הנוכחי שלו לשוק העיקרי (או לשוק הכדאי ביותר) שלו".

סעיף 39 לבסיס למסקנות של תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מתייחס גם הוא לעקרונות מדידת שווי הוגן מנקודת המבט של משתתף בשוק:

"... an exit price of an asset or a liability embodies expectations about the future cash inflows and outflows associated with the asset or liability **from the perspective of a market participant that holds the asset or owes the liability at the measurement date...**" (ההדגשה אינה במקור)

## ב. דיון

הדיון להלן מתייחס למקרים בהם ישות מודדת נכס מקרקעין לפי שווי הוגן במהלך התקופה שלאחר מועד הטלת ההיטל וטרם מועד מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק האמור. כך למשל, במידה שישות מטפלת בנכס מקרקעין כנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40 נדל"ן להשקעה (או כוללת גילוי מתאים לשווי הוגן של נכס מקרקעין בהתאם לאותו תקן), מטפלת בנכס מקרקעין כרכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 16 רכוש קבוע, או בעת מדידת שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה לצורך קביעת סכום בר-השבה של נכס מקרקעין לפי תקן חשבונאות בינלאומי 36 ירידת ערך נכסים.

בדיון שהתקיים בסוגיה זו בוועדה המקצועית של המוסד לתקינה עלו לדיון שתי גישות אפשריות, כמפורט להלן:



**גישה ראשונה - אי הכללת תזרימי המזומנים השלישיים המתייחסים להיטל השבחה במסגרת מדידת שוויו ההוגן של נכס מקרקעין, טרם ההכרה בהתחייבות לתשלומו**

התומכים בעמדה זו טענו בדיון כי מהטעמים שלהלן תזרימי המזומנים השלישיים המתייחסים להיטל השבחה לא יובאו בחשבון במסגרת קביעת השווי ההוגן של נכס מקרקעין במהלך התקופה שלאחר מועד הטלת ההיטל וטרם מועד מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק האמור (במילים אחרות, השווי ההוגן של נכס המקרקעין יימדד בתקופה האמורה ללא ניכוי כלשהו בגין היטל השבחה):

(1) היטל השבחה אינו מאפיין של הנכס, אלא מהווה מאפיין הייחודי למחזיק בנכס, היות שבהתאם להוראות החוק ההתחייבות לתשלומו אינה מועברת לרוכשים עתידיים של הנכס, אלא סילוקה נדרש על ידי המחזיק בנכס במועד הטלת ההיטל.

(2) אמנם היטל השבחה אינו עונה באופן מלא להגדרת "עלויות עסקה" (כמפורט לעיל), אך הוא כולל מאפיינים הדומים לאלו של עלויות עסקה, היות שתשלומו נדרש, בין היתר, עם מכירת הנכס.

**גישה שנייה - הכללת תזרימי המזומנים השלישיים המתייחסים להיטל השבחה במסגרת מדידת שוויו ההוגן של נכס מקרקעין, טרם ההכרה בהתחייבות לתשלומו**

התומכים בעמדה זו טענו בדיון כי מהטעמים שלהלן תזרימי המזומנים השלישיים המתייחסים להיטל השבחה יובאו בחשבון במסגרת קביעת השווי ההוגן של נכס מקרקעין טרם ההכרה בהתחייבות לתשלומו (שהינה במועד "מימוש הזכויות", כמפורט לעיל; במילים אחרות, עד לאותו מועד, היטל השבחה ינוכה מהשווי ההוגן של נכס המקרקעין):

(1) אמנם היטל השבחה אינו מועבר לרוכשים עתידיים של נכס המקרקעין, אך מדובר בעלות שהבעלים הנוכחי (או החוכר לדורות) חייב לשאת בה על מנת למכור או לפתח את הנכס בהתאם לתכנית שאושרה, ההקלה שניתנה או השימוש החורג שהותר.

(2) היטל השבחה הינו מאפיין של הנכס (ולא של המחזיק בנכס) מהסיבה שהוא מוטל באופן קולקטיבי על כל בעלי הקרקעות (או חוכרים לדורות) הנכללים במסגרת התכנית שאושרה ללא תלות בזהותם (להבדיל מהיטל המוטל באופן פרטני על בעלים מסוימים של נכס מקרקעין). כמו כן, טרם תשלום היטל השבחה מדובר במידה מסוימת בנכס בעל זכויות "פגומות", דבר העשוי להעיד גם הוא כי ההיטל האמור הינו מאפיין של הנכס.



- (3) סעיף 2 לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 וסעיף 39 לבסיס למסקנות של תקן זה קובעים כי שווי הוגן ייקבע מנקודת המבט של משתתף בשוק **שמחזיק בנכס במועד המדידה**. היות שהיטל ההשבחה היה מוטל על כל בעל נכס במסגרת התכנית ללא תלות בזהותו, הוא היה מוטל גם על משתתף שוק שהיה מחזיק בנכס במועד אישור פעולת ההשבחה. כתוצאה מכך, משתתף שוק במצב כאמור היה מביא בחשבון את העלויות הנדרשות בעקבות היטל ההשבחה, היות שמדובר בעלויות המרה שהכרחיות על מנת להמיר את הנכס משימושו הנוכחי לשימושו המיטבי (כמתואר בסעיף 28(ג) לתקן דיווח כספי בינלאומי 13).
- (4) במידה מסוימת, להיטל השבחה מאפיינים הדומים "לעלויות הובלה", היות שהוא נדרש על מנת שניתן יהיה לסחור בנכס ועל מנת להביא אותו למצב מכירה כנכס בעל זכויות השבחה. במילים אחרות, היטל ההשבחה מביא את הנכס ממיקומו וממצבו הנוכחי (נכס בעל זכויות נחותות) לשוק שבו נסחרים נכסים בעלי זכויות השבחה.
- (5) היטל השבחה אינו מהווה עלויות עסקה (המוחרגות ממדידת שווי הוגן), היות ותשלומו עשוי להידרש באירועים שאינם מכירת הנכס.

**בדיון שהתקיים בישיבת הוועדה המקצועית בסוגיה זו תמכו רוב הנוכחים בגישה השנייה המוצגת לעיל, לפיה תזרימי המזומנים השליליים המתייחסים להיטל השבחה יובאו בחשבון במסגרת קביעת השווי ההוגן של נכס מקרקעין טרם ההכרה בהתחייבות לתשלומו (היינו, למעשה, היטל השבחה ינוכה משווי ההוגן של נכס מקרקעין עד למועד מימוש הזכויות, כמשמעותו בחוק).**

#### 4. מהו הטיפול החשבונאי העוקב הנדרש בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק

בהתאם לסעיף 8 לפרשנות מספר 21 האירוע המחייב אשר בגינו נדרשת התחייבות לשלם היטל הוא הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל, כפי שהיא זוהתה על ידי החקיקה. כלומר, בעת מימוש הזכויות כמשמעותו בחוק מתקיים האירוע המחייב ונדרשת הכרה בהתחייבות לתשלום היטל.

מובן שמרגע שבו הוכרה ההתחייבות לתשלום היטל אין לכלול את תזרימי המזומנים השליליים המתייחסים להיטל השבחה במסגרת מדידת שווי ההוגן של נכס המקרקעין.