



פרוטוקול ישיבת הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות
שהתקיימה ביום שלישי ה-27 באפריל, 2021, בשעה 9:00
באמצעות אפליקציית זום.

כללי

1. נציגת רשות המסים מציגה את הדר רצון אשר מחליפה את ברק מימון.

דיון בשינויים המוצעים לתקן הכנסות בגין קבלנים (מצגת צורפה לתיק הישיבה)

2. היו"ר מבקש מחבר ועדה¹ להציג את השינויים המוצעים לתקן הכנסות בגין קבלנים.

ספים כמותיים

3. חבר הוועדה מציין כי במצגת מוצגים השינויים המוצעים לתקן הישראלי בנושא הכנסות לעניין קבלנים. מציין כי הנושא הראשון הוא הספים הכמותיים. מוסיף כי בסעיפים 44 ו-45 לתקן נקבע כי כאשר מכירים בהכנסות לאורך זמן, הישות נדרשת ליכולת למדוד באופן סביר את ההתקדמות ואת התוצאה של מחויבות ביצוע, ואם הישות לא יכולה למדוד באופן סביר את התוצאה עליה להכיר בהכנסות בגובה ההוצאות. מציין כי ההצעה היא להוסיף בסעיף 43 לדברי ההסבר כלהלן: "בשלב המוקדמים של חוזים למכירת דירות למגורים/יחידות בנייה המקיימים את התנאים בסעיף 30(ג) [סעיף 35(ג) ב-IFRS 15] שבהם השליטה על היחידות מועברת על פני תקופה ארוכה, מדידה באופן סביר של התוצאה של מחויבות הביצוע תתאפשר רק אם שיעור ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע הגיע ל-25 אחוז." מציין כי עדיף להתייחס ליחידות בנייה בסעיף זה ובכל הסעיפים המתאימים לקבלנים.

4. היו"ר שואל אם הסעיף יופיע בתקן. חבר הוועדה משיב כי הסעיף יופיע בנספח הנחיות היישום. חבר ועדה אחר מציין כי הנספח מהווה חלק מהתקן.

5. חבר הוועדה האחר מציין כי הניסוח של סעיף 43 הוא בצורה מוחלטת וכי למיטב זיכרונו ההחלטה היתה לנסח בצורת חזקה הניתנת לסתירה. צדיק מציינת כי בדיון מאוחר יותר התקבלה החלטה שיש לקבוע את הספים הכמותיים כמוחלטים על מנת שלא להכביד על החברות הפרטיות. משתתף² מציין כי החלטה זו התקבלה בישיבה ב-19.1.21.

6. היו"ר מציע לדון במיקום הסעיף. חבר הוועדה מציין כי התקן יחול על כל סוגי ההכנסות (כל המגזרים וכל ענפים) ולא רק על קבלנים ולכן הוספת סעיף זה בתקן תהיה בעייתית ותדרש

¹ ההתייחסות היא לחבר ועדה או לחברת ועדה

² ההתייחסות היא למשתתף או למשתתפת

הקדמה כדי שההקשר יובן. מציע בכל אופן להשאיר את הסעיף בנספח הנחיות היישום וייתכן שיש לרכז את כל הנחיות היישום לגבי הקבלנים. בדעה כי ברמה הפרקטית ריכוז הנחיות היישום לגבי קבלנים יהיה נוח יותר למשתמשים. חבר ועדה נוסף ומשתתף אחר מסכימים שיש לרכז את הנחיות היישום לגבי קבלנים בנספח. משתתף נוסף מציע לכלול במסגרת זו גם את הנחיות היישום לגבי עסקאות קומבינציה. חבר הוועדה מצייין כי במבוא לנספחים יש לציין כי כל ההתייחסות וההתאמות הנדרשות לגבי קבלנים מרוכזות בנספח X.

7. משתתף רביעי שואל מדוע נוסח הסעיף מתייחס ל"השליטה על היחידות מועברת על פני תקופה ארוכה" ולא שהשליטה מועברת על פני זמן בהתאם לנוסח התקן. חבר הוועדה מסכים לתיקון ומבקש מהמשתתף הרביעי להעביר את הערתו בכתב.

8. משתתף חמישי מצייין כי יש להבהיר שאחוז ההתקדמות נמדד לגבי הפרויקט בכללותו ולא לגבי הדירה הבודדת. חבר הוועדה שואל את צדיק איפה ניתנה ההתייחסות לכך שאחוז ההתקדמות של היחידה הבודדת נקבעת לפי הפרויקט בכללותו. צדיק מציינת כי הוראה זו מופיעה בדוגמאות. היו"ר מציע שיהיה כתוב בנספח הנחיות היישום.

9. חבר הוועדה מצייין כי הסף הכמותי השני הוא 15% גבייה ושולב במסגרת ההוראות לגבי קיום חוזה. מצייין כי כל עוד הישות לא גבתה מקדמה של 15% אין חוזה. "לצורך יישום תקן זה, חוזה של יחידת בנייה אינו קיים אם הישות לא גבתה מהלקוח 15% מהתמורה לה היא זכאית על פי החוזה." מזכיר כי דרישה זו אינה מבטלת את הדרישה בסעיף 9(ה) כי צפוי שהישות תגבה את התמורה לה היא זכאית, כלומר גם אם נגבו 15% עדיין ייתכן שלא צפוי שהישות תגבה את התמורה. חבר הוועדה שואל אם ברור מהנוסח.

10. היו"ר משיב כי מובן שמדובר על תנאי הכרחי אך לא מספיק.

11. חבר הוועדה האחר מציע לשלב את נוסח סעיף 4ב או הפניה אליו במסגרת סעיף 9(ה) עצמו. צדיק מציינת כי סעיף 9(ה) חל על כל חוזה עם לקוח, לא רק של קבלן ולכן לא מתאים לשלב במסגרת הסעיף עצמו.

12. חבר הוועדה מציע להעתיק את מלוא סעיף 9(ה) לתוך סעיף 4ב. חבר ועדה רביעי בדעה שמיותר מאחר שברור שהוראות התקן חלות גם על קבלן וכי סעיף 4ב הוא בנוסף. מוסיף כי עלול ליצור בלבול לגבי הוראות שלא יועתקו לנספח. בדעה כי יש לייחד את הנספח להוראות נוספות/שוניות. מציע לפתוח את הנספח באמירה שהוראות התקן חלות גם על קבלנים וכי ההוראות בנספח רק מחדדות את הוראות התקן לגבי קבלנים או שהם בנוסף להוראות התקן. היו"ר, המשתתף החמישי וחבר ועדה חמישי מסכימים.

13. המשתתף הנוסף שואל אם הנוסח "חוזה לא קיים" הוא לא בעייתי שכן משפטית קיים חוזה. מציע להשתמש בנוסח "לצורך תקן זה, מכירה יחידת בנייה תחשב אם הישות

גבתה...". חבר הוועדה מציין כי על מנת לשמור על אחידות בניסוחים בתקן החדש המבוסס על IFRS 15 הניסוח שהוצע אינו מתאים. מוסיף כי בהתאם ל-IFRS 15 לא קיים חוזה אם הישות לא צופה את גביית התמורה מהלקוח ולכן גם לעניין המקדמה נעשה שימוש באותו ניסוח.

רכיב מימון משמעותי

14. חבר הוועדה מציין כי IFRS 15 מספק הקלה מעשית לעניין הצורך בהפרדת רכיב מימון משמעותי וקובע כי "... ישות אינה צריכה להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי אם הישות צופה, במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין המועד שבו הישות מעבירה סחורה או שירות שהובטחו ללקוח לבין המועד שבו הלקוח משלם עבור סחורה או שירות אלה תהיה שנה אחת". מציין כי ההצעה היא להרחיב את ההקלה למסגרת תקופת המחזור התפעולי. מציין כי כרגע הסעיף מנוסח לכלל החברות הפרטיות ויש להחליט אם לייחד רק לקבלנים.

15. צדיק מציינת כי ההחלטה בוועדה המקצועית היתה שיש להחיל את ההקלה לכל החברות הפרטיות. מוסיפה כי ההקלה מתייחסת לתקופת החוזה, כלומר אם החוזה הוא לתקופה של שנתיים והתמורה מתקבלת במהלך השנתיים האלו, אין דרישה להפריד את רכיב המימון המשמעותי. מציינת כי אם התמורה מתקבלת מעבר לתקופת החוזה, הקבלן נדרש להפריד את רכיב המימון המשמעותי. חבר הוועדה מוסיף כי ההנחה היא שלא ניתן אשראי משמעותי מעבר למועד מסירת יחידת הבנייה.

16. חבר הוועדה האחר שואל אם יש הגדרה בתקן ל"תקופת החוזה". צדיק מציינת כי אין בתקן הגדרה.

17. חבר הוועדה שואל אם יש להחיל את ההקלה המעשית לכל החברות הפרטיות שהמחזור התפעולי שלהן עולה על שנה או רק על קבלנים. היו"ר, חבר הוועדה הרביעי וחבר הוועדה האחר מציעים לקבוע את ההקלה רק לקבלנים. היו"ר מציין כי המגמה היתה לפרסם תקן ישראלי שאינו שונה מהתקן הבינלאומי IFRS 15, מלבד לעניין קבלנים. מוסיף כי אין מקרים רבים שבהם תקופת המחזור התפעולי עולה על שנה.

18. המשתתף החמישי מציין כי הכוונה היא לקבלנים יזמים, אך רצוי לספק הקלה זו גם לקבלני ביצוע שתקופת המחזור התפעולי שלהם ארוכה משנה. משתתף שישי שואל את המשתתף החמישי אם לדעתו יש להחיל את ההקלה גם על הסדרי BOT שהסדרים הם לתקופה של כ-20 שנה. המשתתף החמישי משיב בשלילה ומתייחס לתקופת ההקמה ולא לתקופת התפעול. בדעה כי אם התמורות משתלמות לאורך תקופת הבנייה בהתאם לאבני דרך אין לדרוש הפרדת רכיב מימון משמעותי. המשתתף השישי משיב כי במקרים אלה ההקלה הקיימת בתקן לגבי תקופה של 12 חודש מספיקה מאחר שיש לייחס את התמורות בשיטת פיפו להכנסות ולכן אם התמורה מתקבלת לפי אבני דרך בדרך כלל לא תהיה דרישה להפריד רכיב מימון משמעותי. מוסיף כי היה דיון בנושא ב TRG לגבי נושא זה בכלל ובפרט

לגבי תשלום סופי של 10% שהלקוח מחזיק עד למסירת העבודה בכללותה (שיכול להוות חלק מהשיקול אם מדובר על רכיב מימון משמעותי). בדעה כי במרבית המקרים לא תידרש ההקלה.

19. חבר הוועדה בדעה כי ב BOT תקופת ההקמה אינה 20 שנה.
20. היו"ר וחבר הוועדה הרביעי בדעה כי יש להחיל את ההקלה רק על קבלנים שהיו בתחולת תקן חשבונאות מספר 2. המשתתף החמישי בדעה שיש להחיל גם על קבלן מבצע.
21. המשתתף הנוסף מציין כי בדרך כלל קבלן מבצע קובע בחוזה את התשלומים לפי התקדמות העבודה, מאחר שאין לו את היכולת לספק מימון. בדעה כי בפרקטיקה לא יהיה רלוונטי לחברות פרטיות אחרות.
22. חבר הוועדה מציין כי לא מכיר ענפים שיזדקקו להקלה. מציע להחיל את ההקלה רק על קבלנים יזמים.
23. המשתתף השישי מציין כי מחזור תפעולי ארוך משנה הוא בגין התקופה ממועד רכישת הקרקע עד לקבלת היתרים ופיתוח הקרקע שהיא ארוכה מ-12 חודש. בדעה כי אין קשר לצד המכירה.
24. היו"ר בדעה שהמשתתף השישי צודק ויש עירוב של מושגים שאינם קשורים וייתכן שאין כלל צורך בהקלה.
25. המשתתף הנוסף בדעה כי ההקלה היא חשובה ומשמעותית. מציין כי במרבית החוזים התמורה משולמת 20% בחתימת החוזה או בסמוך לה והיתרה משולמת עד השלמת יחידת הבנייה. מוסיף כי קיים קושי משמעותי לבחון אם קיים רכיב מימון משמעותי שכן עיתוי התקבולים אינו ברור.
26. חבר הוועדה מציין כי הכוונה היתה לתת הקלה לתקופה מרגע שיוק הדירה (רק לאחר קבלת היתר הבנייה) ועד למועד השלמת הדירה שאורכה יכול להיות שנתיים עד ארבע שנים בערך. מציין כי השאלה אם תקופת המחזור התפעולי מתחילה במועד רכישת הקרקע או במועד קבלת היתר הבנייה או במועד אחר היא שאלה אחרת. בדעה כי לא קיים מלאי קרקעות לזמן ארוך, שכן מלאי מעצם טבעו חייב להיות מסווג בזמן קצר, למרות שקיימים דוחות כספיים שמציגים זאת בזמן ארוך. מוסיף כי השאלה אם בתקופה שבין רכישת קרקע חקלאית ועד לקבלת היתר בנייה מדובר על מלאי או על נדל"ן להשקעה (השבחת הקרקע) היא לדיון נפרד.

27. היו"ר שואל אם הכוונה של חבר הוועדה שאם תקופת המחזור התפעולי היא ארבע שנים וניתן אשראי של ארבע שנים לאחר השלמת הבנייה אז לא תידרש הפרדת רכיב מימון משמעותי.
28. חבר הוועדה האחר מציין כי במקרים רבים מבוצעת מכירה ומתקבלת מקדמה לפני קבלת היתר הבנייה ויש אף קבלנים שמתחילים בעבודת הבנייה לפני ההיתר. בדעה כי קיים רכיב מימון משמעותי וכי הצעתו של חבר הוועדה לא תפטור קבלנים מהפרדת רכיב המימון במקרים אלה.
29. המשתתף הנוסף מציין כי הקבלן לא נהנה מתשלומים אלה מאחר שהם מופקדים בחשבון נאמנות עד לקבלת היתר הבנייה. חבר הוועדה האחר משיב כי גם לאחר קבלת היתר הבנייה הכספים אינם משתחררים במלואם, אלא לפי קצב התקדמות העבודה.
30. חבר הוועדה מציין כי הרעיון הוא לתת הקלה ממועד מכירת הדירה ועד למועד הספקת הדירה וניתן לנסח בדרך אחרת. המשתתף השישי מציע לנסח שיש לבחון רכיב מימון משמעותי ממועד מסירת הדירה. מציין כי קבלן לא ימסור דירה לפני קבלת מלוא התמורה. בדעה כי ניתן אף לתת הקלה פרקטית לגבי 12 חודש לאחר מועד המסירה, אך השימוש במונח תקופת המחזור התפעולי אינו מתאים.
31. משתתף שביעי מציין כי בישראל ניתן לקבוע כי לגבי חוזים בתחולת תקן חשבונאות מספר 2 אין לבחון רכיב מימון משמעותי. חבר הוועדה מציע לאמץ את הצעת המשתתף השישי ולקבוע הקלה מעשית לגבי כל אשראי ממועד המסירה ועד שנה לאחריו או לחילופין עד מועד המסירה. המשתתף השביעי משיב כי מדובר על מצב נדיר.
32. חבר הוועדה מציע, לאור הדיון, לקבוע כי ההקלה המעשית תתוקן רק לגבי קבלן יזם ולגבי התקופה ממועד מכירת יחידת הבנייה ללקוח ועד שנה לאחר מועד המסירה. היו"ר, חבר הוועדה הרביעי, חבר הוועדה החמישי, חבר הוועדה, חבר הוועדה הנוסף, חבר ועדה שישי וחבר הוועדה האחר תומכים.

הוצאות מכירה

33. חבר הוועדה מציין כי בהתאם לפרקטיקה הקיימת חלק מהוצאות המכירה נדחה ונזקף לעלות הפרויקט ואילו בהתאם ל-IFRS 15 רק עלויות להשגת חוזה יהוונו כנכס ויתר ההוצאות נזקפות לרווח והפסד במסגרת הוצאות מכירה (ולא כעלות המכר). מוסיף כי המלצת הצוות היא לאמץ את התקינה הבינלאומית כפי שהיא. **מוסכם על הנוכחים.**

עסקאות קומבינציה

34. חבר הוועדה מציין כי במסגרת הנספח יכללו הנחיות יישום לגבי עסקאות קומבינציה. מוסיף כי קיימים שני סוגים של עסקאות קומבינציה – קומבינציית דירות (קומבינציה בעין) וקומבינציית תמורות. מוסיף כי הנחיות היישום אינן מתייחסות לקומבינציית תמורות.
35. צדיק מציינת כי במסגרת הסעיף הראשון יש הערת שוליים לפיה הנחיות היישום אינן חלות על קומבינציית תמורות. המשתתף הנוסף מציע לשנות את המשפט השני כלהלן "בעסקה זו בעל הקרקע מעביר ליזם חלק מזכויותיו בקרקע שבבעלותו בתמורה לחלק לבניית המרכיב בנכס שייבנה (דירות, משרדים וכ"ו) על חלקו בקרקע (להלן: עסקת קומבינציה בעין או עסקת קומבינציה)".
36. חבר הוועדה מציין כי סעיף 48ג יכלול מאפיינים עיקריים לעסקאות קומבינציה בעין. מוסיף כי הבעייתיות טמונה במאפיין ז' לפיו "בכל עסקאות הקומבינציה היזם מחויב להעברת שירותי הבנייה לבעל הקרקע. עם זאת, אין הכרח ששירותי הבנייה יינתנו על ידי היזם עצמו." היו"ר מציע להחליף את המילה "להעברת" במילה "להעניק". המשתתף הנוסף מציע להחליף את המילה "להעברת" במילה "למתן". חבר הוועדה האחר מציע להחליף את המילה "להעברת" במילה "לספק". היו"ר וחבר הוועדה מסכימים.
37. חבר הוועדה בדעה כי יש להבחין בין יזם שהוא גם קבלן מבצע לבין יזם שאינו קבלן מבצע. מוסיף כי בחלק מהעסקאות, היזם מתקשר עם צד ג' שיבנה את יחידות הדיור (ובכלל זה מספק את שירותי הבנייה לבעל הקרקע).
38. חבר הוועדה מציין כי בהתאם לתקינה הבינלאומית בעסקאות קומבינציה יש לאמוד את השווי ההוגן של התמורה שאינה במזומן (עבור שירותי הבנייה שיסופקו התקבל חלק מהקרקע שעליה יבנו יחידות הבנייה של היזם), ובמועד ההתקשרות תוכר קרקע כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה (מחויבות הביצוע) לפי השווי ההוגן של חלק הקרקע או השווי ההוגן שירותי הבנייה (אם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של הקרקע).
39. המשתתף הרביעי שואל אם ההקלה של רכיב המימון המשמעותי לא תחול מאחר שמדובר על קבלן מבצע.
40. חבר הוועדה מצטט את סעיף 49ג "במועד ההתקשרות בעסקת קומבינציה בעין היזם מתחייב לספק שירותי בנייה לבעל הקרקע בתמורה לחלק מהקרקע ליזם (להלן: הקרקע הנרכשת). בהתאם לכך, במועד ההתקשרות יש להכיר בקרקע שנרכשה ובהתחייבות למתן שירותי בנייה." מוסיף כי המדידה תהיה בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע. ממשיך בציטוט "אם ניתן לאמוד את השווי ההוגן של הקרקע באופן סביר, התמורה בגין מתן שירותי הבנייה תימדד לפי שווי ההוגן של הקרקע. במקרים בהם הישות אינה מסוגלת לאמוד

באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה שאינה במזומן (הקרקע), עליה למדוד את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של שירותי הבנייה שהובטחו ללקוח.

41. המשתתף הנוסף מציע לכתוב במקום "מחיר המכירה הנפרד" לכתוב "שווי הוגן של שירותי הבנייה". חבר הוועדה משיב למשתתף הנוסף כי המונח "מחיר מכירה נפרד" לקוח מ-15 IFRS.

42. חבר הוועדה הרביעי שואל אם יש כוונה לתת הנחיות לקביעת הרווח כגון רווח מקובל אצל אותו קבלן.

43. צדיק מציינת כי IFRS 15 כולל הנחיות כיצד יש לאמוד את מחיר המכירה הנפרד ומתייחס גם לשיטת עלות חזויה בתוספת מרווח (ישות יכולה לחזות את העלויות החזויות שלה לקיום מחויבות ביצוע ולאחר מכן יכולה להוסיף מרווח מתאים עבור סחורה או שירות אלה). מוסיפה כי התייחסות זו היא לכל הענפים ולא רק לקבלן.

44. חבר הוועדה מוסיף כי שתי השיטות אמורות להביא לתוצאה זהה – מדידה לפי שווי הוגן של הקרקע או מדידה לפי שווי הוגן של שירותי הבנייה ואמירה זו תופיע גם היא במסגרת ההנחיות.

45. חבר הוועדה מציין כי סעיף 50 יקבע "שינויים בעלויות הבנייה לאחר מועד ההכרה במלאי הקרקע (אשר יש בהם כדי להשפיע על מחיר המכירה הנפרד של שירותי הבנייה) יזקפו לרווח או הפסד ולא לעלות הקרקע.", כלומר אם נדרש עדכון של המחויבות למתן שירותי בנייה בעקבות עדכון במחירים, העדכון לא ייזקף כנגד עלות הקרקע.

46. חבר הוועדה מציין כי נשאלת השאלה אם יש לבצע הבחנה בין קבלן שהוא רק יזם לבין קבלן שהוא גם קבלן מבצע, כלומר מנקודת מבט תוצאתית – האם יש לדווח על שירותי הבנייה במועד הספקתם כהכנסות ממתן שירותי בנייה או כהכנסות ממכירת דירות. בדעה כי נדרשת הבחנה בין שני התפקידים שהיזם משמש בעסקה – יזם וקבלן מבצע. מציין כי מבחינה כלכלית כאשר היזם מספק שירותי בנייה בעצמו נראה כי יש לדווח על הכנסות ממתן שירותי בנייה. לעומת זאת, כאשר היזם אינו מספק שירותי בנייה "בעצמו" אלא באמצעות ספק – צד ג' (B to B), נראה כי הצגת הכנסות משירותי בנייה תציג באופן לא נאות את תוצאות הפעולות של היזם. מביא כדוגמה את חברת גינדי שהיא חברה יזמית שאינה מבצעת עבודות בנייה בעצמה, אלא חותמת על חוזה עם קבלן מבצע כלשהו – כגון דניה סיבוס, אלקטרה או חברת בנייה אחרת. מציין כי מבחינת חברה גינדי מדובר על עסקה יזמית. בדעה כי הצגת הכנסות ממתן שירותי בנייה במקרה כזה אינה נאותה.

47. המשתתף השישי שואל מדוע יש חשיבות אם הקבלן מספק את שירותי הבנייה בעצמו או באמצעות קבלני משנה. חבר הוועדה משיב כי גינדי רואה עסקה של רכישת קרקע ומכירת דירות ולא עסקה של רכישת קרקע ומתן שירותי בנייה.
48. המשתתף השישי בדעה כי המבחן צריך להיות עד כמה בעל הקרקע מעורב במפרט הדירות, כמות הדירות שייבנו וכו.
49. חבר הוועדה בדעה שיש לבחון זאת מנקודת מבטו של היזם, מאחר שאלה הם דוחותיו הכספיים. בדעה כי במקרים אלה היזם שאינו מספק שירותי בנייה בעצמו רואה שתי עסקאות לכאורה – רכישת הקרקע במזומן ומכירת דירות כנגד אותו סכום מזומנים מראש.
50. המשתתף הנוסף שואל אם המדידה תהיה לפי שווי הוגן של הקרקע או לפי שווי הוגן של הדירות. חבר הוועדה משיב כי כפי שצוין קודם לכן ככלל המדידה תהיה לפי השווי ההוגן של הקרקע ואם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של הקרקע אז המדידה תהיה לפי השווי ההוגן של הדירות. המשתתף הנוסף מציין כי לפיכך ההשפעה של ההבחנה בין קבלן שהוא רק יזם לבין קבלן שהוא גם קבלן מבצע תהיה רק על סיווג ההכנסות. חבר הוועדה מסכים.
51. משתתף שמיני מציין כי על מנת להתייחס לקבלן כיוזם ולא כמספק שירותי בנייה, על היזם להיות הבעלים של הקרקע ולכאורה מלכתחילה היזם רכש את מלוא הקרקע ולא רק את חלק הקרקע שעליו ייבנו הדירות שבכוונתו למכור לחיצוניים. מציין כי נוצרת סתירה אם ההתייחסות היא שהקבלן רכש רק חלק מהקרקע ומנגד מוכר דירות לבעל הקרקע (מאחר שקרקע זו לא עברה לידי היזם, היזם מספק רק שירותי בנייה). חבר הוועדה מסכים ומציין כי יתייחס לשאלה זו בהמשך.
52. המשתתף השמיני בדעה כי נקודה זו משפיעה גם על המדידה שצריכה להיות לפי השווי ההוגן של הדירות ולא של שירותי הבנייה. חבר הוועדה לא מסכים. בדעה כי השווי ההוגן של הקרקע ושל שירותי הבנייה הוא זהה והתמורה לא אמורה להשתנות בהתאם להצגה בדוחות הכספיים.
53. המשתתף השמיני מציין כי השווי ההוגן של הדירות אמור לכלול את הרווח היזמי. חבר הוועדה משיב כי גם השווי ההוגן של הקרקע אמור לכלול זאת. מביא כדוגמה מכירת דירות בסכום כולל של 2 מיליון ש"ח ומציין כי במקביל שווי הקרקע אמור להיות 2 מיליון ש"ח. מוסיף כי קיימת גם הנחת כמות וכל התמורה מתקבלת מראש ולכן לא ניתן לבצע השוואת סכומים פשוטה. מציין כי בקנייה של כמות של דירות מתקבלת הנחה משמעותית (מביא כדוגמה את חברת ריט מגורים המדווחת על ההנחה המתקבלת).
54. המשתתף השישי מציין כי במקרים רבים מדובר על קבוצת חברות שבהן חברה אחת היא חברה יזמית והחברה האחות שלה היא קבלן מבצע. שואל אם בחברה היזמית יסווג

כהכנסות ממכירת דירות ובדוחות המאוחדים יסווג כהכנסות ממתן שירותי בנייה. חבר הוועדה מציין כי יש תחילה להתמודד עם הסוגיה עצמה ולא עם מבני חברות מורכבים.

55. חבר הוועדה מציין כי הסוגיה היא אם קבלן יזם שאינו מספק שירותי בנייה בעצמו צריך לדווח על הכנסות ממתן שירותי בנייה או הכנסות ממכירת דירות על מנת לשקף נכון יותר את הפעילות שלו. מוסיף כי כפי שציין המשתתף השמיני יש לכך גם השלכה מבחינת מדידת הקרקע לפי 100% מהקרקע (כלומר גם החלק שעליו ייבנו הדירות של בעל הקרקע) ולא לפי חלק מהקרקע שעליו ייבנו רק הדירות שיימכרו לחיצוניים.

56. היו"ר שואל כיצד מכיר ברווח קבלן יזם שאינו מספק שירותי בנייה, אלא משתמש בקבלן מבצע לצורך כך. חבר הוועדה משיב כי ההכרה ברווח אינה משתנה ותבוצע לאורך זמן וכי לכל הדירות באותו בניין נקבע אותו שיעור התקדמות. מוסיף כי קיימת השפעה רק על סכום התמורה, אך לא על הרווח. היו"ר מציין כי על הדירות לבעל הקרקע אין רווח. חבר הוועדה מציין כי התייחס לרווח מהפרויקט בכללותו.

57. חבר הוועדה האחר בדעה כי אין לבצע הבחנה כזו. בדעה כי הסוגיה היא אם להכיר במלוא השווי ההוגן של הקרקע או רק בחלק של הקרקע שעליו ייבנו הדירות לחיצוניים. מציין כי אם מבוצעת הבחנה זו, האם תבוצע אותה הבחנה גם לגבי קבלנים המבצעים עסקה רגילה ולא עסקת קומבינציה בין קבלן יזם לבין קבלן המספק שירותי בנייה. בדעה כי מאחר שבעסקת קומבינציה הקבלן רוכש רק את חלק הקרקע שעליו ייבנו הדירות שיימכרו לחיצוניים, הקבלן מספק לבעל הקרקע שירותי בנייה ואין לבצע הבחנה אם הקבלן מספק את שירותי הבנייה בעצמו או שהוא שוכר קבלני משנה לשם כך.

58. המשתתף השביעי מציין כי המחויבות כלפי הלקוח וכלפי בעל הקרקע היא זהה והיא לספק דירות.

59. חבר הוועדה האחר מציין כי קיימת הבחנה בין בעל הקרקע לבין קונה דירה אחר בקרקע שהייתה של בעל הקרקע. מציין כי בדוגמה שבה מרכיב הקומבינציה הוא 40%, בעל הקרקע מכר 60% מהקרקע לקבלן וקיבל ממנו שירותי בנייה על 40% מהקרקע שבבעלותו ואילו קונה אחר שרכש דירה בחלק של הקרקע שהקבלן רכש, למעשה רכש דירה ולא שירותי בנייה. המשתתף השביעי מסכים.

60. משתתף תשיעי מציין כי הסוגיה היא רק לגבי הסעיף שבו יכללו ההכנסות שכן מוסכם שאין השפעה על הרווח ועל קצב ההתקדמות. מוסיף כי חברה גם לא נדרשת להציג פיצול של ההכנסות על גבי דוח רווח והפסד, אלא רק בביאורים לפי סוגי הכנסות. שואל אם יש צורך להכנס לסוגיה זו.

61. המשתתף הנוסף מציין כי השאלה היא אם הקרקע תוכר לפי שווי הוגן של 60% מהקרקע או לפי שווי הוגן של 40% מהדירות המוכנות. בדעה כי לא יהיה זה נאות למדוד את הקרקע לפי שווי הוגן של 40% מהדירות המוכנות ממספר סיבות:
- (א) יש ניתוק בין הצד המשפטי לבין הצד החשבונאי, מאחר שהקבלן אינו הבעלים של חלק הקרקע שעליו נבנות הדירות לבעל הקרקע.
- (ב) בצד הכלכלי-העסקי הקבלן בוחן את התקבולים שיתקבלו ממכירת הדירות לחיצוניים ולא לבעל הקרקע. מהותית המחויבות של הקבלן היא לספק לבעל הקרקע שירותי בנייה בסטנדרטים זהים לכל הפחות לאלה של יתר הדירות.
- (ג) הפרקטיקה המקובלת על ידי החברות הציבוריות היא מדידת הקרקע לפי שווי הוגן של 60% מהקרקע ולא מבוצעת הבחנה בין קבלן שאינו מספק שירותי בנייה בעצמו לבין קבלן המספק שירותי בנייה בעצמו. אי ביצוע ההבחנה יאפשר השוואתיות בין חברות קבלניות פרטיות לבין חברות קבלניות ציבוריות.
62. חבר הוועדה בדעה כי מחויבות הביצוע היא לספק דירות ולא שירותי בנייה.
63. המשתתף השישי מציין כי היה דיון בנושא זה במסגרת ועדת משנה של הוועדה המקצועית כאשר פורסם IFRS 15. מציין כי היה בדעת מיעוט בוועדת המשנה לפיה בחלק מהמקרים יש להציג בברוטו ולא בנטו. בדעה כי ההבחנה צריכה להיות לפי המעורבות של בעל הקרקע בבניית הדירות. מוסיף כי בהתייעצות עם IFRS center של דלוייט, הגישה היתה הצגה בנטו. מוסיף כי לסוגיה זו יש השפעה גם על סכום ההכנסות ולא רק על הסיווג לסעיפים שונים. מביא כדוגמה עסקת קומבינציה שמרכיב הקומבינציה הוא 50% ומחיר המכירה של דירות לחיצוניים הוא 10 מיליון ש"ח. מציין כי השאלה היא אם יוכרו הכנסות בסך 10 מיליון ש"ח ושווי הוגן של שירותי הבנייה לבעל הקרקע (נניח 4 מיליון ש"ח) או שיוכרו הכנסות בסך 20 מיליון ש"ח. חבר הוועדה מסכים ומציין כי אין השפעה על סכום הרווח.
64. המשתתף השישי שואל מדוע לא להפנות לסעיפים המתייחסים להבחנה בין ספק עיקרי לבין סוכן בהתאם להתייחסות של המשתתף השביעי לגבי מהות המחויבות של הקבלן. מציין כי כל חברה תבחן סוגיה זו בהתאם לנסיבות הספציפיות שלה וניתן להוסיף קריטריונים כגון המעורבות של בעל הקרקע באפיון הדירות (איזה דירות, מפרט הדירות וכו').
65. חבר הוועדה מציע לנסח סעיף כללי שיאפשר במסגרת הביאורים גילוי וביא את הסעיף לאישור הוועדה המקצועית. היו"ר מציין כי קיימות אפשרויות שונות ורצוי להמחיש זאת בדוגמאות על מנת שההבחנה בין הגישות השונות תהיה ברורה.
66. המשתתף השביעי שואל אם רצוי להתייחס לסוגיית ברוטו/נטו לגבי מדידת הקרקע.
67. המשתתף התשיעי מציין כי עולה גם השאלה אם הקבלן רשאי להכיר בנכס בגין הקרקע שהייתה ונותרה בבעלות בעל הקרקע. מציע לא להתייחס לכך בתקן וגם לא לסוגיית הסעיף

שבו יכללו ההכנסות. מסכים עם המשתתף השישי שעמדת רוב חברי ועדת המשנה היתה שיש להכיר רק בחלק הקרקע שעליו ייבנו יחידות הבנייה שיימכרו לחיצוניים.

68. חבר הוועדה מסכם כי לא תבוצע הבחנה במסגרת הנחיות היישום בין קבלן שאינו מספק את שירותי הבנייה בעצמו לבין קבלן המספק את שירותי הבנייה בעצמו וכי ינסח סעיף כללי שיאפשר במסגרת הביאורים גילוי וביא את הסעיף לאישור הוועדה המקצועית.

69. צדיק מציינת כי הצוות היה בדעה שיש להחיל את ההקלה של רכיב מימון משמעותי גם על עסקאות קומבינציה. שואלת אם ההחלטה שהתקבלה לגבי רכיב מימון משמעותי שההקלה היא רק לגבי קבלן בונה משמעה שההקלה לא תחול על עסקאות קומבינציה שבהן התמורה מתקבלת מראש.

70. המשתתף הרביעי מציין כי בהתאם ל- IFRS יכולה להיות גישה שאם הסיבה לקבלת התמורה מראש אינה מימון, אין למעשה רכיב מימון משמעותי ולא נדרשת הפרדה. המשתתף התשיעי מציין כי אין אפשרות אחרת בעסקת קומבינציה.

71. המשתתף הנוסף מציין כי מנגד יש טענה שכל העסקה בוצעה מסיבה מימונית (אין צורך לממן את הקרקע).

72. חבר הוועדה הנוסף מציין כי הגישה שהציג המשתתף הרביעי נבחנה, אך בפרקטיקה בישראל בעסקאות קומבינציה כן מבוצעת הפרדה של רכיב מימון משמעותי.

73. היו"ר שואל מה המשמעות הפרקטית. המשתתף הנוסף משיב כי בכל תקופה יש להכיר בהוצאות מימון כנגד הגדלת ההתחייבות למתן שירותי בנייה.

74. המשתתף הרביעי מציין כי לכאורה ההקלה לא תחול על עסקת קומבינציה. חבר הוועדה הרביעי בדעה כי אין המשמעות של עסקת קומבינציה שהקבלן הוא קבלן מבצע. המשתתף הנוסף מסכים. המשתתף הרביעי בדעה כי תקן חשבונאות מספר 2 היה חל על שירותי הבנייה לבעל הקרקע והמשמעות היא שמדובר על קבלן מבצע וההקלה לא תחול עליו.

75. חבר הוועדה מציע במקום להתייחס לסעיף 49 (הקלה מעשית לעניין רכיב מימון משמעותי) לקבוע כלהלן במסגרת סעיף 55 "עם זאת, סעיף 49 בתקן מספק הקלה מעשית לפיה ישות אינה נדרשת להתאים את סכום התמורה (שהתקבלה בגין שירותי הבנייה) בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי." המשתתף הנוסף מציין כי אם רכיב המימון המשמעותי לא מובא בחשבון בעסקאות קומבינציה התוצאה עשויה להיות הפסד מהעסקה.

עלויות אשראי

76. חבר הוועדה מציין כי הצוות נדרש להתייחס גם לסוגיית עלויות אשראי בפרויקטים של קבלנים. מוסיף כי הצוות המליץ לתקן את תקן חשבונאות מספר 3 על מנת להתאימו לתקינה הבינלאומית בשלושה נושאים – מועד התחלת היוון עלויות אשראי, מועד סיום היוון עלויות אשראי והגדרת נכס כשיר. חבר הוועדה מציין כי לפי תקן חשבונאות מספר 3 - תקופת ההיוון של עלויות אשראי בגין השקעה בקרקע תחל במועד בקשת היתר הבנייה או במועד תחילת עבודות הבנייה, המוקדם מביניהם ואילו לפי תקינה בינלאומית - היוון עלויות אשראי יחל כאשר החלה עבודה טכנית ומנהלתית שקודמות לתחילת ההקמה הפיזית, כמו הפעילויות הקשורות להשגת היתרים לפני תחילת ההקמה הפיזית, כלומר במועד מוקדם יותר. מוסיף כי ייתכן שהתחלת ההיוון במועד הגשת בקשת היתר בנייה היא גישה פרקטית יותר, אך היא כמותית. בדעה שיש להתאים לתקינה הבינלאומית. היו"ר וחבר הוועדה החמישי תומכים.
77. צדיק מציינת כי במצגת מוצג סעיף 17 לתקן חשבונאות מספר 3 המתייחס למועד התחלת היוון עלויות אשראי. מוסיפה כי לסעיף זה לא נדרש תיקון. מציינת כי יש להשמיט את סעיף 24 לתקן חשבונאות מספר 3 אשר מוצג גם הוא במצגת ומוצע להחליפו בסעיף 19 מ-IAS 23 המוצג אף הוא במצגת.
78. חבר הוועדה מציין כי לפי תקן חשבונאות מספר 3 - תקופת ההיוון של עלויות האשראי בגין פרויקטים של בנייה למכירה תסתיים עם תחילת ההכרה בהכנסה מהפרויקט ואילו לפי תקינה בינלאומית (Agenda Decision של ה-IFRIC) – היוון עלויות אשראי יסתיים כאשר הנכס מוכן למכירה, כלומר בעת קבלת היתר בנייה. בדעה כי שתי החלופות אינן משקפות את המהות ונכון יותר להוון עלויות אשראי עד שהנכס מוכן למכירה כמוצר סופי. מוסיף כי מאחר שניתנה הקלה לעניין רכיב מימון משמעותי עד מועד המסירה, ניתן להוון עד לקבלת היתר בנייה וזו גם המלצת הצוות.
79. צדיק מציינת כי חלק מהחברים היו בדעה שמאחר שנקבע סף כמותי של 25% ביצוע לפני תחילת ההכרה בהכנסה, יש לקבוע מועד התקיימות תנאי זה כמועד סיום היוון עלויות אשראי וחלק אחר תמכו בהתאמת ההוראות לתקינה הבינלאומית (כלומר הפסקת ההיוון בעת קבלת היתר בנייה). מוסיפה כי המלצת הצוות היא על מנת ליישר קו עם החברות הציבוריות וגם מבחינה פרקטית.
80. צדיק מציינת כי אם אין התנגדות יש לקבל החלטה כיצד מבוצע התיקון. מוסיפה כי יבוטל סעיף 22 לתקן חשבונאות מספר 3 אשר קובע "למרות האמור בסעיפים 18 ו-21, תסתיים תקופת ההיוון של עלויות האשראי בגין פרויקטים של בנייה למכירה עם תחילת ההכרה בהכנסה מהפרויקט." מוסיפה כי סעיף 18 קובע כי "היוון עלויות אשראי יופסק כאשר הושלמו מהותית כל הפעילויות הדרושות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו, אף כאשר עבודה מנהלתית שגרתית נמשכת." מציינת כי סעיף זה זהה לתקינה הבינלאומית. מוסיפה כי עולה השאלה אם יש לקבוע מפורשות כי בפרויקטים של בנייה

למכירה יש להפסיק היוון עלויות אשראי כאשר הנכס הכשיר מוכן למכירתו/בעת קבלת היתר הבנייה.

81. המשתתף הנוסף מציע להתאים כמה שיותר לתקינה הבינלאומית. צדיק משיבה כי תקן חשבונאות מספר 3 משתמש בניסוח קרוב לניסוח של IAS 23 – כלומר, כאשר הנכס הכשיר מוכן לשימושו המיועד או למכירתו. מוסיפה כי ההבדל נובע מ- IFRIC Agenda Decision לפיה יש להפסיק היוון עלויות אשראי כאשר הנכס הכשיר מוכן למכירתו ומאחר שבישראל ניתן למכור דירות מרגע שקיים היתר בנייה, זהו מועד הפסקת היוון עלויות אשראי. מציינת כי השאלה אם ההוראה הקיימת לפיה יש להפסיק היוון עלויות אשראי כאשר הנכס הכשיר מוכן לשימושו המיועד או למכירתו מספיקה או שיש לציין מפורשות למה הכוונה.

82. היו"ר והמשתתף התשיעי בדעה שיש לכתוב זאת במפורש.

83. חבר הוועדה מציין כי הגדרת נכס כשיר לפי תקן חשבונאות מספר 3 כוללת "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.

84. חבר הוועדה מציין כי המלצת הצוות היא לתקן את ההגדרה בהתאם להגדרה בתקן הבינלאומי לפיה נכס כשיר הוא נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד לו או למכירתו.

85. חבר הוועדה מציין כי אם יתוקנו שלושת התיקונים שהומלצו על ידי הצוות עולה השאלה אם להחליף את תקן חשבונאות מספר 3 ולאמץ את IAS 23 במקומו. בדעה כי לא נותרו הבדלים משמעותיים ורצוי לאמץ את IAS 23.

86. חבר הוועדה האחר שואל מהם ההבדלים הנוספים. חבר הוועדה מבקש מהנוכחים לבחון את ההבדלים.

87. המשתתף השישי שואל לגבי הפרשי שער. חבר הוועדה משיב כי הפרשי שער הנובעים מספקולציה נזקפים לרווח והפסד והיוון של הפרשי שער מבוצע עד גובה תיקון שיעור הריבית.

88. משתתף עשירי בדעה כי תיקון תקן נוסף יחד עם תקן חדש לעניין הכנסות, שהוא תקן משמעותי, יטיל נטל כבד על המשתמשים. מוסיף כי מאחר שאין הבדלים משמעותיים בין תקן חשבונאות מספר 3 לבין IAS 23, עדיף שלא להחליף את תקן חשבונאות מספר 3, אלא לבצע רק את שלושת התיקונים ולשקול החלפת תקן חשבונאות מספר 3 במועד מאוחר יותר.
89. היו"ר מציין כי המגמה היא לצמצם את ההבדלים לעומת התקינה הבינלאומית. מוסיף כי הצוות שגיבש את ההצעה לתקן המבוססת על IFRS 15, דן בהתאמה הנדרשת לתקן חשבונאות מספר 3 ל-IAS 23. שואל אם ההבדלים שיישארו לא יקשו על המדווחים.
90. חבר הוועדה מציין כי בשלב הראשון הוועדה המקצועית צריכה לשקול אם לאמץ את המלצת הצוות לעניין תיקון מועד התחלת ההיוון, מועד סיום ההיוון והגדרת נכס כשיר. מוסיף כי אם המשתתף העשירי מסכים לתיקונים אלה, ההחלטה לגבי אימוץ IAS 23 היא שולית מאחר שאין הבדלים משמעותיים.
91. חבר הוועדה האחר מציין כי יש לבחון מהם ההבדלים האחרים.
92. המשתתף השישי מציין כי קיים הבדל לעניין המקדמות. המשתתף התשיעי מציין כי קיים הבדל לעניין עלויות אשראי שליליות.
93. חבר הוועדה מציין כי ירכז את ההבדלים לקראת הישיבה הבאה על מנת שהוועדה המקצועית תקבל החלטה בנושא.
94. המשתתף הנוסף שואל אם קיימת הסכמה לגבי שלושת התיקונים הנדרשים בכל מקרה לתקן חשבונאות מספר 3. **הנוכחים מסכימים.**
95. **היו"ר נועל את הישיבה.**