



פרוטוקול ישיבת הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות

שהתקיימה ביום שלישי ה-31 באוגוסט, 2021, בשעה 9:00

באמצעות אפליקציית זום.

(סופי)

דיון בהצעה לתקן חשבונאות מספר 43 הכנסות מחוזים עם לקוחות (ההצעה לתקן צורפה לתיק

הישיבה) (להלן-ההצעה לתקן)

1. היו"ר מציין כי היתה הפסקה ארוכה בדיון בנושא. מבקש מצדיק להציג את הוראות המעבר על מנת שהוועדה המקצועית תאשר אותן.
2. צדיק מציינת כי בישיבת האחרונה של הוועדה המקצועית סוכם לשנות את הוראות המעבר בהתאם לתקינה הבינלאומית לפיהן חברה יכולה לבחור בין יישום למפרע מלא לבין יישום למפרע תוך זקיפת ההשפעה המצטברת ליתרות הפתיחה של ההון (סעיף 85). מוסיפה כי סעיף 84 כולל הגדרה של חוזה שהושלם וזאת לצורך ההקלות בהוראות המעבר. מציינת כי ההגדרה בתקינה הבינלאומית לחוזה שהושלם היא חוזה שבגיניו הישות העבירה את כל הסחורות או השירותים שזוהו. מציינת כי בסעיף 84 ההגדרה שונתה וחוזה שהושלם מוגדר כחוזה שבגיניו הסתיימה למעשה ההכרה בהכנסות בהתאם לתקן 2, 4, 25 והבהרות 8 ו-9. מוסיפה כי בצוות הכנסות נטען כי עיתוי העברת הסחורות והשירותים אינו ברור תמיד ולכן הוצע בצוות לאמץ את ההגדרה המתאימה לעיתוי ההכרה בהכנסות. שואלת אם יש הערות. לנוכחים אין הערות.
3. צדיק מציינת כי סעיף 86 מספק הקלה לעניין דרישות הגילוי בתקן חשבונאות מספר 35 בדבר תקן חדש שפורסם וזאת במקביל לתקינה הבינלאומית.
4. צדיק מוסיפה כי סעיף 87 מספק לישות שלוש הקלות אפשריות לבחירה:
 - (א) אין חובה להציג מחדש חוזים שהושלמו.
 - (ב) לגבי חוזים הכוללים תמורה משתנה - אפשר להשתמש במחיר העסקה במועד שבו החוזה הושלם במקום לאמוד את התמורה המשתנה בתקופות הדיווח להשוואה.
 - (ג) לגבי תיקון חוזים – אין צורך להציג מחדש למפרע את החוזה וניתן להתייחס להשפעה המצרפית של כל התיקונים שהתרחשו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת.
5. צדיק שואלת אם יש הערות להקלות המעשיות.

6. חבר ועדה¹ מציע להכין דוגמה להוראות המעבר על מנת להמחיש יישום למפרע מלא לעומת יישום למפרע עם השפעה מצטברת. בדעה כי דוגמה תסייע למשתמשים. צדיק מסכימה.

7. היו"ר מסכם כי משתתף² וחבר הוועדה יכינו דוגמה.

הנחיות יישום לקבלנים

8. משתתף אחר מבקש להתייחס לסעיפים 47-57 להנחיות היישום לגבי קבלנים. מציין כי הדיון האחרון בנושא בוועדה המקצועית התקיים בחודש ינואר 2021.

סעיף 50 – הקלה לעניין רכיב מימון משמעותי

9. המשתתף האחר מציין כי נוסח הסיפא של הסעיף לפיו אם "הלקוח ישלם עבור יחידת הבנייה את מלוא התמורה שהובטחה עד שנה אחת מהמועד שבו הישות תמסור את יחידת הבנייה שהובטחה ללקוח" יש הקלה מעשית שלא לצבור רכיב מימון, מבלבל. מוסיף כי הנוסח אף אינו לגמרי קוהרנטי עם סעיף 63 ל-IFRS 15 ואף לא עם סעיף 49 להצעה לתקן (המאמץ את סעיף 63 ל-IFRS 15). מוסיף כי ייתכן שהלקוח ישלם במהלך תקופת ההקמה ולא במהלך השנה שלאחר המסירה. מציע לנסח שככל שהתשלומים על ידי הלקוח מתבצעים בהתאם לאבני דרך מקובלות בענף או שאופן קבלת התשלומים מהלקוח הוא חופף לקצב התקדמות הבנייה (אופן העברת השליטה), יש הקלה מעשית שלא לצבור רכיב מימון. מציין כי ניסוח כזה יהיה תואם יותר לאופן שבו חברות ציבוריות נוהגות. מוסיף כי בנוסח הקיים ייתכנו תשלומים גם במהלך שנה לאחר המסירה ולא ייצבר רכיב מימון.

10. צדיק מציינת כי המטרה של ההקלה המעשית היתה לפטור את הקבלנים מהצורך בבדיקה. מוסיפה כי מאחר שמדובר על הכרה בהכנסה לאורך זמן, הקבלן נדרש לבחון את משך הזמן שחולף בין התשלום על ידי הלקוח (כולל ייחוס של התמורה) לבין העיתוי שבו מועברת השליטה על מנת לקבוע אם חלפה יותר משנה בין שני המועדים. מוסיפה כי מדובר בבדיקה מורכבת ולכן המטרה היתה לפטור את הקבלנים מהבדיקה. מציינת כי בישיבת הוועדה המקצועית סוכם כי מאחר שברוב המקרים הלקוח משלם עד מועד מסירת יחידת הבנייה (ביחידות מגורים תמיד), אם הלקוח שילם עד שנה אחת ממועד המסירה תינתן הקלה מעשית ולא תידרש בחינה והפרדה של רכיב מימון משמעותי. מסכמת כי דרישה לבחון אם אבני הדרך של התשלומים יוצרות הקבלה לקצב התקדמות העבודה תכביד על המדווחים. מוסיפה כי ההערה לגבי כך שהנוסח מבלבל לא ברורה מאחר שבהתאם לנוסח כל עוד הקבלן מקבל את מלוא התמורה עד שנה אחת לאחר ממועד המסירה, אין צורך להפריד רכיב מימון.

¹ ההתייחסות היא לחבר ועדה או לחברת ועדה

² ההתייחסות היא למשתתף או למשתתפת

11. משתתף נוסף שואל אם הכוונה לתת פטור להפרדת רכיב מימון משמעותי בעסקאות שבהן 20% מהתמורה משולמת כמקדמה ו-80% מהתמורה משולמת בסמוך למסירה. חבר הוועדה משיב בחיוב.
12. חבר הוועדה מציין כי אם מלוא התמורה משולמת במועד המסירה ומרבית העבודה בוצעה בשנה הראשונה ורק 10% בשנה השנייה, ברור שקיים רכיב מימון משמעותי והסעיף מעניק הקלה מעשית שאין צורך להפריד אותו. מוסיף כי במרבית העסקאות התשלומים נפרסים על פני תקופת ההקמה וממילא לא היה צורך בהפרדת רכיב מימון. מציין כי ייתכן שיש צורך להבהיר שאינהרנטית במהלך תקופת ההקמה אין רכיב מימון משמעותי.
13. המשתתף הנוסף מציין כי גם בעסקאות שבהן התמורה משולמת - 20% מקדמה ו-80% במועד המסירה, ה-80% צמוד למדד תשומות הבנייה ולפיכך מעניק לקבלן הגנה מימונית כנגד עליית מחירי תשומות הבנייה. מוסיף כי הבין שהמטרה היא לנטרל כמעט לגמרי את הצורך בהפרדת רכיב מימון אצל קבלנים, למעט מקרים חריגים. חבר הוועדה מסכים שרק מקרים שבהם הקבלן מסר לדוגמה יחידה מסחרית והתשלום יתקבל מעל שנה לאחר מועד המסירה ידרשו הפרדת רכיב מימון משמעותי.
14. חבר ועדה אחר מסכים כי ממילא במרבית המקרים הקבלנים מקבלים את התשלומים בהתאם להתקדמות העבודות.
15. היו"ר מציין כי המשתתף האחר מציע להתייחס לשלבי ההתקדמות של העבודה ואם התשלומים אינם בהתאם לקצב ההתקדמות יש להפריד את רכיב המימון ואילו חבר הוועדה מציע לאפשר את ההקלה גם אם התשלומים התקבלו עד שנה לאחר המסירה.
16. המשתתף האחר מחדד כי אין הבדל בין חברות ציבוריות לבין חברות פרטיות לעניין הפרדת רכיב מימון משמעותי. מוסיף כי קיימת הנחה הניתנת לסתירה שאם התשלומים תואמים את קצב ההתקדמות, אין רכיב מימון משמעותי. חבר הוועדה האחר מציין כי ההקלה אינה משמעותית לאור העובדה שבמרבית המקרים ממילא מתקיימים התנאים לפטור הכללי בסעיף 49.
17. היו"ר מציע להשאיר את הנוסח הקיים. מוסיף כי ניתן לקבוע באופן מוחלט שאין צורך בהפרדת רכיב מימון משמעותי אצל קבלנים.
18. צדיק בדעה כי הניסוח הקיים הוא עדיף והוא מהווה סטייה מהתקן הבינלאומי בכך שהוא לא דורש את הבחינה של ההתאמה בין קצב התקדמות העבודה לבין קצב התשלומים.
19. חבר הוועדה מעדיף את הנוסח הקיים על מנת להחריג מקרים חריגים שבהם התשלום מתקבל שנתיים לאחר מסירה היחידה. מוסיף כי ההבדל לעומת החברות הציבוריות הוא

שלא נדרשת ההנחה לגבי ההתאמה בין קצב ההתקדמות לבין קצב התשלומים. מוסיף כי ניתנת הקלה גדולה יותר לחברות הפרטיות.

20. חבר ועדה נוסף מסכים להשאיר את הנוסח הקיים. מציין כי פרקטית בדרך כלל נדרשת הפרדה כאשר מתקבלת מקדמה מהלקוח. מציין כי ניתן לחדד ולהבהיר (בדעה כי סעיף זה נגזר מהעיקרון הבסיסי בהצעה לתקן) כי ההקלה רלוונטית כאשר החברה צופה בכל נקודת זמן שהפער בין המועד שבו היא זכאית לסכום לבין עיתוי קבלתו אינו עולה על שנה. מדגיש כי מדובר על בדיקה רציפה שנדרשת על ידי החברה.

21. חבר ועדה רביעי מציין כי לכאורה נכון היה לבדוק שקצב התקדמות העבודה תואם את קצב התשלומים. מוסיף כי סעיף 50 משחרר את הקבלן מהצורך לבצע בדיקה זו כל עוד שכל התשלומים התקבלו עד שנה לאחר המסירה. בדעה כי הניסוח טוב מספיק.

22. המשתתף האחר מציין כי הנוסח עלול להביא לתוצאות לא רצויות, לדוגמה אם הלקוח לא משלם את מלוא התמורה במהלך תקופת השנה לאחר המסירה, לא ברור אם הפטור חל. חבר הוועדה הנוסף מציין כי אם מתקבלת מקדמה ותקופת ההקמה אורכת שנתיים אז יש פער של יותר משנה.

23. המשתתף הנוסף מציין כי במקרה כזה יחול הפטור הרגיל של שנה ממועד ההכרה בהכנסה. מוסיף כי פטור זה הוא מעבר לכך.

24. המשתתף שואל אם אין מקרים שבהם התשלומים הם מעבר למועד המסירה, מדוע יש לקבוע הקלה כזו. המשתתף הנוסף משיב כי המטרה היא להקל לגבי עסקאות שבהן 20% מהתמורה משולמת כמקדמה ולאחר מכן היתרה משולמת בעת המסירה.

25. חבר הוועדה מציין כי המטרה היתה שאם כל התשלומים התקבלו במהלך תקופת ההקמה, לא נדרשת הפרדת רכיב מימון משמעותי מאחר שהקבלן לא ייתן ללקוח אשראי מעבר למועד המסירה, למעט מקרים חריגים.

26. צדיק מוסיפה כי זו היתה ההמלצה הראשונית אך בסופו של דבר בוועדה המקצועית הוחלט להרחיב את התקופה שלגביה לא תידרש הפרדת רכיב מימון משמעותי עד שנה לאחר מועד המסירה (כלומר ממועד ההתקשרות ועד שנה לאחר מועד המסירה אין צורך בהפרדת רכיב מימון). חבר הוועדה מסכים.

27. חבר הוועדה הרביעי מציע להוסיף לנוסח כלהלן שהלקוח ישלם את מלוא התמורה שהובטחה במהלך הבנייה ועד שנה לאחר המועד שבו הישות תמסור את יחידת הבנייה. צדיק מסכימה. חבר הוועדה האחר מסכים.

28. המשתתף מציין כי קיימים מקרים שבהם הלקוח משלם את מרבית התמורה בסמוך למועד ההתקשרות וזאת על מנת מהפרשי ההצמדה למדד תשומות הבנייה. מוסיף כי במקרים אלה בהתאם לסעיף לא תידרש הפרדת רכיב מימון. שואל אם זו הכוונה.
29. חבר הוועדה משיב כי מדובר בהקלה וישות יכולה לבחור שלא ליישם את ההקלה המעשית.
30. היו"ר מציע נוסח פשוט יותר לפיו אין צורך בהפרדת רכיב מימון בתקופת ההקמה.
31. חבר הוועדה הנוסף שואל אם הנוכחים נתקלו במקרים שבהם קבלנים הפרידו רכיב מימון. מוסיף כי מאחר שאף אחד לא נתקל במקרים כאלה ניתן לוותר על הסעיף והתוצאה תהיה שבפרקטיקה לא תידרש הפרדת רכיב מימון. מציין כי אם יהיה מצב חריג שבו ניתן אשראי לתקופה משמעותית, תבוצע הפרדה של רכיב מימון.
32. משתתף רביעי מציין כי הניסוח הקיים נותן פתרון פרקטי במרבית המקרים. מוסיף כי במסירת יחידות מסחריות (לא דירות) קיימים מקרים שנוותר תשלום לא משמעותי לאחר מועד המסירה. בדעה כי הניסוח ברור.
33. צדיק משיבה לחבר הוועדה הנוסף כי ייתכן שהתוצאה הפרקטית תהיה תוצאה זהה, אך מטרת ההקלה היא לפטור את החברות מהצורך בביצוע הבדיקה, מאחר שמדובר בבדיקה מורכבת.
34. היו"ר מבקש מחברי הוועדה להצביע לגבי ההצעה להשאיר את נוסח סעיף ג 50 ולהוסיף את המילים "במהלך תקופת ההקמה ו" לפני המילים "עד שנה אחת...".
35. חבר הוועדה, חבר הוועדה האחר, חבר הוועדה הנוסף, חבר הוועדה הרביעי וחבר ועדה חמישי תומכים בנוסח סעיף ג 50 כולל התיקון המוצע.
36. המשתתף האחר מסכים עם התוספת המוצעת.

עסקאות קומבינציה תמורות

37. המשתתף האחר מציין כי לסעיף ג 52 קיימת הערת שוליים לפיה ההנחיות בתקן אינן חלות על עסקת קומבינציה תמורות. בדעה שיש מקום להתייחס בקצרה לעסקת תמורות, מאחר שמדובר על הנחיות יישום מקיפות לקבלנים ובחלקן אמורות להחליף את תקן חשבונאות מספר 2, וכן גם מאחר שעסקאות אלה הן נפוצות. מוסיף כי במסגרת המזכר לדיון בנושא הכרה בהכנסה של קבלן בונה (פורסם ביולי 2020) הייתה התייחסות לעניין עסקת תמורות. מציין כי ככל הידוע לא היו תגובות של המשתמשים לנושא, אך בדעה שקיימת חשיבות להנחיות בנושא. בדעה כי יש להתייחס בקצרה לאופן מדידת ההתחייבות כהתחייבות פיננסית, בין היתר, כמקרה פרטי של תמורה משתנה כאומדן תזרימי המזומנים שהם

פונקציה של מחירי המכירה של הדירות. עוד ציין כי נושא זה עלה בדיונים של הוועדה לכללי חשבונאות בלשכת רואי חשבון.

38. חבר הוועדה מסכים עם הטיפול החשבונאי שצוין. מציין כי קיימות חברות ציבוריות שאינן מכירות בהתחייבות בגין עסקת תמורות. בדעה שאין להיכנס לויכוח זה לאור הגישות השונות שקיימות בפרקטיקה. המשתתף האחר משיב כי זו גם עמדה של המשרדים הגדולים. בדעה כי אי הכרה בהתחייבות אינה נפוצה.

39. משתתף חמישי מצטרף למשתתף האחר ומציין כי בוועדה לכללי חשבונאות הנושא עלה ולאור העובדה שעסקאות אלה הן נפוצות גם הוועדה לכללי חשבונאות היתה בדעה שקיימת חשיבות להתייחס גם לעסקאות של תמורות.

40. משתתף שישי מסכים עם חבר הוועדה ומציין כי בישראל הפרקטיקה שהתפתחה נוהגת ליצור את הניפוח של הקרקע מול ההתחייבות הפיננסית. מוסיף כי קיימות גישות של אי ניפוח וזאת בדומה לעסקאות של רכישת מכונה בתמורה מותנית המבוססת על אחוז מההכנסות מאותה מכונה ולא ניתן לומר שהטיעון אינו תקף בתקינה הבינלאומית.

41. חבר הוועדה שואל אם יש תמימות דעים לגבי הטיפול החשבונאי שיש לנקוט בו. בדעה כי יש להכיר בהתחייבות פיננסית במועד ההכרה לראשונה. מציע להוסיף דוגמה.

42. חבר הוועדה הנוסף מציין כי לא מכיר חברות ציבוריות שאינן מכירות בהתחייבות פיננסית. מסכים עם המשתתף השישי שבמסגרת התקינה הבינלאומית יכולה להיות טענה כזו בהתאם למודלים אחרים הקיימים בתקינה הבינלאומית. מוסיף כי ההתלבטות היחידה היא אם המקום לדרישות לגבי עסקת תמורות הוא במסגרת תקן הכנסות, מאחר שמדובר למעשה על הכרה בהתחייבות פיננסית (למרות שמשפיע לאחר מכן להכנסות).

43. היו"ר מציין כי חבר הוועדה הנוסף צודק וזו היתה הסיבה שלא נכללה מלכתחילה התייחסות לעסקאות אלה.

44. המשתתף האחר מציין כי ניתן לשקול דרך ביניים והיא שלא לפרט את מלוא הטיפול החשבונאי הנדרש ולכלול דוגמה מקיפה בנושא, אלא להתייחס לעקרונות הבסיס לגבי ההכרה לראשונה.

45. היו"ר מציע שהמשתתף האחר והמשתתף החמישי יציעו הצעת נוסח לגבי עסקת תמורות. חבר הוועדה מסכים ומציע להתייחס בהערת שוליים. המשתתף האחר והמשתתף החמישי מסכימים.

סעיף 54 – מועד ההתקשרות

46. המשתתף האחר מציין כי הסעיף קובע "בהתאם לכך, במועד ההתקשרות יש להכיר בקרקע

שנרכשה ובהתחייבות למתן שירותי בנייה." מציין כי קיימת פרקטיקה מגוונת וקיימות עמדות שונות לגבי המועד המחייב להכרה בעסקאות קומבינציה. בדעה כי מועד ההתקשרות עשוי להיות מוקדם מידי שכן טרם החלו הפעילויות הנדרשות להשמיש את הקרקע ואת הפרויקט היזמי וחלק מההיבטים קשורים במכירות או בתנאים מתלים ורק סביב קבלת היתר הבנייה התהליך הופך מחייב. בדעה כי בחלק מהחברות הניפוח של קרקע מול התחייבות למתן שירותי בנייה מבוצע במועד מאוחר יותר ולא במועד ההתקשרות. בדעה כי יש לשקול אם לכלול בהנחיות היישום דעה נחרצת לגבי עיתוי ההכרה בקרקע ובהתחייבות למתן שירותי בנייה.

47. היו"ר שואל מהי ההצעה של המשתתף האחר לגבי ההנחיות בסעיף. המשתתף האחר מציע להוסיף הערת שוליים לפיה קיימת פרקטיקה שרק כאשר העסקה היא מחייבת ואינה מותנית בתנאים מתלים מתבצעת ההכרה.

48. חבר הוועדה מציע לציין בהערת שוליים כי מועד ההתקשרות הוא המועד שבו התקיימו תנאים מסוימים ושאינן דרך חזרה מהעסקה. היו"ר מסכים.

49. צדיק שואלת כיצד יוגדר מועד ההתקשרות ואילו תנאים צריכים להתקיים.

50. היו"ר משיב כי מועד ההתקשרות הוא המועד שממנו אף אחד מהצדדים לא יכול לסגת מהעסקה ללא תשלום של קנסות ושאינן תנאים מתלים שעשויים להביא לביטול העסקה.

51. המשתתף הנוסף מציע להתייחס למועד ההכרה ולא למועד ההתקשרות ובכך להימנע מהצורך לקבוע ולהגדיר את מועד ההתקשרות. היו"ר וחבר הוועדה הרביעי מציעים להוסיף הערת שוליים בהתאם להצעתו של חבר הוועדה.

52. חבר הוועדה הרביעי מציע לציין שמועד ההתקשרות הוא המועד שבו עסקת רכישת הקרקע תהיה בלתי חוזרת. המשתתף הרביעי מציינ כי חשוב לציין שכל התנאים מתלים התקיימו.

53. חבר הוועדה מציע לכתוב "במועד שבו הושלמה עסקת הקומבינציה" (מועד ה-closing) שזה המועד שבו התקיימו כל התנאים המתלים. היו"ר שואל אם יש הגדרה למועד זה. חבר הוועדה משיב כי מועד ה-closing הוא מונח ברור ומוכר. חבר הוועדה הרביעי מסכים עם חבר הוועדה ומציין כי מדובר במונח מוכר לעניין צירופי עסקים.

54. צדיק מציינת כי אין בתקן צירופי עסקים הגדרה למועד ה-closing.

55. המשתתף האחר מציינ כי המונח משמש יותר ביישום הפרקטי הן לעניין צירופי עסקים והן לעניין יישום IFRS 15. בדעה כי במסגרת הנחיות היישום יש לכוון להתנהלות נכונה. מסכים להצעת חבר הוועדה להוסיף הערת שוליים המבהירה מהו מועד ההתקשרות.

56. המשתתף בדעה כי מועד ההתקשרות אינו מועד החתימה על החוזה אלא משקף בדיוק את כוונת המשתתף האחר, כלומר המועד שבו העסקה הושלמה והתנאים המתלים התקיימו. בדעה כי לכל אורך התקן, ולא רק לעניין עסקת קומבינציה ההתייחסות למועד ההתקשרות היא למועד שבו העסקה הושלמה והתנאים המתלים התקיימו (כלומר, המועד שבו העסקה נכנסה לתוקף) ולכן אין לייחד את ההתייחסות לסעיף זה.
57. היו"ר מציע להוסיף הגדרה למועד ההתקשרות במסגרת נספח ההגדרות. צדיק מציעה להסתמך על הגדרות דומות הקיימות בתקינה (לדוגמה ב-IFRS 16 ההגדרה של מועד ההתקשרות בחכירה היא המועד המוקדם מבין מועד הסכם החכירה לבין המועד שבו נוצרת מחויבות של הצדדים לתנאים העיקריים של החכירה.
58. היו"ר בדעה שהניסוח של החכירות אינו מתאים ומציע להשתמש רק בחלק השני של ההגדרה.
59. המשתתף האחר מציין כי סעיף 10 להצעה לתקן הדין בזיהוי חוזה מתייחס לזכויות ולמחויבויות של הצדדים והעיתוי שבו הן מחייבות וניתן להשתמש בו. מסכים עם היו"ר שההגדרה ב-IFRS 16 פחות מתאימה. מציין להתייחס לעסקאות קומבינציה בנפרד מאחר שזה לא בהכרח צריך להתבצע במועד ההתקשרות.
60. המשתתף שואל את המשתתף האחר מתי יש לבחון אם מתקיימים התנאים לזיהוי חוזה – במועד החתימה על ההסכם או במועד התקיימות התנאים המתלים. המשתתף האחר משיב כי לפי סעיף 11 נקבע כי התנאים לצורך זיהוי חוזה צריכים להבחן במועד ההתקשרות. המשתתף שואל אם הכוונה היא במועד החתימה על ההסכם או במועד התקיימות התנאים המתלים.
61. היו"ר מסכים עם המשתתף כי מדובר על מועד שהוא רלוונטי לכל אורך התקן. מציע להוסיף הגדרה שתבסס על החלק השני בהגדרה של IFRS 16.
62. חבר הוועדה מציין כי הנוסח יהיה "מועד ההתקשרות הוא המועד שבו נוצרת מחויבות של הצדדים לקיום עסקת הקומבינציה." היו"ר מסכים.
63. צדיק שואלת אם ניסוח כזה לא יובן כמועד שיכול להיות מוקדם יותר ממועד ההסכם.
64. המשתתף האחר מציין כי ב-IFRS 16 יש שני מונחים רלוונטיים – מועד ההתקשרות בחכירה ומועד תחילת החכירה. מציין כי ההכרה מתבצעת רק במועד תחילת החכירה. מוסיף כי היתה שונות בתפיסה בין IFRS 16 לבין IAS 17 בעניין זה.
65. צדיק שואלת באילו עוד תקנים קיימת התייחסות למועד ההתקשרות. היו"ר מבקש מצדיק לבדוק זאת ולנסח כך שלא תיווצר סתירה.

66. המשתתף האחר מציין כי ייתכן שמופיע ב- IAS 32.

סעיף ג' 54 – מדידת ההתחייבות

67. המשתתף האחר מציין כי הסעיף קובע "במקרים שבהם 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." מציין כי הערת השוליים מתייחסת לכך שיש להביא בחשבון את ערך הזמן של הכסף. מציע להבהיר את המונח מחיר מכירה נפרד מאחר שזה שינוי לעומת תקן חשבונאות מספר 2 לפיו המדידה היתה לפי עלות, כלומר כדוגמה שהמדידה יכולה להיות לפי עלות בתוספת רווח יזמי מקובל בענף. מציין כי היתה לכך התייחסות גם במזכר לדיון שפרסם המוסד לתקינה בנושא קבלן בונה.

68. חבר הוועדה הרביעי שואל אם המונח אינו ברור דיו. המשתתף האחר מציין כי בהתאם לתקן חשבונאות מספר 2 המדידה של הקרקע הייתה לפי עלות ואילו החברות הציבוריות מודדות את מלאי הקרקע המוכר בעסקת קומבינציה באופן שונה. בדעה כי לאור השינוי במדידת הקרקע וההתחייבות למתן שירותי בנייה יש להבהיר מהו מחיר המכירה הנפרד ואת העובדה שהוא אמור לכלול רווח יזמי מקובל.

69. היו"ר מציין כי מהמונח מחיר מכירה נפרד לא ניתן להבין כי ניתן למדוד לפי עלות. מציע לא לשנות את הנוסח הקיים.

סעיף ג' 57 – רכיב מימון משמעותי

70. המשתתף האחר שואל אם הנושא עדיין לדיון. מציין כי בהתאם לסעיף 50 אין להכיר ברכיב מימון משמעותי. מציין כי לעומת זאת בדוגמה 37 (עסקת קומבינציה) נכתב שהתמורה כוללת רכיב מימון משמעותי.

71. צדיק משיבה כי הנושא לדיון בוועדה המקצועית מאחר שלגבי קבלנים סוכמה ההקלה לגבי רכיב מימון משמעותי ועולה השאלה אם בעסקאות קומבינציה שבהן מלוא התמורה מתקבלת כמקדמה במועד ההכרה לראשונה יש לספק את אותה הקלה.

72. היו"ר בדעה כי אפשר לפטור מרכיב מימון משמעותי גם בעסקאות קומבינציה.

73. המשתתף האחר מציין כי יוצר פער לעומת החברות הציבוריות בנושא זה. מוסיף כי בחברות הציבוריות ההתייחסות לקבלת רכיב הקרקע היא כמקדמה, ובהתאם ל-IFRS 15, למרות שאין המדובר בהתחייבות פיננסית, אלא בהתחייבות למתן שירותים, יש לצבור הוצאות מימון רעיוניות על התחייבות זו (אלא אם כן מתקיימים התנאים לשימוש בהקלה המעשית בסעיף 63 ל-IFRS 15) לאורך תקופת ההקמה בהתאם לשיעור הריבית שנקבע במועד ההתקשרות. מוסיף כי מימון זה משפיע על ההכנסות שיוכרו. מציין כי מדובר על הוצאות מימון בתקופות ההקמה המשפיעות על גובה ההכנסות המוכרות מהפרויקט. מציין

כי עסקאות קומבינציה הן עסקאות מימון שבהן פערי הזמן הם משמעותיים מאוד מאחר שכל התמורה מתקבלת במועד ההכרה לראשונה.

74. חבר הוועדה מבקש לפני קבלת ההחלטה להתייחס גם לעסקת תמורות, שבה ההתחייבות הפיננסית נמדדת בערך נוכחי. מוסיף כי לגבי התחייבות זו מוכרות בפרקטיקה הוצאות מימון לאורך תקופת ההקמה. בדעה שהטיפול ברכיב מימון משמעותי בעסקת קומבינציה בעין ובעסקת תמורות צריך להיות זהה ולפיכך אין לספק הקלה לעניין רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה או לספק הקלה לכל עסקאות הקומבינציה.

75. היו"ר מציין כי הוחלט שלא להתייחס למדידה העוקבת בעסקת תמורות. המשתתף האחר מסכים, אך מציין כי בעסקת תמורות מאחר שמדובר על התחייבות פיננסית אין אפשרות להימנע מצבירת הוצאות מימון על ההתחייבות.

76. חבר הוועדה הרביעי מציין כי לפיכך עשויה להיווצר שונות. היו"ר מבהיר כי כוונת חבר הוועדה היא שאין לספק הקלה לעניין עסקאות קומבינציה והמשמעות היא שיש לצבור מימון רעיוני בגין רכיב הקרקע שהתקבל כמקדמה בעסקאות קומבינציה בעין.

77. חבר הוועדה הרביעי מציין כי המשמעות היא תיקון סעיף ג' 57. מוסיף כי יוצר פער לעומת סעיף ג' 50. מסביר כי אם לקוח רכש דירה ושילם את כל התמורה כמקדמה, בהתאם לסעיף ג' 50 אין להתחשב ברכיב מימון משמעותי ואילו בעסקת קומבינציה בעין כאשר בעל הקרקע העביר את רכיב הקרקע כמקדמה, תידרש התחשבות ברכיב מימון משמעותי.

78. המשתתף האחר בדעה כי מטרת התקן היא להתייחס לעסקאות העיקריות המתבצעות בשוק ועסקאות של מכירה ללקוח כאשר כל התמורה או 80% ממנה מתקבל במועד ההתקשרות הן פחות שכיחות. מוסיף כי בכל עסקאות הקומבינציה יש באופן מובהק רכיב מימון משמעותי ולכן יש לדרוש התחשבות בו.

79. היו"ר שואל אם בחברות ציבוריות יש התחשבות ברכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה. חבר הוועדה הרביעי משיב בחיוב ומציין כי קיימת התחשבות ברכיב מימון משמעותי גם בעסקאות של מכירת דירות שלא חלה עליהן ההקלה של 12 חודש.

80. חבר הוועדה והמשתתף האחר מציינים כי בפועל נדיר שיש התחשבות ברכיב מימון משמעותי בעסקאות של מכירת דירות (לא בעסקאות קומבינציה) מאחר שנעשה שימוש בהקלה. חבר הוועדה הרביעי מציין כי מדובר על פתרון יישומי שאינו נובע מהתקן.

81. חבר הוועדה בדעה שיש להחריג עסקאות קומבינציה מההקלה בסעיף ג' 50 ולקבוע כי "האמור בסעיף ג' 50 אינו חל על עסקאות קומבינציה."

82. חבר הוועדה האחר מציין כי בעסקאות קומבינציה במידה רבה המימון הוא מהות העסקה

והן שונות מעסקאות אחרות של מכירת דירות ולכן ההבחנה בטיפול ברכיב מימון משמעותי היא מוצדקת. מסכים עם חבר הוועדה שיש לבצע את ההבחנה ובעסקאות קומבינציה לדרוש התחשבות ברכיב מימון משמעותי. חבר הוועדה הרביעי והמשתתף האחר מסכימים.

83. היו"ר מסכם כי סעיף 57 יוחלף ויקבע בו כי האמור בסעיף 50 אינו חל על עסקאות קומבינציה.

84. חבר הוועדה הרביעי מציע להסביר את המהות של ההבחנה, כלומר שיש הבדל בין עסקאות מכר של דירות שבהן ההנחה היא שהתמורה משולמת עם התקדמות הבנייה במהלך העסקים הרגיל ולכן ניתנה ההקלה של תשלום התמורה עד שנה לאחר מועד המסירה לבין עסקאות קומבינציה שמהוות במהותן עסקאות מימון.

85. היו"ר מציע לציין בסעיף 57 מאחר שבעסקאות קומבינציה טבוע באופן אינהרנטי רכיב מימון משמעותי, האמור בסעיף 50 אינו חל על עסקאות קומבינציה. חבר הוועדה וחבר הוועדה הרביעי מסכימים.

86. היו"ר מודה למשתתף האחר.

87. היו"ר מציע להשלים את הדיון בדוגמאות בישיבה הבאה.

88. היו"ר מאחל שנה טובה ובריאות לכולם.

89. היו"ר נועל את הישיבה.