

**סיכומי שיעור 2015-2016 סמסטר ב'**

**נדל"ן להשקעה IAS-40**

**סיכום ועריכה: אריה אברמוביץ'**

**שיעור מספר 3 - 30.5.2016****הגדרה**

קרקע, מבנה, חלק ממבנה או שניהם, אשר מיועדים לצורך עליית ערך הונית או לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך שניהם ואינם מיועדים ל:

1. מכירה במהלך העסקים הרגיל, דהיינו: לא מהווים מלאי.
2. לצורך שימוש בייצור או הפקת סחורות ושירותים או לצרכים מנהליים, דהיינו: לא מהווים רכוש קבוע.

**דגשים:**

1. בעלות- נדל"ן להשקעה בדרי"כ הוא בבעלות הישות או שהיא חוכרת אותו בחכירה הונית.
2. חכירה תפעולית- מה קורה אם ישות חוכרת נדל"ן בחכירה תפעולית, אבל הוא משמש כנדל"ן להשקעה, דהיינו: משמש להפקת דמי שכירות. יש בעיה: מצד אחד מתקיימת הגדרת נדל"ן להשקעה, אבל מצד שני כלל אין נכס בספרים. התקן קובע שישות יכולה לבחור בין טיפול כחכירה תפעולית, דהיינו: לא ליישם את IAS-40, או טיפול כנדל"ן להשקעה, אבל מותר לה לבחור טיפול כנדל"ן להשקעה בהתקיימות 2 תנאים במצטבר:
  - א. היא מודדת את כל הנדל"ן להשקעה שברשותה לפי מודל שווי הוגן.
  - ב. היא מטפלת בחכירה כחכירה הונית ולא כחכירה תפעולית (מעוגן גם ב-IAS-17).

**הערות:**

- א. אם היא טיפלה בנדל"ן האמור כנדל"ן להשקעה כך שהיא הציגה חכירה הונית ומאוחר יותר הנדל"ן הפסיק לשמש כנדל"ן, היא כמובן לא תציג אותו יותר כנדל"ן להשקעה, אבל עדיין היא חייבת להמשיך לטפל בחכירה כחכירה הונית.
- ב. אם לישות יש כמה חכירות תפעוליות המשמשות כנדל"ן להשקעה, היא יכולה לבחור רק אחת מהן לטיפול כנדל"ן להשקעה או כמה מהן או את כולן, במילים אחרות: זכות הבחירה היא לפי חוזה חכירה. ברגע שבחרה אחת מהן להציג כנדל"ן להשקעה, אז כל הנדל"ן להשקעה יימדד לפי שווי הוגן.
3. תזרים מזומנים- מאפיין קריטי המבדיל בין נדל"ן להשקעה לבין רכוש קבוע (בתקן הזה מכונה כנדל"ן בשימוש הבעלים) הוא שנדל"ן להשקעה בדרי"כ מפיק תזרים עצמאי. לעומת זאת, נדל"ן בשימוש הבעלים מפיק בדרי"כ תזרים יחד עם נכסים אחרים, למשל: מבנה הנהלה.
4. דוגמאות לנדל"ן המהווה נדל"ן להשקעה:
  - א. קרקע שלא נקבע לה ייעוד.
  - ב. קרקע המוחזקת לצורך עליית ערך הונית.
  - ג. מבנה המשמש להפקת דמי שכירות.
  - ד. מבנה בהקמה המיועד לשמש להפקת דמי שכירות.
  - ה. מבנה פנוי המיועד לשמש להפקת דמי שכירות.

5. דוגמאות לנדליין שאינו מהווה נדליין להשקעה :
- נדליין המיועד למכירה במהלך העסקים הרגיל, דהיינו : מלאי.
  - נדליין שהישות מחכירה בחכירה הונית, הנדליין לא שלה.
  - נדליין המוקם על פי חוזי ביצוע (מטופל לפי IAS-11). לא שלה, מקימה עבור אחרים.
  - נדליין בשימוש הבעלים (משמש בייצור או להפקת סחורות ושירותים או לצרכים מנהליים), לרבות :
    - נדליין בהקמה המיועד לשמש את הבעלים.
    - נדליין פנוי המיועד לשמש את הבעלים.
    - נדליין ששימש את הבעלים וכעת הוא מיועד למכירה.
    - נדליין המושכר לעובדי הישות בין אם בתמורה לדמי שכירות ובין אם לא. נשים לב שלמרות שהוא משמש להפקת דמי שכירות, הוא לא נחשב נדליין להשקעה כי הוא מושכר לעובדים.
6. הפרדה- מה קורה אם חלק מהנדליין משמש כנדליין להשקעה וחלק אחר לשימוש הבעלים? התקן קובע שעלינו לבדוק האם החלקים ניתנים להפרדה. ניתן להפרדה, הכוונה שניתן למכור בנפרד או להחכיר בחכירה הונית. אם הם ניתנים להפרדה, אז כל חלק יטופל לפי התקן המתאים. אם לא ניתנים להפרדה, אז הטיפול יהיה לפי IAS-40 אך ורק אם החלק של הרכוש הקבוע אינו משמעותי.
- דוגמא:** לישות מבנה הכולל 10 קומות. בכל קומה 10 חדרים, כל קומה ניתנת למכירה בנפרד, אין אפשרות למכור או להחכיר בחכירה הונית חלקי קומה. 9 קומות משמשות כנדליין להשקעה, הקומה העשירית – 7 חדרים משמשים כנדליין להשקעה ו-3 חדרים כרכוש קבוע.
- נדרש:** הסבר את הטיפול החשבונאי.
- פתרון:** כיוון שכל קומה ניתנת להפרדה לגבי 9 קומות אין התלבטות- 9 קומות מהוות נדליין להשקעה. ההתלבטות היחידה היא לגבי הקומה העשירית שחלקה מהווה נדליין להשקעה וחלקה רכוש קבוע.
- אם חלקי קומה היו ניתנים להפרדה אז היינו מטפלים ב-7 חדרים כנדליין להשקעה וב-3 כרכוש קבוע, אבל חלקי קומה לא ניתנים להפרדה ואז עלינו לבחון האם הרכוש הקבוע הוא משמעותי. 3 חדרים מתוך 10 חדרים זה 30%, ולכן: משמעותי (בתקן אין הגדרה למשמעותי, בפרקטיקה נחשב בערך כ-10%), ולכן: כל הקומה תטופל כרכוש קבוע. אם לא היינו יכולים להפריד בין הקומות, אז למעשה 3 חדרים מתוך 100 משמשים כרכוש קבוע שזה לא משמעותי, ואז כל המבנה בכללותו היה מטופל כנדליין להשקעה.
7. שירותים- לעיתים ישות משכירה נדליין, אך בנוסף היא נותנת שירותים של ניקיון, אחזקה, במבני יוקרה יהיה אף שומר בלובי. הבעיה במקרה הזה שיש פגיעה בהגדרת נדליין להשקעה, כי הנדליין משמש בחלקו להפקת שירותים. התקן קובע שעל הישות לבחון האם מרכיב השירותים הוא משמעותי (בפרקטיקה כמעל 5%). אם המרכיב אינו משמעותי, עדיין נחשב נדליין להשקעה, למשל: בית מלון מפיק הכנסה מהשכרת חדרים,

אך העיקר הוא השירותים, ולכן: בית מלון לא מהווה נדל"ן להשקעה. לעיתים ישויות מעבירות את השירותים לקבלן חיצוני. האם זה פותר את הבעיה? לא בהכרח! עלינו לבחון היטב את ההסכם:

מצד אחד, הקבלן החיצוני הוא רק קבלן משנה, כל הסיכונים וההטבות עדיין אצל הישות והיא ממשיכה להיות חשופה להשתנות תזרימי המזומנים. במקרה הזה אם מרכיב השירותים הוא משמעותי, אז יש פגיעה בהגדרת נדל"ן להשקעה.

מצד שני, קבלן המשנה לוקח על עצמו את כל הסיכונים וההטבות והישות כבר לא חשופה להשתנות של תזרימי המזומנים. במקרה הזה, אין פגיעה בהגדרת נדל"ן להשקעה.

דוגמא נוספת, ישות מחזיקה בית מלון. לצורך שירותי החדרים היא שכרה קבלן חיצוני. למען הסר ספק, הישות היא זו אשר קובעת את מחירי החדרים, היא זו אשר מגדירה את העבודות אשר על הקבלן לבצע וכד'. במקרה הזה, בית המלון מהווה רכוש קבוע. לעומת זאת, נניח כעת כי הישות מעבירה את כל ההטבות והסיכונים לקבלן המשנה עבור סכום חודשי קבוע, קבלן המשנה קובע את מחירי ההשכרה, קובע את סוג השירותים ללקוח וכד'. במקרה הזה בית המלון אצל הישות מהווה נדל"ן להשקעה.

8. דו"חות מאוחדים- בהחלט ייתכן שבדו"חות העצמאיים של הבת או הנפרדים של האם הנדל"ן יטופל אחרת מאשר בדו"ח המאוחד, למשל: לחברת הבת נדל"ן המשמש להפקת דמי שכירות. כמוכן שחברת הבת מודדת את הנדל"ן כנדל"ן להשקעה. בשלב מסויים חברת הבת השכירה את הנדל"ן לחברת האם שמתמשת בנדל"ן לצרכים מינהליים. מבחינת הקבוצה, הנדל"ן הפך להיות רכוש קבוע. נצטרך לבצע שינוי ייעוד שנלמד בהמשך מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע. למען הסר ספק, אם חברת האם הייתה משתמשת בנדל"ן גם היא להפקת דמי שכירות, אז גם בקבוצה הנדל"ן היה נמדד כנדל"ן להשקעה.

### מדידה במועד ההכרה לראשונה

**הכרה-** מכירים בנדל"ן להשקעה ככנס אם מתקיימים תנאי ההכרה הרגילים, דהיינו:

1. העלות ניתנת לאומדן מהימן.

2. צפויות הטבות כלכליות בעתיד.

במועד ההכרה לראשונה מודדים את הנדל"ן לפי עלות. עלות כהגדרה ב-IAS-16 – מזומנים אשר שולמו או שווי הוגן של תמורה אחרת אשר הועברה.

### דגשים:

1. העלות כוללת את כל העלויות עד אשר הנכס הגיע למצב כך שהוא יכול לפעול באופן אליו התכוונה ההנהלה, בדיוק כמו רכוש קבוע ונב"מ, כגון: עלויות עסקה, חומרים עבודה וכד'.

2. העלות לא כוללת את כל העלויות עליהן דיברנו ב-IAS-16, כגון: פרסום, קידום מכירות, השקת מוצר חדש, הכשרת עובדים וכד'.

3. אם הנכס נרכש באשראי, עלינו להפריד בין מרכיב העלות לבין מרכיב הריבית. משום מה בתקן הזה לא מצויינת ההקלה של תנאי אשראי רגילים כמו ב- IAS-16 וב- IAS-38, אבל נראה שאפשר בכל זאת לקיים את ההקלה.
4. אם הנדל"ן נרכש בעסקת החלפה ניישם את הכללים הרגילים של IAS-16, דהיינו: הנדל"ן יירשם לפי שווי הוגן של הנכס שנמסר +/- המזומנים, למעט החריגים עליהם דיברנו.
5. אם הנדל"ן להשקעה נרכש בעסקת תמ"מ, אנחנו מודדים את השווי ההוגן של הנדל"ן ורק אם הוא לא ניתן לאומדן מהימן אז את השווי ההוגן של המכשיר המוענק.
6. אם הנדל"ן נרכש בעסקת חכירה הונית המדידה לראשונה תהיה לפי הוראות IAS-17 (הנמוך מבין השווי ההוגן לערך הנוכחי של דמי החכירה הנומינלי). המידה ויש עלויות פיננסי, הם חלק מעלות הרכישה.
7. אם ישות בחרה לטפל בחכירה תפעולית כנדל"ן להשקעה, המדידה לראשונה תהיה לפי הוראות IAS-17, אבל לא מודדים את שווי הנכס, כי הנכס לא שייך לישות, אלא את שווי הזכות.
8. עלות נדל"ן להשקעה כוללת את כל החלקים הבלתי נפרדים, כגון: מעליות, מזגנים, וכד'.

### מדידה עוקבת

ישות צריכה לבחור בין שני מודלים :

1. מודל העלות.
  2. מודל השווי ההוגן.
- הבחירה היא ברמה של כל הנדל"ן להשקעה בכללותו. זה שונה מרכוש קבוע ומנב"מ, שם הבחירה היא ברמת הקבוצה.

### חריגים :

1. אם ישות בחרה לטפל בחכירה תפעולית כנדל"ן להשקעה, אז היא חייבת לבחור את מודל השווי ההוגן לגבי כל הנדל"ן להשקעה, אין לה אפשרות לבחור את מודל העלות.
2. ישנם מקרים יוצאי דופן שכבר במועד ההכרה לראשונה מתברר כי אין אפשרות לאמוד את השווי ההוגן של הנדל"ן על בסיס מתמשך. מקרים כאלה יכולים להיווצר אך ורק אם לנדל"ן להשקעה אין שוק פעיל (דהיינו: יש עסקאות מועטות אם בכלל, ואין מחירי שוק מצוטטים), ומדידות מהימנות חלופיות לא ניתנות להשגה. במקרה הזה בלית ברירה הנדל"ן הספציפי יימדד לפי מודל העלות ועדיין לגבי שאר הנדל"ן יש אפשרות בחירה בין מודל העלות לבין מודל השווי ההוגן.

### דגשים :

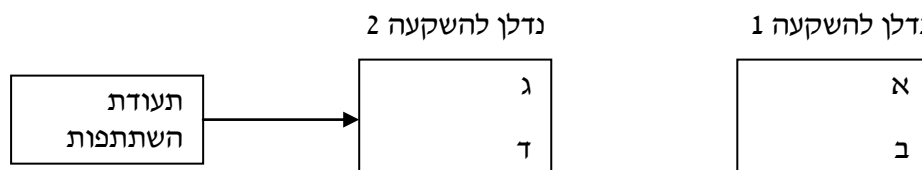
- א. במקרה הזה ייתכן שנדל"ן מסוים יימדד לפי מודל העלות ושאר הנדל"ן לפי שווי הוגן.

- ב. המקרה הזה ייתכן רק במועד ההכרה לראשונה. אם ישות מדדה לפי שווי הוגן, היא לא תוכל בהמשך לעבור למודל העלות מתוך טענה שאין אפשרות יותר לאמוד את השווי ההוגן.
- ג. אם ישות בחרה את מודל העלות, במקרה הזה מתוך הטענה שאין אפשרות לאמוד שווי הוגן על בסיס מתמשך, היא לא תוכל לעבור למודל השווי ההוגן.
- ד. אם החלטנו שאין אפשרות לאמוד שווי הוגן, כך שהנדל"ן לפי מודל העלות, אז ערך השייר שלו הוא בהכרח אפס. הרעיון הוא שאם אי אפשר לאמוד שווי הוגן, אז אי אפשר לאמוד ערך שייר.
3. נדל"ן בהקמה- לעיתים, בתקופת הקמה קשה לאמוד שווי הוגן, ולכן: התקן קובע שבמשך תקופת ההקמה הישות יכולה לבחור את מודל העלות עד המוקדם בין אפשרות לאמוד את השווי ההוגן לבין סיום ההקמה, ועדיין לגבי שאר הנדל"ן היא יכולה לבחור את מודל השווי ההוגן.

**דגשים:**

- א. נשים לב שזה חריג, כי בתקופת ההקמה הנדל"ן הספציפי יימדד לפי מודל העלות והשאר לפי שווי הוגן.
- ב. נשים לב שיש הבדל לעומת החריג השני. כאן הטענה היא שהבעיה של המדידה זמנית, רק בתקופת ההקמה, ועל-כן: חייבים בתום ההקמה לעבור לשווי הוגן, אם היא בחרה במודל שווי הוגן.
- ג. אם במהלך ההקמה היא כבר מדדה לפי שווי הוגן, היא לא תוכל בהמשך בתקופת ההקמה לטעון שאין אפשרות יותר לאמוד את השווי ההוגן (מניעת משחקים).
- ד. התקן לא עוסק במצב שבו בתקופת ההקמה ניתן לאמוד שווי הוגן של קרקע ולא ניתן לאמוד שווי הוגן של מבנה. אנו נפעל לפי ההנחה שבמקרה הזה את הקרקע נמדוד בבחירה לפי שווי הוגן, ורק את מרכיב המבנה לפי מודל העלות עד המוקדם כאמור.

4. מקרה ספציפי של קרן נדל"ן פנימית - נניח שלישות יש 2 קבוצות של נדל"ן:



מה שמאפיין את קבוצה 2 הוא שמי שמחזיק תעודת השתתפות זכאי לקבל חלק יחסי של עליית ערך הנדל"ן, בדומה לקרן נאמנות. במקרה הזה, התקן רואה בשתי הקבוצות האלה שימושים שונים לחלוטין, ולכן: הוא מאפשר לבחור לכל קבוצה מודל אחר. בכל קבוצה המבנים חייבים להיות לפי אותו מודל. נניח שעבור קבוצה 2 נבחר השווי ההוגן ועבור קבוצה 1 מודל העלות. במידה ויש מעברים בין הקבוצות הם יהיו לפי ערך פנקסני. אם, לדוגמא, כל תעודות ההשתתפות נפדו, השווי ההוגן לאותו היום מהווה את העלות

מכאן ואילך. אם בגין מבנה א' הנפקתי תעודות השתתפות, אז מאותו רגע הוא יימדד לפי שווי הוגן.

**מודל העלות-** התקן לא טורח להסביר את מודל העלות, הוא מפנה ל-IAS-16, כלומר: נדלין יוצג לפי עלות בניכוי פחני"צ ובניכוי הפרשה לירידת ערך. הדבר היחיד שיש לשים לב הוא שגם אם מיישמים את מודל העלות, חייבים למדוד את השווי ההוגן, אבל להציג אותו בביאור.

**מודל השווי ההוגן-** הנדלין נמדד לפי שווי הוגן כאשר כל השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד. כדאי לשים לב שיש 2 הבדלים מהותיים ביחס למודל הערכה מחדש.

1. במודל השווי ההוגן אין פחת, במודל הערכה מחדש יש.
2. במודל השווי ההוגן השינויים נזקפים לרווח והפסד, במודל הערכה מחדש לרווח כולל אחר.

### דגשים:

1. שווי הוגן כהגדרתו ב-IFRS-13: "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".
2. אם הנדלין להשקעה מושכר, השווי ההוגן צריך לשקלל את הערך הנוכחי של דמי השכירות.
3. נשים לב ששווי הוגן לא כולל עלויות עסקה, אבל המדידה במועד ההכרה לראשונה כן כוללת עלויות עסקה. המשמעות היא שבאמצעות התאמת השווי, עלויות העסקה נזקפות לרווח והפסד.
4. נשים לב שהשווי ההוגן הוא עסקה רגילה בין משתתפים בשוק (תיאורטי, אובייקטיבי). אסור שהשווי ההוגן יכול תנאים ספציפיים של רוכש או מוכר, כגון: לחצים של הרוכש לרכוש את הנכס או לחצים של המוכר, הטבות מס וכד'.
5. שווי הוגן של נדלין להשקעה החכור בחכירה תפעולית הוא לא שווי של הנכס אלא שווי של הזכות.
6. יש להיזהר במדידה מכפילויות כדלקמן:
  - א. כאמור, החלקים הבלתי נפרדים של הנדלין להשקעה הם בדרי"כ חלק מהעלות, ולכן: השווי ההוגן חייב לשקלל אותם אחרת תהיה בעיה.
  - ב. אם הנדלין להשקעה מושכר כשהוא מרוהט, השווי ההוגן משקלל את הריהוט, אבל אז חשוב שהריהוט לא ירשם כרכוש קבוע, אלא כנדלין להשקעה כי אז תיווצר כפילות.
  - ג. אם השווי ההוגן מבוסס על ערך נוכחי של דמי שכירות, ייתכן שחלק מדמי השכירות נרשמו כבר כהכנסות לקבל. נפחית משווי ההוגן את ההכנסות לקבל, אחרת תיווצר כפילות.
  - ד. שווי הוגן ברוטו ונטו- הכוונה לנדלין להשקעה שהישות חוכרת בחכירה הונית או תפעולית.

שווי הוגן ברוטו- השווי ההוגן של הנדל"ן בלי ההתחייבות. כמה אדם יהיה מוכן לשלם אם הוא לא צריך לשלם את החכירה.

שווי הוגן נטו- השווי ההוגן של הנדל"ן בניכוי השווי ההוגן של ההתחייבות. כמה אדם יהיה מוכן לשלם אם הוא כן צריך לשלם את ההתחייבות.

לצורך מדידת שווי הוגן, עלינו לקבל כנתון את השווי ההוגן ברוטו. במידה והשמאי מציג בפנינו את השווי ההוגן נטו, כדי לעבור לברוטו התקן מאפשר כהקלה להוסיף את הערך הפנקסני של ההתחייבות ולא את השווי ההוגן של ההתחייבות.

דוגמא: ב-1/15 חכרה הישות נדל"ן להשקעה בחכירה הונית ל-10 שנים. דמי שכירות- 100,000, שיעור ההיוון- 4%. הישות משכירה את הנכס תמורת 130,000 ₪, ואלו הם דמי השכירות הצפויים לכל אורך החיים השימושי. שיעור ההיוון בסוף השנה- 5%.

נדרש: חשב את השווי ההוגן נטו וברוטו.

פתרון: ראשית, נמדוד את הנכס ל-1/15:

$$PV(N:4, I:10\%, PMT:100,000) = 811,090$$

$$BAL(1) = 743,533 - 12/15 \text{ – דמי חכירה לשלם}$$

כעת, נניח שאנחנו מיישמים את מודל השווי ההוגן. עלינו לדעת מהו השווי ההוגן ברוטו, דהיינו: השווי ההוגן של הנכס בלי התחייבות:

$$PV(N:9, I:5\%, PMT:130,000) = 924,017$$

$$924,017 - 811,090 = 112,927$$

ז' רווח הון

אבל ייתכן שהשמאי ייתן לנו כתוצאה את השווי ההוגן נטו, כלומר: שווי הנכס פחות שווי ההתחייבות:

$$PV(N:9, I:5\%, PMT:130,000 - 100,000) = 213,235$$

אם השמאי אכן נותן את התוצאה הזו, צריך לעבור לשווי הוגן ברוטו. השאלה היא איך עושים זאת? התשובה לכך היא שמבחינה כלכלית, צריך להוסיף את השווי ההוגן של ההתחייבות. למרות זאת, כהקלה קובע IAS-40 שנוסיף את הערך הפנקסני של

$$ההתחייבות: 213,235 + 743,533 = 956,768$$

$$956,768 - 811,090 = 145,678$$

ז' רווח הון

7. התקן ממליץ כי הערכת השווי תתבצע ע"י גורם בלתי תלוי בישות.



**מעבר בין מודל העלות לבין השווי ההוגן-** בהתאם להוראות IAS-8, מעבר בין מודלים

אפשרי רק אם המודל החדש מייצג באופן מהימן יותר את תבנית ההטבות הצפויות מהנכס. IAS-40 מדגיש כי קשה מאוד לראות כיצד ישות תצדיק מעבר ממודל השווי ההוגן למודל העלות, כך שמעשית מעבר כזה הוא בלתי אפשרי.

מעבר ממודל העלות לשווי ההוגן כמובן אפשרי, והוא יטופל כתיקון רטרואקטיבי, זה שונה מרכוש קבוע אשר בו המעבר מטופל כשינוי אומדן.

**דוגמא:** ב-15/1 נרכש נדל"ן להשקעה תמורת 100,000 ש. הישות בחרה את מודל העלות ומפחית את הנדל"ן ל-10 שנים. מרכיב הקרקע זניח. ב-2016 היא שינתה את המדיניות לשווי הוגן. השווי ההוגן ל-12/15, 102,000, ל-12/16, 108,000.

**נדרש:**

1. הצג את היתרות הרלוונטיות כפי שפורסמו בדו"חות ל-2015.

**פתרון:**

$$100,000 * \frac{9}{10} = 90,000 \quad \text{נדל"ן להשקעה}$$

$$100,000 * \frac{1}{10} = 10,000 \quad \text{הוצ' פחת}$$

2. הצג פקודת יומן ב-2016 לצורך התיקון הרטרואקטיבי.

**פתרון:**

$$102,000 - 100,000 = 2,000 \quad \text{ח' נדל"ן-י.פ.}$$

$$10,000 \quad \text{ח' פחנ"צ}$$

$$\text{PN } 12,000 \quad \text{ז' עודפים-י.פ.}$$

ה-12,000 הם בעצם ביטול הפחת בסך 10,000, ויצירת רווח מעליית ערך בסך 2,000.

3. הצג את היתרות לשנת 2016, לרבות מספרי השוואה.

**פתרון:**

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
102,000	108,000	נדל"ן להשקעה
2,000	108,000 - 106,000 = 6,000	רווח הון
-	-	הוצ' פחת

**שינויי ייעוד**

אנו מטפלים כעת בשינויי ייעוד מנדליין להשקעה למלאי/רכוש קבוע או להפך. התקן עוסק גם במועד ההכרה בשינוי הייעוד וגם במדידת השינוי.

**מועד ההכרה** - התקן לא מסתפק בכוונה לשנות את הייעוד, אלא דורש בנוסף פעולה אקטיבית כדלקמן:

1. במעבר מנדליין להשקעה לרכוש קבוע הוא דורש תחילת שימוש ע"י הבעלים. סוגיה: מה קורה אם הנדליין שימש כנדליין להשקעה, ואז הוא משופץ לצורך שימוש הבעלים? השאלה העולה היא האם תחילת השימוש היא תחילת השיפוך או סיומו? ברור שאם זה שיפוך ספציפי, אז כבר תחילת השיפוך הוא מועד המעבר, אבל אם זה שיפוך כללי זה יותר בעייתי. בכל מקרה בתרגילים נניח שתחילת שיפוך זה תחילת שימוש ע"י הבעלים.
2. במעבר מנדליין להשקעה למלאי נדרש פיתוח לשם מכירה. המשמעות היא שאי אפשר לעבור למלאי במבנה גמור, אלא אם כן עושים בו שיפוך מאסיבי.
3. במעבר מרכוש קבוע לנדליין להשקעה, נדרש הפסקת שימוש ע"י הבעלים.
4. במעבר ממלאי לנדליין להשקעה נדרש תחילת שכירות, המשמעות היא שקרקע למשל לא ניתן לעבור לנדליין להשקעה אלא אם כן משכירים את הקרקע שזה יוצא דופן.

**דגש: רשות לני"ע עסקה בשני מקרים:**

א. חברה קבלנית רכשה קרקע מתוך מטרה לבנות יחידות דיור לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל. עד לתאריך הדיווח היא התחרטה והחליטה להחזיק את הקרקע לצורך עליית הערך ההוני. מכאן בדו"ח הראשון שהיא פרסמה לציבור, היא הציגה את הקרקע כנדליין להשקעה. האם הטיפול הזה הוא נאות? בהתאם ל-IAS-40, הסיווג נקבע במועד ההכרה לראשונה. אין עוררין שהקרקע נרכשה כמלאי וכשהיא רוצה לעבור לנדליין להשקעה, נדרש תחילת שכירות וקריטריון זה לא התקיים, ולכן: אין אפשרות לעבור לנדליין להשקעה ואין שום משמעות לעובדה שעדיין לא פורסם דו"ח ממועד רכישת הקרקע.

ב. חברה קבלנית רכשה קרקע למטרת בניה, אבל היא רכשה קרקע גדולה מדי, כך שבטווח הקצר היא מתכוונת לבנות רק על חלק מהקרקע. על החלק השני היא מתכוונת לבנות בטווח הארוך, אבל כרגע אין ייעוד. הישות סיווגה חלק מהקרקע כמלאי וחלק כנדליין להשקעה, מתוך טענה שלגבי החלק האחר הבנייה היא בטווח הארוך, ולכן: זה לא מלאי, ולמעשה כרגע אין ייעוד לקרקע. גם במקרה הזה רשות לני"ע לא קיבלה את עמדת הישות, כי מלאי מוגדר במהלך העסקים הרגיל. הוא לא מדבר על טווח של זמן ואי אפשר לטעון כי לקרקע אין ייעוד, יש ייעוד, בניה של מלאי בטווח הארוך, ולכן: כל הקרקע צריכה להיות מוצגת כמלאי. (מקרי הרשות תופסים רק לגבי חברות ציבוריות).

**מדידת המעברים-****• הנדל"ן נמדד לפי מודל העלות-**

העיקרון המנחה- המעבר הוא לפי ערך פנקסני.

נניח שהנדל"ן היה כך :

עלות 100

פחני"צ (20)

עלות מופחתת 80

1. במעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע הפקודה תהיה :

ח' ר"ק 80

ח' פחני"צ 20

ז' נדל"ן להשקעה 100

הסכום של ה-80 מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה.

2. במעבר מנדל"ן להשקעה למלאי הפקודה תהיה :

ח' מלאי 80

ח' פחני"צ 20

ז' נדל"ן להשקעה 100

הסכום של ה-80 מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה במלאי לפי IAS-2.

3. במעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה הפקודה תהיה :

ח' נדל"ן להשקעה 80

ז' מלאי

הסכום של ה-80 מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה לפי IAS-40.

4. במעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה הפקודה תהיה :

ח' נדל"ן להשקעה 80

ח' פחני"צ 20

ז' רכוש קבוע 100

הסכום של ה-80 מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה לפי IAS-40.

הערה: אם ב-IAS-16 הרכוש הקבוע נוהל לפי מודל הערכה מחדש, אז גם קרן השערוד מועברת ונראה שהישות עדיין יכולה לבחור בין הפחתה בקצב הפחת לבין הפחתה רק בעת גריעה.

## • הנדלי"ן נמדד לפי מודל השווי ההוגן-

העיקרון המנחה- המעבר הוא לפי שווי הוגן, כאשר דקה לפני המעבר יש להעמיד על השווי ההוגן לפי הוראות התקן הקודם כדלקמן :

1. במעבר מנדלי"ן להשקעה לרכוש קבוע הפקודה תהיה :

ח' רכוש קבוע	לפי שווי הוגן
ז' נדלי"ן להשקעה	

השווי ההוגן מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה ב-IAS-16, ומכאן הישות יכולה לבחור את מודל העלות או את מודל ההערכה מחדש.

2. במעבר מנדלי"ן להשקעה למלאי הפקודה תהיה :

ח' מלאי	לפי שווי הוגן
ז' נדלי"ן להשקעה	

השווי ההוגן מהווה את העלות לצורך המדידה במועד ההכרה לראשונה ב-IAS-2.

3. מעבר מרכוש קבוע לנדלי"ן להשקעה- המעבר חייב להתבצע לפי שווי הוגן, ולכן : בין אם הישות יישמה את מודל העלות או מודל ההערכה מחדש, דקה לפני היא חייבת לבצע שיערוך, ואז הפקודה תהיה :

ח' נדלי"ן להשקעה	לפי שווי הוגן
ז' רכוש קבוע	

השווי ההוגן מבטא את המדידה במועד ההכרה לראשונה בנדלי"ן להשקעה.

### הערות :

א. גם אם הישות מדדה לפי מודל הערכה מחדש אך הציגה את הנכס לפי סכום בר השבה, היא חייבת לשיערך ולהעמיד על השווי ההוגן, כי המעבר חייב להיות לפי שווי הוגן.

ב. קרן השערוך למעשה תוקפא והיא תיגרע רק בעת מכירת הנדלי"ן. גם אם מאוחר יותר תהיה ירידת ערך, זה יירשם כהפסד ולא כקיצוץ של קרן שערוך.

4. במעבר ממלאי לנדלי"ן להשקעה זה כאילו מכרנו את המלאי בשווי הוגן ואז קנינו מחדש כנדלי"ן להשקעה, למשל : המלאי 80 ושווי 100, הפקודה תהיה :

ח' נדלי"ן להשקעה	100
ז' מכירות	

ח' עלות המכר	80
ז' מלאי	

### פיצויים וגרועות

**פיצויים-** לעיתים הנדליין ניזוק אבל הישות מבוטחת. בהתאם להוראות IAS-37, ההכרה בנכס שיפוי אפשרית רק אם קרוב לוודאי שהוא יתקבל, ולכן: בהחלט ייתכן מצב אשר בו ההוצאה בגין הנזק רשומה בתאריך דיווח אחד, וההכנסה בגין השיפוי בתאריך דיווח אחר.

**גרועות-** אנחנו גורעים נדליין להשקעה כאשר מפסיקות להיות צפויות בגינו הטבות כלכליות. זה יכול להיות כתוצאה ממכירה, נטישה, החכרה בחכירה הונית. במועד הגרועה יש לשים לב ל:

1. רווח הון- הפער בין התמורה בניכוי עלויות מכירה לבין ערך פנקסני.
2. לעיתים הישות נותנת אחריות :  
ח' רווח הון  
ז' הפרשה לאחריות
3. אם יש קרן שערך (כתוצאה מהמעברים) גורעים אותה לעודפים.
4. אם הנדליין להשקעה נמכר באשראי, חובה להפריד בין התמורה לבין מרכיב הריבית.
5. כאשר מחליפים רכיב בנדליין (כמו מזגנים) פועלים כמו IAS-16, דהיינו: הרכיב החדש נרשם כחלק מעלות הנדליין ויש לגרוע את העלות המופחתת של הרכיב הישן, אבל אם הנדליין להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, אנחנו לא יודעים את השווי של הרכיב, ולכן: לא גורעים כלום, זה יתקבל אוטומטית באמצעות התאמת השווי.

### סוגיות בנדליין להשקעה

1. אם הנדליין נמדד לפי מודל השווי הוגן לא מפעילים את IAS-36.
2. אם הערך הנוכחי של התשלומים הצפויים בגין הנדליין עולה על הערך הנוכחי של התקבולים בגינו, ייתכן שמדובר על חוזה מכביד, עלינו להפעיל את הוראות IAS-37.
3. המוסד לתקינה ישראלית הציג את המצג הבא: נדליין להשקעה נרכש בהלוואת נון ריקורס (ללא זכות החזר). נניח שהנדליין להשקעה נמדד לפי שווי הוגן. ההלוואה כעיקרון נמדדת לפי עלות מופחתת, אבל המדידה הזו יכולה ליצור עיוות, שכן בדרי"כ ההלוואה מתנהגת באופן דומה לנדליין. זהו מקרה שישות יכולה לבחור למדוד את ההשקעה לפי שווי הוגן וזאת בהתקיימות 3 תנאים:  
א. יש קשר הדוק בין ההלוואה לבין הנדליין.  
ב. מדידת ההלוואה בשיטת העלות המופחתת יוצרת עיוותים.  
ג. מדידת ההלוואה בשווי הוגן מצמצמת את העיוותים.
4. מס הכנסה מודד נדליין להשקעה לפי מודל העלות. אם גם בספרים הנדליין נמדד לפי מודל העלות, אין הפרשים זמניים, אלא אם כן יש הפרשי פחת, ואז כמובן ניצור מיסים נדחים לפי מס חברות, אלא אם הנדליין מיועד למכירה ואז מס רווח הון. נתמקד במודל השווי ההוגן, נחשוב על שוק עולה, נשים לב שההפרש הזמני הולך וגדל כיוון שבספרים הנכס

הולך וגדל ואילו מס הכנסה בגלל הפחת הולך וקטן. מתי יתבצע ההיפוך? רק בעת מכירה, ולכן : קובע IAS-12 שהכלל המנחה הוא שמיסים נדחים ניצור לפי שיעור מס רווח הון. חריג: אם הישות מחזיקה את הנדל"ן תוך מודל עסקי אשר מטרתו הפקת הטבות כלכליות בעיקר מהשימוש (לדוגמא : לרוב חייו השימושיים הוא משמש לשכירות), אזי נפריד בין מרכיב המבנה לבין מרכיב הקרקע. בגין מרכיב המבנה ניצור לפי שיעור מס חברות, בגין מרכיב הקרקע לפי מס רווח הון.