

19/8/2012

שיעור 1

יוחאי אבן חיים 050-6209991 yohayeh@gmail.com

מיסוי קבלנים

מיסוי הקבלנים מוסדר בפק' מ"ה בשני סעיפים מרכזיים:

1) סעיף 8 א

2) סעיף 18 ד

תכלית חקיקת הסעיף:

בד"כ עבודת הקבלנים נפרסת על פני יותר משנת מס אחת. לכן קיים קושי לקבוע כיצד לחלק את ההכנסה או את ההפסד מהפרוייקטים השונים על פני שנות המס. בענף, פריסת ההכנסה חשובה גם לענין עיקרון ההקבלה בין ההוצאות להכנסות. לאור האמור בשנת '82 חוקק סעיף 8 א' לפקודה הקובע את האופן ואת מועד הדיווח.

סעיף 8 א מבחין בין 2 סוגי קבלנים כדלקמן:

- 1) קבלן בונה – קבלן שבונה דירות ומשרדים לצורך מכירתם בשוק החופשי.
- 2) קבלן מבצע – קבלן שמבצע עבודה ממושכת עבור אדם אחר (קבלן משנה) ובענף משך העבודה עולה על 12 חודשים ושנה ולא שנת מס.

דגשים:

- א) קבלן בונה נכנס לתחולת סעיף 8 א גם אם משך הבניה (משך פחות מ 12 חודשים) כי אם הבנין של הקבלן טרם נמכר וטרם יצר הכנסה.
- ב) עבודה ממושכת כוללת עבודות חפירה, סלילה וכיוצ"ב.
- ג) הכנסה מעבודה ממושכת שניתן להפריד בין חלקיה השונים לא תיחשב כעבודה ממושכת. לדוג' חברת הניקיון.

שאלה: ממתי מתחילים לספור את 12 החודשים של העבודה הממושכת?

תשובה: בפס"ד עקיבא לומניץ נקבע עיקרון הליכוך, כלומר מתחילים לספור 12 חוד' מהמועד בו החלו העבודות בשטח ולא מהמועד בו החלו התוכניות וכדומה.

קבלן מבצע:

מועד הדיווח ואופן הדיווח ע"י קבלן מבצע מוסדר בסעיף 8 א (ב) לפקודה. אופן הדיווח הינו כדלקמן:

- 1) בכל סוף שנה יש לבצע דוח רווה"פ לפי אומדן-

XXX	הכנסות + הכנסות צפויות
XXX	עלויות + עלויות צפויות
XXX	רווח צפוי

2) הרווח הצפוי מהפרוייקט יוכפל בשיעור ההשלמה לצורך מציאת הרווח/ ההפסד המצטבר לפרוייקט. לצורך חישוב שיעור ההשלמה קיימות 2 שיטות:

- א) שיטת הנדסית – ע"פ שיטה זו שיעור ההשלמה נקבע לפי חוות דעת של מהנדס.
 ב) שיטת כמותית – נקבעת לפי השיטה הבאה:

עלויות מצטברות	שיעור	_____
עלויות צפויות + עלויות מצטברות	השלמה	_____

3) לאחר שמצאנו את הרווח/הפסד המצטבר הצפוי, נחסיר ממנו את הרווח/ ההפסד אשר דווח בשנים הקודמות וכך נמצא את הרווח/הפסד לצרכי מס בשנה הנכחית.

דגשים לגבי קבלן מבצע:

- 1) רווח מפרוייקט ידווח רק אם יש שיעור השלמה של 25% ומעלה.
 2) בחירת שיטת שיעור ההשלמה הינה בחירה חד פעמית לכל פרוייקט.
 3) הפסד מפרוייקט ידווח רק אם קיים שיעור השלמה של 50% ומעלה. –חריג: במידה ודווח רווח בשנה קודמת, יוכר הפסד עד לגובה הרווח שדווח וזאת על אף שלא הגענו לשיעור השלמה של 50%.

דוגמא לחריג:

קבלן התקשר בחוזה לביצוע עבודות תמורת סך של 600,000 ש"ח. העלויות בשנה הראשונה – 100,000 ש"ח, שלויות צפויות בשנה הראשונה 300,000 ש"ח. בתום השנה השניה העלויות המצטברות היו 350,000 ועלויות צפויות בתום שנה שניה 450,000. נדרש: חשב את ההכנסה החייבת.

שנה ראשונה:

1) רווח צפוי:	
הכנסות + הכנסות צפויות	600
הוצ' + הוצ' צפויות	(400)
רווח צפוי	200

2) שיעור השלמה = $100/400 = 25\%$

3) רווח צפוי = $200 * 25\% = 50$

שנה שנה:

600	הכנסות + הכנסות צפויות	(1)
(800)	עלויות + עלויות צפויות	
(200)	רווח צפוי	

(2) שיעור השלמה $350/800 = 43.75\%$

(3) הפסד $(87.5) = 43.75\% * 200$
 הפסד שנתר (50)

שלבים לפתרון תרגיל:

- (1) חישוב רווח צפוי
- (2) חישוב שיעור השלמה
- (3) הכפלה של שיעור ההשלמה ברווח הצפוי
- (4) החסרת רווח שנה קודמת

דגשים:

- פחות מ 25% השלמה – אין דיווח
- הפסד מוכר רק מעל 50% שלמה + חריג.

פתרון תרגיל 1 עמוד 2 בחוברת תרגילים

א:

שנת 2005:

12.5%	1000	1000	שיעור השלמה - עלויות ישירות שוטפות
	8000	1000+7000	עלויות ישירות שוטפות + עלויות צפויות

אין דיווח – שיעור השלמה פחות מ 25%.

שנת 2006:

$$60\% = \frac{4500}{7500} \frac{1000+3500}{4500+3000}$$

(1) חישוב רווח צפוי:

10,000	הכנסות + הכנסות צפויות
(7500)	עלויות + עלויות צפויות

רווח צפוי 2500

(2) שיעור השלמה 60%

(3) רווח מצטבר 1500

(4) רווח שנם קודמות 0

רווח השנה 1500

שנת 2007:

$$52.2\% = \frac{6000}{1000+3500+1500} \text{ שיעור השלמה}$$

$$11500 \quad 1000+3500+1500+5500$$

(1) חישוב רווח צפוי:

10000 הכנסות + הכנסות צפויות

(11500) עלויות + עלויות צפויות

1500 הפסד צפוי

(2) שיעור השלמה 52.2%

(3) הפסד מצטבר $52.2\% * (1500) = (783)$

(4) רווח שדווח בשנם קודמות (1500)

(2283) הפסד השנה

שנת 2008:

שיעור השלמה 100%.

(1) רווח צפוי – הכנס' הכנס' צפויות 10000

$$1000+3500+1500+2200 = (8200) \text{ עלויות + עלויות צפויות}$$

$$1800 \quad \text{רווח צפוי}$$

(2) שיעור השלמה 100%

(3) רווח $1800 = 100\% * 1800$

(4) הפסד שדווח בשנה קודמת (783)

2583 רווח

ב.

שנת 2007

שיעור השלמה 2000 22.2% 2000

$$9000 \quad 2000+7000$$

אין דיווח - קטן מ 25%.

שנת 2008:

שיעור השלמה:	2000+2000	4000	51.3%
	2000+2000+3800	7800	

יש דיווח

(1) חישוב רווח צפוי:			
הכנסות+הכנס' צפויות	8700		
עלויות+עלויות צפויות	(7800)	(2000+2000+3800)	
רווח צפוי	900		
(2) שיעור השלמה 51.3%			
(3) רווח מצטבר צפוי	462	(51.3%*900)	
(4) רווח שדווח בשנים קודמות	0		
רווח השנה	462		

2009:

שיעור השלמה	2000+2000+1000	5000	=	47.6%
	2000+2000+1000+5500	10500		

(1) חישוב רווח צפוי:			
הכנסות+הכנס' צפויות	8700		
עלויות+עלויות צפויות	(10,500)		
רווח צפוי	(1800)		
(2) שיעור השלמה 47.6%			
(3) רווח מצטבר	857	(47.6%*1800)	
(4) הפסד שיוכר 462 ש"ח לפי החר"ג.			

קבלן בונה:

מועד הדיווח על ההכנסה ואופן הדיווח מוסדר בסעיף 8 א (ג). הסעיף קובע כי יש לדווח על ההכנסה ממכירת דירות או משרדים רק במידה והתקיימו 2 התנאים הבאים במצטבר:

- (1) הבניין ראוי לשימוש - כלומר הבניין קיבל טופס 4 או שהתקיימו לגביו התנאים לקבלת טופס 4.
- (2) נמכרו יחידות בפרוייקט – מכירה לעניין זה הינה אחת מ 3 האפשרויות הבאות:
 - א) מכירה בין קונה מרצון למוכר מרצון.
 - ב) שינוי ייעוד ממלא לרכוש קבוע.
 - ג) העברה ממלאי עסקי לרכוש פרטי.

אופן חישוב ההכנסה:

הכנסה ממכירת דירות

(עלות המכר)

רווח גולמי

עלות המכר תחושב באופן הבא:

$$\frac{\text{עלויות} + \text{עלויות צפויות} \times \text{שטחים שנמכרו}}{\text{סה"כ שטחים}}$$

יודגש כי בחישוב עלות המכר אין לכלול שטחי חניה אך יש לכלול שטחים של מחסנים.

פתרון דף – סביוני פ"ת

שנת 2010 - דיווח : ראוי לשימוש, נמכרו יחידות.

נמכרו:
4 ללא מחסן - 3 יח'
4 עם מחסן - 3 יח'
5 חדרים עם מחסן - 3 יח'

1) ההכנסות:

$$3 \times 1100000 + 3 \times 1200000 + 1 \times 1450000 = 11,250,000$$

2) עלות המכר:

עלויות 1800000

2200000

4000000

עלויות צפויות 4500000

סה"כ 8,500,000 ש"ח

3) יחס השטחים:

$$3 \times 108 + 3 \times 100 + 3 \times 128 = 1008$$

$$3 \times 100 + 3 \times 8 + 3 \times 100 + 6 \times 120 + 6 \times 8 = 1392$$

$$1008 / 1392 = 72.4\%$$

חישוב ההכנסה:

מכרות 11250000

$$\text{עלות המכר} = 72.4\% \times 8500000 = (6155172)$$

רווח גולמי 5094828

שנת 2011:

- (1) הכנסות $3 \times 14500000 = 43500000$
- (2) סה"כ עלויות:
 מצטברות 18000000
 22000000
 40000000
 צפויות 400,000
 סה"כ 44000000
- (3) יחס שטחים: 100%

- עלות המכר המצטברת $84000000 = 84000000 \times 100$

עלות המכר שהותרה בניכוי (6155172)

2244828	עלות המכר
---------	-----------

- הכנסות
 עלות המכר
 רווח גולמי
- | | |
|-----------|------------|
| 43500000 | הכנסות |
| (2244828) | עלות המכר |
| 2105172 | רווח גולמי |

בקבלן מבצע אנו פועלים בשיטה של רווח מצטבר פחות רווח מצטבר – כלומר הכנסות צפויות פלוס הכני' בפועל מינוס עלויות בפועל בתוספת עלויות צפויות.

בקבלן בונה אנו מתייחסים רק לעלויות, מעניין אותנו הכנסות לפי החוזים בלבד. עלויות מצטברות מינוס עלויות שהוכרו.

עלויות צפויות

בד"כ לקבלנים יש עלויות שטרם שולמו כלומר עלויות צפויות וזאת גם בשנה שבה הפרוייקט הסתיים. עלויות אלו נובעות בד"כ מהתחייבות לבדק וכיוצ"ב. עלויות אלו מהוות הפרשה ויותר בניכוי לפי המבחנים שנקבעו בפס"ד ארקיע.

הפרשה לבדק – הוראת ביצוע 25/2001 - הוראת הביצוע קובעת שעל מנת להתיר הפרשה לבדק אצל קבלנים יש לעמוד במסי' תנאים מצטברים כדלקמן:

- (1) ההפרשה עומדת בכללים שנקבעו בפס"ד ארקיע.
- (2) ההוצאה בגין ההפרשה לא תעלה על 1.5% מ עלות המכר באותה השנה (עלות המכר לא כולל מרכיב הקרקע).
- (3) במשך 3 שנות המס שלאחר שנת המס שבה נרשמה ההוצאה בגין ההפרשה תירשם בכל שנה הקטנה ההוצאה באופן הבא:

בשנה הראשונה 50%

בשנה השניה 30%

בשנה השלישית 20%

4) ההפרשה רשומה גם בדוחות החשבונאים

5) ההפרשה אינה מכוסה בכיסוי ביטוחי.

הוראת הביצוע מהווה הסדר מוצע לקבלני בניין כאשר הם יכולים לאמץ את ההוראה או שלא לאמץ במידה ולא אומצה הוראת הביצוע ע"י הקבלן, נפעל לפי פסקי הדין השונים ובכללם פס"ד ארקיע.

פס"ד ארקיע – מדובר בחברת תעופה שערכה הפרשה להוצ' טיפול במטוסים ועלתה השאלה האם ההפרשה מותרת בניכוי. בימ"ש קבע מבחנים מצטברים לצורך התרת הוצ' הפרשה כדלקמן:

1) ניתן לאמוד את סכום ההפרשה

2) קיימת התחייבות לצד ג'

3) קיימת ודאות סבירה שההוצאה אכן תשולם (קיימת ודאות סבירה כי החוב התלוי יהפך לחוב ודאי).

במקרה זה מכיין שלא היתה התחייבות לצד ג' ההוצאה לא הותרה.

פס"ד תל רוני- מדובר בחברה שגרמה נזק לצד ג' וטענה בכתב ההגנה שאינה חייבת בתשלום הנזק אולם בספרי החברה בוצעה הפרשה בגין תוצאות התביעה. פק"ש טען כי אין ודאות סבירה כי ההוצאה אכן תשולם וזאת הוא למד מכך שהחברה כופרת בכתב התביעה.

בימ"ש קבע כי טענת החברה שאינה חייבת בגין הנזק אינה מעידה אם תחוייב או לא ולכן ההפרשה עומדת בתנאים שנקבעו בפס"ד ארקיע והוצאות הפרשה אלו תותרנה בניכוי.

פס"ד דיל ומודיל רהיטים- בפס"ד נקבע כי האומדן של ההפרשה צריך שיעשה בתשומת לב לניסיון העבר.

חוזר מ"ה 4/2004 הטיפול המיסויי בירידת ערך של מלאי עסקי בידי קבלני בניין

מלאי מוצג בדוחות הכספיים לפי הכלל החשבונאי של עלות או שוק – הנמוך מביניהם.

כל עוד דיני המס שותקים, דיני החשבונאות מדברים ולכן אם יש ירידת ערך של מלאי עסקי מתחת לעלותו, יש לבצע הפרשה לירידת ערך לפי כללים חשבונאים. בשנת 2004 פורסם חוזר מ"ה הקובע את התנאים בהם תוקם הפרשה לירידת ערך מלאי עסקי. התנאים מצויים בחוזר ורובם טכניים כגון: הגשת דוחות, דוחות כספיים ללא הסתייגויות או הימנעויות וכו'. (החוזר יועלה לאתר הקורסאיז לתת דגש על כך שהפרשה לירידת ערך מלאי תותר אם בוצעה בגין בניין הראוי לשימוש או בגין בניין שאינן ראוי לשימוש אך הייתה כוונה של הנישום להביאו למצב של ראוי לשימוש וחלפו 3 שנים מתום שנת המס בה נעשו לאחרונה עבודות בבניין.

סעיף 18 ד'

מטפל בהוצ' מימון, הנהו"כ להוצאות עבודה. הסעיף קובע את מנגנון הייחוס של הוצ' הנהו"כ והוצ' מימון לפרוייקטים השונים שבידי הקבלן. הסעיף חל רק על קבלן שבידיו עבודות בניה. כלומר, קבלן מבצע וקבלן בונה.

הסעיף לוקח בחשבון שהוצ' אלו אינן ניתנות בד"כ לייחוס ספציפי לכל פרויקט ופרוייקט (לכסף אין ריח) ולפיכך יש צורך לייחס את ההוצאות לפרוייקטים בעזרת מנגנון מסויים. לאחר שנייחס את ההוצ' לפרוייקטים השונים נצטרך מהו המועד בו יותרו ההוצאות שיוחסו לפרוייקטים.

הגדרות:

יחידת עבודה

- א) מבנה שמשך בנייתו עולה על שנה
- ב) עבודות חפירה, סלילה וכו' שמשך ביצועם עולה על שנה
- ג) מבנה שהוא נכס הון (רכוש קבוע) שטרם החל לשמש בייצור הכנסה במחצית הראשונה של שנת המס.

הוצאות ריבית-

הוצ' ריבית לצורך סעיף 18 ד הינן הוצ' ריבית והפרשי הצמדה המותרות בניכוי ע"פ סעיף 17 וגם הוצ' ריבית והפרשי הצמדה ששימשו לרכישה או לבניה של נכס הון. בניכוי הכנ' ריבית והפרשי הצמדה בגין פקדונות במוסדות כספיים (בנקים) ובניכוי הכנ' מימון בגין הלוואות שניתן למדינה, רשות מקומית, חב' ממשלתית או חברת בת ממשלתית. יודגש: אין לנכות הכנ' מימון הנובעות מהלוואות שניתנו לצדדים קשורים.

הוצאות הנהלה וכלליות-

כל הוצאה אשר אינה עונה להגדרת הוצאות ריבית ושהנישום לא נהג לייחסה במישרין ליחידת עבודה, לקרקע או להכנ' אחרות ובנוסף הוצ' מותרת לפי סעיף 17.

הכנסות אחרות-

ההגדרה של הכנ' אחרות הינה על דרך השלילה, כלומר כל מה שהוא לא אחד מהפריטים הבאים:

- א) הכנ' ממכירת יחידת עבודה
- ב) הכנ' ממכירת קרקע
- ג) הכנ' מימון ממוסדות כספיים, בנקאיים, ממשלתיים
- ד) מכירת נכס קבוע כלומר – רווח הון או שבח

זאת אומרת, כל אלו אינן הכנ' אחרות. להלן סוגי הכנסות שמהוות הכנסות אחרות:

- א) הכנ' מדמי שכירות
- ב) הכנ' מדיבידנד
- ג) הכנ' מימון מצדדים קשורים בעלי עניין - ספקים, לקוחות, בעלי עניין
- ד) רווח מני"ע במידה והוא רווח פירותי

כיצד מייחסים את ההוצאות הנ"ל?

ייחוס הנהו"כ:

עלות שוטפת יח' עבודה ולא כולל קרקע)

עלות שוטפת יח' עבודה א' + עלות שוטפת יח' עבודה ב' + הכנסות אחרות

ייחוס מימון:

עלות מצטברת יח' עבודה אחת וכולל קרקע)

עלות מצטברת יח' עבודה א' + עלות מצטברת יח' עבודה ב' + הכנ' אחרות

עלות מצטברת הינה עלות שכוללת את מרכיב הקרקע וכוללת זקיפות של מימון והנהלה וכלליות משנים קודמות.

לאחר הייחוס הוצ' הנהו"כ והוצ' מימון ליח' עבודה ע"פ הנסחאות הן יותרו בניכוי ע"פ הכללים הבאים:

1) לגבי קבלן מבצע, ברגע שהפרוייקט עבר 25% השלמה (הפסד 50%) הוצ' המימון מותרות בניכוי כולן.

לגבי קבלן בונה הוצ' ביוחסו ליח' העבודה יותרו בניכוי החל מהשנה שבה הבניין ראוי לשימוש לפי חלק יחסי של הדירות שנמכרו והדיווח בגינן חוייב במס.

2) לגבי הוצ' שיוחסו לקרקעות לא יותרו בניכוי אלא במכירת הקרקע.

3) לגבי הוצ' שיוחסו להכנ' אחרות הן יותרו בניכוי כנגד הכנסות אחרות.

הוצ' מימון (20000)

מורכבות כדלקמן:

הוצ' מימון (30000)

הכנס' מימון מענקים 5000

הכנס' מימון מצדדים קשורים 5000

סה"כ (20000)

הכנ' מצדדים קשורים (5000)

הוצ' מימון לצורך 18 (ד) (25,000)

הוצ' הנהו"כ 30,000

מורבות כדלקמן:

מיסים מתקדמים ב' – יוחאי אבן חיים

20000	הוצ' ביטוחים
5000	הוצ' רכב
3000	הוצ' מנכ"ל חברה
2000	הוצ' קנס;
(30000)	
2000	הוצ' לא מותרת – קנס
20000	הוצ' ביטוחים
	הוצ' הנהו"כ לצורך סעיף 18 (ד) (8000)

55000	הכנסות אחרות
	מורכבות כדלקמן:
50000	הכני שכירות
5000	הכני מימון מצדדים קשורים
55,000	הכנסות אחרות לצורך 18(ד)

27.8.12

שיעור 2

פס"ד אינטר בילדינג- מדובר בחברה שבנתה 3 פרויקטים במקביל, החברה ביקשה לייחס את הוצאות המימון לפרוייקטים השונים באופן ספציפי ולא ע"פ העסחא הקבועה בסעיף 18(ד) לפקודה. פק"ש טען כי לא ניתן לצאת מתחולת הסעיף והחברה חייבת להפעיל את העסחה עבור הוצ' המימון. בימ"ש המחוזי קיבל את עמדת פקיד השומה, בימ"ש העליון פסק כי במקרה המדובר אין צורך ליישם את העסחא וניתן לייחס את הוצ' המימון באופן ספציפי לפרוייקטים השונים מאחר ומתקיימים התנאים הבאים במצטבר:

- 1) קיים חשבון בנק סגור ונפרד לפרוייקט
- 2) קיים ליווי פיננסי לכל פרויקט בנפרד
- 3) הנהלת חשבונות נפרדת לכל פרויקט
- 4) אי- העברת כספים מחשבון לחשבון.

בעקבות פסק הדין יצא חוזר מ"ה שקבע את אופן הייחוס של הוצ' המימון במקרים של יח' משקית סגורה.

קיימות 2 גרסאות לתרגילים:

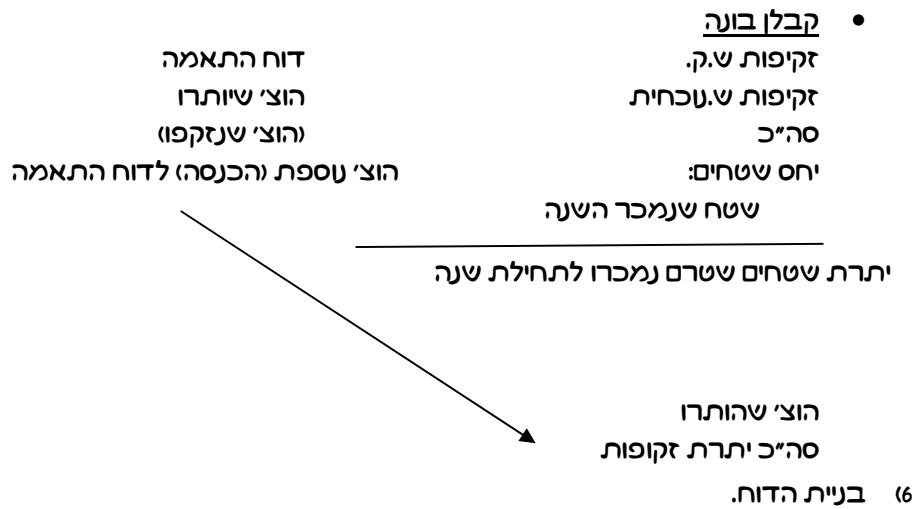
- 1) נדרש לחשב את ההכנסה החייבת
- 2) נדרש לחשב את ההכנסה החייבת אבל יש לצאת מתוך דוח רווה"פ החשבונאי. עושים דוח התאמה למס וכך מגיעים להכנסה החייבת.

אופן פתרון:

- 1) זיהוי פרויקטים מדווחים
- 2) חישוב 8 א
- 3) חישוב הכנה"ב, מימון, הכנסות, אחרות לצורך 8(ד)
- 4) ייחוס הוצ' הנה"כ ומימון
- 5) סכומים לשחרור

• קבלן מבצע

דוח התאמה	זקיפות ש.קודמות
סכום שיוכר כהוצ' בדוח ההתאמה	זקיפות ש. נכחית
זקיפות ש.ק.	סה"כ XXX
	→ הסכום שיוכר



תרגיל מס' 2 בחוברת

- לשנות בשאלה בנתונים "ביום 1.1.09" התקבל טופס 4
- "בשנת 2010" נמכרה הדירה האחרונה

שנת 2007:

שלב 1: זהו פרוייקטים מדווחים-

קבלן בונה – לא ראוי לשימוש, אין דיווח

קבלן מבצע - שיעור השלמה 20% ולכן אין דיווח (קטן מ-25%)

שלב 2: חישוב 8 א' - אין דיווח

שלב 3: חישוב הנה"כ, מימון והכנס' אחרות לצורך הסעיף 8(ד) – אין לט נתונים.

שלב 4: ייחוס הוצ' הנה"כ, מימון-

הוצ' הנה"כ 1000:

ייחוס	יחס	עלות שוטפת	
$250=25\%*1000$	$200/800=25\%$	200000	פרוייקט A בונה
500	$400/800=50\%$	400000	פרוייקט B מבצע
250	$200/800=25\%$	200000	הכנסות אחרות
1000	100%	800000	סה"כ

הוצ' מימון 2000:

ייחוס	יחס	סה"כ	זקיפות ש.ק.	עלות מצטברת	
$500=25\%*2000$	$=25\%$ $200/800$	200000		200000	A פרויקט בונה
1000	$=50\%$ $400/800$	400000		400000	B פרויקט מבצע
500	$200/800=25\%$	200000		200000	ה. אחרות – לא מצטבר! רק השנה
2000	100%	800000		800000	סה"כ

אנ נמצאים בשנה הראשונה ולכן לא תהיה התאמה.

שלב 5: סכומים לשחרור-

קבלן מבצע	קבלן בונה
זקיפות ש.ק. 0	זקיפות ש.ק. 0
זקיפות ש.ג. $500+1000 = 1500$	זקיפות ש.ג. $250+500=750$
סה"כ 1500	סה"כ 750

שלב 6: רווח מפרוייקטים- 0.

הכנס' אחרות 200000

הוצ' מימון (500)

הוצ' הנהו"כ (250)

רווח לצרכי מס 199,250

שנת 2008

שלב 1: זיהוי פרויקטים מדווחים-

קבלן בונה – לא ראוי לשימוש, אין דיווח

קבלן מבצע - שיעור השלמה 45% ולכן יש דיווח

שלב 2: חישוב 8 א' -

קבלן בונה -אין דיווח

קבלן מבצע- הכנס' +הכנס' צפויות 1000,000 (לפי החוזה)

עלויות + עלויות צפויות (650=400+200+50)

רווח מצטבר צפוי 350,000

שיעור השלמה 45%

רווח ש.ק. 157500 = 45% * 350000

רווח ש.ק. (ס)

רווח השנה 157500

שלב 3: חישוב הנה"כ, מימון והכנס' אחרות לצורך הסעיף 8(ד) – אין לט נתונים.

שלב 4: ייחוס הוצ' הנה"כ, מימון-

הוצ' הנה"כ 3000

עלות שוטפת	יחוס	ייחוס
פרוייקט A בונה	300000	1125=37.5%*3000
פרוייקט B מבצע	200000	750
הכנסות אחרות	300000	1125
סה"כ	800000	3000

הוצ' מימון 3800

עלות מצטברת	זקיפות ש.ק.	סה"כ	יחוס	ייחוס
פרוייקט A בונה	750	500750	=36%	1357=37%*3800
פרוייקט B מבצע	1500	601500	=43%	1630
ה. אחרות		300000	=21%	813
סה"כ	2250	1402250	100%	3800

שלב 5: סכומים לשחרור-

קבלן מבצע	קבלן בונה
זקיפות ש.ק. 1500	זקיפות ש.ק. 750
זקיפות ש.ג. 2380 = 1630+750	זקיפות ש.ג. 2482 = 1125+1357
סה"כ 3880	סה"כ 3232

שלב 6: רווח מפרוייקטים 157500

הוצ' הנהו"כ ומימון (3880)

הכנס' אחרות 300000

הוצ' מימון (813)

הוצ' הנהו"כ (ה. אחרות) (1125)

רווח לצרכי מס 451,682

שנת 2009

שלב 1: זיהוי פרוייקטים מדווחים-

קבלן בונה – ראוי לשימוש, יש דיווח

קבלן מבצע - שיעור השלמה 100% ולכן יש דיווח

שלב 2: חישוב 8 א' -

קבלן בונה – הכנסות $100 \times 4 + 110 \times 5 = 950,000$ לפי דירות שנמכרו

עלות המכר: סה"כ שטחים שמכרתי / סה"כ שטחים שיש לי

$$\text{יחס השטחים} - \frac{100 \times 4 + 105 \times 5}{100 \times 5 + 105 \times 5} = 92.5\%$$

$$200k + 300k + 400k + 200k = 1000,000$$

סה"כ עלות המכר $90.245 \times 1,000,000 = 902439$

רווח גולמי 47561

קבלן מבצע- הכנס' + הכנס' צפויות 1000,000 (לפי החוזה)

עלויות + עלויות צפויות (700=400+200+100)

רווח מצטבר צפוי 300,000

שיעור השלמה 100%

רווח ש.ק. $100\% \times 157500 = 157500$

רווח השנה 142500

שלב 3: חישוב הנהו"כ, מימון והכנס' אחרות לצורך הסעיף 18ד) – אין לט נתונים.

שלב 4: ייחוס הוצ' הנהו"כ, מימון-

הוצ' הנהו"כ 2000:

ייחוס	יחס	עלות שוטפת	
$615=30.77\%*2000$	$400/1300=30.77\%$	400000	פרוייקט A בונה
154	$100/1300=7.69\%$	100000	פרוייקט B מבצע
1231	$800/1300=61.5\%$	800000	הכנסות אחרות
2000	100%	1300,000	סה"כ

הוצ' מימון 3600

ייחוס	יחס	סה"כ	זקיפ ות ש.ק.	עלות מצטברת	
$1541=43\%*3600$	=43%	903232	323 2	$2000000+3000000$ $9000000=4000000+$	פרוייקט A בונה
695	=19%	407500	--	$45\%*(400+200+100)$ $407500 = 650$	פרוייקט B מבצע
1364	=38%	800000	--	800000	ה. אחרות לא מצטבר! (רק השנה)
3600	100%	2,110,732	225 0	2,107,500	סה"כ

שלב 5: סכומים לשחרור-

קבלן מבצע	קבלן בונה
זקיפות ש.ק. 0	זקיפות ש.ק. 3232
זקיפות ש.ג. $849 = 695+154$	זקיפות ש.ג. $2156 = (615+154)$
סה"כ 849	סה"כ 5388

הכל מוכר

יחס שטחים 90.24%

הוצ' שיותרו $4862 = 90.24\%*5388$

יתרת זקופות $525 = 5388 - 4862$

שלב 6: רווח מפרוייקט A 47561A שלב 2

רווח מפרוייקט B 142500 שלב 2

הוצ' הנהו"כ ומימון מבצע (849) שלב 5

הוצ' הנהו"כ ומימון בונה (4862) שלב 5

הכנס' אחרות 8000000

הוצ' מימון (1364)

הוצ' הנהו"כ (ה. אחרות) (1231)

רווח לצרכי מס 9817550

תרגיל 3

- הנחה – הוצ' ש.ק. 1000 ש"ח הן כולן זקיפות.

שנת 2005

שלב 1: זיהוי פרויקטים מדווחים-

איילון – בונה אין דיווח, לא ראוי לשימוש (בונה= בונה על קרקע שבבעלותו)

ברבור- מבצע אין דיווח – מתחת ל-25% (מבצע= בונה על קרקע של מישהו אחר)

שלב 2: חישוב 8 א' – אין כי אין דיווח.

שלב 3: חישוב הנהו"כ, מימון והכנ' אחרות לצורך סעיף 8 ד'.

הוצ' הנהו"כ 25,000

הוצ' מימון 0

הכנ' מימון מחברה קשורה 10000

הוצ' מימון לצורך 18 ד' 10000

הכנ' אחרות בספרים 15000

הכנ' מימון מחברה קשורה 10,000

סה"כ הכנ' אחרות 25,000

שלב 4: ייחוס הנהו"כ ומימון:

הנהו"כ 25,000

ייחוס	יחס	עלות שוטפת	
$1695 = 25000 * 7\%$	$7\% = 2000 / 29500$	2000	פרוייקט איילון – בונה
211	8%	2500	פרוייקט ברבור- מבצע
21186	85%	25000	הכנס' אחרות
25000	100%	29500	

מימון 10000

ייחוס	יחס	סה"כ	זקיפות ש.ק	עלות מצטברת	
2469	10000/40500=25%	10000		10000	קרקע
741	7%	3000	1000	2000	איילון בונה
617	6%	2500		2500	ברבור מבצע
6173	62%	25000		25000	הכנ' אחרות
10000	100%	40500		39500	סה"כ

שלב 5: שחרור סכומים

בונה - זקיפות ש.ק. 1000

זקופות ש.ק. 1695+741 = 2436

3436 לא ראוי לשימוש, צוברים לשנה הבאה

מבצע:

ש.ק. 0

ש.ק. 2736

סה"כ 2736 אין דיווח, יתרת זקופות להעברה.

שלב 6: בניית דוח

רווח מפרוייקט איילון 0

רווח מפרוייקט ברבור 0

הכנ' אחרות 25000

הוצ' מימון (6137)

הוצ' הנה"כ (21186)

הפסד (2359)

(הרחבה לשאלה) דוח התאמה:

רווח מפרוייקטים 0

הוצ' הנהו"כ (25000)

הוצ' מימון 0

הכנ' אחרות 15000

הפסד (10000)

הוצ' הנהו"כ (מימון) קבלן בונה 2426

הוצ' הנהו"כ (מימון) קבלן מבצע 2736

הוצ' הנהו"כ (מימון) בגין הקרקע 2469

(2359)

שנת 2006

שלב 1: זיהוי פרוייקטים מדווחים-

איילון – בונה יש דיווח, ראוי לשימוש – חובר לחשמל

ברבור- מבצע אין דיווח – מתחת ל25%

שלב 2: חישוב 8 א' –

הכנסות 50000

עלות המכר (3000) = עלויות + עלויות צפויות לפי יחס שטחים

רווח גולמי 47000

שלב 3: חישוב הנהו"כ, מימון והכנ' אחרות לצורך סעיף 8 ד'.

א) הוצ' הנהו"כ בספרים 45,000

הוצ' קנס (5000)

הוצ' הנהו"כ 40000

ב) הכנ' אחרות בספרים 20000

הכנ' מימון מחברה קשורה 5,000

סה"כ הכנ' אחרות 25,000

$$\frac{\begin{array}{l} \text{א) הוצ' מימון בספרים 15000} \\ \text{הכנס' מימון מחב' קשורה 5000} \end{array}}{\text{הוצ' מימון ל ד' 18 20000}}$$

שלב 4: ייחוס הנהי"כ ומימון:

הנהי"כ 40,000

ייחוס	יחס	עלות שוטפת	
$1404 = 40000 * 3.5\%$	$3.5\% = 1000 / 28500$	1000	פרוייקט איילון – בונה
3509	9%	2500	פרוייקט ברבור- מבצע
35055	87.5%	25000	הכנס' אחרות
40000	100%	28500	

מימון 20,000

ייחוס	יחס	סה"כ	זקיפות ש.ק.	עלות מצטברת	
$= 20000 * 24\%$ 4829	24%	12469	2469	10000	קרקע
2492	12.5%	6436	3436	3000	איילון בונה
2996	15%	7736	2736	$5000 = 2500 + 2500$	ברבור מבצע
9682	48.5%	25000		25000	הכנ' אחרות
20000	100%	51641		39500	סה"כ

שלב 5: שחרור סכומים

בונה - זקיפות ש.ק. 3436

$$\text{זקיפות ש.ק. } 1404 + 2492 = 3896$$

7332

יחס שטחים 100%

הוצ' שיותרו 7332

יתרת זקופות 0

הוצ' שיותרו 7332

הוצ' שגרשמו ויותרו השנה (3896)

הוצ' נספופת 3436

מבצע:

ש.ק. 2736

ש.נ. 3509+2996 = 6505

סה"כ זקופות 49241 ללא מותר.

שלב 6: בניית דוח

רווה"פ חשבונאי:

הכנסות 50000

עלות המכר (3000)

רווח גולמי 47000

הכנ' אחרות 20000

הוצ' מימון (15000)

הוצ' הנה"כ (45000)

רווח חשבונאי 7000

(הרחבה לשאלה) דוח התאמה:

רווח חשבונאי 7000

הוצ' הנה"כ ומימון קבלן בונה (3436)

הוצ' הנה"כ ומימון קבלן מבצע 6505

הוצ' מימון בגין הקרקע 4829

תיאום קנסות 5000

רווח 19898

הפסד מש.ק. (2359)

17539

שאלה 4:

1) זיהוי פרויקטים מדווחים
 אילנות - בונה לא ראוי לשימוש
 יונה – קבלן מבצע עלות מצטברת ישירה $= 600+75$
 \leftarrow מעל 25% = מדווח
 עלות מצטברת צפויה $= 600+1300+75 = 1975$

יואב- נכס שמושכר – יחידת עבודה וזקפים לו הוצ' מימון והנהו"כ
 מירב- התחיל ב 2005 לכן לא צריך להתייחס אליו ב 2003

2) חישוב 8 א'
 הכנ' + הכנ' צפויות 1800
 עלויות + עלויות צפויות $= 600+75+1300 = 1975$
 הפסד (75) ולכן אין דיווח כי קטן מ 50% השלמה
 3) הוצ' הנהו"כ לצורך 18 ד' נעשה לכל השנים ביחד:

2006	2005	2004	
500	500	500	הוצ' הנהו"כ בספרים
(40)	(30)	(75)	פרסום פרויקט היונה
(200)	(200)	(90)	פחת מבנה יואב
(15)			קנסות
245	270	335	

הוצ' מימון לצורך 18 ד':

2005	2004	2003	
250	250	250	הוצ' מימון
100	75	90	הפרשי הצמדה מבעלי מניות
(75) ספציפי פס"ד אינטרביילדינג			פרוייקט מירב
275	325	340	

מה אנט למדים מהתרגיל הזה?

- הפסד בהתחלה
- עלות ישירה שנרשמת בהוצ' הנהו"כ ואנט העברנו אותה לעלות ישירה
- מיון קצת יותר גדול לצורך חישוב של יותר שנים

הכנסות אחרות:

2005	2004	2003	
350			דיבידנד
250	250	150	השכרת מבנה
	100		מכירת חומרי בניין
לא נחשב הכנ' אחרות לפי הגדרה			מכירת משאית
600	350	150	סה"כ
			הוסף
100	75	90	הכנ' מימון מצדדים קשורים
700	425	240	סה"כ

