

**IAS40**

## נדל"ן להשקעה – IAS40

### הגדרות

1. נדל"ן להשקעה – קרקע, מבנה/חלק ממבנה או שניהם שנועדו להפקת דמי שכירות או לעליית ערך הונית או לשניהם ו:
  - א. הם לא נועדו למכירה במהלך העסקים הרגיל, דהיינו זה לא מלאי.
  - ב. הם לא נועדו לשימוש בייצור (כי אז זה רכוש קבוע) או להפקת סחורות ושירותים או לצרכים מנהליים, דהיינו לא מהווים ר"ק.
2. נדל"ן בשימוש בעלים – נדל"ן המשמש בייצור או בהפקת סחורות ושירותים או לצרכים מנהליים, דהיינו ר"ק.

### דגשים:

- א. נדל"ן להשקעה הוא בד"כ בבעלות הישות או שהישות חוכרת אותו בחכירה הונית.
- ב. הישות חוכרת את הנדל"ן בחכירה תפעולית אבל היא משכירה אותו. קיימת בעיה – מצד אחד הוא משמש להפקת דמי שכירות, מצד שני הוא לא שלה (הרי חכירה תפעולית). התקן קובע שבמקרה זה הישות יכולה לבחור למדוד אותו כנדל"ש וזאת תחת שני תנאים במצטבר:

- היא חייבת למדוד את כל הנדל"ש בשווי הוגן.
- היא חייבת לטפל בזה כחכירה הונית על-אף שזו חכירה תפעולית – הנושא הזה מעוגן ב- IAS17.

### הערות:

- אם יש לה כמה חכירות תפעוליות היא בוחרת ברמת החכירה הבודדת, דהיינו היא יכולה לבחור אחת לטפל כנדל"ש ואחרת לא, אבל ברגע שהיא בחרה אחת לטפל כנדל"ש, בהכרח כל הנדל"ש יוצג בשווי הוגן.
  - אם היא טיפלה בחכירה כנדל"ש היא טיפלה בחכירה כחכירה הונית, היא תמשיך לטפל בחכירה כחכירה הונית גם אם מאוחר יותר הנדל"ן כבר לא נדל"ש.
- ג. מאפיין המבדיל בין נדל"ש לבין נדל"ש בשימוש בעלים הוא הפקת תזרים מזומנים עצמאי. נדל"ש בד"כ מפיק תזרים עצמאי בלתי תלוי בנכסים אחרים (דמי שכירות), לעומת זאת נדל"ן בשימוש בעלים כגון: מבנה ההנהלה בד"כ לא מפיק תזרים עצמאי אלא ביחד עם נכסים אחרים.

### ד. דוגמאות לנדל"ש:

- קרקע שלא נקבע לה ייעוד.
- קרקע שנועדה לעליית ערך הונית.
- מבנה בהקמה שנועד להפקת דמי שכירות.
- מבנה המשמש להפקת דמי שכירות.
- מבנה פנוי שנועד לשמש להפקת דמי שכירות.

## חשבונאות פיננסית – ר"ח שלמה דאובר IAS40

ה. דוגמאות לנדליין שאינו מהווה נדלייש :

- נדליין המיועד למכירה במהלך העסקים הרגיל מהווה מלאי.
- נדליין המוקם ע"פ חוזה לצד ג' – IAS11.
- נדליין שהישות מחכירה בחכירה הונית אז הנדליין כבר לא שלה.
- נדליין בשימוש בעלים לרבות :
  - נדליין בהקמה המיועד לשימוש הבעלים.
  - נדליין פנוי המיועד לשימוש הבעלים.
  - נדליין ששימש את הבעלים וכעת הוא מיועד למכירה.
  - נדליין המושכר לעובדי הישות גם אם תמורת דמי שכירות.

ו. מה קורה אם חלק מהנדליין עונה לנדלייש וחלקו לשימוש בעלים? אם החלקים ניתנים להפרדה, דהיינו ניתן למכור אותם / להחכיר אותם בחכירה הונית בנפרד אז נטפל בכל חלק לפי התקן המתאים. במידה והם לא ניתנים להפרדה, הנדליין יטופל כנדלייש רק אם החלק של הרי"ק הוא אינו משמעותי, כלומר התקן מעדיף ר"ק.

דוגמה: בניין בין 100 קומות, בכל קומה 10 חדרים. כל קומה ניתנת למכירה בנפרד. כל חדר לא ניתן למכירה בנפרד. 3 חדרים בקומה ה-100 משמשים כרכוש קבוע, כל שאר החדרים בכל הקומות – נדלייש. השאלה: מה יהיה הטיפול החשבונאי? תשובה: 99 קומות יטופלו כנדלייש כי כל קומה ניתנת להפרדה. ההתבלטות היא רק לגבי הקומה האחרונה. 3 מתוך 10 חדרים משמשים כרכוש קבוע וזה משמעותי ולכן כל הקומה ה-100 תטופל כרכוש קבוע.

שאלה: מה היה קורה אם גם החדרים היו ניתנים להפרדה? תשובה: 3 חדרים היו מטופלים כרכוש קבוע וכל השאר כנדלייש. אבל מה היה קורה אם גם הקומות וגם החדרים לא היו ניתנים להפרדה? אז כל הבניין היה מטופל כנדלייש כי 3 מתוך 1,000 זה לא משמעותי.

ז. מה קורה אם בנוסף לדמי השכירות הישות נותנת שירותי ניהול ושירותי נקיון? (לדוגמה מלון). לכאורה יש פגיעה בהגדרת נדלייש שכן הוא משמש להפקת שירותים. עם זאת, התקן קובע שבמידה והשירותים אינם משמעותיים, אין פגיעה בהגדרה. לעיתים ישויות נותנות את ביצוע השירותים לקבלן משנה. השאלה: האם זה פותר את הבעיה? תשובה: לא, יש לבחון היטב את החוזה: מצד אחד, האחריות עדין אצל הישות והיא זו שחשופה להשתנות בתזרימי המזומנים. במקרה הזה אם השירותים משמעותיים יש פגיעה בהגדרה. מצד שני יתכן שכל האחריות עוברת לקבלן המשנה, במקרה זה הבעיה נפתרה.

דוגמה: ברשות הישות בית מלון. בבית המלון מרכיב השירות הוא משמעותי ולכן הוא לא מהווה נדלייש, אלא ר"ק. נניח כעת שהישות השכירה את בית המלון בכללותו תמורת דמי שכירות של 50K ₪ בחודש והשוכר הוא זה שמתפעל את בית המלון לרבות קביעת מחירי ההשכרה, במקרה זה אצל הישות בית המלון יטופל כנדלייש.

ח. דו"חות מאוחדים – בהחלט יתכן שבדו"חות העצמאיים / הנפרדים, הנדליין יטופל כנדלייש ובדו"חות המאוחדים כר"ק. לדוגמה: אצל חברת הבת הנדליין מוגדר כנדליין להשקעה והיא משכירה אותו לחברת האם המשתמשת בו כמבנה ההנהלה. מבחינת הקבוצה הנדליין משמש לצרכים מנהליים ולכן יוצג כר"ק.

## חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר IAS40

### מדידה במועד ההכרה לראשונה

במועד ההכרה לראשונה מודדים את הנדל"ן לפי עלות כהגדרתה ב-IAS16.

דגשים:

1. העלות כוללת את כל העלויות הנדרשות כדי שהנדל"ן יגיע למצב שהוא יכול לפעול באופן התכוונה ההנהלה ונעמיס את כל העלויות שאותם למדנו ב-IAS16.
2. העלות אינה כוללת את כל העלויות שעליהם דיברנו ב-IAS16 כגון: פרסום וכו'.
3. אם הנדל"ן נרכש באשראי נפריד בין מרכיב העלות לבין מרכיב האשראי. אין את ההקלה כמו ב-IAS16 ו-IAS38 של תנאי אשראי רגילים.
4. אם הנדל"ן נרכש במענק הוני הוא ירשם לפי השווי שלו אלא אם כן הוא לא ניתן לאומדן מהימן ואז הוא ירשם לפי השווי של המכשירים המוענקים.
5. אם הנדל"ן נרכש בעסקת חכירה הונית העלות נקבעת לפי IAS17. הנמוך בין השווי ההוגן לבין הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימליים. כמו כן, במידה ויש צורך לפנות דיירים, עלות הפינוי מהווה חלק מעלות הנדל"ן.
6. אם הישות בחרה לטפל בחכירה תפעולית כנדל"ש, הטיפול יהיה כחכירה הונית בהתאם ל-IAS17, אבל מודדים את שווי הזכות כי הנכס בכלל לא שייך לישות.
7. אם הנדל"ן נרכש בעסקה החלפה, מפעילים את הכללים הרגילים של החלפת נכסים.
8. עלות הנדל"ן כוללת את כל החלקים הבלתי נפרדים כגון: מעליות, מזגנים, קירות, חלונות וכו'.

### מדידה עוקבת

ישות צריכה לבחור בין שני מודלים:

1. מודל העלות.
  2. מודל השווי ההוגן.
- הבחירה היא ברמה של כל הנדל"ש ולא ברמת קבוצות כמו בר"ק ונב"מ.

### חריגים לעניין הבחירה

1. אם ישות בחרה לטפל בחכירה התפעולית כנדל"ש אז אין לה זכות בחירה, היא חייבת למדוד את כל הנדל"ן לפי שווי הוגן.
2. ישנם מקרים נדירים שכבר במועד ההכרה לראשונה ברור כי אין אפשרות לאמוד את השווי ההוגן על בסיס מהימן כי לנדל"ן שוק פעיל ומדידות חלופיות של שווי הוגן אינן מהימנות. במקרה הזה את הנדל"ן הספציפי היא תמדוד לפי מודל העלות ועדין לגבי שאר הנדל"ן היא רשאית לבחור את מודל השווי ההוגן.

חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר  
IAS40

דגשים:

- א. יתכן מצב שנדלי"ן מסוים הוא לפי מודל העלות והשאר לפי מודל השווי ההוגן.
- ב. זה נכון רק במועד ההכרה לראשונה, אם ישות כבר מדדה לפי שווי הוגן היא לא תוכל לחזור לעלות מתוך טענה שאין אפשרות למדוד את השווי ההוגן.
- ג. ברגע שהיא מדדה את הנדלי"ן כאמור לפי עלות, לעולם היא לא תוכל לעבור באותו נדלי"ן לשווי הוגן גם אם היא תהיה אפשרות למדוד את השווי ההוגן.
- ד. לנדלי"ן שכזה לא יכול להיות ערך שייר.

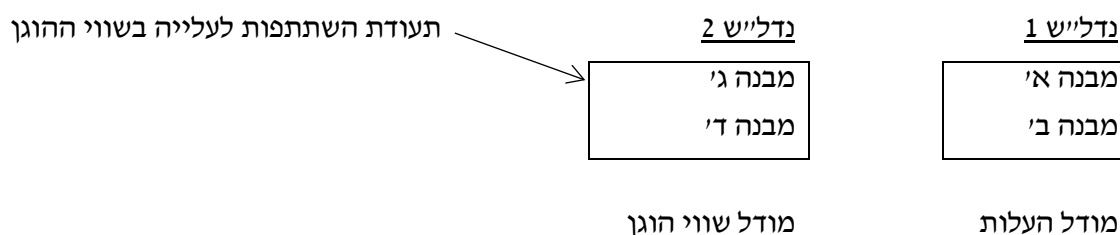
3. נדלי"ן בהקמה - לעיתים בתקופת ההקמה נוצר קושי במדידת השווי ההוגן. התקן מאפשר למדוד לפי עלות עד המוקדם מבין האפשרות לאמוד את השווי ההוגן לבין סיום תקופת ההקמה.

דגשים:

- א. ההבדל בין החרג הזה לקודם: בחריג הזה אין אפשרות לאמוד שווי הוגן לתקופה קצובה. לעומת זאת, בחריג הקודם אין אפשרות לאמוד שווי הוגן על בסיס מתמשך.
- ב. ברגע שהסתיימה ההקמה, חובה לעבור למודל השווי ההוגן אם זה מה שהיא בחרה לגבי שאר הנדלי"ן.
- ג. אם במהלך תקופת ההקמה כבר נמדד שווי הוגן הישות לא תוכל לחזור לעלות מתוך טענה שאין אפשרות לאמוד את השווי ההוגן (מניעת משחקים).
- ד. התקן לא עוסק במצב בו בתקופת ההקמה ניתן לאמוד את השווי ההוגן של הקרקע ולא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של המבנה. במקרה כזה נפעל לפי הפרשנות שמתייחסים לזה כשני נכסים שונים ולכן את הקרקע בכל מקרה נמדוד לפי שווי הוגן.

4. קרן נדלי"ן פנימית

נניח את המצב הבא:



במקרה הזה התקן רואה בנדלי"ן כשימושים שונים ולכן הוא מאפשר לכל קבוצה לבחור מודל אחר.

נניח שלקבוצה הראשונה בחרה הישות את מודל העלות ולקבוצה השנייה בחרה את מודל השווי ההוגן. כשיש מעברים בין הקבוצות אז במעבר מקבוצה 1 ל-2 (מנפיקים תעודות השתתפות) נעמיד את הנכסים על השווי ההוגן כנגד רווח והפסד. במעבר מקבוצה 2 ל-1 (פודים את תעודת ההשתתפות) השווי ההוגן למועד המעבר זה העלות של הקבוצה הראשונה.

## חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר IAS40

### מודל העלות

IAS40 אינו טורח להסביר את מודל העלות והוא פשוט מפנה ל-IAS16. הנק' החשובה היחידה היא שגם אם מציגים לפי מודל העלות, בביאור יש להציג את השווי ההוגן.

### מודל השווי ההוגן

ההבדלים בין מודל השווי ההוגן לבין מודל הערכה מחדש:

1. תדירות המדידה – את השווי ההוגן יש למדוד בכל תאריך דיווח כספי בנדל"ש. לעומת זאת, במודל הערכה מחדש רק כאשר נוצר פער משמעותי בין השווי ההוגן לערך הפנקסני.
2. שינוי בשווי ההוגן – במודל השווי ההוגן נזקוף את השינוי לרווח והפסד, במודל הערכה מחדש לרווח כולל אחר (קרן שערוד).
3. פחת – במודל השווי ההוגן אין, במודל הערכה מחדש יש.

### דגשים למודל השווי ההוגן

- א. כהגדרתו ב-IFRS13 – "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".
  - ב. שווי הוגן אינו משקלל עלויות עסקה להזכירכם שהעלות כן כוללת עלויות עסקה כך שלמעשה דרך ההתאמה לשווי ההוגן עלויות העסקה נזקפות לרווח והפסד.
  - ג. שווי הוגן אינו משקלל לחצים של הקונה/המוכר.
  - ד. אם הנכס מושכר השווי ההוגן משקלל את דמי השכירות.
  - ה. את מדידת השווי ההוגן צריך לבצע שמאי.
1. אם נכס בחכירה תפעולית נמדד כנדל"ן להשקעה אז השווי ההוגן הוא השווי ההוגן של הזכות.
  2. יש לשים לב לגורמים הבאים:
    - השווי ההוגן משקלל את כל החלקים הבלתי נפרדים (מעליות, קירות וכו').
    - אם הנכס מושכר כשהוא מרוהט השווי ההוגן משקלל את הריהוט אבל אז חשוב שעלות הריהוט לא תהיה חלק גם מהר"ק כי אחרת תיווצר כפילות.
    - כאמור השווי ההוגן משקלל דמי שכירות – אם רשמנו הכנסות לקבל בגין דמי השכירות הנ"ל נוצרת כפילות (פעמיים נכס) כדי למנוע את הכפילות נפחית את השווי ההוגן מההכנסות לקבל.
    - שווי הוגן ברוטו ונטו – כדי להבין נעזר בדוגמה: ב-01/15 חכרה הישות נדל"ן להשקעה בחכירה הונית 10 שנים. דמי שכירות – 100K, שיעור ההיוון – 4%. הישות משכירה את הנכס תמורת 130K. אלו הם דמי השכירות הצפויים לכל אורך החיים השימושי. שיעור ההיוון בסוף שנה – 5%.

חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר  
IAS40

פתרון:

ראשית נמדוד את הנכס ל-01/15

$$n=10, i=4\%, PMT = 100K \rightarrow PV = 811,090$$

$$BAL1 = 743,533 \leftarrow \text{דמי חכירה לשלם ל-12/15}$$

נניח כעת שאנו מיישמים את מודל השווי ההוגן, עלינו לדעת מהו השווי ההוגן ברוטו, דהיינו השווי ההוגן של הנכס בלי ההתחייבות.

השווי ההוגן ברוטו:

$$n=9, i=5\%, PMT = 130K \rightarrow PV = 924,017$$

$$n - \text{נדלי"ן להשקעה} - 112,927$$

$$z - \text{רווח הון} - 924,017 - 811,090 = 112,927$$

אבל יתכן שהשמאי יתן לנו כתוצאה את השווי ההוגן נטו, כלומר נקבל את שווי הנכס פחות ההתחייבות:

$$n=9, i=5\%, PMT = 130K - 100K \rightarrow PV = 213,235$$

אם השמאי אכן נותן את התוצאה הזו צריך לעבור לשווי ההוגן ברוטו, השאלה: איך עושים זאת? מבחינה כלכלית, יש להוסיף את השווי ההוגן של ההתחייבות. אבל, כהקלה קובע IAS40 שנוסיף

$$\text{את הערך הפנקסני של ההתחייבות, בדוגמה, } BAL1 = 753,533$$

$$213,235 + 753,533 = 956,768$$

$$n - \text{נדלי"ן להשקעה} - 145,678$$

$$z - \text{רווח הון} - 145,678$$

**חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר**  
IAS40

**מעבר בין מודלים**

IAS40 אומר שבמפורש שלא נראה אפשרי שישות תצדיק מעבר ממודל השווי ההוגן למודל העלות ולכן על-אף שהוא לא אומר זאת במפורש, מעבר שכזה אסור. לגבי מעבר ממודל העלות למודל השווי ההוגן, כרגיל נבצע תיקון רטרו-אקטיבי ולהזכירכם זה בניגוד למודל הערכה מחדש שזה מכאן ואילך.

**דוגמה**

ב-01/15 נרכש נדלי"ש תמורת 100K. הישות בחרה את מודל העלות, מפחיתה ל-10 שנים. מרכיב הקרקע זנית. ב-2016 היא שינתה את המדיניות לשווי הוגן. השווי ההוגן ב-12/15 – 102K, ב-12/16 – 108K.

**נדרש א':** הצג את היתרות הרלוונטיות כפי שפורסמו בדו"חות ל-12/15.

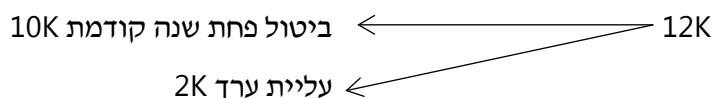
$100K * 9/10 = 90K$	נדלי"ש
$100K * 1/10 = 10K$	הוצ' פחת

**נדרש ב':** הצג פק' יומן ב-2016 לצורך התיקון הרטרואקטיבי:

ח – נדלי"ן להשקעה י.פ –  $102K - 100K = 2K$

ח – פ.נ – 10K

ז – עודפים י.פ – 12K



**נדרש ג':** הצג את 2016 לרבות מס' השוואה:

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
102K	108K	נדלי"ן להשקעה
(2K)	(6K)	רווח הון
-	-	הוצ' פחת



חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר  
IAS40

שינוי יעוד

IAS40 עוסק גם במועד ההכרה בשינוי יעוד וגם במדידה.

מועד ההכרה

הנק' החשובה היא שלא מספיקה כוונה, אלא נדרשת פעולה אקטיבית כדלקמן:

1. במעבר ממלאי לנדלי"ש – נדרשת תחילת שכירות המשמעות היא שלגבי קרקע סביר להניח שלא יהיה מעבר לנדלי"ש, אלא אם כן נשכיר את הקרקע עצמה.
2. במעבר מר"ק לנדלי"ש – נדרשת הפסקת שימוש על-ידי הבעלים.
3. במעבר מנדלי"ש לר"ק – נדרשת תחילת שימוש ע"י הבעלים.  
סוגיה: האם שיפוץ מהווה תחילת שימוש? אם זה שיפוץ ספציפי לשימוש הבעלים – אז כן. אם זה שיפוץ כללי אז זה בעייתי יותר. אנו נניח ששיפוץ מהווה תחילת שימוש.
4. במעבר מנדלי"ש למלאי – נדרש פיתוח לשם מכירה (כלומר צריך פעולה אקטיבית) כלומר במבנה גמור אי אפשר לעבור למלאי, אלא אם כן מבצעים בו שיפוץ מסיבי.

שני מקרים בהקשר הזה נדונו ברשות לני"ע:

1. חברה קבלנית רכשה קרקע לשם הקמת יחידות דיור למכירה במהלך העסקים הרגיל. עד מועד פרסום הדו"ח היא שינתה את הכוונה והחליטה שהקרקע מוחזקת ללא ייעוד ועל-כן בדו"ח הראשון מאז רכישת הקרקע היא הוצגה כנדלי"ש. שאלה: האם זהו טיפול נאות? תשובה: לא. אין חילוקי דעות שהקרקע נרכשה כמלאי ולכן במועד ההכרה לראשונה היא נמדדת כמלאי, אין שום משמעות שעדין לא פורסם דו"ח. כדי לעבור לנדלי"ש צריך שתהיה תחילת שכירות וזה לא יתקיים ולכן החברה נאלצה לתקן את הדו"חות.
2. ישות רכשה 5 דונם קרקע לשם בניית יחידת דיור למכירה. על שני דונם היא מתכוונת לבנות מיידית ולכן הציגה כמלאי, לגבי 3 הדונם הנוספים היא מתכוונת להתחיל לבנות עוד 5 שנים ולכן כרגע זה ללא ייעוד היא החליטה להציג כנדלי"ש מתוך טענה שמלאי בהגדרה הוא שוטף ולכן לא ניתן להציג כמלאי אם הבניה מתחילה רק בעוד 5 שנים. שאלה: האם הטיפול החשבונאי נאות? תשובה: לא, כי לקרקע כן נקבע ייעוד – מלאי, פשוט מדובר במלאי בלתי שוטף, אבל זה עדין מלאי ולכן הישות נאלצה לתקן את הדו"חות.

חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר  
IAS40

**שיעור 02**

**מדידת המעברים**

מדידת המעברים תלויה באיזה מודל הישות בוחרת ב- IAS40.

**מודל העלות**

לצורך ההסבר נניח שערב המעבר עלות הנכס 100 ופחת נצבר 20. סה"כ – 80.

**מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי**

**פ"ק יומן**

ח – מלאי – 80 – כי זה העלות המופחתת

ח – פחני"צ – 20

ז – נדל"ש – 100

הסכום של ה- 80 מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה לפי IAS2.

**מעבר מנדל"ן להשקעה לר"ק**

**פ"ק יומן**

ח – ר"ק – 80

ח – פחני"צ – 20

ז – נדל"ש – 100.

הסכום של ה- 80 מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה לצורך IAS16. מכאן מפעילים את מודל העלות או את מודל הערכה מחדש.

**מעבר ממלאי לנדל"ש**

**פ"ק יומן**

ח – נדל"ש – 80

ז – מלאי - 80

מכאן מיישמים את מודל העלות.

**מעבר מר"ק לנדל"ש**

**פ"ק יומן**

ח – נדל"ש – 80

ח – פחני"צ – 20

ז – ר"ק - 100

הסכום של ה- 80 מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה לצורך IAS40, מכאן מפעילים את מודל העלות. אם הר"ק היה משוערך מעבירים את קרן השערך ונראה שאפשר להמשיך להפחית אותה בקצב הפחת.

חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר  
IAS40

**מודל השווי ההוגן**

העיקרון המנחה: נעמיד על השווי ההוגן בהתאם לתקן דקה לפני המעבר ואז נבצע את המעבר.

**מעבר מנדל"ש למלאי**

פ"ק יומן

ח – מלאי

ז – נדל"ש

לפי השווי ההוגן והשווי הזה מהווה את העלות במועד ההכרה לראשונה לפי IAS2.

**מעבר מנדל"ש לר"ק**

פ"ק יומן

ח – ר"ק

ז – נדל"ש

לפי השווי ההוגן והשווי הזה מהווה את המדידה במועד ההכרה לראשונה לפי IAS16 ומכאן מפעילים את מודל העלות או את מודל הערכה מחדש.

**מעבר ממלאי לנדל"ש**

התפיסה היא כאילו המלאי נמכר בשווי הוגן ואז נקנה הנדל"ש.

פ"ק יומן

ח – נדל"ש

ז – מכירות (כי המכירות הם בגובה השווי ההוגן)

ח – עלות מכר

ז – מלאי

**מעבר מר"ק לנדל"ש**

לא חשוב באיזה מודל היינו ב-IAS16, דקה לפני המעבר משערכים לשווי הוגן (גם אם הסכום בר ההשבה נמוך יותר עדין משערכים לשווי הוגן) ואז

פ"ק יומן

ח – נדל"ש

ז – ר"ק

לפי השווי ההוגן.

קרן השערוך מוקפאת וגם אם מאוחר יותר תהיה ירידת ערך היא תירשם כהפסד (כי הקרן מוקפאת) ולא נוגעים בקרן. הקרן תגרע רק בעת גריעת הנדל"ש.

## חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר IAS40

### פיצויים וגריעות

#### פיצויים

אם בשנה מסוימת הנדלי"ן ניזוק כמובן שהכרנו בהפסד. אם יש ביטוח נכיר בנכס לפי IAS37 רק שזה קרוב לוודאי (95%) שהוא יתקבל ולכן בהחלט יתכן שהפסד יהיה בתאריך דו"ח מסוים ורווח בתאריך אחר.

#### גריעות

גורעים את הנדלי"ש כאשר מפסיקות להיות צפויות הטבות כלכליות. זה קורה בעת נטישה, מכירה או החכרה בחכירה הונית. כמו כן באותו מועד:

1. נחשב רווח הון כפער בין התמורה בניכוי עלויות מכירה לבין הערך הפנקסני.
2. אם הישות נותנת אחריות על הנדלי"ן אז היא תרשום:  
ח – רווח הון – (מקטין את הרווח)  
ז – הפרשה לאחריות.
3. אם הנדלי"ן נמכר באשראי יש להפריד בין תמורת המכירה לבין הריבית.
4. בעת גריעת הנדלי"ן גורעים את קרן השערודך (אם היא קיימת כתוצאה מהמעברים).
5. מה קורה אם הנדלי"ן נמדד לפי שווי הוגן ומחליפים רכיב משמעותי בו (למשל: מעליות)?  
המעליות החדשות נרשמות כחלק מעלות הנדלי"ן. בעיקרון, אנו אמורים לגרוע את המעליות הישנות אבל אנו לא יודעים את השווי שלהן. הגריעה תהיה דרך ההתאמה לשווי ההוגן.

**חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר**  
IAS40

**סוגיות בנדל"ש**

1. הצגה – נדל"ש מוצג בסעיף נפרד.
  2. אם הנדל"ש נמדד במודל השווי ההוגן לא מפעילים לגביו את IAS36.
  3. אם הערך הנוכחי של התשלומים בגין הנדל"ן עולה על הערך הנוכחי מהתקבולים מדמי שכירות, נשקול האם יש כאן חוזה מכביד לפי הוראות IAS37 ואם כן ניצור הפרשה.
  4. מיסים – מס הכנסה מכיר אך ורק את מודל העלות ולכן אם הישות מודדת לפי שווי הוגן, נוצר הפרש זמני שהתהפך בעת המכירה ולכן קובע IAS12 שכעיקרון יש ליצור מ"נ לפי מס רווח הון.
- חריג:** אם הישות מתכוונת להפיק את מרב הכלכליות מהנדל"ן מהשימוש בו ולא מהמכירה (כלומר, הוא מושכר לרוב חייו השימושיים) אז יש להפריד בין מרכיב המבנה לבין מרכיב הקרקע. בגין מרכיב הקרקע ניצור לפי מס רווח הון ובגין מרכיב המבנה ניצור לפי שיעור מס חברות.
- דוגמה** – ב-01/15 רכשה הישות נדל"ש תמורת 100K מרכיב הקרקע 40K, אורך החיים השימושי – 20 שנה. היא בחרה את מודל השווי ההוגן. השווי ההוגן ב-12/15 – 180K והשווי ההוגן של מרכיב הקרקע – 70K. שיעור מס חברות - 30%, מס רווח הון – 20%.
- נדרש:** חשב את המ"נ תחת שתי אפשרויות:

**א.** הכל מס רווח הון –

נדל"ן בספרים – 180K

בסיס המס –  $40K + 60K * 19/20 = 97K$

הפרש – 83K

מיסים:  $83K * 0.2 = 16.6K$

**החריג** – מפרידים בין הקרקע למבנה

מבנה	קרקע	
110K	70K	נדלן בספרים
$60K * 19/20 = 57$	<u>40K</u>	בסיס המס
53K	30K	הפרש
0.3	0.2	שיעור מס
(15.9K)	(6K)	מ"נ

**חשבוונאות פיננסית – רו"ח שלמה דאובר**  
**IAS40**

5. הנחיה של המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות

נניח שהנדל"ן להשקעה נרכש בהלוואת נון-ריקורס (להחזיר את הנדל"ן ולא את הכסף) המיוחד הוא שהלוואה כזו מתנהגת בד"כ לפי שווי הנדל"ן ואז נוצר עיוות: הנדל"ן נמדד לפי שווי הוגן ואילו ההלוואה לפי עלות מופחתת. המוסד לתקינה קובע שבמקרה הזה הישות לייעד את ההלוואה לקבוצת שווי הוגן דרך רוו"ה וזאת בתנאי:

- א. המדידה כעלות מופחתת יוצרת עיוות.
- ב. המדידה בשווי הוגן דרך רוו"ה מצמצמת את העיוות.
- ג. יש קשר הדוק בין ההלוואה לבין הנדל"ן.