

הנחיה מקדמית בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15)

מחלקה מקצועית - אפריל 2016

רקע עובדתי

במרץ 2016 פרסם סגל הרשות לניירות ערך (להלן - "סגל הרשות" או "הסגל") את עמדתו במענה לבקשת קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") בדבר אימוץ מוקדם של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - "התקן" או "IFRS 15"). החברה הפונה עוסקת בארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי ונדל"ן להשקעה. במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מקימה מגדל משרדים למכירה, הכולל קומות משרדים, חניות, מחסנים ושטחי מסחר (להלן - "הפרויקט").

עניינה של הפניה הינו בבקשת החברה לאמץ באימוץ מוקדם את IFRS 15, ולהכיר בהכנסה בגין מכירת המשרדים בפרויקט לאורך זמן בהתאם לסעיף 35 לתקן. הפניה אינה עוסקת בסוגיות יישומיות שונות אשר עשויות לעלות מיישום הוראות התקן, ואשר לא עלו במסגרת פנייתה של החברה.

התקן פורסם על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים ("IASB") במאי 2014 והינו מהווה תוצר של פרויקט משותף בין ה- IASB לבין המוסד האמריקני לתקינה בחשבונאות (FASB). לחוזרי המחלקה המקצועית העוסקים בתקן לחץ/י כאן ו- כאן.

התקן מציג מודל חדש ויחיד להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, וצפוי להחליף במועד יישומו לראשונה (ראה גם להלן) את כל ההוראות הקיימות כיום בתחום זה תחת התקינה הבינלאומית. בהתאם לעיקרון המרכזי של המודל, ישות תכיר בהכנסה במועד העברת השליטה על כל הסחורות או השירותים הנמסרים ללקוח ובסכום המשקף את התמורה שהישות מצפה להיות זכאית לה עבור סחורות ושירותים אלו. המודל החדש מחליף את עיקרון היסוד להכרה בהכנסה הקבוע כיום בתקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18), המבוסס על העברת סיכונים והטבות.

יישום העיקרון המרכזי של המודל החדש נעשה על פי חמישה שלבים כדלקמן:

- שלב ראשון - זיהוי החוזה עם הלקוח;
- שלב שני - זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;
- שלב שלישי - קביעת מחיר העסקה;
- שלב רביעי - הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות;
- שלב חמישי - הכרה בהכנסה עם קיום מחויבות הביצוע.

השלב החמישי, המצוי למעשה בליבת פניית החברה, קובע כי ישות תכיר בהכנסה כאשר היא מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברה של סחורות או שירותים אשר הובטחו ללקוח, היינו כאשר הלקוח משיג שליטה על הנכס. לעניין זה, התקן קובע כי קיום מחויבות ביצוע והעברת שליטה על הנכס (סחורה או שירותים), יכולים להתבצע בנקודת זמן אחת או לאורך זמן.

במסגרת התייחסות סגל הרשות להנחיה המקדמית עמדת סגל הרשות התייחסה בנפרד לשלוש סוגיות כדלקמן:

1. אימוץ מוקדם של IFRS 15;
2. הכרה בהכנסה בגין מכירת משרדים בפרויקט תחת יישום הוראות IFRS 15;
3. השפעות נוספות של יישום IFRS 15 על יתרת פעילות העסקית של החברה - הכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות רכישה.

להלן עיקרי עמדת סגל הרשות בנוגע לסוגיות האמורות.

סוגיה ראשונה - אימוץ מוקדם של IFRS 15

פרק זה דן בשאלה האם החברה רשאית לאמץ באימוץ מוקדם את התקן וככל שכן, מהם התהליכים אותם עליה לבצע והדרישות אותן היא צריכה למלא טרם יישומה.

סעיף ג' לנספח ג' לתקן, מועד תחילה והוראות מעבר, מתיר אימוץ מוקדם של התקן. בהתאם לאמור בסעיף 452 לדברי ההסבר לתקן, ה- IASB התיר אפשרות זו, על אף הסיכון לפגיעה בהשוואתיות בין דיווחים כספיים של חברות בתקופת הביניים עד למועד התחילה המנדטורי של התקן. זאת, בשים לב לכך שהתקן כולל הוראות וקיום מנחים להכרה בהכנסה לגבי תחומים אשר אינם מטופלים תחת ההוראות הקיימות, מבהיר סוגיות לגביהן קיימת שונות בפרקטיקה וכן פותר עיוותים חשבונאיים שנוצרו בשל יישום ההוראות הקיימות.

יחד עם זאת, לעמדת הסגל, הפעולות בהן נקט ה- IASB ובכללן, הקמת צוות מיוחד המשותף ל- IASB וה- FASB אשר ידון בסוגיות יישומיות (להלן - "צוות ה- TRG" או ה- "TRG"); קביעת מועד תחילה פרק זמן ארוך לאחר מועד פרסום התקן כמחייב; דחיית מועד התחילה המחייב של התקן בשנה אחת (מיום 1 בינואר 2017 ליום 1 בינואר 2018); פרסום הצעה לתיקון התקן ביולי 2015 אשר כולל הבהרות בקשר עם מספר סוגיות שעלו לדיון ב- TRG זמן קצר לאחר פרסום התקן הסופי¹, מעידות על מורכבות התקן והשפעות הענפות על נושא ההכרה בהכנסה על ידי חברות, ועל תקופת היערכות המשמעותית הנדרשת לשם יישומו באופן נאות.

לפיכך, על אף קיומה של האפשרות לאימוץ מוקדם בתקן, ולאור מורכבותו כפי שצוין לעיל (היבט אשר תואר בהרחבה בתשובת הסגל להנחיה המקדמית), כמו גם לאור היעדר ניסיון בעולם ביישום ובסוגיות יישומיות העולות ממנו, סגל הרשות הביע בעבר את דעתו כי קיים חשש שאימוץ מוקדם של התקן יגביר את הסיכון לטעויות בדוחות כספיים של חברות.

לאור האמור, לעמדת סגל הרשות, ככלל, טרם קבלת החלטה בדבר אימוץ מוקדם של התקן, חברה המבקשת ליישמו נדרשת לקיים **תהליך היערכות משמעותי**, וזאת מתוך מטרה לצמצם ככל שניתן את הסיכון לטעות בדוחות הכספיים.

לעמדת הסגל תהליך היערכות זה ראוי שיכלול לכל הפחות את המפורט להלן (להלן - "הליך היערכות הנדרש"):

- למידת הוראות התקן על בורין;
- בחינת מלוא השפעות הוראות התקן על פעילות העסקית של חברה;
- בחינה לעומק של **הסוגיות היישומיות** אשר עשויות לעלות כתוצאה מיישומן בעניינה של החברה (לרבות סוגיות רלוונטיות אשר נדונו במסגרת ה- TRG ובמסגרת ההצעה לתיקון התקן כפי שפורסמה כאמור ביולי 2015);
- הערכת הצורך בדבר התאמת מערכות מידע של חברה אשר יתמכו ביישום הוראות התקן;
- קבלת **חוות דעת מקצועיות** ככל שנדרש;
- ביסוס הנחות, אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים הכרוכים ביישום הוראות התקן;
- בחינת רכיבי **הבקרה הפנימית** והתאמתם בהתאם לנדרש, לשם השגת בקרה אפקטיבית על יישום נאות של הוראות התקן, ובפרט בקשר עם **סבירות** האומדנים ושיקולי הדעת המשמעותיים הכרוכים ביישום הוראות אלה.

במסגרת הטיפול בפניית החברה, נתבקשה החברה להבהיר האם וכיצד ביצעה תהליך היערכות זה. בהתאם, נתבקשה החברה לפרט את **מלוא השפעות התקן** על כלל פעילות העסקית של החברה, זאת מעבר לסוגיה החשבונאית הפרטנית שהועלתה על ידה בדבר האפשרות להכיר בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט לאורך זמן. **בפרט**, נתבקשה החברה לבחון האם קיימות סוגיות נוספות הנוגעות לתחום ארגון קבוצות הרכישה בו

¹ פרסום אשר קיבל ביטוי סופי בתיקונים לתקן אשר פורסמו בחודש **אפריל 2016**, הכוללים הבהרות לדרישות שונות של התקן והמספקים הקלות נוספות לחברות בעת יישום התקן לראשונה.

פועלת החברה. לאור האמור, בחינת פנייתה של החברה על ידי סגל הרשות ארכה פרק זמן משמעותי (החברה הגישה בנושא במצטבר ארבע פניות, כשהראשונה שבהן הוגשה לרשות באוגוסט 2014, זאת לאור בקשת הבהרות ושאלות נוספות בהיבטים שונים נשואי פניית החברה שהועלו ע"י סגל הרשות במרוצת הזמן).

בנסיבותיה של החברה הפונה, לאחר מיצוי הדיון המקצועי מול החברה בקשר עם אופן היערכותה של החברה ליישום המוקדם של התקן, לרבות באם מערכות המידע של החברה מותאמות ליישום הוראותיו, ולאחר שסקרה בפני סגל הרשות את הליך הבחינה שקיימה בקשר עם האימוץ המוקדם ובקשר עם השלכות התקן על כלל פעילותה העסקית, לא מצא סגל הרשות לנכון להתערב בעצם החלטת החברה לאמץ מוקדם את התקן וזאת בכפוף לעמידתה בתנאים כפי שפורטו לעיל בנוגע להליך ההערכות הנדרש.

עוד הבהיר סגל הרשות בתשובתו לפניית החברה כי לאור מורכבות התקן וההיערכות המשמעותית הנדרשת בטרם אימוצו, כל חברה המבקשת לאמץ תקן זה, נדרשת לוודא כי קיימה את תהליך ההיערכות המתואר לעיל, וזאת עובר לאימוצו.

גילוי נדרש בקשר עם אימוץ מוקדם של התקן

כמו כן, לאור השפעת IFRS 15 על הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים ועל מנת לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים הבנה מלאה של השינוי במדיניות ההכרה בהכנסה והשפעותיו, ועל מנת לשמור על עקביות ורציפות המידע הכלול בדוחות החברה, החברה התבקשה לכלול **מידע מפורט** במסגרת **דוח הדירקטוריון** המצורף לדוחות הכספיים בהם ייושם התקן **לראשונה**. מידע כאמור נדרש **בנוסף** על הגילוי הנדרש בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, **מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות**, בקשר עם שינוי מדיניות חשבונאית, ועל הגילוי הנדרש בהתאם להוראות IFRS 15.

להלן **עיקרי המידע** הנוסף הנדרש כאמור בדוח הדירקטוריון:

- פירוט הפעולות שבוצעו לשם ההיערכות לאימוץ התקן;
- פירוט הצעדים שנקטו לצמצום הסיכון לטעות בדוחותיה הכספיים, בשים לב למורכבות התקן ולהיעדר ניסיון ביישומם בעולם;
- פירוט איכותי וכמותי של השפעת יישום התקן על כלל פעילותה העסקית של החברה, בקשר עם כל אחת מהסוגיות היישומיות הרלוונטיות (כגון: השפעת התקן על כלל הפעילות העסקית, תיאור החוזים בהם החברה קשורה, פירוט מחויבויות הביצוע שזוהו, עיתוי ההכרה בהכנסה בגין, קצב ההכרה בהכנסה וכיו"ב).
- פירוט סכומים שהוכרו בעבר כהכנסה **ובוטל** עם אימוץ התקן וסכומים שלא הוכרו כהכנסה בעבר, ויוכרו כהכנסה עם אימוץ התקן;
- נקבע כי באימוץ לראשונה במסגרת **הדוחות השנתיים** של 2015 יידרש לכלול בהתאם לתקנה 10א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, בדבר תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים, גילוי תחת יישום הוראות IFRS 15, בהשוואה לתמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים לשנת 2015 כפי שדווחו בפועל במהלך השנה.
- באימוץ לראשונה במסגרת **דוח רבעוני**, באופן אשר ישנה בצורה מהותית מידע שנכלל במסגרת פרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי האחרון של החברה, כי אז יידרש מתן גילוי כמפורט בשאלה מספר 3 לפרסום 21 FAQ, בשינויים המחויבים (השאלה האמורה עסקה בהיקף הגילוי הנדרש בעדכון המידע על עסקי התאגיד ובדוח הדירקטוריון, מצורפים לדוחות הרבעוניים, בקשר עם אימוץ מחייב של מערכת התקנים החדשה בזמנו, בנוגע לדוחות כספיים מאוחדים ולחברות מוחזקות - ראה הפרסום הרלוונטי באתר הרשות לני"ע).

סוגיה שנייה - אופן ההכרה בהכנסה בגין מכירת משרדים בפרויקט

פרק זה דן בשאלה החשבונאית האם מתקיימים התנאים להכרה בהכנסה לאורך זמן הקבועים בסעיף 335 ל- IFRS 15 בגין מכירת משרדים בפרויקט.

סעיף 335 לתקן קובע כי ישות תכיר בהכנסה לאורך זמן בהתקיים **שני תנאים מצטברים** כדלקמן:

- ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות, וכן
- לישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה בעבור ביצועים שהושלמו עד אותו מועד.

התנאי הראשון - ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות

בהתאם להוראות סעיף 36 לתקן, לנכס אשר נוצר על ידי ביצועי הישות אין שימוש אלטרנטיבי לישות אם הישות **מוגבלת** מבחינה **חוזית** לכוון בנקל את הנכס לשימוש אחר במהלך היצירה או השיפור של נכס זה, או שהישות מוגבלת מבחינה **מעשית** מלכוון בנקל את הנכס במצבו לאחר השלמתו לשימוש אחר.

בהתאם לסעיפים 62-82 לנספח ב' לתקן, בהערכה האם נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות, יש להביא בחשבון הגבלות חוזיות ומגבלות מעשיות **ממשיות** על יכולת הישות לכוון בנקל נכס זה לשימוש אחר, **לרבות** מכירתו ללקוח אחר. בהתאם לאמור בסעיף 137 לדברי ההסבר לתקן, אין הכרח שהנכס יהיה מותאם ספציפית ללקוח על מנת שתנאי זה יתקיים (וניתן שהנכס יהא סטנדרטי דוגמת דירה או משרד). לפיכך, ייתכן שלא נוצר שימוש אלטרנטיבי לישות, כאשר החוזה קובע מגבלה **ממשית** על הישות לפיה אין היא רשאית למכור את הנכס ללקוח אחר (אלא היא נדרשת לספק את הנכס הספציפי אותו רכש הלקוח).

לעמדת החברה, אשר נתמכה **בחוות דעת חשבונאית** שנערכה על ידי מומחה חיצוני **ובחוות דעת משפטית** (אשר צורפו לפניית החברה), הביצוע של החברה (דהיינו, הקמת בניין המשרדים) אינו יוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, זאת משום שהחוזה מגדיר את המחויבות של החברה להקים את המגדל ולמסור משרד ספציפי ללקוח. בהתאם לכך, החברה **אינה רשאית** למכור משרד זה לצד ג' במהלך הבניה.

בהתבסס על המסקנת העובדתית והמשפטית שהציגה החברה, סגל הרשות בחר שלא להתערב בעמדת החברה לפיה ביצועיה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וזאת משום שבהתאם למסקנת העובדתית כפי שהוצגה בפניית החברה, החוזה מגדיר את המחויבות של החברה למסור משרד ספציפי ללקוח, מבלי שיש לה יכולת למכור משרד זה לצד ג' במהלך הבניה.

התנאי השני - לישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד

עיקר עמדת החברה בהקשר לתנאי זה הינו שהתנאי מתקיים **בכל שלב** במהלך ביצוע החוזה, שכן לחברה קיימת זכות הניתנת לאכיפה לקבלת תשלום בגין הביצוע שהושלם למועד מסוים. זאת, משום **שהחל** ממועד ההתקשרות בחוזה, החברה והלקוח מחויבים לקיים את החוזה **עד סופו** - מבחינתה של החברה קיימת מחויבות להקים את המשרד ולמסור משרד ספציפי ללקוח, ומצד הלקוח קיימת מחויבות לתשלום.

בהתאם להוראות סעיף 37 לתקן, בעת הערכה אם לישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה, עבור ביצועים שהושלמו על ידי עד לאותו מועד בהתאם להוראות סעיף 35 לתקן, ישות תביא בחשבון את **תנאי החוזה**, כמו גם **חוקים כלשהם** החלים על החוזה.

סעיף 122 מוסיף וקובע כי בהערכה של קיום זכות זו, ישות תביא בחשבון את התנאים החוזיים כמו גם **חקיקה או תקדים משפטי**, שיכולים **להשלים או לגבור** על תנאים חוזיים אלו. סעיף 111 לתקן קובע כי כאשר לקוח פועל לביטול חוזה מבלי שתהיה לו זכות לעשות כן, לרבות אם הוא **אינו** עומד בביצוע מחויבויותיו בהתאם לחוזה, והחוזה או חוקים אחרים מעניקים לישות **זכות להמשיך ולהעביר ללקוח** את הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה, ולדרוש שהלקוח ישלם את התמורה שהובטחה, אזי בנסיבות כאלה, לישות יש זכות לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד אותו מועד.

בהקשר לכך צירפה החברה לפנייתה **חוות דעת משפטית**, לפיה בהתאם להוראות החוזה ועל פי הוראות הדין, במקרה של הפרת החוזה מצד הרוכש במהלך הבניה, עומדות בפני החברה **שלוש חלופות**: קיום ההסכם במלואו, דרישה לאכיפתו או ביטולו וכן זכות לפיצויים. זכות החברה לאכיפת החוזה משמעה זכות לדרוש את קיום החוזה, קרי, השלמת הבניה ומסירת המשרד לרוכש המפר, בתמורה למחיר המלא אשר נקבע בהסכם.

הניתוח החשבונאי בפניית החברה התבסס על **נקודת מוצא** לפיה קיימת בישראל זכות אכיפה בת מימוש לחוזי מכר, וזאת, תחת הפרקטיקה המשפטית הנוהגת בהתבסס על הוראות הדין רלוונטיות. עם זאת, החברה ציינה, לרבות במסגרת חוות הדעת המשפטית שצורפה לפנייתה, כי אין פסיקות של בתי משפט בישראל המחייבות אכיפה במקרה הספציפי בו עסקינן, של הסכם מכר בין קבלן יזמי לבין רוכש דירה/משרד. בהקשר זה ציין סגל הרשות כי במסגרת חוות הדעת המשפטית, מתוארות פסיקות רבות העוסקות בסעד האכיפה, אולם לא בהקשר של הנסיבות דנן. יחד עם זאת, לעמדת החברה ניתן ללמוד מפסיקות אלו גם לעניין נסיבות עניינה של החברה ותחום פעילותה. לטענת החברה, היעדר פסיקה בנושא נובעת ממצב שוק הנדל"ן בישראל (דהיינו, רמת הביקוש ורמת המחירים בשוק), בו עדיף ליזם, במקרה של הפרה מצד הרוכש, לבטל את החוזה, לקבל פיצוי מוסכם, ולמכור את היחידה במחיר גבוה יותר, מאשר לאכוף את החוזה. עם זאת, לעמדת החברה **אין בכך** כדי לפגוע בקיומה של זכות האכיפה שלה במקרי הפרה.

לאור האמור לעיל, לעמדת החברה, הוראות החוזה מקנות לה, בין היתר, את זכות אכיפת החוזה במקרה בו הרוכש מפר את מחויבויותיו. כמו כן, ובהתבסס על **חוות הדעת המשפטית**, בהתאם לפסיקה בדבר קיומה

של זכות לאכיפת חוזים בישראל, התחייבותו העיקרית של רוכש הינה ביצוע תשלומי התמורה בהתאם לחוזה שנחתם עמו, ולפיכך הפרה של התחייבות כזו, אינה יכולה לשלול את **סעד האכיפה** משיקולי צדק, קל וחומר במקרה של רכישת משרדים בפרויקט דנן הנעשית על ידי רוכשים עסקיים ומתוחכמים. לאור האמור, להערכת החברה ויועציה המשפטיים, ובהתבסס על **הפסיקה הקיימת וגישת בית המשפט לעניין סעד האכיפה** כפי שהוצגו בפניית החברה, ככל שהיא תידרש לתבוע זכות אכיפה זו, קיימת סבירות גבוהה שבית המשפט יאשר זאת. לאור האמור לעיל, לעמדת החברה מבחן קיומה של זכות לקבלת תשלומים עבור ביצועים שהושלמו למועד מתקיים.

לעמדת סגל הרשות, בעת בחינת קיומה של זכות אכיפה של חוזה במצב של הפרת התחייבות מצד הרוכש, יש לבחון את החקיקה והפרקטיקה המשפטית הקיימת באזור בו פועלת החברה. במקרים בהם לא קיימת פרקטיקה משפטית ספציפית לנסיבות החברה כאמור, החברה רשאית להסתמך על חוות דעת משפטית מקיפה, מנומקת ומבוססת הבוחנת את קיומה של זכות האכיפה (כפי שנעשה בפועל בנסיבותיה של החברה הפונה כאמור).

בנסיבות עניינה של החברה, החברה ביקשה לבסס את עמדתה על סמך חוות דעת משפטית בדבר קיומה של זכות האכיפה לחוזה המכר בפרויקט במקרה של הפרת התחייבות מצד הלקוח, שנערכה עבורה על ידי יועצים משפטיים שלדברי החברה הינם בעלי מומחיות בתחום. לפיכך, סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה קיימת לה זכות אכיפה כאמור, ומשכך מתקיים התנאי השני בסעיף 35ג לפיו לישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

יחד עם זאת, סגל הרשות הדגיש כי הוא אינו מביע את דעתו לעניין נכונותה של חוות הדעת ומסקנותיה, ומלוא האחריות בדבר תוכן חוות הדעת מושת על החברה. עמדת סגל הרשות שלא להתערב אין משמעה הסכמה עם תוכן חוות הדעת, אלא שסגל הרשות לא מצא שהחברה לא קיימה הליך שעל בסיסו היא מינחה את דעתה בדבר קיומה של זכות האכיפה ומבקשת ליישם את הוראות התקן לעניין הכרה בהכנסה לאורך זמן.

סוגיה שלישית - השפעות נוספות של יישום IFRS 15 על כלל פעילותה העסקית של החברה

פרק זה דן בנוסף על הסוגיה החשבונאית אשר הועלתה במסגרת פנייתה הראשונית של החברה כמתואר לעיל, בהשפעות **נוספות** הצפויות כתוצאה מיישום התקן על כלל פעילותה העסקית של החברה - הכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות רכישה (בדגש על בחינה והערכה האם אימוץ התקן ישפיע על מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה בתחום דנן).

החברה פועלת בתחום ארגון קבוצות הרכישה **בשני** מודלים עסקיים:

- מודל עסקי רגיל, לפיו החברה אינה נושאת בסיכון מלאי בגין רכישת הקרקע (להלן - "**קבוצות רכישה במודל סיחור**").
- מודל עסקי נוסף לפיו החברה נושאת בסיכון מלאי בגין רכישת הקרקע (להלן - "**קבוצות רכישה במודל סיכון מלאי**").

קבוצות רכישה במודל סיחור

רקע

במסגרת עיסוקה של החברה בארגון קבוצות הרכישה, החברה מארגנת גופים שונים הרוכשים יחד קרקע לצורך הקמת פרויקט בניה. החברה זכאית לדמי ארגון או דמי סיחור בתמורה לשירותים הניתנים בארבעה שלבים כדלקמן:

- שלב א' - איתור קרקע ובדיקת התאמתה לשיווק לקבוצת רכישה;
- שלב ב' - ארגון קבוצת הרכישה והשלמת רכישת הקרקע על ידי קבוצת הרכישה;
- שלב ג' - קבלת מימון מהבנק המממן;
- שלב ד' - מתן שירותי ליווי לאורך חיי הפרויקט.

בהקשר זה יצוין כי במהלך שנת 2013 פנתה החברה לסגל הרשות בבקשה להנחיה מקדמית בעניין אופן ההכרה בהכנסה בגין דמי סיחור מקבוצות רכישה (להלן - "**הפניה המקדמית הקודמת**"). בתשובתו לפניה המקדמית הקודמת, ומן הנימוקים המפורטים במסגרתה, סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה בהתאם להוראות IAS 18, יש להכיר בהכנסה בגין דמי הסיחור המוענקים לה בתמורה

לשירותים כמפורט לעיל, בהתאם **שיטת שיעור ההשלמה** (בהתאם לשיעורים ולאבני דרך המבוססים בעיקרם על השלבים ב' וג' שצוינו לעיל) (לפניית החברה ולתשובת סגל הרשות לחץ/י [כאן](#) ו-[כאן](#)).

לבקשת סגל הרשות, החברה בחנה האם אימוץ IFRS 15 ישפיע על מדיניות ההכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות רכישה במודל הסיחור.

לעמדת החברה, יישום הוראות התקן אינו צפוי להשפיע על מדיניות ההכרה בהכנסה בגין ארגון קבוצות הרכישה במודל הסיחור.

סעיף 35א לתקן קובע כי ישות מעבירה שליטה על סחורה או על שירות לאורך זמן, ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם הלקוח מקבל וצורך **בו זמנית** את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הישות ככל שהיא מבצעת.

לעמדת החברה, בהתבסס על **חוות הדעת החשבונאית**, עם השלמת השלב השני של ארגון קבוצת הרכישה והשלמת רכישת הקרקע, מצבו של הלקוח טוב יותר בהשוואה למצבו במועד ההתקשרות בחוזה שכן הפך מחבר בקבוצה לבעל זכות בקרקע. כמו כן, בהנחה שישות אחרת הייתה צריכה להשלים את מחויבות הביצוע עבור הלקוח במקומה של החברה, הרי שהישות האחרת לא הייתה נדרשת לבצע מחדש את העבודה שכבר בוצעה עד אותו שלב על ידי החברה, שכן בתום השלב השני, גיבוש קבוצת הרכישה והשלמת רכישת הקרקע כבר נעשו. עניין זה נכון, בהתאמה המתחייבת, גם ביחס לכל אחד משני השלבים הבאים. בהתאם לכך, לעמדת החברה, **הלקוח משיג שליטה על השירותים הניתנים לו עם סיום כל שלב**, ולכן השירות המובטח בחוזה מסופק **לאורך זמן**.

באשר לאופן מדידת ההתקדמות לקראת קיומן של מחויבויות ביצוע התקן מונה **מספר שיטות** אפשריות הכוללות שיטות מבוססות על תפוקות ושיטות המבוססות על תשומות.

לעמדת החברה, השיטה המתאימה למדידת התקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע ביחס להכרה בהכנסה בגין קבוצות הרכישה במודל הסיחור, המשקפת באופן המהימן ביותר את ערך הסחורות או השירותים המועברים ללקוח, הינה **שיטת אבני דרך** (שיטת מדידה המבוססת על תפוקות). כמו כן, לעמדת החברה, אבני הדרך המשמעותיות לפיהן יש להכיר בהכנסה בהתאם להוראות התקן, הן אותן אבני הדרך המשמשות להכרה בהכנסה תחת IAS 18 וזאת בהתבסס על אותם הנימוקים ששימשו בפנייה המקדמית הקודמת שנזכרה לעיל. החברה שבה והצהירה כי שיעור ההכנסה המיוחס לכל אבן דרך עומד בעינו ועודנו משקף את ערך השירותים המועברים ללקוח, על בסיס ניסיונה של החברה.

סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לעניין מדיניות ההכרה בהכנסה בקשר עם קבוצות רכישה במודל סיחור תחת הוראות התקן.

קבוצות רכישה במודל סיכון מלאי

במודל עסקי זה (אשר לא קיבל ביטוי בפנייה המקדמית הקודמת שנזכרה לעיל) החברה רוכשת את הקרקע ומשווקת אותה לחברים בקבוצת הרכישה. תחת מודל זה, כל רוכש שמתקשר עם החברה משלם תמורה כוללת עבור **שני** רכיבים:

- חלקו בקרקע רכיב המתומחר על בסיס שוויה ההוגן של הקרקע;
- שירותי ארגון קבוצת הרכישה (להלן - **"דמי הייעוץ"**).

היות שמדיניות ההכרה בהכנסה בקשר עם קבוצות רכישה במודל סיכון מלאי לא נבחנה על ידי סגל הרשות במסגרת הפניה המקדמית הקודמת, סגל הרשות ביקש לבחון מדיניות זו, הן בהתייחס לרכיב הקרקע והן בהתייחס לדמי הייעוץ, גם תחת הוראות התקינה הקיימות (IAS 18) וכן האם צפוי לחול בה שינוי עם אימוץ התקן.

עמדת החברה בתמצית - הכרה בהכנסה בגין רכיב הקרקע

סעיף 16 ל- IAS 18 קובע כי אם ישות שומרת סיכוי בעלות משמעותיים, העסקה **אינה מהווה** מכירה ולא מוכרות הכנסות, וכולל דוגמאות למצבים אלה. לעמדת החברה, בהתבסס על **חוות דעת חשבונאית**, עיתוי ההכרה בהכנסה בגין רכיב הקרקע נגזר ממידת המעורבות הנמשכת של החברה בחלק הנמכר, קרי על בסיס מידת ההשתתפות של החברה בקבוצת הרכישה המתהווה. כל עוד **נשמרה** לחברה **שליטה** עקיפה בקרקע המבוססת על החזקתה במרבית זכויות ההצבעה של הקבוצה ראוי לדחות את ההכרה בהכנסה אף שהועברה זכות קניינית בחלקים מהקרקע אשר נמכרו לחברים אחרים בקבוצת הרכישה. **מנגד**, כאשר החברה לא מחזיקה **במרבית** זכויות ההצבעה בקבוצה, ולכן אינה שולטת בהחלטות המשמעותיות הקשורות בבניה, הרי שאין לה שליטה בחלקי הקרקע שנמכרו והמעורבות הנמשכת שהייתה קיימת לה פסקה.

לאור האמור לעיל, **לגישת החברה**, במועד מכירת הזכות הנוספת בקבוצת הרכישה שמביאה לכך שהחברה כבר לא מחזיקה במרב זכויות ההצבעה בקבוצת הרכישה, החברה למעשה "מחליפה כובע" מחברה בעלת מעורבות נמשכת בחלקי הקרקע שנמכרו, למארגנת קבוצת רכישה, וזאת **הן לגבי** החלק בקרקע שנמכר במסגרת זכות נוספת זו, **והן לגבי** יתר חלקי הקרקע שנמכרו במסגרת הזכויות בקבוצת הרכישה שנמכרו עד לאותו מועד.

לעמדת החברה, הניתוח בהתאם להוראות IAS 18 הינו זהה גם תחת בחינת הוראות IFRS 15, אשר על אף השימוש במונחים שונים, מתייחס לאותו עיקרון, לפיו יש ליישם את מבחני ההכרה בהכנסה ביחס לכל אחד מהרכיבים, קרי ביחס לכל אחת ממחויבויות הביצוע, המזוהות בחוזה (לרבות רכיב הקרקע).

סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה שליטה של החברה בקבוצת הרכישה, באופן שבו היא מקבלת החלטות בקבוצת הרכישה (בשים לב לכך שקבלת החלטות בקבוצת רכישה נעשית ברוב קולות), יוצרת לה מעורבות ניהולית נמשכת בחלק בקרקע שנמכר לרוכש.

לעניין עמדת החברה לפיה המעורבות הנמשכת פוסקת במועד שבו החברה מוכרת זכות בקבוצת הרכישה, אשר מורידה את שיעור החזקתה בקבוצת הרכישה אל מתחת למרביית הזכויות בקבוצה, הרי שלעמדת סגל הרשות, בחינת מעורבות נמשכת ושליטה אפקטיבית הינה בחינה מהותית ומלאה של מכלול נסיבות המקרה. יחד עם זאת, לעמדת הסגל, היצמדות לסף כמותי כזה או אחר, ללא ניתוח איכותי של הנסיבות הספציפיות אינו ראוי. משכך, לעמדת סגל הרשות, המועד שבו מעורבותה הנמשכת של החברה בחלק בקרקע שנמכר לרוכש פוסקת, הינו המועד שבו היא אינה שולטת עוד בקבוצת הרכישה.

בחינה כאמור נדרשת להיעשות בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 10, דוחות כספיים מאוחדים, ובהתאם להגדרת 'שליטה' לפיו. באופן דומה גם במקרה זה בחינת קיומה של מעורבות נמשכת בקרקע שנמכרה תיעשה תוך שקלול מלוא הנסיבות והגורמים הרלוונטיים, כמותיים ואיכותיים.

עמדת החברה בתמצית - הכרה בהכנסה בגין שירותי ארגון קבוצת הרכישה (דמי הייעוץ)

באשר לרכיב מתן השירותים במודל עסקי זה בו החברה **נושאת בסיכון המלא**, לעמדת החברה, יש לטפל באופן עקבי לטיפול החשבונאי המיושם במודל הסיחור וליישם את שיטת אבני הדרך, אשר משקפת לגישת החברה את קצב ההתקדמות של החברה לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן המהימן ביותר.

עם זאת, לאור אי הוודאות הנובעת ממנגנון התאמת התמורה שנקבע בהתקשרות (לפיו, במקרה שבו האומדן הראשוני של עלות יחידת הדיוור אשר תוקם במסגרת קבוצת הרכישה יעלה, החריגה תופחת מהסכום לו זכאית החברה כדמי יעוץ), **אין להכיר בהכנסה בגין רכיב זה לפני** המועד שבו קבלת התמורה תהיה צפויה וניתן יהיה לאמוד אותה ברמת וודאות גבוהה. להערכת החברה, מועד זה הינו מועד חתימת ההסכם עם הקבלן המבצע, שאז תוכל להעריך אומדן מהימן לעלות היחידה בפועל וממנו להעריך בצורה מהימנה גם את אומדן סכום דמי הייעוץ לו היא תהא זכאית.

לעמדת החברה, הניתוח בהתאם להוראות IAS 18 הינו זהה גם תחת בחינת הוראות IFRS 15, אשר על אף השימוש במונחים שונים, מתייחס לאותו עיקרון, לפיו יש ליישם את מבחני ההכרה בהכנסה ביחס לכל אחד מהרכיבים, קרי ביחס לכל אחת ממחויבויות הביצוע, המזוהות בחוזה, לרבות רכיב דמי הייעוץ ולמחויבות הביצוע המזוהה בחוזה בגין רכיב זה.

סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה תחת הוראות IAS 18, יש להכיר בהכנסה בגין רכיב דמי הייעוץ הנפרד עבור מתן שירותי ארגון קבוצת הרכישה, לפי שיטת אבני הדרך (שיטה המבוססת תפוקות), זאת, באופן עקבי לטיפול החשבונאי המיושם במודל הסיחור ולנימוקי החברה אשר פורטו במסגרת הפניה המקדמית וכמובא לעיל. כאשר לאור אי הוודאות הנובעת ממנגנון התאמת התמורה, ההכנסה בגין רכיב זה תוכר החל מהמועד שבו קבלת התמורה תהיה צפויה וניתן יהיה לאמוד אותה ברמת וודאות גבוהה. סגל הרשות סבור כי זיהוי מועד זה כרוך בהפעלת שיקול דעת ובהנחות מבוססות של החברה (יודגש כי לדעת עמדת הסגל מועד זה טרם הגיע בפרויקט הנדון במסגרת הפניה המקדמית).

כמו כן ובנוסף, סגל הרשות אף לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה לפיה ניתוח תחת הוראות IFRS 15 דומה במהותו לניתוח תחת הוראות IAS 18, בשינויים המחויבים. זאת, בשים לב לטענת החברה לפיה בעניין זה, בחינה בהתאם להוראות IFRS 15, ובכללן הגדרת מחויבויות הביצוע, ניתוח העברת השליטה בנס הנמכר (רכיב הקרקע), מדידת קצב ההתקדמות, מבחנים להכרה בהכנסה ועוד, מביאים לתוצאה דומה.

בנוסף, סגל הרשות הדגיש כי IFRS 15 קובע הוראות ביחס לטיפול בתמורה משתנה. במסגרת זו, סעיף 56 ל - IFRS 15 קובע כי ישות תכלול במחיר העסקה תמורה משתנה רק במידה וצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הכרוכה בתמורה

המשתנה תתברר. לאור האמור, סגל הרשות ביקש להדגיש כי החברה נדרשת לבחון, במועד שבו לגישה מתקיימים התנאים להכרה בהכנסה בגין רכיב התמורה המשתנה, עמידה בכל תנאי התקן להכרה בהכנסה ובפרט האם צפוי ברמה גבוהה שתקבל סכומים אלה כאמור.

יובהר כי האמור במסגרת החוזר המקצועי מהווה סקירה תמציתית של עיקרי ההנחיה המקדמית ולפיכך אינו מהווה תחליף לקריאת נוסחה המלא ולבחינת מכלול ההשלכות הנגזרות וכלל ההיבטים המתחייבים מכוח אימוץ מוקדם של IFRS 15.

בברכה,

המחלקה המקצועית