



## רשות ניירות ערך

### עמדת סגל חשבונאית מספר 11-6: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

#### שלום לכולם,

ביום 7 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית מספר 11-6: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "העמדה"). עמדה זו פורסמה בעקבות ביקורת רוחב שערך סגל במסגרתה נבחן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמי בקשר לעסקאות התחדשות עירונית.

במסגרת הביקורת, סגל הרשות מצא כי קיימת שונות בטיפול החשבונאי בין התאגידים שנדגמו ביחס לסוגיות יישומיות ופרשנויות של תקני החשבונאות הבינלאומיים הרלוונטיים.

**העמדה משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, מתוך מטרה לייצר אחידות והשוואתיות בתחום.**

### **רקע - הפרקטיקה הנהוגה בישראל**

עסקאות התחדשות עירונית (להלן יכונה גם "עסקאות קומבינציה"), אלו עסקאות שבהן יזם מתקשר בהסכם עם דיירים בבניין קיים, לפיו, הוא יבנה להם דירות חדשות או תוספות לדירות הקיימות ובתמורה הוא יקבל זכות לבנות דירות חדשות בבניין החדש או בבניין הקיים אשר אותן הוא ישווק למכירה. בהתאם לפרקטיקה החשבונאית המקובלת בישראל, עסקאות התחדשות עירונית מטופלות כעסקה בין היזם ובין הדיירים, שבה היזם מעניק לדיירים שירותי בניה ובתמורה הוא מקבל תמורה שאינה במזומן – הזכות על החלק בקרקע המיוחס לדירות שיימסרו לרוכשי דירות בפרויקט, אשר נדרשת להימדד בשווי הוגן לפי סעיף 66 לתקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

כלומר, במועד ההכרה לראשונה בעסקה החברה תכיר בקרקע שהתקבלה מהדיירים בשווייה ההוגן וכנגדה היא תכיר בהתחייבות להענקת שירותי הבניה לדיירים, אשר תיגרע בהמשך כנגד הכנסה שתוכר על פני זמן ממתן שירותי הבניה, לפי קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט.

כמו כן, העסקה כוללת רכיב מימון משמעותי אשר מביא לכך שלאורך תקופת ההקמה מוכרות הוצאות מימון כנגד גידול בהתחייבות להענקת שירותי הבניה לדיירים (ובהכנסות הנגזרות מהתחייבות זו).

מלבד רכיב הקרקע, החברה נושאת בעלויות משמעותיות נוספות (כגון חומרי גלם וכח עבודה) בתקופת הקמת הפרויקט. חלק מעלויות הפרויקט קשורות אך ורק למתן שירותי הבניה לדיירים, ולכן הן נרשמות כהוצאות בתקופת הענקת שירותי הבניה. אך בנוסף, קיימות גם עלויות המיוחסות לכלל הפרויקט. לגבי אותן עלויות חברות מיישמות מודל הקצאת עלויות, לשם הקצאתן בין עלויות הקשורות למתן שירותי הבניה לדיירים הנזקפות לרווח והפסד במקביל להכרה בהכנסה ממתן שירותי הבניה, לבין עלויות הקשורות למכירת הדירות החדשות הנזקפות לרווח והפסד במקביל להכרה בהכנסה ממכירתן.

במקביל, בעסקאות שבהן החברה הורסת את הבניין הקיים, החברה מתחייבת לשלם לדיירים תשלומים שוטפים למימון דיור חלופי בתקופת הקמת הפרויקט. מחויבות זו מהווה התחייבות פיננסית ונמדדת במועד ההכרה לראשונה בשווייה ההוגן בהתאם לתזרימים הצפויים אשר מהווים למועד ההכרה לראשונה ונרשמת כנגד הקרקע בנוסף להתחייבות להענקת שירותי הבניה לדיירים.

### **הסוגיות שעלו ועמדת סגל הרשות ביחס אליהן**

#### **1. חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה**

במסגרת הביקורת עלה כי בחלק ניכר מהתאגידים המדווחים בתחום, החלק בקרקע שהתקבל מהדיירים נמדד בהתאם לשווי התמורה ולא בשווי הוגן, וזאת לפי סעיף 67 ל-IFRS 15. דהיינו, הקרקע נמדדה לפי שווי ההתחייבות להענקת שירותי בניה, אשר חושבה על-פי רוב כסך העלויות הצפויות להענקת השירות בתוספת מרווח מקובל, בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות לדיירים (להלן: "מדידה בעקיפין"). לעמדת סגל הרשות, בישראל קיימת אפשרות לאמוד שווי הוגן של קרקע, ולכן בהתאם להוראות התקן יש למדוד את מחיר העסקה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע. יחד עם זאת, משיקולי עלות-תועלת ולאור כך שגם אם החברה תמדוד את שווייה ההוגן של הקרקע, המדידה לא תתבסס על שוק פעיל, סגל הרשות אינו מתנגד לשימוש במדידה בעקיפין כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית למדידת שווי הקרקע.

על אף זאת, במידה ולפי המידע הקיים בידי החברה, מדידה בעקיפין תביא לשווי בלתי סביר החורג משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע, לא ניתן יהיה לעמדת סגל הרשות להשתמש בשיטת מדידה בעקיפין. לדוגמה, במקרה שבו ממועד החתמת הדיירים בפרויקט ועד מועד ההכרה לראשונה בקרקע חלו שינויים מהותיים בזכויות הבניה מבלי להתאים בגינם את התמורה לדיירים הקיימים, סביר להניח שהחברה תסיק כי שימוש בשיטת המדידה בעקיפין תביא לשווי בלתי סביר כמתואר לעיל. בנוסף, במקום בו החברה קיבלה זכויות נוספות המסווגות כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, ושימוש בשיטת המדידה בעקיפין יביא לרווחי שערור כתוצאה ממדידה עוקבת סמוך לאחר ההכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה, לא ניתן יהיה להשתמש בשיטת המדידה בעקיפין.

## 2. עיתוי מדידת שווי הקרקע

IFRS 15 אינו מתייחס לעניין עיתוי מדידת השווי ההוגן של הקרקע. בהתאם לדברי ההסבר לתקן קיימים מספר מועדים אפשריים למועד המדידה, כאשר הרלוונטיים שבהם לעניין עסקאות קומבינציה הינם מועד ההתקשרות בחוזה (מועד החתמת הדיירים) או המועד שבו הישות מקבלת את התמורה שאינה במזומן (מועד ההכרה לראשונה בקרקע). הישות נדרשת לבחור את המועד המתאים ביותר למדידה כבחירת מדיניות חשבונאית שתיושם באופן עקבי. לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה מאחר וקיימת תקופת ביניים משמעותית בין מועד החתמת הדיירים לבין מועד קבלת השליטה בקרקע, במהלכה השווי ההוגן של הקרקע עשוי להשתנות באופן משמעותי, הן כתוצאה משינויים בתנאי השוק והן כתוצאה מקבלת זכויות נוספות בקרקע שלא היו קיימות במועד חתימת ההסכם המקורי. העמדה כוללת דוגמה להמחשת יישום סוגיה זו.

## 3. מועד ההכרה לראשונה בקרקע

במסגרת הביקורת מצא סגל הרשות, כי קיימת שונות בין החברות ביחס למועד ההכרה לראשונה בקרקע המתקבלת מהדיירים. שתי הגישות העיקריות שזוהו כמועד ההכרה לראשונה הן מועד השגת היתר הבניה לפרויקט או מועד הריסת המבנה הישן ותחילת העבודות על הקרקע ("העלייה לקרקע"). בהתאם לעקרונות להכרה בנכס שנקבעו במסגרת המושגית, יש לבחון מהו מועד העברת השליטה בקרקע. במסגרת הביקורת עלה כי בהתאם להסכמים הנפוצים בעסקאות קומבינציה, החל ממועד קבלת היתר הבניה הסופי לפרויקט, לחברה קיימת הזכות לעשות מנהג בעלים בפרויקט כך שלמעשה מבחן השליטה בנכס בהתאם למסגרת המושגית מתקיים החל מאותו מועד. לאור זאת, לעמדת סגל הרשות, בהיעדר נסיבות חריגות, הגישה הנאותה הינה הכרה לראשונה בקרקע במועד השגת היתר הבניה הסופי לפרויקט. הובהר, כי עמדה זו מתבססת על ההבנה כי ברוב המקרים היתר הבניה הסופי ניתן לפני הריסת המבנה הישן, יחד עם זאת, במקרים ההפוכים (בהם הריסת המבנה הישן נעשית לפני קבלת היתר הבניה הסופי) מועד ההכרה לראשונה בקרקע ייקבע בהתאם למועד המוקדם מבין השניים. בנוסף הובהר, כי במקרים שבהם לאחר קבלת היתר הבניה הסופי קיימים תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לחברה לעשות מנהג בעלים בקרקע, אזי מועד ההכרה לראשונה יידחה עד להשלמת התנאים המתלים.

## 4. מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות

ההתחייבות לתשלום דמי שכירות מהווה התחייבות פיננסית אשר נמדדת בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "IFRS 9"). בהתאם לכך, החברה נדרשת להעריך, הן במועד ההכרה לראשונה והן בכל מועדי

המדידה העוקבת של ההתחייבות, את תקופת תשלום דמי השכירות הצפויה, אשר נגזרת למעשה מתקופת הקמת הפרויקט. לפיכך, בתקופת המדידה העוקבת, ככל שהתקופה הצפויה ארוכה/קצרה ביחס להערכה שהייתה במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות, כך גם יגדלו/יקטנו התשלומים שהחברה תידרש לשלם לדיירים ובהתאמה יש לעדכן את גובה ההתחייבות הרשומה. לעמדת סגל הרשות, מאחר ותשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והשינויים בהם אינם משקפים עדכון ישיר של עלות הקרקע כתוצאה ממאפייני הקרקע, אזי יש להכיר בכל שינוי באומדן התמורה כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד. כמו כן, לעמדת סגל הרשות, ראוי כי השפעת שינוי האומדן כאמור תוכר בדוח כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים.

#### **5. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע**

בעסקאות קומבינציה, לעיתים קרובות נושאת החברה בעלויות שונות בשלב שקודם להכרה לראשונה בקרקע, לרבות עלויות תכנון, רישוי, היטלים ויועצים (להלן: "עלויות טרום הביצוע"). במסגרת הביקורת נמצא, כי בהתאם לפרקטיקה הנוהגת בתחום, עלויות אלו נזקפות בכפוף להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 2 "מלאי" (להלן: "IAS 2") לעלות מלאי הדירות החדשות אשר החברה תבנה בפרויקט. בהתאם לפרקטיקה הרווחת בישראל בעסקאות קומבינציה, החברה מתחילה להכיר בנכס בגין עלויות טרום ביצוע החל מהמועד שבו השיגה את שיעור חתימות הדיירים המינימלי הנדרש על פי דין (בד"כ 67%) ("להלן: "מועד השגת הרוב המיוחס"). לעמדת סגל הרשות, ככלל, עד למועד השגת הרוב המיוחס, קשה לקבוע כי צפוי שהפרויקט אכן יצא אל הפועל, ברם, לא מדובר בתנאי סף שיחול בכל המקרים. לפיכך, אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים עוד קודם למועד השגת הרוב המיוחס, אזי לעמדת סגל הרשות ניתן להכיר בנכס כבר במועד מוקדם יותר. לדוגמה, במקרים שבהם לחברה קיים ניסיון משמעותי בפרויקטים דומים לפרויקט הנדון ועל סמך הניסיון שנצבר לה היא יכולה לבסס נקודת זמן מוקדמת יותר שממנה התנאים להכרה בנכס מתקיימים. בהקשר זה יודגש כי למיטב הבנת הסגל, בכל מקרה, יהיה זה בלתי סביר לקבוע כי צפוי שהפרויקט יצא לפועל קודם לחתימה מול נציגות דיירים שנבחרה על ידי דיירים שחתימותיהם יספיקו לאישור ביצוע הפרויקט.

#### **6. הקצאת עלויות טרום הביצוע**

בהמשך לסעיף 5 לעיל עלתה שאלה נוספת, לאור העובדה כי חלק ניכר מעלויות טרום הביצוע הינן עלויות המושקעות לטובת הקמת הפרויקט בכללותו (הן הקמת הדירות החדשות והן הקמת הדירות לדיירים במסגרת הענקת שירותי הבניה), האם חברה נדרשת לייחס חלק מאותן עלויות גם להענקת שירותי הבניה? לעמדת סגל הרשות, בדומה לעלויות ביצוע הפרויקט, שאותן החברה מקצה על בסיס סביר בין מתן שירותי הבניה לדיירים ובין עלות מכירת הדירות החדשות, כך החברה נדרשת להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע המיוחסות לפרויקט בכללותו הן להקמת הדירות החדשות והן לעלויות המתהוות לה במסגרת המחויבות להענקת שירותי בניה לדיירים. כאשר לא ניתן להכיר בעלות מסוימת כנכס בהתאם להוראות IAS 2 או IFRS 15 (לפי התקן הרלוונטי), העלות תוכר כהוצאה בדוח על הרווח או ההפסד בעת התהוותה.

#### **7. מדידת רכיב המימון המשמעותי**

במסגרת הביקורת נמצא, כי קיימת שונות ביחס לאופן חישוב רכיב המימון המשמעותי בעסקאות, אשר לעיתים גם מביאה עמה השפעה על מחיר העסקה וההכנסות המוכרות מהענקת שירותי הבניה לדיירים.

בהתאם לסעיף 61 ל-IFRS 15, מטרת חישוב רכיב המימון המשמעותי היא להביא למחיר עסקה ולהכרה בהכנסה בדומה לעסקה שבה הלקוח משלם לחברה במזומן במועדי קיום מחויבות הביצוע. בעסקאות קומבינציה, בהענקת שירותי הבניה לדיירים, הדיירים למעשה מקבלים מהחברה שירות של בניית יחידת דיור מוגדרת, כך שכל שתקופת ההקמה תתארך מעבר לצפי המקורי הדבר לא יביא להעברת שירות נוסף לדיירים.

לפיכך, לעמדת סגל הרשות, יש לקבוע את רכיב המימון המשמעותי במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בניה. לעמדת הסגל, לא ניתן לקבל שיטת חישוב לרכיב המימון המשמעותי אשר עשויה להביא לשינויים במחיר העסקה במועד עתידי, כגון בעת שינוי בתקופת הבניה בפועל לעומת התקופה שהוערכה במועד ההכרה לראשונה בעסקה.

#### 8. פיצול הכנסות ועלות המכר

לאור ההבדלים הקיימים בין הכנסות המוכרות מהענקת שירותי בניה לדיירים לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה, לעמדת סגל הרשות על החברה ליישם את הוראות סעיפים 114-115 ל-IFRS 15 לעניין הצגת פיצול של ההכנסות הנ"ל בביאורים לדוחות הכספיים.

כמו כן, לעמדת סגל הרשות, עם הצגת פיצול ההכנסות כאמור לעיל, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, זאת בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

#### אופן יישום השינוי בטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים

המטרה בפרסום עמדה זו הינה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, השינוי בטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות".

על מנת לאפשר תקופת היערכות ליישום עמדה זו, סגל הרשות לא יתערב אם עמדה זו תיושם, כשינוי מדיניות חשבונאית כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025.

עם זאת, תאגיד אשר מעוניין לבצע רישום למסחר/הנפקה לראשונה של ניירות ערך (IPO) על בסיס הדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2025 ואילך יידרש ליישם עמדה זו החל מאותם דוחות.

תאגידי אשר נתקלים בקושי נקודתי ביישום עמדה זו מוזמנים לפנות לנציגי סגל הרשות.

#### לקריאת העמדה באתר הרשות – [לחצו כאן](#)

בברכה,

רו"ח גיא טביביאן,

שותף, ראש המחלקה המקצועית

Deloitte

#### למידע ופרטים נוספים:

רו"ח יוסי אביאן, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085204

רו"ח שמעון זוארץ, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085562

רו"ח דורית קסב, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181811

רו"ח יקרת שבת, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085461

רו"ח מאיה הראל, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 073-3994542



**[www.deloitte.co.il](http://www.deloitte.co.il)**

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in the Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group is a leading professional services firm, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves private and publicly traded companies, domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

Deloitte Israel Group - ©2025 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.