

תקני החכירות החדשים – תשלומי חכירה צמודי מדד בספרי החוכר

תקנים חשבונאיים רלוונטיים

US GAAP	ASC 842
IFRS	IFRS 16

תקני החכירות החדשים משנים באופן משמעותי את הטיפול החשבונאי בספרי החוכר, ובפרט בספרי חוכר בחכירה תפעולית (או בתקינה הבינלאומית – חכירות שסווגו עד כה כחכירה תפעולית).

פרסום זה עוסק בשני היבטים מרכזיים:
א. ההבדלים המרכזיים שבין US GAAP ובין IFRS ביחס לטיפול החשבונאי בחכירה תפעולית בספרי החוכר, והמשמעות החשבונאית שלהם.
ב. הטיפול החשבונאי בתשלומי חכירה צמודי מדד תחת הוראות התקנים השונים.

לצורך המחשה של הטיפול החשבונאי, מוצגת בסוף פרסום זה דוגמא מקיפה, המציגה את הטיפול החשבונאי תחת הוראות שני התקנים.

בברכה,
שלומי וינר, רו"ח יובל גרנות, רו"ח

www.unison-consultants.co.il – לפרסומים נוספים

© אוניסון יועצים בע"מ, ינואר 2020

מבוא – השינוי המרכזי בספרי החוכר

כידוע, אחד השינויים המשמעותיים של תקני החכירות החדשים, IFRS 16 הבינלאומי ו-ASC 842 האמריקאי, הוא ההכרה¹ בדוח על המצב הכספי של החוכר, בנכס כנגד התחייבות – הנכס מייצג את

¹ בתקינה הבינלאומית ובתקינה האמריקאית ישנה החרגה אפשרית (לבחירת החוכר) ביחס לחכירות לטווח קצר. בתקינה הבינלאומית ישנה גם החרגה לחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך. במסמך זה נעסוק בחכירות שאינן נכנסות להחרגה זו.



זכות השימוש של החוכר בנכס המוחכר לאורך תקופת החכירה, וההתחייבות משקפת את הערך הנוכחי של דמי החכירה העתידיים שאותם החוכר מחויב לשלם בעד השימוש בנכס. נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה מופחתים בספרי החוכר לאורך התקופה², בהתאם לשימוש בנכס ולתשלומים בגינו.

ההכרה בהתחייבות בספרי החוכר בגין תשלומי החכירה העתידיים, גם בגין חכירה שהיא חכירה תפעולית באופייה (כמו חכירות נדל"ן רבות), הייתה אחד התמריצים העיקריים לפרסום התקן החדש. באופן זה הדוח על המצב הכספי משקף טוב יותר את התחייבויות החוכר לתשלומים עתידיים, אשר בהתאם לתקן הקודם לא קיבלו ביטוי במסגרת ההתחייבויות בדוחות.

חכירה תפעולית – ההבדל המרכזי בין US GAAP ו-IFRS

בדוח רווח והפסד של החוכר, תוכר במהלך התקופה הוצאה, כנגד עדכון הנכס וההתחייבות בדוח על המצב הכספי. אולם, ביחס לאופן הפריסה של ההוצאה ולסיווג שלה בספרים, ישנו הבדל משמעותי בין התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית.

אחד החידושים ב-IFRS 16 הבינלאומי ביחס ל-IAS 17 שקדם לו, הוא ביטול ההבחנה בספרי החוכר בין חכירה מימונית וחכירה תפעולית. בספרי החוכר, כל החכירות מטופלות באופן דומה, כאשר הנכס מופחת על פני הזמן וההתחייבות צוברת עלויות מימון המשקפות את עלות הריבית עד לתשלום בפועל. ככלל, הפחתת הנכס מסווגת כחלק מההוצאות התפעוליות של החוכר, בעוד הוצאות הריבית מסווגות כחלק מהוצאות המימון.

לעומת זאת, ASC 842 האמריקאי ממשיך להבחין בין חכירה מימונית וחכירה תפעולית, גם בספרי החוכר. הבחנה זו בין חכירה מימונית ותפעולית אינה משנה את העיקרון הבסיסי של ההכרה בנכס ובהתחייבות ביום הראשון, אולם היא משנה את אופן הפריסה של ההוצאה בספרי החוכר, ואת הסיווג שלה.

² בתקינה הבינלאומית, ישנה אפשרות למדוד את נכס זכות השימוש גם בשווי הוגן, ככל שהוא מהווה רכוש קבוע או נדל"ן להשקעה. תיאור מדידת הנכס במסמך זה מתייחס לנכסים הנמדדים בגישת העלות.

ביחס לחכירות המסווגות כחכירה מימונית, הטיפול החשבונאי תחת ASC 842 דומה לטיפול החשבונאי תחת IFRS 16. עם זאת, ככל שעסקת החכירה מסווגת כחכירה תפעולית, הרי שההכרה בהוצאה בספרי החוכר מטופלת באופן אחר. בהתאם ל-ASC 842, לאחר ההכרה לראשונה, ההתחייבות תימדד לפי הערך הנוכחי שלה. להבדיל מהתקינה הבינלאומית, ככלל, הנכס ימשיך להימדד גם הוא לפי סכום ההתחייבות (עם התאמות שונות)³. ההוצאה לעומת זאת, תוכר על בסיס קו ישר⁴, באופן המשמר במידת מה את הטיפול החשבונאי שהיה קיים בתקני החכירות הישנים (ASC 840 ו-IAS 17).

הטיפול החשבונאי השונה ייצור במקרה זה הבדל משמעותי בדוח רווח והפסד בין שתי התקינות השונות. בתקינה הבינלאומית, בדומה לטיפול בספרי החוכר בחכירה מימונית בתקינה האמריקאית, חלק מההוצאות יוכרו כהוצאות תפעוליות וחלק מההוצאות יוכרו כהוצאות מימון. בנוסף, מכיוון שסכום ההתחייבות צפוי לקטון עם הזמן, ככל שישולמו תשלומי החכירה, הרי שהוצאות המימון צפויות לקטון גם הן, ובאופן זה לגרום לגידול ברווח עם חלוף הזמן. בתקינה האמריקאית לעומת זאת, כל ההוצאות יסווגו כהוצאות תפעוליות, והן ייפרסו בקו ישר, דבר שצפוי לגרום להכרה שווה בהוצאה לאורך התקופה.

להמחשה של ההבדל באופן הרישום, נציג דוגמא בהמשך מסמך זה.

הרחבה:

לשינוי בטיפול החשבונאי בתקינה הבינלאומית יש השלכות נלוות נוספות, כמו למשל גידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת וקיטון בתזרים המזומנים מפעילות מימון, בשל סיווג חלק מההוצאות כהוצאות מימון. שינוי זה משליך גם על יחסים פיננסיים משמעותיים, כמו גידול במינוף החברה (בשל יצירת התחייבות נוספת), גידול ב-EBITDA (בשל ההתייחסות לקיטון בנכס כהפחתה), קיטון ביחס עלויות המימון (בשל הגידול בעלויות אלה) וכו'.

בתקינה האמריקאית ישנו אמנם גידול במינוף החברה, שכן גם תחת ASC 842 ישנה הכרה בנכס ובהתחייבות, אולם בשל העובדה שאין שינוי בסיווג ההוצאות, אין השפעה על הדוח על תזרימי המזומנים או על היחסים הפיננסיים האחרים.

³ מדידת הנכס עשויה להיות שונה עקב התאמות שונות, בגין תשלומים מראש, ירידות ערך, עלויות ראשוניות ותמריצי חכירה.
⁴ אלא אם ישנו בסיס אחר שמשקף באופן טוב יותר את צריכת ההטבות מהנכס.

תשלומי חכירה צמודי מדד – הוראות התקנים השונים

מדידת הנכס בדוחות החוכר מבוססת בראש ובראשונה על סכום ההתחייבות, המשקף את הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאותם יצטרך החוכר לשלם. תשלומי חכירה אלה כוללים לא רק תשלומי חכירה קבועים, אלא גם חלק מתשלומי החכירה המשתנים, ובהם תשלומי חכירה התלויים בשינוי במדד המחירים לצרכן (או מדד אחר המשקף את השינויים במחירי השכירות בשוק). מטבע הדברים, על מנת לשקף את ההתחייבות המלאה של החוכר היה נדרש להביא בחשבון בחישוב ההתחייבות גם את ההצמדה למדד. אולם, הן התקינה הבינלאומית והן התקינה האמריקאית לא מביאות בחשבון במועד ההכרה לראשונה את השינויים הצפויים במדד.

טיפול חשבונאי זה במועד ההכרה לראשונה אינו שונה ביסודו מהטיפול החשבונאי בנכסים ובהתחייבויות צמודי מדד אחרים. עם זאת, כפי שנראה בהמשך, לגבי תשלומי חכירה צמודי מדד – אפילו כאשר השינוי במדד כבר התרחש, הוא עדיין לא יקבל בהכרח ביטוי במדידת ההתחייבות במדידה העוקבת. ודוק, אף שאחת המטרות המרכזיות של השינוי בתקני החכירה החדשים הייתה להציג את ההתחייבות של החוכר בחכירה תפעולית, גם לאחר השינוי, הדוחות הכספיים לא משקפים את מלוא ההתחייבות של החוכר.

נסקור את הוראות התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית ביחס לתשלומי חכירה התלויים בשינוי במדד:

תקינה בינלאומית

IFRS 16 קובע כי יש למדוד מחדש את ההתחייבות בגין תשלומי חכירה צמודי מדד כאשר תשלומים עתידיים אלה משתנים כתוצאה מהשינוי במדד, אולם הוא מדגיש כי מדידה מחודשת זו תתבצע רק במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף. כלומר, עד למועד שבו השינוי בתשלומי החכירה העתידיים מתבצע בפועל, לא יהיה ביטוי לשינוי בהתחייבות בדוחות החברה. במועד השינוי בפועל, החברה תמדוד מחדש את ההתחייבות, כאשר השינוי בהתחייבות יוכר כנגד שינוי בנכס (עד לאיפוס הנכס, ככל שרלוונטי). השינוי בנכס ייפרס לאורך התקופה לדוח רווח והפסד, וכך יגדיל או יקטין את הוצאות החברה בגין החכירה.

לשם הדוגמא, נניח כי חברה חותמת על הסכם לחכירת נכס לתקופה של 15 שנים בתמורה לתשלום דמי חכירה חודשיים, כאשר כל 3 שנים דמי החכירה יוצמדו למדד המחירים לצרכן (ביחס למועד חתימת ההסכם).

ביום הראשון, החברה תכיר בהתחייבות בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, המבוססים על מדד המחירים לצרכן הרלוונטי למועד חתימת ההסכם, כנגד הכרה בנכס (זכות השימוש). עד מועד השינוי בפועל בתשלומי החכירה, בעוד 3 שנים, ההתחייבות בגין החכירה לא תשקף את השינוי במדד המחירים לצרכן, וזאת בניגוד להתחייבות פיננסית רגילה. כך למשל, אם במהלך השנה הראשונה מדד המחירים לצרכן עלה ב-5%, התחייבות פיננסית צמודה למדד תראה גידול של ההתחייבות ועלייה של הוצאות המימון כבר בשנה הראשונה. לעומת זאת, ההתחייבות בגין החכירה לא תשתנה כתוצאה משינוי המדד, עד למועד השינוי בפועל. רק במועד זה יחול הגידול בהתחייבות בגין החכירה, כנגד הגידול בנכס זכות השימוש, והגידול בהוצאות כתוצאה מהפחתת הנכס ומהוצאות המימון על ההתחייבות.

כידוע, IFRS 9 מחריג את התחייבות החוכר בגין תשלומי החכירה ממרבית הוראות המדידה של IFRS 9, והתחייבות זו נמדדת בהתאם לכללים הקבועים ב-IFRS 16, כאמור לעיל. על כן, בנושא ההתחייבויות צמודות המדד, מצוי אחד ההבדלים הפרקטיים המרכזיים בין ההתחייבות בגין החכירה לבין התחייבויות פיננסיות דומות. השלכותיו של הבדל זה על הדוחות הכספיים של החוכר תגדל ככל ששינויי המדד יהיו גדולים יותר.

תקינה אמריקאית

התקינה האמריקאית החליטה לפעול בצורה "קיצונית" יותר, ולא למדוד מחדש את ההתחייבות (ובמקביל לא את הנכס) כתוצאה משינוי המדד, גם לא במועד שבו מתבצע השינוי בפועל, כל עוד אין צורך לבצע מדידה מחדש של ההתחייבות מסיבות אחרות (למשל, בשל שינוי בתנאי החכירה).

התקינה האמריקאית בחנה את התועלת בביצוע השערוך: מצד אחד, ההשפעה של המדידה מחדש על ההוצאות שיוכרו בדוח רווח והפסד צפויה להיות לא מהותית, ומצד שני, הנכס וההתחייבות בדוח על המצב הכספי עשויים להשתנות מהותית. עם זאת, בדוח על המצב הכספי מדובר על "ניפוח" מקביל של הנכס ושל ההתחייבות, שהתועלת שלה נמוכה ביחס לעלות. כמו כן, קיים גילוי אחר בדוחות על תנאי החכירה, ובפרט על תשלומי החכירה המשתנים. על כן, משיקולי עלות-תועלת, הוחלט לא למדוד מחדש את ההתחייבות, ולא את הנכס. אם ישנו צורך למדוד מחדש את ההתחייבות מסיבות אחרות, אז המדידה מחדש תבוצע בהתאם לשער המדד הרלוונטי במועד ההערכה מחדש, כנגד שערוך הנכס, שכן לא הגיוני לבצע את השערוך בהתבסס על שערים לא-מעודכנים.

דוגמא לטיפול החשבונאי בתשלומי חכירה צמודי מדד

נתונים:

ביום 1 בינואר 2000 חברה א' חתמה על הסכם לחכירת בניין ל-10 שנים (חכירת תפעולית), בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים של 100,000 ש"ח שישולמו בתחילת כל שנה. בחוזה נקבע כי תשלומי החכירה בכל תחילת שנה יוצמדו למדד המחירים לצרכן.

מדד המחירים לצרכן:

1.1.2000 (מועד החתימה על החוזה) – 110, 1.1.2001 – 121.

שיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל. שיעור הריבית התוספתי של החוכר הוא 8%. החוכר מצפה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של נכס זכות השימוש באופן שווה על פני תקופת החכירה.

בגין עסקת החכירה נוצרו לחוכר עלויות ישירות ראשוניות בסכום של 20,000 ש"ח.

1.1.2000 מועד החתימה על החוזה

החוכר מבצע את תשלום החכירה הראשון, משלם את העלויות הישירות הראשוניות, ומודד את ההתחייבות בגין החכירה לפי ערך נוכחי של תשעת התשלומים הנותרים (בסך 100,000 ש"ח כל אחד) מהוונים בשיעור ריבית של 8%. נכס זכות השימוש נרשם כנגד סכומים אלו. פקודת היומן:

	744,689	ח' נכס (זכות שימוש)
ז' מזומן	120,000	= 100,000 (תשלום ראשון) + 20,000
ז' התחייבות בגין חכירה	624,689	ערך נוכחי של 9 תשלומי חכירה נוספים

31.12.2000 סוף השנה הראשונה

IFRS בתקינה הבינלאומית:

החוכר מכיר בהוצאות מימון על ההתחייבות בגין החכירה:

ח' הוצאות ריבית	49,975	= 624,689 * 8%
ז' התחייבות בגין חכירה	49,975	

ההתחייבות בגין החכירה בסוף השנה עומדת על 674,664 ש"ח (= 624,689 + 49,975), המייצג את הערך הנוכחי של ההתחייבות. על אף שבמהלך התקופה חל שינוי במדד, הדבר אינו משפיע על ההתחייבות, שכן טרם הגיע המועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף.

החוכר מצפה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של נכס זכות השימוש באופן שווה על פני תקופת החכירה, ולפיכך מפחית את זכות השימוש בנכס על בסיס קו ישר:

$$744,689 * 1/10 = 74,469$$

ח' הוצאות פחת 74,469
ז' פחת נצבר 74,469

US GAAP בתקינה האמריקאית:

החוכר קובע שסך עלויות החכירה יהיה $1,020,000 = 100,000 * 10 + 20,000$, ולכן הוא מכיר בהוצאות שכירות של 102,000 בכל שנה – חלקן כנגד גידול בהתחייבות, על מנת להביא אותה לערך הנוכחי שלה (674,664 ש"ח), וחלקן כנגד קיטון בנכס זכות השימוש:

$$674,644 - 624,689 = 49,975$$

ח' הוצאות שכירות 102,000
ז' התחייבות בגין חכירה 49,975
ז' נכס (זכות שימוש) 52,025

כתוצאה מרישום פקודה זו, סכום הנכס, העומד כעת על סכום של 692,664 ש"ח ($= 744,689 - 52,025$), שווה למעשה לסכום ההתחייבות (674,644 ש"ח) בתוספת העלות המופחתת של העלויות הישירות הראשוניות ($20,000 * 9/10 = 18,000$). השינוי במדד אינו משפיע כלל על מדידת ההתחייבות.

1.1.2001 תחילת השנה השנייה

בתחילת השנה השנייה, מדד המחירים לצרכן הוא 121. החוכר מחשב את התשלום עבור השנה השנייה, מותאם למדד המחירים לצרכן, בסך 110,000 ש"ח ($= 100,000 * 121/110$).

US GAAP בתקינה האמריקאית:

אין כל עדכון של ההתחייבות כתוצאה משינוי המדד, אלא רק כתוצאה מהתשלום:

$$100,000$$

ח' התחייבות בגין חכירה 100,000
ח' הוצאות שכירות משתנות 10,000
ז' מזומן 110,000

ההתחייבות לאחר התשלום: $664,664 - 100,000 = 564,664$

IFRS בתקינה הבינלאומית:

היות שהגיע המועד שבו התיאום לתשלומי החכירה הנובע מעדכון המדד נכנס לתוקף, החוכר מעריך את ההתחייבות בגין החכירה, בהתאם למדד המחירים לצרכן המעודכן. דהיינו, רגע לפני ביצוע התשלום השני של תשלומי החכירה, ההתחייבות משקפת תשעה תשלומי חכירה שנתיים בסך של 110,000 ש"ח, מהוונים בשיעור ריבית של 8%, בסכום של 742,130 ש"ח.

השינוי בערך הנוכחי מגדיל את התחייבויות בגין החכירה ב-67,466 ש"ח, והוא נרשם כנגד נכס זכות השימוש:

$$742,130 - 674,664 = \begin{array}{l} 67,466 \\ 67,466 \end{array} \begin{array}{l} \text{ח' נכס (זכות שימוש)} \\ \text{ז' התחייבות בגין חכירה} \end{array}$$

ביצוע התשלום השני יקטין את ההתחייבות:

$$110,000 \begin{array}{l} \text{ח' התחייבות בגין חכירה} \\ \text{ז' מזומן} \end{array}$$

ההתחייבות לאחר התשלום: $742,130 - 110,000 = 632,130$

31.12.2001 סוף השנה השנייה

בתקינה האמריקאית: **US GAAP**

כאמור, ההתחייבות לא השתנתה כתוצאה מהשינוי במדד, ולכן היא ממשיכה להימדד בהתאם לערך הנוכחי המקורי של ההתחייבות. הוצאות השכירות נותרו על סכום של 102,000 ש"ח, בהתאם לפריסת ההוצאות בקו ישר.

$$\begin{array}{l} 102,000 \\ 574,664 * 8\% = 45,973 \\ 56,027 \end{array} \begin{array}{l} \text{ח' הוצאות שכירות} \\ \text{ז' התחייבות בגין חכירה} \\ \text{ז' נכס זכות שימוש} \end{array}$$

ההתחייבות בגין החכירה נמדדת בסוף השנה בסכום של 620,637 ש"ח ($= 574,664 + 45,973$), בהתאם לערך הנוכחי שלה. ושוב, נכס זכות השימוש, בסכום של 636,637 ש"ח ($= 56,027 - 692,664$), שווה לסכום ההתחייבות (620,637 ש"ח) בתוספת העלות המופחתת של העלויות הישירות הראשוניות ($20,000 * 8/10 = 16,000$).

יש לציין כי סך הוצאות השכירות שנרשמו בשנת 2001 הן 110,000 ש"ח, הכוללים את הסכום הקבוע בסך 100,000 ש"ח וסכום משתנה, שנרשם כהוצאה נוספת כתוצאה מהצמדה למדד, בסך 10,000 ש"ח.

בתקינה הבינלאומית: **IFRS**

החברה מכירה בהוצאות מימון על ההתחייבות בגין החכירה:

$$632,130 * 8\% = \begin{array}{l} 50,570 \\ 50,570 \end{array} \begin{array}{l} \text{ח' הוצאות ריבית} \\ \text{ז' התחייבות בגין חכירה} \end{array}$$

ההתחייבות בגין החכירה נמדדת בסוף השנה בסכום של 682,700 ש"ח.

במקביל, החברה מפחיתה את נכס זכות השימוש, לאחר העדכון שבוצע בו בגין הצמדת ההתחייבות למדד, ליתרת התקופה:

$$(744,689 * 9/10 + 67,466) * 1/9 = 81,965$$

ח' הוצאות פחת 81,965
ז' פחת נצבר 81,965

הרחבות:

1. שאלה רלוונטית עשויה להיות כיצד יש להפחית בתקינה הבינלאומית את השינוי בנכס זכות השימוש, ובפרט האם להתחיל את ההפחתה ממועד השינוי בפועל או מתחילת התקופה החשבונאית. עם זאת, בדרך כלל ההבדל בין שתי צורות ההפחתה אינו מהותי.
2. טיפול חשבונאי זה רלוונטי לא רק לתשלומי חכירה צמודים למדד המחירים לצרכן, אלא לתשלומי חכירה משתנים דומים. התקן מציין בהקשר זה תשלומים הצמודים לריבית עוגן כלשהי (כדוגמת הליבור), או צורות הצמדה אחרות המשקפות שינויים במחירי השכירות בשוק.
3. ביחס לתשלומי חכירה צמודים לשער חליפין של מט"ח, ראו פרסום ייעודי לנושא (בקרוב).