MOORE Israel

נובמבר 2025

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

תקן חשבונאות מספר 44

עלויות אשראי

חוזר 02/2025

רקע

תקן חשבונאות מספר 3, היוון עלויות אשראי, פורסם בשנת 1999, כחלק ממקבץ תקנים שעסקו בענף הבנייה, לצד תקן חשבונאות מספר 2, הקמת בניינים למכירה, ותקן חשבונאות מספר 4, עבודות על פי חוזי ביצוע.

עם השנים חלו שינויים מהותיים בתקינה הבינלאומית, ובעקבותיהם פרסם המוסד לתקינה חשבונאית את תקן חשבונאות מספר 43, הכנסות מחוזים עם לקוחות, המבוסס על תקן IFRS 15. לאור האמור, ראתה הוועדה המקצועית של המוסד לתקינה צורך לעדכן גם את התקן העוסק בהיוון עלויות אשראי. לפיכך, החליטה הוועדה להחליף את תקן חשבונאות מספר 3 ולקבוע תחתיו את תקן חשבונאות מספר 44 המבוסס על IAS 23, היוון עלויות אשראי.

מועד תחילה והוראות מעבר

MOORE Israel

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

תקן זה יחול לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום מוקדם מותר, ובלבד שהישות תיתן גילוי לכך.

ישות מיישמת תקן זה על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שקיימים במועד התחילה של תקן זה או במועד מאוחר יותר, בדרך של מכאן ולהבא (רלוונטי גם עבור יישום מוקדם).

עיקרי ההבדלים בין תקן חשבונאות מספר 44 לבין תקן חשבונאות מספר 3

MOORE Israel

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

תקן חשבונאות מספר 44 לעומת תקן חשבונאות מספר 3

נושא	תקן חשבונאות מספר 44	תקן חשבונאות מספר 3
עלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הנמדד בשווי הוגן	ישות רשאית לבחור ליישם את הוראות התקן גם על עלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הנמדד בשווי הוגן	לא קיימת התייחסות לעלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הנמדד בשווי הוגן

נושא	תקן חשבונאות מספר 44	תקן חשבונאות מספר 3
הגדרת נכס כשיר	נכס כשיר הוא נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו	נכס כשיר הוא נכס בהכנה או בהקמה שאינו משמש עדיין את ייעודו, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו או למכירתו מצריכה פרק זמן ניכר והנמנה על אחת מקבוצות הנכסים הבאות: א. נכס שנועד לשימוש עצמי. ב. נכס שנועד למכירה ואשר, בעת תחילת הקמתו או הכשרתו לייעודו, מקיים לפחות את אחד התנאים הבאים: 1. תקופת הקמתו או הכשרתו החזויה חריגה ביחס לתקופת ההקמה או ההכשרה המקובלת של נכסים כשירים למכירה באותו עסק; 2. תקופת הקמתו או הכשרתו החזויה עולה על שלוש שנים; 3. ההשקעה הכרוכה בהקמתו או בהכשרתו חריגה בהיקפה ביחס להשקעה המקובלת בנכסים כשירים למכירה באותו עסק

נושא	תקן חשבונאות מספר 44	תקן חשבונאות מספר 3
הפרשי שער	רק הפרשי שער הנחשבים כתיאום לעלויות הריבית ייכללו כחלק מעלויות האשראי הראויות להיוון	כל הפרשי השער שהתהוו הן חלק מעלויות האשראי הראויות להיוון
הכנסה הנובעת מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי	כאשר ישות נוטלת הלוואה במיוחד לצורך השגת נכס כשיר, הישות תקבע את הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון לפי עלויות האשראי בפועל אשר התהוו בגין אשראי זה במהלך התקופה, בניכוי כל הכנסה שנבעה מהשקעה זמנית של אותו אשראי	הכנסה שנבעה מההשקעה הזמנית של אשראי כאמור, לא מנוכה בחישוב סכום עלויות האשראי הראויות להיוון

נושא	תקן חשבונאות מספר 44	תקן חשבונאות מספר 3
מועד תחילת ההיוון	ישות תתחיל להוון עלויות אשראי לנכס כשיר במועד בו מתקיימים שלושת התנאים הבאים במצטבר: (1) התהוו לה הוצאות בגין הנכס; (2) התהוו לה עלויות אשראי; וכן (3) היא מבצעת פעילויות הנדרשות להכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו בהתאם, בגין השקעה בקרקע, מועד תחילת ההיוון עשוי להיות מוקדם יותר ממועד תחילת ההיוון לפי תקן חשבונאות מספר 3, אם מתבצעות פעילויות הנדרשות להכנת הקרקע לשימושה המיועד או למכירתה (כולל עבודה טכנית ומנהלתית הקודמת לתחילת ההקמה הפיזית, כגון פעילויות הקשורות להשגת היתרים לפני תחילת ההקמה הפיזית)	תקופת ההיוון של עלויות אשראי בגין השקעה בקרקע תחל במועד בקשת היתר הבנייה או במועד תחילת עבודות הבנייה, המוקדם מביניהם

נושא	תקן חשבונאות מספר 44	תקן חשבונאות מספר 3
מועד הפסקת ההיוון	ישות תפסיק להוון עלויות אשראי כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו בהתאם, **בפרויקטים המיועדים למכירה, מועד הפסקת ההיוון הינו מוקדם מהמועד הקבוע בתקן חשבונאות מספר 3, ויחול בעת קבלת היתר בניה**	תקופת ההיוון של עלויות האשראי בגין פרויקטים של בנייה למכירה תסתיים עם תחילת ההכרה בהכנסה מהפרויקט

נוסחים לדוגמה

MOORE Israel

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

דוחות כספיים לשנת 2024

<u>גילוי לתקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

<u>תקן חשבונאות 44 עלויות אשראי</u>

בחודש אוקטובר 2022, פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 44, עלויות אשראי (להלן: "התקן") אשר מחליף את תקן חשבונאות מספר 3 (להלן: "התקן הקודם"). מטרת התקן הינה לקבוע מהן עלויות האשראי שניתן לייחס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר המהוות חלק מהעלות של אותו הנכס.

<u>עיקרי השינויים של התקן החדש:</u>

- ניתן ליישם את הוראות התקן גם על נכס כשיר הנמדד בשווי הוגן.
- יש להוון רק הפרשי שער הנחשבים כתיאום לעלויות הריבית.
- הכנסות ריבית שנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי ינוכו בחישוב האשראי הספציפי מעלויות האשראי שהתהוו בפועל.
- בעוד שבתקן הקודם מועד תחילת ההיוון לגבי השקעה בקרקע היה במועד קבלת היתר הבנייה או תחילת עבודות הבנייה – המוקדם מביניהם, התקן החדש מאפשר להקדים את מועד ההיוון, אם מבוצעות פעולות הנדרשות לשם הכנת הקרקע לשימושה המיועד או למכירתה.
- בעוד שבתקן הקודם היוון של עלויות אשראי בגין פרויקטים של בנייה למכירה הסתיים עם תחילת ההכרה בהכנסה מאותו הפרויקט, בהתאם לתקן החדש, מועד הפסקת ההיוון הינו מוקדם יותר - בעת השגת היתר בניה, מאחר שבמועד זה יחידות הבנייה ניתנות למכירה.

דוחות כספיים לשנת 2024

<u>גילוי לתקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

התקן יישום החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. אימוץ מוקדם של התקן אפשרי.

חברה תיישם את התקן על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שקיימים במועד היישום לראשונה, בדרך של מכאן ולהבא.

להערכת החברה, לתקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה [**לחילופין**: החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה בשלב זה לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים].

דוחות כספיים לשנת 2025

ביאור עיקרי המדיניות

עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

נכס כשיר הוא נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו והוא כולל נכסים קבועים ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים [*יש לפרט את מהות הנכסים*].

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתהוות לה יציאות בגין הנכס, מתהוות לה עלויות אשראי והיא מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו.

היוון עלויות האשראי מסתיים כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו הושלמו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

עלויות אשראי אחרות נזקפות כהוצאה ברווח או הפסד בתקופה בה התהוו.

דוחות כספיים לשנת 2025

יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תקן חשבונאות 44 עלויות אשראי

בחודש אוקטובר 2022, פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 44, עלויות אשראי (להלן: "התקן") אשר מחליף את תקן חשבונאות מספר 3 (להלן: "התקן הקודם"). מטרת התקן הינה לקבוע מהן עלויות האשראי שניתן לייחס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר המהוות חלק מהעלות של אותו הנכס.

עיקרי השינויים של התקן החדש:

- ניתן ליישם את הוראות התקן גם על נכס כשיר הנמדד בשווי הוגן.
- ניתן להוון רק הפרשי שער הנחשבים כתיאום לעלויות הריבית.
- הכנסות ריבית שנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי ינוכו בחישוב האשראי הספציפי מעלויות האשראי שהתהוו בפועל.

דוחות כספיים לשנת 2025

יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

עיקרי השינויים של התקן החדש (המשך):

- בעוד שבתקן הקודם מועד תחילת ההיוון לגבי השקעה בקרקע היה במועד קבלת היתר הבנייה או תחילת עבודות הבנייה – המוקדם מביניהם, התקן החדש מאפשר להקדים את מועד ההיוון, אם מבוצעות פעולות הנדרשות לשם הכנת הקרקע לשימושה המיועד או למכירתה.
- בעוד שבתקן הקודם היוון של עלויות אשראי בגין פרויקטים של בנייה למכירה הסתיים עם תחילת ההכרה בהכנסה מאותו הפרויקט, בהתאם לתקן החדש, מועד הפסקת ההיוון הינו מוקדם יותר - בעת השגת היתר בניה, מאחר שבמועד זה יחידות הבנייה ניתנות למכירה.

התקן מיושם על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שקיימים במועד היישום לראשונה, בדרך של מכאן ולהבא.

ליישום התקן לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים החברה.

המחלקה המקצועית עומדת לרשותכם במתן הסברים נוספים.

שלום אוחנה

רו"ח, מחלקה מקצועית MOORE Israel

המחלקה המקצועית, MOORE Israel

פרסום זה הינו לצורך מידע כללי בלבד בנושא הנדון
ואינו מהווה ייעוץ מקצועי ו/או חוות דעת מקצועית.

MOORE Israel

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון