



עמדת סגל רשות ניירות ערך 6-11:

# הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

# רקע לסוגיות שנידונו בעמדת סגל רשות ני"ע

רו"ח חופית גוטסדינר, שותפה, ראש אשכול  
נדל"ן ומנהלת תחום נדל"ן

רו"ח שמואל מרקו, שותף, מחלקה מקצועית

רו"ח לאון חיגר, דירקטור, אשכול נדל"ן

רו"ח אבי יחזקאל, סניור מנ"ר, אשכול נדל"ן

ניתן לשאול שאלות בצ'אט

# רקע לסוגיות שנידונו בעמדת סגל רשות ני"ע

עסקאות התחדשות עירונית הן במהותן עסקאות קומבינציה. יחד עם זאת עסקאות אלו, הקיימות רק בישראל, הן בעלות מאפיינים ייחודיים. רשות ניירות ערך מצאה כי קיימת שונות בטיפול החשבונאי בעסקאות אלו.

בחודש יולי 2025, פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות אלו.

מטרת עמדת הסגל הינה לקבוע כללים אחידים לטיפול חשבונאי בסוגיות הקשורות לפרויקטים של התחדשות עירונית.

מטרת המפגש הינה להכיר את עמדת הרשות, בין היתר, באמצעות דוגמאות מהשטח.

## מהי עסקת התחדשות עירונית?

עסקאות התחדשות עירונית 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.

הטיפול החשבונאי בעסקת קומבינציה מתבסס על סעיף 66 ל-IFRS 15 - תמורה שאינה במזומן.



# עיקרי הסוגיות בעמדת סגל הרשות

## 1. סוגיות בהכרה בקרקע ובשירותי הבניה:

- א- מועד ההכרה לראשונה בקרקע.
- ב- עיתוי מדידת שווי הקרקע.
- ג- חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה.
- ד- מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות.

## 2. טיפול בעלויות טרום ביצוע:

- א- מועד הכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע.
- ב- הקצאת עלויות טרום הביצוע.

## 3. מדידת רכיב המימון המשמעותי.

## 4. פיצול הכנסות ועלות המכר.

## 5. אופן יישום השינוי בטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים.

# ציר הזמן של פרויקט התחדשות עירונית טיפוסי



א. מועד ההכרה לראשונה בקרקע

המוקדם מבין:

(1) השגת היתר הבניה לפרויקט - במקרים שבהם, לאחר קבלת היתר הבניה הסופי קיימים תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לחברה לעשות מנהג בעלים בקרקע (לדוג' חתימה על הסכם ליווי), אזי מועד ההכרה לראשונה יידחה עד להשלמת התנאים המתלים ובלבד שטרם החלה הריסת המבנה.

(2) הריסת המבנה הישן ותחילת העבודות על הקרקע.

## ב. עיתוי מדידת שווי הקרקע

◀ לעמדת סגל הרשות העיתוי הנכון למדידת השווי  
ההוגן הינו מועד ההכרה לראשונה.

◀ קיימים 2 מועדים אפשריים למדידת השווי ההוגן  
של הקרקע :

1. מועד ההתקשרות בהסכם עם דיירים.
2. מועד הכרה לראשונה של בקרקע  
ובשירותי בניה.

## ג. חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה

ברירת המחדל לפי התקן: מדידת העסקה בהתאם לתמורה שהתקבלה, קרי, בהתאם לשווי הקרקע.

יש לשים לב כי לעיתים בדוחות אכס לפרויקטים מופיע חישוב לשווי קרקע בגישת החילוץ.

לעמדת סגל הרשות, בישראל קיימת אפשרות לאמוד שווי הוגן של קרקע,<sup>1</sup> 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.

ג. חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה

סייגים להקלה הפרקטית:

(1) מדידה בעקיפין תביא לשווי בלתי סביר החורג משמעותית משווי הקרקע שהיה נמדד על פי הערכת שווי

(2) חלו שינויים מהותיים בזכויות

(3) החברה קיבלה זכויות נוספות המסווגות כנדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן, ושימוש בשיטה העקיפה יביא לרישום רווחי שיערוך מיידיים.

## מקורות למדידת הקרקע בגישה

### העקיפה:

- דוחות אפס
- דיווח למיסוי מקרקעין
- תקציבים פנימיים

## עלויות השייכות לדיירי התמורה בלבד

- ◀ משפטיות דיירים
- ◀ מפקח מטעם הדיירים
- ◀ עמלת ערבות חוק מכר לדירות התמורה
- ◀ ייעוץ מס לדיירים
- ◀ התח' לשכ"ד
- ◀ התח' לשנמוכים

## עלויות מעורבות

- ◀ עלויות חתימות
- ◀ עלויות תכנון וייעוץ
- ◀ אגרות בנייה
- ◀ חיבור חשמל
- ◀ ניהול ותקורה
- ◀ עלות בנייה
- ◀ בצ"מ

## עלויות השייכות ליזם בלבד

- ◀ עלויות שיווק ופרסום
- ◀ משפטיות בגין דירות היזם
- ◀ עמלת ערבות חוק מכר לרוכשי הדירות
- ◀ עמלת ליווי

ג. חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה

נקודות נוספות לצורך חישוב שווי שירותי הבנייה במועד ההכרה:

◀ רכיב מימון משמעותי

◀ ריבית

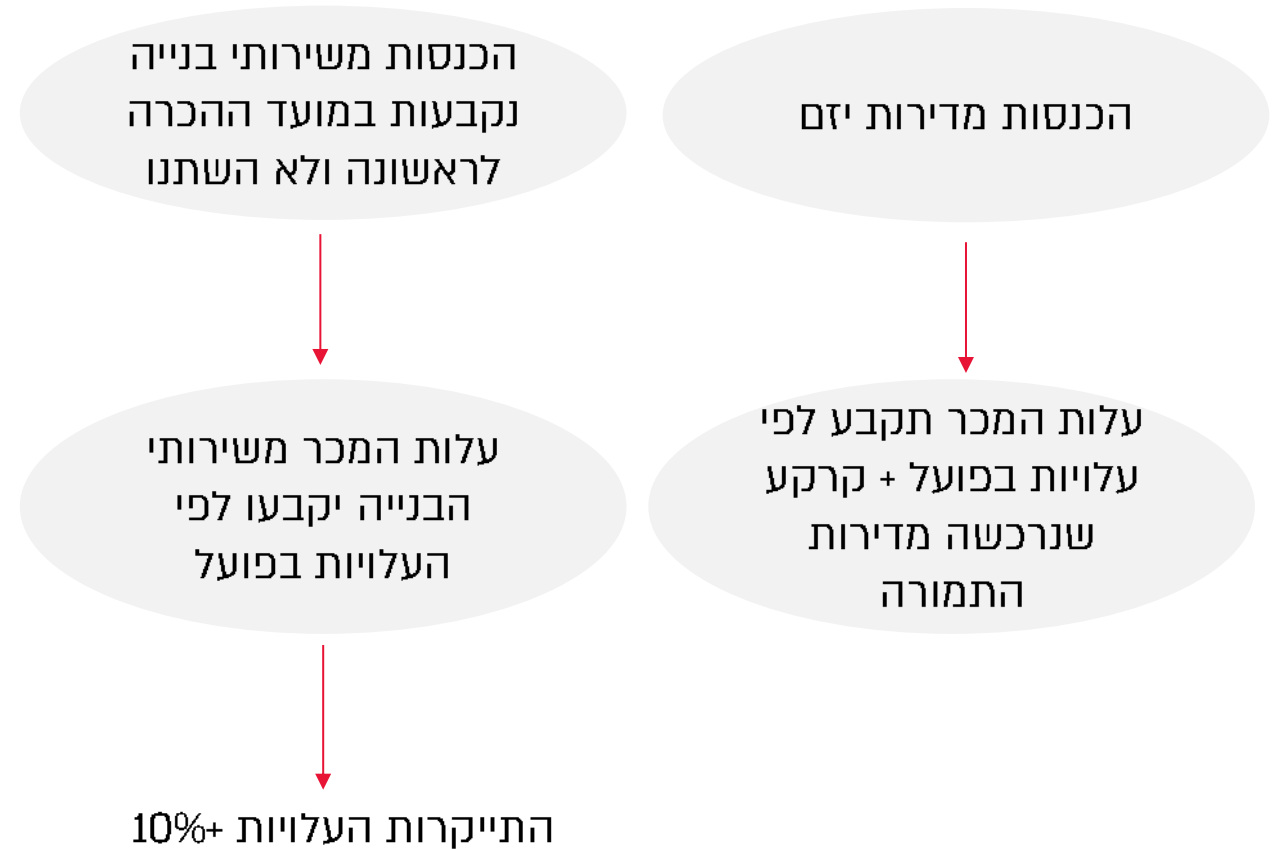
◀ **חשוב לזכור** בכל התהליך נדרשת הפעלת שיקול דעת משמעותית על מנת להימנע "מתאונות" חשבונאיות בעתיד





## פיצול הכנסות ועלות מכר

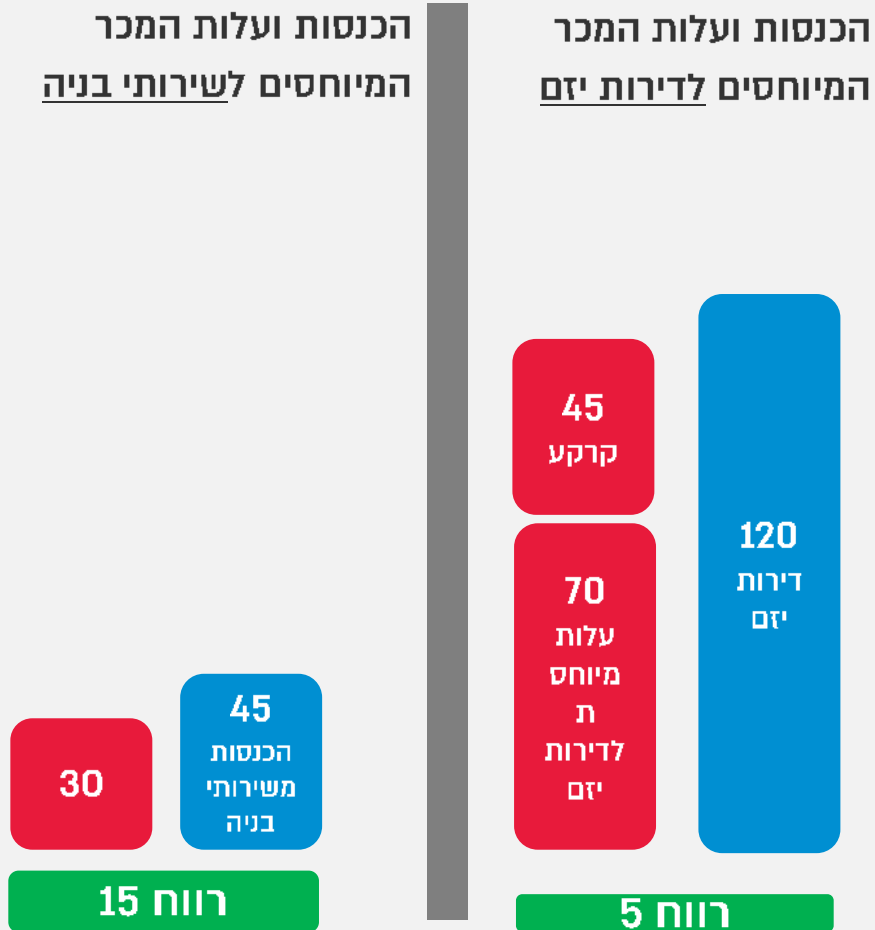
סגל הרשות הבהיר כי על החברות לפצל את ההכנסות ועלות המכר מהענקת שירותי הבנייה לבין ההכנסות והעלות המוכרות ממכירת דירות חדשות



# חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה - אנומלית הרווח גולמי

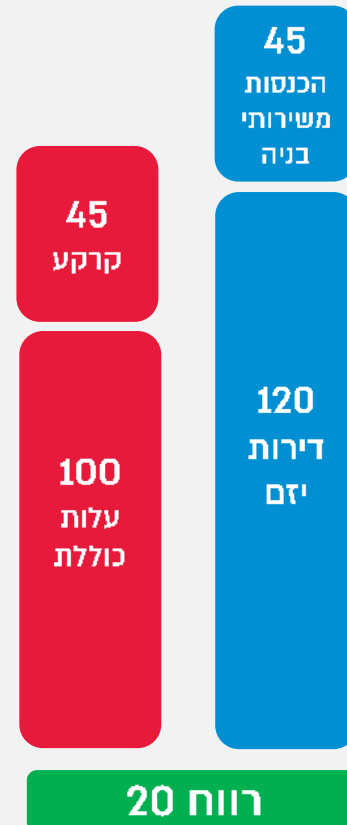
ייחוס עלויות בניה לדירות תמורה והצגה של הכנסות ועלות המכר  
לפי רכיבים:

נניח שמתוך 100 מ' עלות הקמת פרויקט, 30 מ' מיוחסים לדירות תמורה.  
שווי קרקע בסך 45 מ' מיוחס לדירות יזם.



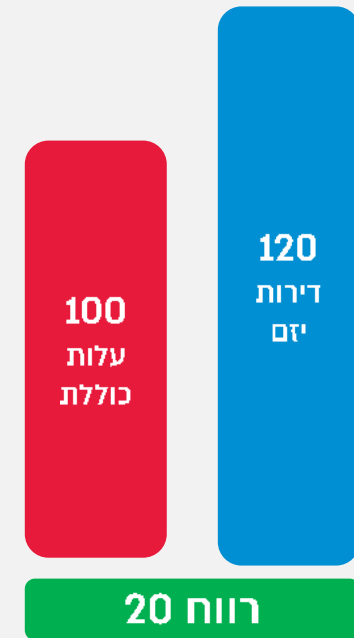
מדידת והכרה בעסקת קומבינציה:

שווי הוגן של קרקע 45 מ'.  
סה"כ הכנסות שיוכרו 165 מ' ועלויות 145 מ'  
רווח: 20 מיליון ש"ח ושיעור רווח עומד על כ-12%



רווח גולמי בעיני חברה:

הכנסות מהפרויקט: 120 מיליון ש"ח  
עלות כוללת של הפרויקט: 100 מיליון ש"ח  
רווח: 20 מיליון ש"ח שיעור הרווח עומד על כ-16%



## ד. מדידה התחייבות לתשלום דמי שכירות

◀ במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, יזמים משלמים לדיירים מכונים שכ"ד במהלך חיי הפרויקט. תשלומים שכ"ד אלה מוכרים בדוחות כספיים כהתחייבות פיננסית במועד הכרה לראשונה.

◀ במידה וחל שינוי באומדן תשלומי שכ"ד לאחר מועד הכרה לראשונה, העדכון בהתחייבות יוכר בסעיף עלות המכר.

◀ טיפ – בחישוב ההתחייבות לתשלום דמי שכירות כדאי לקחת מקדם בטחון על מנת לא לסכוג הוצאות מיידיות משמעותיות בעתיד.

## 2. א. מועד הכרה לראשונה בנכס עלויות טרום חוזה

◀ זה "הסוכריה" שניתנה לחברות  
בעמדת הרשות.

◀ מרבית החברות יישמו מדיניות להיוון עלויות  
בעת השגת רוב דרוש (67%). לפי עמדת  
הרשות, במידה וקיימת סבירות גבוהה להשגת  
רוב דרוש, ניתן להוון עלויות גם בשלב טרום  
השגת רוב הדרוש.

## 2. ב. הקצאת עלויות טרם הביצוע

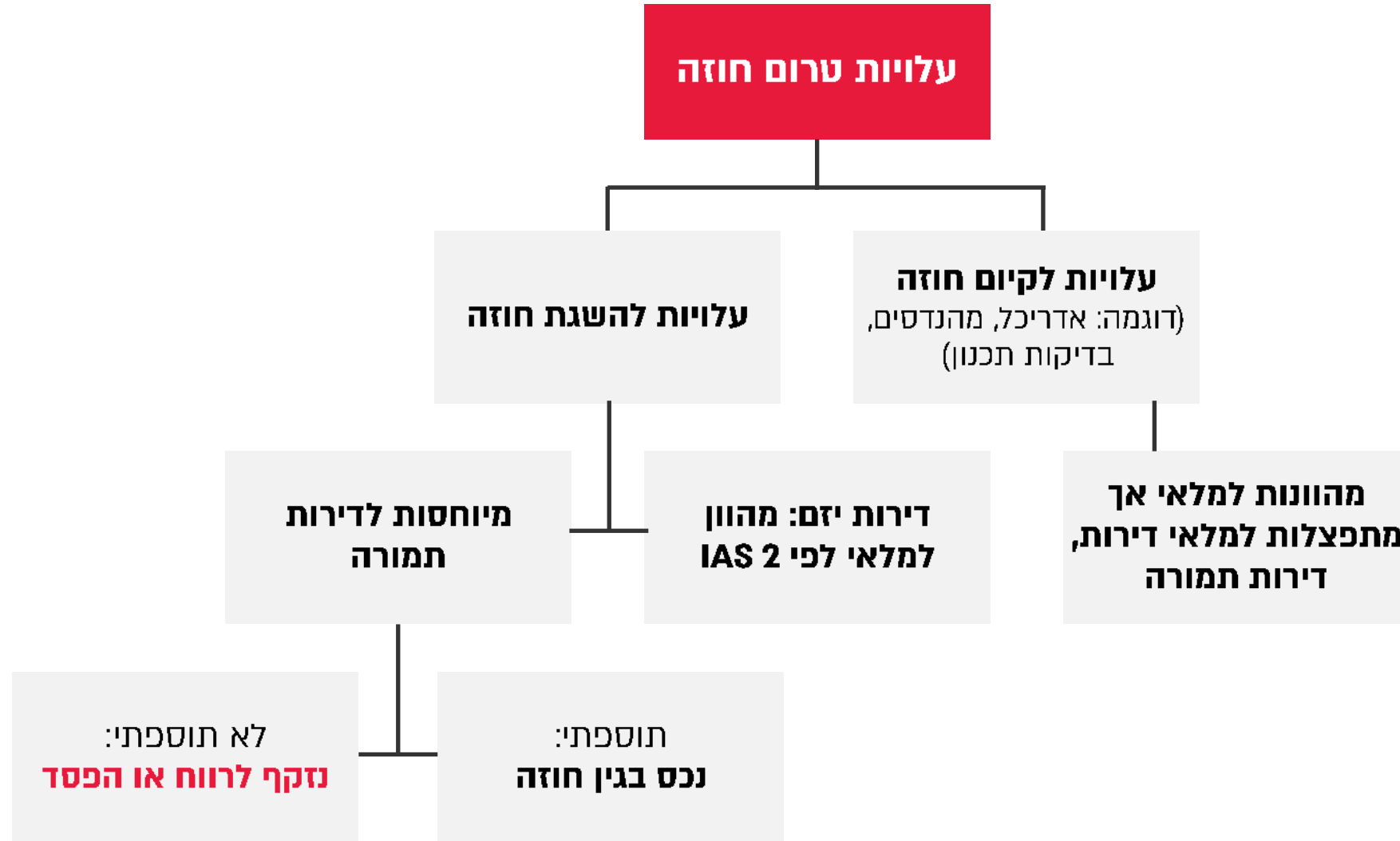
לעמדת סגל הרשות, בדומה לעלויות ביצוע הפרויקט, שאותן, כפי שהוסבר ברקע למסמך, החברה מקצה על בסיס סביר בין מתן שירותי הבניה לדיירים ובין עלות מכירת הדירות לדיירים "החדשים", כך החברה נדרשת להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע המיוחסות לפרויקט בכללותו הן להקמת הדירות החדשות והן לעלויות המתהוות לה במסגרת המחויבות להענקת שירותי בניה לדיירים. כאשר לא ניתן להכיר בעלות מסוימת כנכס בהתאם להוראות IAS 2 או IFRS 15 (בהתאם לתקן הרלוונטי), העלות תוכר כהוצאה בדוח על הרווח או ההפסד בעת התהוותה.

### ◀ סוגי עלויות טרום חוזה:

1. תכנון ויועצים - אדריכלים, מהנדסים, בדיקות סביבתיות, שמאים.
2. משפטיות יזם - עו"ד שמייצג יזם.
3. משפטיות דיירים - עו"ד מארגן, עו"ד דיירים.
4. שכר עובדים מחלקת התחדשות עירונית.
5. היוון מימון.

◀ עלויות טרום חוזה הן עלויות שנוצרות במהלך תכנון וקידום הפרויקט. עלויות אלה מיוחסות גם לדירות יזם וגם להתקשרות עם הדיירים. צריך לבחון האם עלויות שמיוחסות לשירותי שניתנים לדיירים ניתן להוון אותן- בחינה על עלויות להשגת חוזה/ עלויות לקיום חוזה.

# הקצאת עלויות טרום הביצוע



נדרש פיצול בין דירות היזם  
(שניתן להוון) לבין דירות  
התמורה (ניתן להוון רק אם  
תוספתי)

### עלויות לקיום חוזה

- ◀ עלויות תכנון, מהנדסים וכו
- ◀ בחינת זכויות בניה
- ◀ הכנת ההסכמים (לדוג'  
הסכמים עם ספקים)

### עלויות תוספתיות להשגת חוזה

- ◀ החתמות דיירים (במקרה  
שהתשלום מבוסס הצלחה)
- ◀ עלויות אחרות מבוססות הצלחה

### עלויות לא תוספתיות להשגת חוזה

- ◀ החתמות דיירים בריטיינר
- ◀ קשרי דיירים (דירות התמורה)  
בריטיינר או שכר

מתי ואיך מיישמים?

יטופל כשינוי  
מדיניות חשבונאית  
בהתאם להוראות  
תקן חשבונאות  
בינלאומי 8  
מדיניות חשבונאית  
(השפעה על מספרי השוואה)

IPO

על פי סגל הרשות  
היישום מהרבעון  
השלישי 2025

יישום מלא

לכל המאוחר החל  
מהדוחות הכספיים  
לשנת 2025



תודה רבה!