

# חשבונאות פיננסית חדשה: IFRS 2020

## IFRS 16 - חכירות

שלומי שוב

- תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 (IFRS) בדבר חכירות, שיכנס לתוקף בתחילת 2019, יכניס את החכירות התפעוליות למאזן של החוכר.
- מדובר בשינוי שמקרב את החשבונאות לראייה הכלכלית ולניתוח רלוונטי של המצב הפיננסי. התקן מתקן עיוות היסטורי, לפיו בדוחות של החוכר לא ניתן ביטוי לחכירות התפעוליות שלו.
- כתוצאה מכך, חלק משמעותי מהמינוף של חברות שחוכרות נכסים, כגון חנות בקניון, כלי רכב בליסינג או מטוסים ואניות, לא קיבל ביטוי במאזן - מצב המכונה מימון חוץ-מאזני.
- הרקע לשינוי הוא קריסת חברות בעולם, בין השאר בתחום הקמעונאות, לאחר שמאזן לא שיקף את תמונת המינוף הפיננסי המלאה.
- החידוש העיקרי בתקן החדש הוא רישום החכירה התפעולית במאזן של החוכר כבר ביום הכניסה להסכם החכירה.
- החכירה נרשמת כנכס בגין זכות שימוש בספרי החוכר, שיופחת לדוח רווח והפסד על פני תקופת החכירה (הוצאות פחת), ומולו התחייבות חכירה בגובה היוון תשלומי החכירה לתקופה הבלתי ניתנת לביטול, בשיעור הריבית הגלום בחכירה. הריבית בגין התחייבות זו תוכר בדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית, ולא בקו ישר.
- הרציונאל של התקן הוא שכניסה לחוזה החכירה מייצגת למעשה רכישת נכס על ידי החוכר, זכות השימוש, ומנגד היא יוצרת לו מחויבות לתשלום - חוב פיננסי. זאת, בדומה לרכישת נכס באשראי.

- בהשוואה לטיפול בחכירה כפריט חוץ-מאזני, המשמעות לגבי חכירה בודדת הינה:
- השפעה על מדדים פיננסיים כגון הרעה בשיעור המינוף הפיננסי (סך התחייבויות לסך נכסים) והרעה בתשואה (או בתשואת הדיבידנד) לסך נכסים.
  - הרעה בהון החוזר וביחס השוטף בגין הצגת החלויות השוטפות של התחייבות החכירה. גידול בסך ההוצאות (פחת ומימון) בתחילת תקופת החכירה, ולכן קיטון בהון לאורך תקופת החכירה.
  - שיפור ב- EBITDA (הכרה בהוצאות פחת ומימון במקום בהוצאות תפעול).
  - קיטון בעלויות הכשירות להיוון כחלק מעלות יחידות המלאי, לגבי נכס שאינו כשיר להיוון עלויות אשראי.
  - שיפור בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת: תשלומי הקרן יוצגו בפעילות מימון ותשלומי הריבית בהתאם למדיניות החשבונאית – שוטפת או מימון.

- בתחילת שנה 1 חוזה חכירה מעביר לחוכר זכות שימוש בנכס לשנתיים, תמורת תשלום בסך 1,000 בתום כל שנה. שיעור הריבית הוא 10%.
- במקרה זה, בתחילת תקופת החכירה יש להכיר בנכס בגין זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בסך 1,736 ( $1,000 / 1.1 + 1,000 / 1.1^2 =$ )
- הוצאות הפחת בשנה 1 הן 868 ( $1,736 / 2$ )
- הוצאות הריבית בשנה 1 הן 173 ( $1,736 * 0.1$ )
- בתום שנה 1:
  - יתרת הנכס היא 868
  - יתרת ההתחייבות היא 909

ס"ה	שנה 2	שנה 1	
1,736	868	868	הוצאות פחת
264	91	173	הוצאות ריבית
2,000	959	1,041	ס"ה

תחילת שנה 1:

- ח' נכס בגין זכות שימוש 1,736
- ז' התחייבות חכירה 1,736

שנה 1:

- ח' הוצאות פחת 868
- ז' נכס בגין זכות שימוש 868
- ח' הוצאות ריבית 173
- ז' התחייבות חכירה 173

תום שנה 1:

- ח' התחייבות חכירה 1,000
- ז' מזומן 1,000

- לאור העובדה שבספרי המחכיר נותרה ההבחנה בין חכירה מימונית לבין חכירה תפעולית, ובחכירה תפעולית המחכיר אינו גורע חלק יחסי מנכס הבסיס, הרי שהתקן יוצר חוסר סימטריה בין ספרי המחכיר לבין ספרי החוכר.
- בדוגמת הבסיס נניח כעת, כי ערב עסקת החכירה המחכיר רכש את נכס הבסיס תמורת 3,791 על בסיס אורך חיים צפוי של חמש שנים (חמשה תשלומים של 1,000 בתום כל שנה, בשיעור ריבית של 10%).
- במקרה זה, במועד תחילת החכירה:
- **במישור הפיזי/זכות שימוש** – החוכר מכיר בנכס המשקף זכות שימוש למשך שנתיים, אך המחכיר ממשיך להכיר בנכס הבסיס במלואו, המשקף זכות שימוש של חמש שנים, ללא הכרה מקבילה של המחוייבות להעניק זכות שימוש.
- **במישור הפיננסי** – החוכר מכיר בהתחייבות פיננסית, אך המחכיר לא מכיר בנכס פיננסי. חוסר הסימטריה המאזני מוביל כפועל יוצא לחוסר סימטריה גם ברווח והפסד (הכנסות שכירות לעומת פחת וריבית) ובדוח תזרים (פעילות שוטפת לעומת פעילות מימון לגבי הקרן).

- יישום התקן עשוי להוביל לשינוי באופן ביצוע עסקאות בשוק, כגון:
- החלטות האם לחכור נכס או לרכוש אותו.
  - הגדלת רכיב דמי שכירות משתנים על חשבון דמי שכירות קבועים.
  - ביטול אופציות הארכת תקופת השכירות, או שינוי תנאיהן.
  - השלכות התקן על הרווחיות ועל המדדים הפיננסיים עשויות להשפיע על קביעה מחדש של אמות מידה פיננסיות ושל בונוסים למנהלים שנגזרים מהרווח התפעולי או מה- EBITDA, בחינה מחדש של הסכמים הכוללים תמורה משתנה התלויה ברווח כגון בצירופי עסקים, והשלכות על עמידה במבחן הרווח לחלוקת דיבידנד.
  - עשויות להיות השלכות מיסוי, ככל שלא תקבע הוראת חוק ספציפית להתרת ההוצאה לצרכי מס בקו ישר.

- התקן חל על כל סוגי החכירות, למעט:
  - חכירות לחיפוש מינרליים, נפט, גז טבעי ומשאבים מתכלים דומים.
  - נכסים ביולוגיים.
  - הסדרי זיכיון למתן שירות, שכן המפעיל לא שולט בתשתית.
  - רישיונות לקניין רוחני שהוענקו על ידי מחכיר שבתחולת IFRS 15, וכן
  - נכסים בלתי מוחשיים כגון סרטי קולנוע, הקלטות וידאו, מחזות, כתבי עת, פטנטים וזכויות יוצרים.
- עם זאת, ניתן ליישם את התקן לגבי נכסים בלתי מוחשיים אחרים.



- חכירה היא חוזה שמעביר ללקוח את השליטה בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה.
- מעבר לדרישה לקיומה של שליטה, ההגדרה כוללת דרישה לקיומו של נכס מזוהה.
- הנכס עשוי להיות מזוהה באופן מפורש או משתמע, ובלבד שלספק אין זכויות החלפה ממשיות.

• חניון מוכר ללקוחות מנוי חניה שנתי בשני תרחישים:

- **שירותי חניה** – המנוי מקנה זכות חניה על בסיס מקום חניה פנוי וללא מקומות חניה שמורים. במקרה זה, החוזה לא מעביר ללקוח זכות שימוש בנכס מזוהה. כפועל יוצא, החוזה הינו חוזה שירות, ולא חוזה חכירה, ולכן הוא אינו בתחולת התקן.
- **חכירה** – המנוי מקנה זכות חניה שמורה בשטח מסומן, ולספק אין זכויות החלפה ממשיות. במקרה זה, החוזה מעביר ללקוח את השליטה בשימוש בשטח חניה מזוהה למשך שנה עבור תמורה. הלקוח זכאי להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות מהשימוש בחניה, ולכוון את השימוש בה. לכן, החוזה הוא חוזה חכירה ובתחולת התקן.

- לצורך ההבחנה בין חוזה שירות לבין חוזה חכירה, נדרש שלספק לא תהיה זכות החלפה ממשית, שכן במקרה זה ללקוח אין שליטה בשימוש בנכס מזהה.
- במועד ההתקשרות בחוזה יש לבחון האם זכותו של הספק להחליף נכס היא ממשית, על בסיס שני התנאים הבאים:
  - לספק יש יכולת מעשית להחליף את הנכס, וכן
  - הספק יכול להפיק הטבות כלכליות מהחלפת הנכס.
- לצורך בחינה זו, אין להביא בחשבון אירועים עתידיים שהתרחשותם אינה סבירה.
- החלפת נכס לצורך תיקונים, תחזוקה או שדרוג אינה מונעת מהלקוח את הזכות להשתמש בנכס מזהה.

• ספק מתחייב לספק ללקוח משאית ונהג למשך שלוש שנים בשני תרחישים:

• **שירותי הובלות** – החוזה מגדיר את סוג וכמות המטען ואת סוג המשאית. בכל יום הספק שולח נהג ומשאית מתוך צי המשאיות שלו. במקרה זה מדובר בחוזה שירות, שכן לספק יש יכולת מעשית להחליף את המשאית, והוא יכול להפיק הטבות כלכליות מניהול צי המשאיות.

• **חכירה** – החוזה דורש מהספק להעמיד לשימוש הלקוח נהג ומשאית עם מספר רישוי נתון. במקרה זה מדובר בחוזה חכירה (הכולל רכיב שירותי נהיגה), שכן לאור העובדה שלספק אין זכויות החלפה ממשיות, הלקוח שולט בשימוש בנכס מזהה.

• קניון מתחייב לספק ללקוח עמדת מכירה לדוכן גלידה למשך שלוש שנים בשני תרחישים:

• **שירותי הספקת תנועת קונים** – החוזה מגדיר את סך השטח להעמדת הדוכן, אולם הקניון רשאי לקבוע בכל יום את מיקום הדוכן. במקרה זה מדובר בחוזה שירות, שכן לקניון יש יכולת מעשית להחליף את מיקום הדוכן, והוא יכול להפיק הטבות כלכליות מניהול מיקומי הדוכנים, כגון לפי הביקוש לגלידה או למעילי חורף.

• **חכירה** – החוזה דורש מהקניון להקצות ללקוח שטח ספציפי להעמדת הדוכן סמוך לכניסה לקניון. במקרה זה מדובר בחוזה חכירה, שכן הלקוח שולט בשימוש בנכס מזהה.

- קניון מתחייב לספק ללקוח חנות בשטח מוגדר. לקניון יש זכות חוזית לדרוש מהלקוח לעבור לחנות אחרת באיכות ומפרט דומים, ובלבד שהקניון יממן את עלויות המעבר של הלקוח. הקניון עשוי להפיק תועלת מהמעבר אם לקוח חדש יבקש לשכור שטח גדול תמורת דמי שכירות שיצדיקו את עלויות המעבר בהן יישא הקניון. במועד ההתקשרות בחוזה אין זה סביר שתרחיש זה יתממש.
- במקרה זה, הלקוח שולט בשימוש בנכס מזהה, שכן:
  - יכולת מעשית – לקניון יש אמנם יכולת מעשית להחליף את מיקום החנות.
  - הטבות כלכליות – הקניון יכול להפיק הטבות כלכליות נטו מזכויות ההחלפה רק בתרחיש, שבמועד ההתקשרות בחוזה הוא אינו סביר. לכן, זכויות ההחלפה אינן ממשיות, ואינן מונעות מהחנות להיות נכס מזהה.

חלק מקיבולת של נכס נחשב נכס מזוהה, אם:  
• הוא מובחן פיזית, כגון קומה בבניין, או

• הוא מייצג למעשה את כל הקיבולת של הנכס. לדוגמה, ספק מתחייב לספק ללקוח אחוז מהקיבולת של סייב אופטי מוגדר, בשני תרחישים:

- שירותי העברת נתונים – הלקוח זכאי ל- 70% מקיבולת הסייב. במקרה זה, הלקוח אינו שולט בחלק מובחן פיזית של הסייב, וזכות הלקוח אינה מייצגת למעשה את כל הקיבולת של הסייב. לכן, מדובר בחוזה שירות.
- חכירה – הלקוח זכאי ל- 95% מקיבולת הסייב. במקרה זה, החוזה מספק ללקוח את הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות מהסייב. לכן, מדובר בחוזה חכירה.

- ללקוח יש זכות לכוון את השימוש בנכס מזוהה אם מתקיים אחד מהבאים:
- ללקוח יש זכות לקבוע כיצד ולאיזו מטרה הנכס ישמש, או
- ההחלטות הרלוונטיות לגבי אופן ומטרת השימוש בנכס נקבעו מראש, וכן:
- ללקוח יש זכות להפעיל את הנכס, או
- הלקוח עיצב את הנכס באופן שקובע מראש כיצד ולאיזו מטרה הנכס ישמש.

• החלטות לגבי אופן ומטרת השימוש בנכס כוללות החלטות כגון האם לייצר באמצעות הנכס, מה לייצר, כמה, היכן ומתי. לדוגמה, כאשר מתקבלת זכות שימוש במכולה, ההחלטות הרלוונטיות הן האם להשתמש בה לאחסון או להובלת סחורות, אילו סחורות להוביל, מתי ולהיכן.



- חוזה מעניק ללקוח את הזכות להעביר מטען מוגדר באמצעות ספינה מזוהה בזמן נתון מישראל ליפן (אופן ומטרת השימוש בנכס נקבעו מראש), בשני תרחישים:
  - **שירותי הובלה** – הספק מתפעל את הספינה. במקרה זה, ללקוח אין זכות לקבל החלטות לגבי אופן ומטרת השימוש בנכס או לגבי תפעול הנכס, והוא לא עיצב אותו. לכן, ללקוח אין זכות לכוון את השימוש בנכס, והוא צורך שירותי הובלת מטען.
  - **חכירה** – הלקוח מתפעל את הספינה, ומחליט לגבי נתיב השיט, המהירות, תדירות ומיקום העצירות וכדומה. במקרה זה, ההחלטות הרלוונטיות לגבי אופן ומטרת השימוש בנכס נקבעו מראש, אולם ללקוח יש זכות להפעיל את הנכס. לכן, ללקוח יש זכות לכוון את השימוש בנכס.

חוכר רשאי לבחור לטפל בחכירה כפריט חוץ מאזני, ולהכיר בהוצאה בדרך כלל בקו ישר, לגבי:

- **טווח קצר** – חכירות לטווח קצר (עד שנה). הבחירה היא לפי קבוצות של נכס בסיס, וכן
- **ערך נמוך** – חכירות שבהן נכס הבסיס, כשהוא חדש, הוא בעל ערך נמוך (עד \$5,000). הבחינה היא על בסיס מוחלט ולא יחסי, ואינה מושפעת מהגודל, הענף או הנסיבות של החוכר. לכן, ניתן ליישם הקלה זו אף אם השפעתה מהותית לחוכר, לגבי כל פריט בנפרד או אף במצטבר. דוגמאות לנכסי בסיס בעלי ערך נמוך הן מחשב אישי, פריטי ריהוט קטנים וטלפון. למשל, לא ניתן ליישם את ההקלה לגבי חכירת כלי רכב משומש, שכן כלי רכב חדש אינו בעל ערך נמוך.

• כאשר חוזה כולל רכיב חכירה ורכיבים נוספים, כגון חכירת כלי רכב ושירותי תחזוקת רכב:

• **חוכר** – יש להקצות את התמורה בחוזה לכל רכיב חכירה על בסיס יחס המחיר הנפרד שלו, ולכל הרכיבים שאינם חכירה על בסיס המחיר הנפרד המצרפי שלהם. כהקלה מעשית, חוכר רשאי לבחור לטפל ברכיב חכירה וברכיב שאינו חכירה הקשור אליו כרכיב חכירה יחיד. משמעות הבחירה בהקלה הינה שרכיב השירות, שבדרך כלל מהווה פריט חוץ-מאזני, יכנס למאזן ויגדיל את הנכס זכות שימוש ואת התחייבות החכירה.

• **מחכיר** – יש להקצות את התמורה בחוזה לכל רכיב בהתאם להוראות תקן הכנסות (IFRS 15).

תקופת החכירה היא התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בתוספת תקופות אופציה לחוכר להאריך את החכירה, אם וודאי באופן סביר (Reasonably certain) שהחוכר יממש אופציה זו. בפרקטיקה מקובל לפרש רף זה כהסתברות של מעל 70%. הטיפול בזכות לבטל את החוזה תלוי בזהות המחזיק בזכות:

- התקופה שבה המחכיר והחוכר לא יכולים לבטל את החכירה – יש לכלול בתקופת החכירה.
- התקופה שבה המחכיר והחוכר יכולים לבטל את החכירה – אין לכלול בתקופת החכירה.
- התקופה שבה רק המחכיר יכול לבטל את החכירה – יש לכלול בתקופת החכירה, שכן החוכר לא יכול להימנע מתשלומי החכירה.
- התקופה שבה רק החוכר יכול לבטל את החכירה – זכות הביטול שקולה כלכלית לאופציית הארכה של החוכר, ויש לכלול בתקופת החכירה אם וודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש את זכות הביטול.

מחכיר			
לא יכול לבטל	יכול לבטל		
יש לכלול בתקופת החכירה אם וודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש את זכות הביטול	אין לכלול בתקופת החכירה	יכול לבטל	חוכר
יש לכלול בתקופת החכירה	יש לכלול בתקופת החכירה	לא יכול לבטל	

לצורך ההערכה האם וודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציית הארכה, יש לשקול בתחילת תקופת החכירה את העובדות והנסיבות הרלוונטיות שיוצרות תמריץ כלכלי לחוכר לממש את האופציה, כגון דמי שכירות שלא בתנאי שוק בתקופת הארכה, שיפורים במושכר שצפויים להשפיע על החלטת הארכה, עלויות מעבר לנכס חדש, עלויות פירוק ושיקום הנכס החכור, זמינות נכסים חלופיים וכדומה.

יש להעריך מחדש האם מימוש אופציית הארכה וודאי באופן סביר, כאשר מתרחש אירוע או שינוי בנסיבות בשליטת החוכר, כגון:

- ביצוע שיפורים כ שלא נחזו בתחילת תקופת החכירה.
- התקשרות בחכירת-משנה של הנכס לתקופה העולה על תקופת החכירה המקורית, או
- החלטת החוכר להאריך תקופת חכירה של נכס משלים, למכור נכס חלופי או לממש מגזר פעילות הכולל את הנכס החכור.

- חוזה חכירה מקנה לחוכר זכות שימוש בנכס בשני תרחישים:
  - **תרחיש א'** – תקופת החכירה היא שנתיים. בתום שנה 2 לחוכר יש אופצייה להאריך את תקופת החכירה בשנה נוספת.
  - **תרחיש ב'** – תקופת החכירה היא שלוש שנים. בתום שנה 2 לחוכר יש זכות לבטל את החכירה.
- שני התרחישים מנוסחים באופן שונה, אולם זהים כלכלית. לכן:
  - אם וודאי באופן סביר שהחוכר יממש את אופציית ההארכה, או וודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש את זכות הביטול, תקופת החכירה היא שלוש שנים.
  - בכל מקרה אחר, תקופת החכירה היא שנתיים.

בתחילת תקופת החכירה יש למדוד את התחייבות החכירה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה. יש לכלול במדידת התחייבות החכירה את הרכיבים הבאים:

- תשלומים קבועים (לרבות תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה שהחוכר זכאי לקבל.
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער.
- סכומים שהחוכר חזוי לשלם בהתאם לערבות לערך שייר.
- מחיר מימוש אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אותה, וכן
- קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציית ביטול על ידי החוכר.



- לצורך מדידת התחייבות החכירה יש להשתמש בשיעור הריבית הגלום בחכירה (IRR). זהו השיעור שגורם לזהות בין שני צידי המשוואה להלן:
  - הערך הנוכחי של תשלומי החכירה ושל ערך השייר שאינו מובטח, שווה ל:
  - השווי ההוגן של נכס הבסיס בתוספת עלויות ישירות ראשוניות של המחכיר.
- המשמעות הינה, ששיעור הריבית הגלום בחכירה מבוסס על אופן תמחור העסקה מנקודת מבטו של המחכיר.
- עם זאת, לעיתים לחוכר אין נתונים לגבי עלויות ישירות ראשוניות של המחכיר או לגבי ערך השייר. לכן, כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו זמין בנקל לחוכר, ניתן להשתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

בתחילת תקופת החכירה יש למדוד את הנכס בגין זכות שימוש לפי עלות, הכוללת את:

- סכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה
- סכומים ששולמו למחכיר בתחילת תקופת החכירה או לפני כן, בניכוי תמריצי חכירה שהתקבלו מהמחכיר
- עלויות ישירות ראשוניות להשגת חכירה שהתהוו לחוכר (עלויות תוספתיות שלא היו מתהוות אם החכירה לא הייתה מושגת), וכן
- ערך נוכחי של אומדן העלויות בהתאם ל- IAS 37 שיתהוו לחוכר לפירוק נכס הבסיס או לשיקום האתר בו הוא ממוקם, אלא אם עלויות אלה יתהוו בייצור מלאי. מחוייבות זו עשויה להתהוות בתחילת תקופת החכירה או כתוצאה מהשימוש בנכס הבסיס.
- יש להציג במאזן את נכסי זכת שימוש בנפרד, או עם נכסי הבסיס כגון רכוש קבוע.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, יש למדוד את הנכס בגין זכות שימוש לפי:

• **מודל העלות** – בדומה לרכוש קבוע, בניכוי פחת נצבר לפי IAS 16 (בדרך כלל בקו ישר) ובניכוי הפרשה לירידת ערך לפי IAS 36.

• **מודל השווי ההוגן** – כאשר החוכר מיישם את מודל השווי ההוגן לגבי נדל"ן להשקעה שלו, הוא נדרש ליישם מודל זה לגבי נכס בגין זכות שימוש, אשר מקיים את הגדרת נדל"ן להשקעה.

• **מודל הערכה מחדש** – אם נכס בגין זכות שימוש מתייחס לקבוצת רכוש קבוע, שלגביה החוכר מיישם את מודל הערכה מחדש, החוכר רשאי ליישם מודל זה לגבי כל הנכסים בגין זכות שימוש שמתייחסים לאותה קבוצה.  
יש למדוד את התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית, בדומה לכל הלוואה.

- חוזה חכירה עשוי להיות חוזה מכביד, שבו העלויות הבלתי נמנעות לצורך עמידה במחויבויות על פיו עולות על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל ממנו.
- יש לטפל בחוזה חכירה מכביד כדלהלן:
  - לגבי התקופה שלאחר מועד תחילת החכירה, התחייבות החכירה מוכרת ממילא, ויש לטפל בנכס בגין זכות שימוש שערכו ירד לפי הוראות IAS 36 בדבר ירידת ערך נכסים.
  - לגבי התקופה שבין מועד ההתקשרות בחכירה לבין מועד תחילת החכירה, יש ליישם את ההוראות הרגילות לחוזים מכבידים ב- IAS 37, ולהכיר בהפרשה לפי הנמוך מבין העלות נטו של קיום החוזה או פיצויים וקנסות הנובעים מאי קיומו.

יש למדוד מחדש את התחייבות החכירה, ולהתאים את הנכס בגין זכות שימוש, כאשר מתרחש שינוי  
בנסיבות, כדלהלן:

- שימוש בשיעור היוון מעודכן למועד השינוי, כאשר:
- חל שינוי בתקופת החכירה, כגון בגין שינוי בהסתברות למימוש אופציית הארכה.
- חל שינוי בהערכה לגבי אופציה לרכישת נכס הבסיס, או
- חל שינוי בתשלומי החכירה הנובע משינוי בריבית משתנה.
- שימוש בשיעור היוון מקורי, כאשר:
- חל שינוי בסכום החזוי להיות משולם בהתאם לערבות ערך שייר, או
- חל שינוי במדד או בשער (למעט ריבית משתנה), המשמש לקביעת תשלומי חכירה משתנים.  
עם זאת, הפרשי שער בגין מדידה מחדש של התחייבות חכירה הצמודה למט"ח יוכרו ברווח  
והפסד, ולא כהתאמה של הנכס בגין זכות שימוש.

• בהמשך לדוגמת הבסיס לעיל נניח כעת, כי חוזה החכירה כולל אופציה לחוכר להאריך את החכירה בשנה נוספת תמורת 1,100. בתחילת תקופת החכירה אין זה וודאי באופן סביר שהחוכר יממש את האופציה. עם זאת, בעקבות חכירה של נכס משלים, בתום שנה 1 מימוש האופציה הינו וודאי באופן סביר. שיעור ההיוון בתום שנה 1 הוא 8%.

• במקרה זה, בתום שנה 1 יש למדוד את:

• התחייבות החכירה בסך  $1,000 / 1.08 + 1,100 / 1.08^2 = 1,869$

• הנכס בגין זכות שימוש בסך  $868 + (1,869 - 909) = 1,828$

• בשנה 2 יש להכיר ב:

• הוצאות פחת בסך  $(1,828 / 2) = 914$

• הוצאות ריבית בסך  $(1,869 * 8\%) = 150$

תום שנה 1:

- ח' נכס בגין זכות שימוש 960
- ז' התחייבות חכירה 960

שנה 2:

- ח' הוצאות פחת 914
- ז' נכס בגין זכות שימוש 914
- ח' הוצאות ריבית 150
- ז' התחייבות חכירה 150

תום שנה 2:

- ח' התחייבות חכירה 1,000
- ז' מזומן 1,000

• בהמשך לדוגמת הבסיס לעיל נניח כעת, כי תשלומי החכירה בסך 1,000 צמודים למדד, והם כוללים גם 3% ממחזור המכירות בכל שנה. בשנה 1 המדד עלה ב- 5% ומחזור המכירות היה 10,000.

• במקרה זה, יש לטפל בדמי חכירה משתנים כדלהלן:

• **דמי חכירה משתנים בגין מחזור המכירות** – יש להתעלם מרכיב זה בחישוב התחייבות

החכירה, ולהכיר בשנה 1 בהוצאה בסך  $300 = 10,000 * 3\%$ .

• **דמי חכירה משתנים בגין המדד** – בתום שנה 1 יש למדוד מחדש את התחייבות החכירה על

בסיס תשלום חכירה בסך  $1,050 (= 1,000 * 1.05)$  בתום שנה 2, תוך שימוש בשיעור ההיוון

המקורי (10%). יש להכיר בשינוי בהתחייבות החכירה כנגד הגדלת הנכס בגין זכות שימוש.



פקודות היומן בתחילת שנה 1 ובמהלך שנה 1 הינן זהות לפקודות בדוגמת הבסיס.

תום שנה 1:

• ח' הוצאות שכירות 350

• ח' התחייבות חכירה 1,000

• ז' מזומן 1,350

• ח' נכס בגין זכות שימוש 46

• ז' התחייבות חכירה 46 (= 909 – 1.1 / 1,050)

יתרת התחייבות החכירה לתום שנה 1 הינה 955 (= 1.1 / 1,050)

יתרת הנכס בגין זכות שימוש לתום שנה 1 הינה 914 (= 868 + 46)

יש לטפל בתיקון חכירה, כגון הוספת או הפחתת נכס בסיס או שינוי תקופת החכירה, כדלהלן:

- **כחכירה נפרדת**, אם מתקיימים שני התנאים הבאים:

- התיקון מוסיף זכות שימוש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן

- תוספת התמורה מבוססת על המחיר הנפרד של תוספת הנכסים.

- **כחכירה חדשה**, אם אחד או יותר מהתנאים לעיל לא מתקיים. במקרה זה, יש להקצות את

התמורה בחוזה המתוקן, לקבוע את תקופת החכירה החדשה, ולמדוד מחדש את התחייבות החכירה

על בסיס שיעור היוון מעודכן. עדכון התחייבות החכירה יוכר:

- לגבי תיקון חכירה שמקטין את היקף החכירה, כנגד הקטנת החלק היחסי של הנכס בגין זכות

שימוש, והכרה ברווח או בהפסד המתייחס.

- לגבי כל תיקוני החכירה האחרים, כנגד הנכס בגין זכות שימוש.

- בהמשך לדוגמת הבסיס לעיל נניח כעת, כי בתום שנה 1 החוכר והמחכיר מסכימים לתקן את חוזה החכירה, כך שתקופת החכירה תוארך בשנה נוספת תמורת 1,100. שיעור ההיוון בתום שנה 1 הוא 8%.
- במקרה זה, בתום שנה 1 יש למדוד את:

- התחייבות החכירה בסך  $1,000 / 1.08 + 1,100 / 1.08^2 = 1,869$
- הנכס בגין זכות שימוש בסך  $868 + (1,869 - 909) = 1,828$

- בשנה 2 יש להכיר ב:

- הוצאות כחת בסך  $(1,828 / 2) = 914$
- הוצאות ריבית בסך  $(1,869 * 8\%) = 150$

פקודות היומן בתחילת שנה 1 ובמהלך שנה 1 הינן זהות לפקודות בדוגמת הבסיס.

תום שנה 1:

- ח' התחייבות חכירה 1,000
- ז' מזומן 1,000
- ח' נכס בגין זכות שימוש 960
- ז' התחייבות חכירה 960 (= 909 – 1,869)

שנה 2:

- ח' הוצאות פחת 914
- ז' נכס בגין זכות שימוש 914
- ח' הוצאות ריבית 150
- ז' התחייבות חכירה 150

- בהמשך לדוגמת הבסיס לעיל נניח כעת, כי בתום שנה 1 החוכר והמחכיר מסכימים לתקן את חוזה החכירה, כך ששטח הנכס החכור יקטן ב- 20% למשך יתרת תקופת החכירה (שנה 2), ותמורת החכירה תקטן ל- 850. שיעור ההיוון בתום שנה 1 הוא 8%.
- במקרה זה, בתום שנה 1 יש לטפל בתיקון החכירה כדלהלן:
  - **הקטנת היקף החכירה** – יש להקטין את התחייבות החכירה בסך 182 (=  $909 * 0.2$ ) ואת הנכס בגין זכות שימוש בסך 174 (=  $868 * 0.2$ ), ולהכיר בהפרש בסך 8 כרווח.
  - **עדכון התחייבות החכירה** – יש למדוד את התחייבות החכירה המעודכנת על בסיס תשלום החכירה ושיעור ההיוון העדכניים בסך  $787 = 850 / 1.08$
  - **עדכון הנכס בגין זכות שימוש** – יש להתאים את הנכס בגין זכות שימוש, כך שיתרת הנכס בתום שנה 1 שווה ליתרה לאחר הקטנת היקף החכירה בסך  $694 = (868 * 0.8)$  בתוספת התאמת התחייבות החכירה בסך 60 (=  $909 * 0.8 - 787$ ), ובס"ה 754.

פקודות היומן בתחילת שנה 1 ובמהלך שנה 1 הינן זהות לפקודות בדוגמת הבסיס.

תום שנה 1:

• ח' התחייבות חכירה 1,000

• ז' מזומן 1,000

• ח' התחייבות חכירה 182

• ז' נכס בגין זכות שימוש 174

• ז' רווח 8

• ח' נכס בגין זכות שימוש 60

• ז' התחייבות חכירה 60

- בתחילת שנה 1 חוזה חכירה מעביר לחוכר זכות שימוש בנכס לארבע שנים, תמורת תשלום בסך 1,000 בתום כל שנה. שיעור הריבית הוא 10%
- בתחילת תקופת החכירה הוכרו נכס בגין זכות שימוש והתחייבות חכירה בסך 3,170 על בסיס ערך נוכחי של ארבעה תשלומים של 1,000 בשיעור היוון של 10%
- בתום שנה 1:
  - יתרת הנכס היא  $2,377 (= 3,170 * 3 / 4)$
  - יתרת ההתחייבות היא  $2,487 (= 1,000 * 1.1 - 3,170)$
- בתום שנה 1 החוכר והמחכיר מסכימים לתקן את חוזה החכירה, כך שתקופת החכירה תסתיים בתום שנה 3. שיעור הריבית בתום שנה 1 נותר 10%

במקרה זה, בתום שנה 1 יש לגרוע מהמאזן את היתרות בגין שנה 4, כדלהלן:

- **עדכון התחייבות החכירה** – שנה 4 "תורמת" להתחייבות סך של 751 ( $= 1,000 / 1.1^3$ ), על בסיס תשלום של 1,000 בחלוף שלוש שנים מתום שנה 1. לכן, יש להקטין את התחייבות החכירה בסך 751
- **עדכון הנכס בגין זכות שימוש** – שנה 4 "תורמת" לנכס סך של 792 ( $= 2,377 / 3$ ), בהנחת שימוש בנכס בקו ישר. לכן, יש להקטין את הנכס בגין זכות שימוש בסך 792
- **הכרה בהפסד** – יש להכיר בהפרש בסך 41 כהפסד ( $= 751 - 792$ )

**תרחיש ב'** – בנתוני הדוגמה נניח כעת, כי שיעור הריבית בתום שנה 1 הוא 8%. במקרה זה, לאחר ההכרה בהפסד יש למדוד את ההתחייבות בסך 1,783 ( $= 1,000 / 1.08 + 1,000 / 1.08^2$ ). יש להגדיל את הנכס בסכום המדידה מחדש של ההתחייבות בסך  $47 = 1,783 - (2,487 - 751)$



להלן פקודות היומן בתום שנה 1 בגין קיצור תקופת החכירה:

תרחיש א':

• ח' התחייבות חכירה 751

• ח' הפסד 41

• ז' נכס בגין זכות שימוש 792

תרחיש ב':

בנוסף לפקודה בתרחיש א' לעיל, יש לרשום פקודה נוספת בגין השינוי בשיעור הריבית:

• ח' נכס בגין זכות שימוש 47

• ז' התחייבות חכירה 47

- בהמשך לדוגמת הבסיס לעיל נניח כעת, כי בתום שנה 1 החוכר והמחכיר מסכימים לתקן את חוזה החכירה, כך שתמורת החכירה תקטן ל-950. שיעור ההיוון בתום שנה 1 הוא 8%
- במקרה זה, בתום שנה 1 יש לטפל בתיקון החכירה כדלהלן:
- **עדכון התחייבות החכירה – יש למדוד את התחייבות החכירה המעודכנת על בסיס תשלום החכירה ושיעור ההיוון העדכניים בסך 880 (= 950 / 1.08)**
- **עדכון הנכס בגין זכות שימוש – יש להתאים את הנכס בגין זכות שימוש בסך 29, השווה לסכום שבו הוקטנה התחייבות החכירה (= 880 – 909). לכן, יתרת הנכס בתום שנה 1 הינה 839 (= 868 – 29)**

פקודות היומן בתחילת שנה 1 ובמהלך שנה 1 הינן זהות לפקודות בדוגמת הבסיס.

תום שנה 1:

• ח' התחייבות חכירה 1,000

• ז' מזומן 1,000

• ח' התחייבות חכירה 29

• ז' נכס בגין זכות שימוש 29

- במועד ההתקשרות בחכירה, יש לסווג חוזה חכירה בספרי המחכיר כ:
  - **חכירה מימונית** – חכירה שמעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס.
  - **חכירה תפעולית** – חכירה שאינה חכירה מימונית.
- יש להעריך מחדש את סיווג החכירה רק במקרה של תיקון חכירה, כגון הארכת תקופת החכירה.
- אין להעריך מחדש את סיווג החכירה במקרה של שינוי אומדן, כגון לגבי אורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס או ערך השייר שלו, או במקרה של שינוי בנסיבות, כגון כשל אשראי של החוכר.

להלן דוגמאות למצבים שיובילו בדרך כלל לסיווג חכירה כמימונית:

- **העברת בעלות** – החכירה מעבירה לחוכר את הבעלות בנכס הבסיס בתום תקופת החכירה.
- **אופציה הזדמנותית** – לחוכר יש אופציה לרכוש את נכס הבסיס במחיר שחזוי להיות נמוך מספיק מהשווי ההוגן במועד שבו ניתן לממש את האופציה, כך שוודאי באופן סביר במועד ההתקשרות בחכירה שהאופציה תמומש.
- **תקופת החכירה** – תקופת החכירה היא למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס.
- **ערך נוכחי של תשלומי החכירה** - במועד ההתקשרות בחכירה, הערך הנוכחי של תשלומי החכירה הוא למעשה כל השווי ההוגן של נכס הבסיס.
- **ייחודיות הנכס המוכר** - הנכס המוכר הוא בעל מהות כה ייחודית, כך שרק החוכר יכול להשתמש בו ללא צורך בשינויים ניכרים.

- להלן סימנים נוספים שעשויים להוביל לסיווג חכירה כמימונית:
  - **ביטול החכירה** – החוכר יכול לבטל את החכירה, אך הוא נושא בהפסדים של המחכיר המתייחסים לביטול.
  - **ערך השייר** - החוכר נושא ברווחים או בהפסדים מהתנודות בשווי ההוגן של השייר.
  - **אופציית הארכה הזדמנותית** - לחוכר יש אופצייה להאריך את החכירה לתקופה נוספת, בתמורה לדמי שכירות נמוכים באופן משמעותי בהשוואה לדמי השכירות בשוק.

- כאשר חכירה כוללת קרקע ומבנים יש לסווג כל רכיב בנפרד.
- בסיווג רכיב הקרקע, יש להביא בחשבון את העובדה שלקרקע בדרך כלל יש אורך חיים לא מוגדר, ולפיכך לא סביר כי תקופת החכירה תהיה למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של הקרקע. לכן, בדרך כלל המבחן המכריע הוא השוואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה לשווי ההוגן של הקרקע. כך למשל, חכירת קרקע לתקופה של 98 שנים במחירי שוק נחשבת בדרך כלל לחכירה מימונית.
- יש להקצות את תשלומי החכירה בין רכיב הקרקע לבין רכיב המבנים, באופן יחסי לשווי ההוגן במועד ההתקשרות של זכויות החכירה ברכיב הקרקע וברכיב המבנים, להבדיל מהשווי ההוגן של רכיבי נכס הבסיס.

- בתחילת תקופת החכירה, בספרי המחכיר יש לגרוע מצד אחד את נכס הבסיס ומצד שני יש להכיר בנכס חייבים, בסכום השווה להשקעה נטו בחכירה.
- ההשקעה נטו בחכירה שווה לתשלומי החכירה בתוספת ערך השייר שאינו מובטח, כשהם מהוונים בשיעור הריבית הגלום בחכירה.
- כפועל יוצא, יש להכיר ברווח או בהפסד מהמכירה, השווה להפרש שבין הערך בספרים של נכס הבסיס שנגרע לבין יתרת החייבים.



- לאחר תחילת תקופת החכירה, יש לטפל בהשקעה נטו בחכירה (חייבים) לפי שיטת העלות המופחתת, ולהכיר בהכנסות ריבית על בסיס שיעור תשואה תקופתי קבוע.
- יש ליישם את כללי הגריעה וירידת ערך של נכסים פיננסיים בהתאם ל- IFRS 9.
- יש לבחון באופן סדיר את אומדן ערך השייר שאינו מובטח. אם חלה ירידה באומדן ערך השייר שאינו מובטח, יש לעדכן את הקצאת ההכנסה לאורך תקופת החכירה ולהכיר באופן מיידי בהפסד.

- חכירה מימונית של נכס על ידי מחכיר, שהוא יצרן או סוחר, כוללת שני סוגים של הכנסה:
- רווח או הפסד, השווה לרווח או הפסד שהיה נובע ממכירה מוחלטת של נכס הבסיס, במחירי מכירה רגילים, המשקפים הנחות כמות או הנחות מסחריות.
- הכנסות מימון במהלך תקופת החכירה.

- במועד התחילה, בספרי מחכיר, שהוא יצרן או סוחר, יש להכיר לגבי כל אחת מהחכירות המימוניות בפריטים הבאים:
  - הכנסות לפי הנמוך מבין:
    - השווי ההוגן של נכס הבסיס, לבין
    - הערך הנוכחי של תשלומי החכירה, כשהם מהוונים בשיעור ריבית שוק.
  - עלות המכר לפי הערך בספרים של נכס הבסיס, בניכוי הערך הנוכחי של ערך השייר שאינו מובטח, וכן
  - רווח או הפסד ממכירה (ההפרש בין ההכנסות לבין עלות המכר).

- **שיעורי ריבית נמוכים** - אם נקבעו שיעורי ריבית נמוכים באופן מלאכותי, יש להגביל את הרווח מהמכירה לרווח שהיה מתקבל אם היה נקבע שיעור ריבית שוק.
- **עלויות ישירות ראשוניות** – אין לכלול בהשקעה נטו בחכירה עלויות שמתהוות למחכיר שהוא יצרן או סוחר, שהתהוו בהשגת חכירה מימונית. בספרי מחכיר, שהוא יצרן או סוחר, יש להכיר בעלויות אלו כהוצאה במועד תחילת החכירה, משום שהן מתייחסות בעיקרן להפקת הרווח מהמכירה של היצרן או של הסוחר.

• בספרי המחכיר, יש לטפל בתיקון לחכירה מימונית כחכירה נפרדת אם מתקיימים שני התנאים הבאים:

- התיקון מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת הזכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן
- התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף, ותיאומים למחיר על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.

- אם אחד או יותר מהתנאים לטיפול כחכירה נפרדת אינו מתקיים, יש לטפל בתיקון כלהלן:
- אם החכירה הייתה מסווגת כחכירה תפעולית אילו התיקון היה בתוקף במועד ההתקשרות בחכירה, בספרי המחיר:
- יש לטפל בתיקון החכירה כחכירה חדשה ממועד התחילה של התיקון, וכן יש למדוד את הערך בספרים של נכס הבסיס כהשקעה נטו בחכירה מייד לפני מועד התחילה של תיקון החכירה.
- אחרת, יש ליישם את הדרישות של IFRS 9.

- בחכירה תפעולית, אין לגרוע את נכס הבסיס מספרי המחכיר.
- **מיצוע** - תשלומי החכירה מוכרים בדרך כלל כהכנסה בקו ישר, אלא אם בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את קצב צריכת ההטבות מהשימוש בנכס הבסיס, כגון החכרת מטוס לשימוש של 1,000 שעות טיסה.
- **עלויות ישירות ראשוניות** - יש להוון עלויות ישירות ראשוניות (עלויות תוספתיות שלא היו מתהוות אם החכירה לא הייתה מושגת), שמתהוות בהשגת חכירה תפעולית כחלק מהערך בספרים של נכס הבסיס, ולהכיר בהן כהוצאה לאורך תקופת החכירה.

- בתחילת שנה 1 מחכיר מעביר לחוכר בחכירה תפעולית זכות שימוש בנכס בסיס למשך שנתיים, תמורת 100 המשולמים בתחילת כל שנה, בשני תרחישים:
- **תרחיש א' – התשלום השני עולה באחוז קבוע וידוע מראש (6%) על בסיס המדד החזוי.**  
במקרה זה, יש להכיר בהכנסה בסך  $103 = (100 + 100 * 1.06) / 2$  בכל אחת מהשנים 1 ו-2.
- **תרחיש ב' – התשלום השני צמוד למדד. המדד בפועל בשנה 1 עלה ב-6%. במקרה זה, יש להכיר בהכנסה בשנה 1 בסך 100, ובשנה 2 בסך 106.**



תחילת שנה 1:

• ח' מזמן 100

• ז' הכנסות מראש 100

שנה 1 – תרחיש א':

• ח' הכנסות מראש 100

• ח' לקוח 3

• ז' הכנסות 103

שנה 1 – תרחיש ב':

• ח' הכנסות מראש 100

• ז' הכנסות 100

- לעיתים החוכר בחכירה הראשית מעביר את זכות השימוש שלו בנכס הבסיס, כולה או חלקה, לחוכר משנה. באמצעות חכירת משנה, החוכר הראשי ממיר את סיכוני השימוש שלו בנכס הבסיס לסיכון אשראי של חוכר המשנה.
- במקרים אלו, בספרי החוכר הראשי (מחכיר הביניים) יש לסווג את חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית בהתייחס לנכס בגין זכות שימוש הנובע מהחכירה הראשית, ולא בהתייחס לנכס הבסיס.
- **טווח קצר** – כחריג לכלל נקבע, שלגבי חכירה ראשית לטווח קצר שיושמה לגביה ההקלה הפרקטית, יש לסווג את חכירת המשנה המתייחסת אליה כחכירה תפעולית.
- **ערך נמוך** – נכס המוחכר (או צפוי להיות מוחכר) בחכירת משנה, אינו כשיר לפטור מהכרה של נכס בעל ערך נמוך.

יש לטפל בחכירת משנה כדלהלן:

- **חכירה מימונית** – יש לגרוע את הנכס בגין זכות שימוש של החכירה הראשית, ולהכיר במקומו בנכס השקעה נטו בחכירת המשנה. כמו כן, יש להמשיך ולהכיר בהתחייבות החכירה בגין החכירה הראשית. לעניין קיזוז:
- **מאזן** – לאור החשיפות השונות, אין לקזז התחייבות חכירה ראשית כנגד נכס חכירת המשנה, אלא אם מתקיימים תנאי הקיזוז הרגילים למכשירים פיננסיים (כוונה ויכולת).
- **רווח והפסד** – יש להציג את הכנסות הריבית מחכירת המשנה ואת הוצאות הריבית מהחכירה הראשית בברוטו, אלא אם החוכר הראשי הוא סוכן בהתאם ל- IFRS 15.
- **חכירה תפעולית** – יש להמשיך ולטפל בנכס בגין זכות שימוש ובהתחייבות החכירה בגין החכירה הראשית כאילו לא הוחכר נכס הבסיס בחכירת משנה. כמו כן, יש לבחון את הצורך בהפרשה לירידת ערך של הנכס בגין זכות שימוש בחכירה הראשית בהתאם ל- IAS 36.

בתחילת שנה 1 חברה ב' חוכרת מחברה א' נכס לתקופה של חמש שנים. אורך חיי הנכס הוא 20 שנים. בתחילת שנה 3 חברה ב' מחכירה את הנכס לחברה ג', בשני תרחישים:

• **תקופת החכירה היא שנה אחת** – במקרה זה, יש לסווג את חכירת המשנה כחכירה תפעולית. בשנים 3 עד 5 יש להכיר בהוצאות פחת ובהוצאות ריבית בגין החכירה הראשית, ובשנה 3 יש להכיר בהכנסות חכירה בגין חכירת המשנה.

• **תקופת החכירה היא שלוש שנים** – במקרה זה, יש לסווג את חכירת המשנה כחכירה מימונית. בתחילת שנה 3 יש לגרוע את הנכס בגין זכות שימוש, ולהכיר במקומו בנכס השקעה נטו בחכירת המשנה. בשנים 3 עד 5 יש להכיר בהוצאות ריבית בגין החכירה הראשית, וכן בהכנסות ריבית בגין חכירת המשנה.

- לעיתים בעל נכס מוכר משפטית את הנכס, ובו זמנית חוכר את אותו הנכס בחזרה מהרוכש. עסקה משולבת זו מהווה מקור מימון, והעברת הבעלות על הנכס שקולה לשעבוד ספציפי למשך תקופת החכירה. במקרים אלו:
- כאשר העברת הנכס לא נחשבת מכירה לפי IFRS 15, יש לטפל בעסקה כעסקת מימון, כדלהלן:
  - בספרי המוכר-חוכר יש להמשיך להכיר בנכס שהועבר משפטית (כגון רכוש קבוע), ולטפל במזומן שהתקבל כהתחייבות פיננסית לפי IFRS 9.
  - בספרי הרוכש-מחכיר אין להכיר בנכס שהתקבל משפטית. במקום זאת, יש להכיר בנכס פיננסי בגין המזומן ששולם למוכר-חוכר, ולטפל בו לפי IFRS 9.

**כאשר העברת הנכס נחשבת מכירה לפי IFRS 15:**

- בספרי המוכר-חוכר יש לטפל כדלהלן:
  - יש לגרוע את הנכס.
  - יש למדוד את הנכס בגין זכות שימוש לפי החלק היחסי של הערך בספרים הקודם של הנכס, שמתייחס לזכות השימוש שנותרה בידי המוכר-חוכר.
  - יש להכיר ברווח או הפסד בגין הזכויות בנכס שהועברו לרוכש-מחכיר.
- בספרי הרוכש-מחכיר יש לטפל כדלהלן:
  - בנכס הנרכש יש לטפל בהתאם לתקני IFRS הרלוונטיים כגון רכוש קבוע.
  - בחכירה חזרה יש לטפל בהתאם לטיפול החשבונאי הרגיל בספרי המחכיר.

- חברה א' מתקשרת בחוזה למכירת מטוס לחברה ב' תמורת שוויו ההוגן בסך 10,000 וחכירתו בחזרה לשנתיים בהתאם לנתוני דוגמת הבסיס לעיל, המשקפים תנאי שוק. העברת המטוס נחשבת מכירה לפי IFRS 15. הערך בספרים של המטוס לפני העברתו הינו 8,000
- במקרה זה, בספרי חברה א':
  - יש לגרוע את המטוס, ולהכיר בנכס זכות שימוש על בסיס הזכויות שנותרו בידי חברה א' בסך  $1,389 (= 10,000 / 1,736 * 8,000)$
  - רווח ההון הפוטנציאלי הינו 2,000 ( $= 10,000 - 8,000$ ). החלק היחסי של הזכויות בנכס אשר הועבר לרוכש-מחכיר הינו 8,264 ( $= 10,000 - 1,736$ ). לכן, יש להכיר ברווח בגין חלק זה בסך  $1,653 = 10,000 / 8,264 * 2,000$

להלן פקודות היומן שתרשום חברה א' במועד התחילה:

10,000	• ח' מזומן
1,389	• ח' נכס זכות שימוש
8,000	• ז' מטוס
1,736	• ז' התחייבות חכירה
1,653	• ז' רווח בגין מכירה וחכירה חוזרת

המשמעות הינה שהנכס מחולק כלכלית לשתי "שכבות", ועל אף שמשפטית הנכס נמכר במלואו, הרי שמבחינה כלכלית נמכר רק החלק שהועבר לרוכש-מחכיר. לכן, יש להכיר ברווח רק בגין חלק זה.

הפרש	ערך בספרים	ערך שוטף	
1,653	6,611	8,264	החלק שהועבר
347	1,389	1,736	החלק שנותר
2,000	8,000	10,000	ס"ה



- לאור העובדה שמחיר המכירה של הנכס ותשלומי החכירה בגין חכירתו בחזרה נקבעו בחוזה אחד והם תלויים זה בזה, לעיתים מסוכם על הגדלה (או הקטנה) של שני רכיבים אלו במקביל.
- כאשר מחיר המכירה ותשלומי החכירה נקבעים בחוזה על בסיס סבסוד צולב ואינם במחירי שוק, יש לתאם את מחיר המכירה לצורך מדידתו בשווי הוגן:
- כאשר מחיר המכירה של הנכס נמוך ממחיר השוק, יש לטפל בהפרש כמקדמה על חשבון תשלומי החכירה.
- כאשר מחיר המכירה של הנכס גבוה ממחיר השוק, יש לטפל בהפרש כמימון נוסף המסופק על ידי הרוכש-מחכיר למוכר-חוכר.

בנתוני הדוגמה לעיל, נניח כעת שני תרחישים:

- **מימון נוסף** - מחיר המכירה החוזי של המטוס הינו 10,500 (במקום 10,000) ותשלומי החכירה הם 1,288 (במקום 1,000). במקרה זה, לאור העובדה שמחיר המכירה החוזי של המטוס ותשלומי החכירה לא משקפים תנאי שוק, יש לטפל בעסקה באופן זהה לדוגמה הקודמת. בנוסף, יש להכיר בהתחייבות פיננסית בסך 500 ( $= 288 / 1.1 + 288 / 1.1^2$ ), שמהווה במהותה הכלכלית הלוואה נוספת, ולטפל בה לפי IFRS 9, כך שחלק מתשלומי החכירה יוקצו להתחייבות הפיננסית.
- **מקדמה** - מחיר המכירה החוזי של המטוס הינו 9,500 ותשלומי החכירה הם 712. במקרה זה, יש לטפל בעסקה באופן זהה לדוגמה הקודמת, למעט מדידת התחייבות החכירה בסך 1,236 ( $= 500 - 1,736 = 712 / 1.1 + 712 / 1.1^2$ ), שמביאה בחשבון את תשלום המקדמה.

פקודת יומן בתרחיש מימון נוסף:

- ח' מזומן 10,500
- ח' נכס זכות שימוש 1,389
- ז' מטוס 8,000
- ז' התחייבות חכירה 1,736
- ז' רווח בגין מכירה וחכירה חוזרת 1,653
- ז' התחייבות פיננסית 500

פקודת יומן בתרחיש מקדמה:

- ח' מזומן 9,500
- ח' נכס זכות שימוש 1,389
- ז' מטוס 8,000
- ז' התחייבות חכירה 1,236
- ז' רווח בגין מכירה וחכירה חוזרת 1,653