

## **תמריץ 1:**

בבעלות חברת 'בוני' קרקע אשר נרכשה בשנת 2013 תמורת 40 מ"ח. 'בוני' השתמשה בקרקע כמגרש חנייה, וקיום שיעורי רכיבה תחרותית באופנוע אחת לחודש. בתאריך 31 בדצמבר 2023 'בוני' מכרה לחברת 'קלייד' את הקרקע, תמורת שוויה ההוגן נכון לתאריך זה - 100 מ"ח. באותו היום 'בוני' דיווחה למס הכנסה על העסקה ושילמה מס רווח הון בגינה.

להלן תנאי חוזה המכירה:

1. הקרקע תעבור לבעלותה של חברת 'קלייד' החל ממועד החתימה על החוזה.
2. בתום השנתיים ל'בוני' תהיה זכות לקנות את הקרקע מ'קלייד' תמורת 130 מ"ח.

לצורך הפתרון הנח שיעור היוון : 10%

## **נדרש:**

- א. חוו דעתכם בשלוש שורות, מה המהות של העסקה לצורך קביעת הטיפול החשבונאי.
- ב. כיצד הייתה משתנה תשובתך לנדרש א' תחת ההנחה שהזכות לקנות מ'קלייד' חזרה את הקרקע הייתה תמורת מחיר של 80 מ"ח.

## **פתרון:**

**הפתרון מציג את הסוגיות העיקריות בהן ניתן לדון ואינו כולל את כל הפתרונות האפשריים. התקבלו גם פתרונות אחרים שהצביעו על ניתוח איכותי של המהות הכלכלית של העסקה.**

א. נדרש דיון האם המהות הכלכלית של העסקה היא אכן עסקת מכירה. לאור אופציית הרכש שניתנה ל'בוני' לפיה היא יכולה לרכוש חזרה את הנכס בסכום שהוא גבוה ממחיר המכירה המקורי של הנכס במונחי ערך נוכחי, יכולה לעלות טענה כי המהות העסקית של העסקה היא עסקת מימון ולא עסקת מכירה.

ב. במידה ומחיר המימוש הוא 80 ש"ח, המהות הכלכלית של העסקה אינה מכירה אלא חכירה (תפעולית) לאור העובדה כי לחברה יש אופציה לרכוש את הנכס במחיר מימוש נמוך יותר ממחיר המכירה של הקרקע. העסקה הינה במהות עסקת חכירה בה 'בוני' מחכירה את הקרקע ל'קלייד' למשך שנתיים (התשלום בגין החכירה התקבל בעצם מראש).