



תקן חשבונאות ממשלתי מספר 13

חכירות

ספטמבר, 2007

המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית

Israel Government Accounting Standards Board



The Israel Government Accounting Standards issued by the Israel Government Accounting Standards Board are often based on and may include translated parts of the text of the International Public Sector Accounting Standards (Copyright 12/2005) published by the International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) of the International Federation of Accountants (IFAC).

International Public Sector Accounting Standards, Exposure Drafts, and other IPSASB publications are copyright of the International Federation of Accountants, 545 Fifth Avenue, 14th Floor, New York 10017, USA, Telephone: +1 (212) 286-9344, FAX: +1 (212) 286-9570, E-mail: PublicSectorPubs@ifac.org, website: <http://www.ifac.org>.

All rights reserved. No part of the text of IPSASB's publications may be translated, reprinted or reproduced or utilized in any form either in whole or in part by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without prior permission in writing from the International Federation of Accountants.

The International Public Sector Accounting Standards have been translated to Hebrew and are published by Israel Government Accounting Standards Board with the permission of IFAC.

The approved text of the International Public Sector Accounting Standards is that published by the IPSASB in the English language and copies may be obtained direct from IFAC.

תקני חשבונאות ממשלתיים ישראליים המתפרסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית מתבססים לעיתים או עשויים לכלול חלקים מנוסח תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי (זכויות יוצרים 12/2005), המתפרסמים על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי (IPSASB) של הפדרציה הבינלאומית של רואי החשבון (IFAC).

לפדרציה הבינלאומית של רואי החשבון זכויות יוצרים בתקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי, הצעות לתקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי, וחומר אחר המתפרסם על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי. כתובתה של הפדרציה: 545 Fifth Avenue, 14th Floor, New York 10017, USA, טלפון: +1 (212) 286-9344, פקס: +1 (212) 286-9570, דואר אלקטרוני: PublicSectorPubs@ifac.org, אתר האינטרנט: <http://www.ifac.org>.

כל הזכויות שמורות. אין לתרגם, להעתיק, לשכפל, או לעשות שימוש בחלק כלשהו של פרסומי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי, אם באמצעים אלקטרוניים או מכניים או בכל אמצעי אחר, הקיים היום, או שיהיה קיים בעתיד, לרבות צילום, הקלטה או שימוש בכל שיטת אחסון ואחזור מידע, ללא הסכמה מוקדמת בכתב מהפדרציה הבינלאומית של רואי החשבון.

תרגום תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי ופרסומם בשפה העברית בידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית נעשה בהסכמת הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי.

הנוסח המחייב של תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי הוא זה המפורסם על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי בשפה האנגלית ואשר עותקים ממנו ניתן להשיג ישירות מהפדרציה הבינלאומית של רואי החשבון.

אין ללמוד מתקני החשבונאות הממשלתיים לגבי ישויות, שאינן בתחולת תקנים ממשלתיים אלו.

תקן חשבונאות ממשלתי מספר 13 - חכירות

ס פ ט מ ב ר 2 0 0 7

תוכן עניינים

<u>סעיף</u>	
1	מטרת התקן
2-7	תחולה
8-11	הגדרות
	שינויים בתשלומי החכירה בין תחילת החכירה לבין תחילת תקופת
9	החכירה
10	חוזי רכישה בתשלומים
11	שיעור ריבית שולי בגין האשראי
12-24	סיווג של חכירות
25-27	חכירות וחוזים אחרים
28-44	חכירות בדוחות הכספיים של חוכרים
28-41	חכירות מימוניות
42-44	חכירות תפעוליות
45-69	חכירות בדוחות הכספיים של מחכירים
45-49	חכירות מימוניות
50-61	הכרה לראשונה
62-69	חכירות תפעוליות
70-78	עסקאות מכירה וחכירה חזרה
79-84	הוראות מעבר
85-87	תחילה
88-90	שינויים בתקני חשבונאות ממשלתיים אחרים
	נספח 1 - הנחיות יישום
	הנחיית יישום 1 - סיווג של חכירה
	הנחיית יישום 2 - דיווח בגין חכירה מימונית על ידי מחכיר
	הנחיית יישום 3 - דיווח בגין חכירה מימונית על ידי חוכר
	הנחיית יישום 4 - עסקאות מכירה וחכירה חזרה שתוצאתן חכירה תפעולית
	הנחיית יישום 5 - חישוב שיעור ריבית הגלום בחכירה מימונית
	נספח 2 - בסיס למסקנות
	נספח 3 - ההבדלים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, חכירות, לבין תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13, חכירות
	נספח 4 - ההבדלים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, חכירות, לבין תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 (מתוקן 2003), חכירות

תקן חשבונאות ממשלתי מספר 13 - חכירות

ס פ ט מ ב ר 2 0 0 7

© כל הזכויות שמורות למוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית. אין להעתיק, לשכפל, לתרגם, להציג, לפרסם, להפיץ, להוציא לאור או לעשות שימוש מסחרי כלשהו בפרסום זה או בחלק ממנו, בכל דרך שהיא ובכל אמצעי מכני, אלקטרוני או אחר, ללא הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית.

תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי או חלקים מהם תורגמו לעברית ונכללו במסגרת תקני חשבונאות ממשלתיים בישראל באישור הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי. הנוסח המחייב של תקני חשבונאות ממשלתיים בישראל הוא זה המפורסם על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית בשפה העברית.

כל התייחסות לתקינה החשבונאית הבינלאומית למגזר הציבורי המובאת בתקן, או בהערות השוליים לתקן, או בנספחים, אין בה כשלעצמה כדי קביעה כי אותו תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי או חלקים ממנו אומצו על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית ככלל חשבונאי בישראל.

תקן זה מובא בסעיפים 90 - 1. כל הסעיפים בתקן מחייבים באותה מידה. הוראות התקן, המובאות באותיות מודגשות, מייצגות את העקרונות העיקריים של התקן. תקן זה יש לקרוא בהקשר למטרת התקן. תקני החשבונאות הממשלתיים המפורסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית אינם חלים על פריטים לא מהותיים.

מטרת התקן

1. מטרת תקן זה היא לקבוע עבור חוכרים ומחכירים, את המדיניות החשבונאית הנאותה והגילויים הנדרשים לגבי חכירות מימוניות ותפעוליות.

תחולה

2. ישות העורכת ומציגה דוחות כספיים על בסיס מצטבר, תיישם תקן זה לצורך הטיפול החשבונאי בכל סוגי החכירות, למעט:

(א) חכירות למטרת חקר או שימוש במינרלים, נפט, גז טבעי ומשאבים דומים מתכלים; וכן,

(ב) הסכמי רישוי לגבי פריטים כגון סרטי קולנוע, הקלטות וידאו, הצגות, כתבי יד, פטנטים וזכויות יוצרים.

יחד עם זאת, אין ליישם תקן זה כבסיס מדידה של:

(א) נדל"ן המוחזק על ידי חוכרים, המטופל כנדל"ן להשקעה (ראה תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, נדל"ן להשקעה);

(ב) נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי מחכירים בחכירות תפעוליות (ראה תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, נדל"ן להשקעה);

(ג) נכסים ביולוגיים המוחזקים על ידי חוכרים בחכירות מימוניות (ראה תקן חשבונאות בינלאומי או מקומי רלוונטי אשר עוסק בחקלאות); או,

(ד) נכסים ביולוגיים המוחזקים על ידי מחכירים בחכירות תפעוליות (ראה תקן חשבונאות בינלאומי או מקומי רלוונטי אשר עוסק בחקלאות).

3. תקן זה חל על כל הישויות הממשלתיות, למעט ישויות ממשלתיות עסקיות.

4. תקן זה חל על הסכמים המעבירים את זכות השימוש בנכסים, למרות שעשויים להידרש שירותים משמעותיים של המחכיר לצורך התפעול והתחזוקה של נכסים אלה. תקן זה אינו חל על הסכמים המהווים חוזי שירות שאינם מעבירים את זכות השימוש בנכסים מצד אחד לחוזה אחד לצד השני לחוזה. ישויות ממשלתיות עשויות להתקשר בחוזים מורכבים להספקת שירותים, אשר עשויים לכלול או שלא לכלול חכירות של נכסים. סעיפים 25 עד 27 מטפלים בהסכמים אלה.

5. תקן זה אינו חל על הסכמי חכירה למטרת חקר או שימוש במשאבי טבע כגון נפט, גז, עצים, מתכות או זכויות אחרות במינרלים, והסכמי רישוי לפריטים כגון סרטי קולנוע, הקלטות וידאו, הצגות, כתבי יד, פטנטים וזכויות יוצרים. זאת מאחר שהסכמים מסוג זה עשויים לעורר סוגיות חשבונאיות מורכבות, הדורשות טיפול נפרד.

6. תקן זה אינו חל על נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה נמדד על ידי חוכרים ומחכירים בהתאם להנחיות של תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16.

7. המבוא לתקינה חשבונאית בינלאומית למגזר הציבורי מסביר כי ישויות ממשלתיות עסקיות מיישמות את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים אשר מפורסמים על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות. ישויות ממשלתיות עסקיות מוגדרות בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 1, הצגת דוחות כספיים.

הגדרות

8. להלן מונחים המשמשים בתקן זה ומשמעותם:

אורך חיים כלכליים (Economic life) הוא אחד מהשניים:

(א) תקופה שבמהלכה נכס חזוי להניב הטבות כלכליות או פוטנציאל שירות למשתמש אחד או יותר; או,

(ב) מספר יחידות תפוקה או יחידות דומות, החזויות לנבוע מהנכס למשתמש אחד או יותר.

אורך חיים שימושיים (Useful life) (למטרת תקן זה) הוא אומדן התקופה הנותרת מתחילת תקופת החכירה, בהתעלם ממגבלת תקופת החכירה, שבמהלכה ההטבות הכלכליות או פוטנציאל השירות הגלומים בנכס חזויים להיצרך על ידי הישות.

דמי חכירה תלויים (Contingent rent) הם החלק מתשלומי החכירה שאינם קבועים בסכומם, אלא מבוססים על סכום עתידי של גורם המשתנה שלא עקב חלוף הזמן (לדוגמה, אחוז ממכירות עתידיות, סכום שימוש עתידי, מדדי מחירים עתידיים, שיעורי ריבית שוק עתידיים).

הכנסות מימון שטרם הופקו (Unearned finance revenue) הן ההפרש בין:

(א) ההשקעה ברוטו בחכירה; לבין,

(ב) ההשקעה נטו בחכירה.

השקעה ברוטו בחכירה (Gross investment in the lease) היא הסכום המצרפי של:

(א) תשלומי החכירה המינימליים המתקבלים על ידי המחכיר בחכירה מימונית; וכן,

(ב) כל ערך שייר בלתי מובטח אשר מתהווה למחכיר.

השקעה נטו בחכירה (Net investment in the lease) היא השקעה ברוטו בחכירה המהוונת לפי שיעור הריבית הגלום בחכירה.

חכירה (A lease) היא הסכם לפיו המחכיר מוסר לחוכר, בתמורה לתשלום או לסדרת תשלומים, את הזכות להשתמש בנכס לתקופת זמן מוסכמת.

חכירה מימונית (A finance lease) היא חכירה המעבירה את רוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות על נכס. בסופו של דבר, הבעלות על הנכס עשויה לעבור או לא לעבור.

חכירה שאינה ניתנת לביטול (A non-cancelable lease) היא חכירה שניתנת לביטול רק:

(א) כאשר מתרחשת תלויה כלשהי שסבירותה קלושה;

(ב) עם אישורו של המחכיר;

(ג) אם החוכר מתקשר בחכירה חדשה לגבי אותו נכס או לגבי נכס שווה ערך, עם אותו המחכיר; או,

(ד) כנגד תשלום של סכום נוסף על ידי החוכר, כך שבתחילת החכירה, קיימת ודאות סבירה להמשכה.

חכירה תפעולית (An operating lease) היא חכירה שאינה חכירה מימונית.

עלויות ישירות ראשוניות (Initial direct costs) הן עלויות תוספתיות, המיוחסות במישרין למשא ומתן ולהסדר החכירה, למעט עלויות כגון אלה אשר התהוו על ידי מחכיר שהוא יצרן או סוחר.

ערך שייר בלתי מובטח (Unguaranteed residual value) הוא אותו חלק מערך השייר של הנכס המוכר, אשר מימושו בידי המחכיר אינו מובטח, או מובטח רק על ידי צד קשור למחכיר.

ערך שייר מובטח (Guaranteed residual value) הוא:

(א) לגבי חוכר, אותו חלק של ערך השייר המובטח על ידי החוכר או על ידי צד אחר הקשור אליו (סכום הערבות הוא הסכום המקסימאלי שיכול להיות משולם, בכל מקרה); וכן,

(ב) לגבי מחכיר, אותו חלק מערך השייר המובטח על ידי החוכר או על ידי צד שלישי שאינו קשור למחכיר, אשר מסוגל לפרוע את המחויבות מבחינה פיננסית, בהתאם לערבות.

שווי הוגן (Fair value) הוא הסכום שבו ניתן להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בעסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון שאינם קשורים, הפועלים בצורה מושכלת.

שיעור הריבית הגלום בחכירה (The interest rate implicit in the lease) הוא שיעור ההיוון, אשר בתחילת החכירה, גורם לכך שהערך הנוכחי המצרפי של:

(א) תשלומי החכירה המינימליים; וכן,

(ב) ערך השייר הבלתי מובטח

יהיה שווה לסכום של (1) השווי הוגן של הנכס המוכר ושל (2) עלויות ראשוניות כלשהן של המחכיר.

שיעור ריבית שולי בגין האשראי של החוכר (The lessee's incremental borrowing rate of interest) הוא שיעור הריבית שהחוכר יצטרך לשלם בחכירה דומה, או אם שיעור זה לא ניתן לקביעה, השיעור בתחילת החכירה, בו ישא החוכר בגין נטילת אשראי לתקופה דומה וברמת ביטחון דומה, הנדרש לצורך רכישת הנכס.

תחילת החכירה (The inception of the lease) היא המועד המוקדם מבין מועד הסכם החכירה לבין מועד המחויבות בין הצדדים לגבי התנאים העיקריים של החכירה. במועד זה:

(א) החכירה מסווגת כחכירה תפעולית או כחכירה מימונית; וכן,

(ב) במקרה של חכירה מימונית, נקבעים הסכומים שיוכרו בתחילת תקופת החכירה.

תחילת תקופת החכירה (The commencement of the lease term) היא המועד ממנו החוכר זכאי לממש את זכות השימוש בנכס החכור. זהו מועד ההכרה לראשונה בחכירה (לדוגמה, ההכרה בנכס, התחייבויות, הכנסות והוצאות הנובעות מהחכירה, כפי שנאות).

תקופת החכירה (The lease term) היא התקופה שאינה ניתנת לביטול, שלגביה החוכר התקשר בהסכם חכירה של הנכס, יחד עם תקופות עתידיות כלשהן, שלגביהן לחוכר קיימת האופציה להמשיך לחכור את הנכס, בתשלום נוסף או ללא תשלום נוסף, כאשר בתחילת החכירה, קיימת ודאות סבירה כי החוכר יממש את האופציה.

תשלומי חכירה מינימאליים (Minimum lease payments) הם התשלומים לאורך תקופת החכירה שהחוכר נדרש, או עשוי להידרש לשלם, למעט דמי חכירה תלויים, עלויות בגין שירותים וכן אם רלוונטי, מסים שעל המחכיר לשלם ושבגינם יקבל החזר; לתשלומים כאמור יתווספו:

(א) לגבי חוכר, כל הסכומים המובטחים על ידו או על ידי צד קשור אליו; או,

(ב) לגבי מחכיר, כל ערך שייר המובטח לו על ידי:

(1) החוכר;

(2) צד קשור לחוכר; או,

(3) צד שלישי בלתי תלוי, שאינו קשור למחכיר, אשר מסוגל לפרוע את המחויבות מבחינה פיננסית, בהתאם לערבות.

עם זאת, אם לחוכר ניתנת אופציה לרכוש את הנכס במחיר אשר חזוי להיות נמוך דיו מהשווי ההוגן של האופציה במועד בו היא ניתנת למימוש, כך שקיימת רמת ודאות סבירה

בתחילת החכירה שהאופציה תמומש, תשלומי החכירה המינימליים יכללו את התשלומים המינימאליים שיש לשלם במהלך תקופת החכירה עד למועד החזוי למימוש אופציית רכישה זו והתשלום הנדרש למימושה.

מונחים שמוגדרים בתקני חשבונאות ממשלתיים אחרים משמשים בתקן זה באותה משמעות שנקבעה באותם תקנים והם נכללים במילון המונחים אשר פורסם על יד הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי.

שינויים בתשלומי החכירה בין תחילת החכירה לבין תחילת תקופת החכירה

9. הסכם חכירה או מחויבות בגין חכירה עשויים לכלול תנאי לפיו יש להתאים את תשלומי החכירה בגין שינויים בעלות ההקמה או הרכישה של הנכס המוכר או בגין השינויים במדידה אחרת כלשהי של עלות או ערך, כגון רמת מחיר כללית, או עלויות המחכיר למימון החכירה, במהלך התקופה שבין תחילת החכירה לבין תחילת תקופת החכירה. במקרה כזה, למטרות תקן זה סביר כי ההשפעה של שינויים כאמור תובא בחשבון בתחילת החכירה.

חוזי רכישה בתשלומים

10. הגדרת חכירה כוללת חוזי שכירות של נכס, הכוללים תנאי לפיו ניתנת לשוכר האופציה לרכוש את הבעלות בנכס בעת השלמת תנאים מוסכמים. חוזים אלה, לעתים ידועים כחוזי רכישה בתשלומים.

שיעור ריבית שולי בגין האשראי

11. כאשר לישות יש הלוואות המובטחות על ידי הממשלה, קביעת שיעור הריבית השולי בגין האשראי של החוכר תשקף את קיומן של ערבות ממשלתית כלשהי ועמלות קשורות כלשהן. האמור יוביל בדרך כלל, לשימוש בשיעור ריבית שולי בגין אשראי, נמוך יותר.

סיווג של חכירות

12. סיווג חכירות לצרכי תקן זה, מבוסס על המידה שבה הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות על נכס מוכר, הועברו למחכיר או לחוכר. סיכונים כוללים את האפשרויות להפסדים מקיבולת לא מנוצלת, התיישנות טכנולוגית או שינויים בערך, בשל שינויים בתנאים הכלכליים. תשואות עשויות להיות מיוצגות באמצעות הציפייה לפוטנציאל שירות או פעילות רווחית לאורך החיים הכלכליים של הנכס ורווח מעליית ערך או מימוש ערך השייר.

13. חכירה תסווג כחכירה מימונית אם היא מעבירה את רוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות. חכירה תסווג כחכירה תפעולית אם היא אינה מעבירה את רוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות.

14. מאחר שהעסקה בין המחכיר לחוכר מבוססת על הסכם חכירה ביניהם, יהיה זה נאות להשתמש בהגדרות עקביות. יישום הגדרות אלה בנסיבות שונות של המחכיר והחוכר עשוי להוביל לכך כי אותה חכירה תסווג על ידם באופן שונה. לדוגמה: זה עשוי להיות המקרה כאשר המחכיר נהנה מערך שייר מובטח שמסופק על ידי צד שאינו קשור לחוכר.

15. השאלה האם חכירה היא מימונית או תפעולית תלויה במהות העסקה, יותר מאשר בצורת החוזה. למרות שהדוגמאות שלהלן מתארות מצבים אשר יחד או לחוד מצביעים בדרך כלל על סיווג החכירה כחכירה מימונית, החכירה אינה צריכה לעמוד בכל הקריטריונים, על מנת להיות מסווגת כמימונית:

(א) החכירה מעבירה את הבעלות על הנכס לחוכר בתום תקופת החכירה;

(ב) לחוכר קיימת אופציה לרכוש את הנכס במחיר אשר חזוי שיהיה נמוך דיו מהשווי ההוגן של האופציה במועד בו היא ניתנת למימוש, כך שבתחילת החכירה, קיימת ודאות סבירה כי האופציה תמומש;

(ג) תקופת החכירה מתייחסת לחלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של הנכס, למרות שהבעלות בנכס אינה מועברת;

(ד) בתחילת החכירה, הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים, שווה לפחות לרוב רובו של השווי ההוגן של הנכס החכור;

(ה) הנכסים החכורים הם בעלי מאפיינים מיוחדים, כך שרק החוכר יכול להשתמש בהם ללא ביצוע התאמות משמעותיות; וכן,

(ו) הנכסים החכורים אינם ניתנים להחלפה בקלות על ידי נכס אחר.

16. סימנים אחרים אשר יחד או לחוד, יכולים אף הם להצביע על סיווג של חכירה כחכירה מימונית הם:

(א) אם החוכר יכול לבטל את החכירה, הוא ישא בהפסדים שייגרמו למחכיר עקב הביטול;

(ב) הפסדים או רווחים הנובעים מתנודות בשווי ההוגן של השייר מתהווים לחוכר (לדוגמה, בצורת הפחתה של דמי חכירה, השווה למרבית התקבול מהמכירות בתום החכירה); וכן,

(ג) לחוכר יש את היכולת להמשיך בחכירה לתקופה נוספת, בדמי חכירה הנמוכים משמעותית מדמי החכירה בשוק.

17. הדוגמאות והסימנים בסעיפים 15 ו- 16 אינם תמיד מוחלטים. אם ברור ממאפיינים אחרים כי החכירה אינה מעבירה את רוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות, החכירה תסווג כחכירה תפעולית. לדוגמה, זה עשוי להיות המקרה אם הבעלות על הנכס מועברת בתום החכירה תמורת תשלום משתנה השווה לשווי ההוגן של הנכס במועד ההעברה, או אם ישנם תשלומי חכירה תלויים, וכפועל יוצא מכך החוכר אינו נושא ברוב רובם של הסיכונים והתשואות.
18. סיווג חכירה נעשה בתחילת החכירה. אם במועד כלשהו, החוכר והמחכיר מסכימים לשנות את התנאים בהסכם החכירה, במקום לחדש אותה, באופן הגורם לשינוי בסיווג של החכירה, בהתאם לקריטריונים בסעיפים 12 עד 17, לו השינויים בתנאים היו בתוקף החל מתחילת החכירה, ההסכם המתוקן נחשב כהסכם חדש לאורך תקופתו. עם זאת, שינויים באומדנים (לדוגמה, שינויים באומדנים של אורך החיים הכלכליים או ערך השייר של הנכס המוחכר) או שינויים בנסיבות (לדוגמה, אי עמידה בהסכם על ידי החוכר), אינם גורמים לסיווג חדש של חכירה למטרות חשבונאיות.
19. חכירות של קרקע ובניינים מסווגות כחכירות תפעוליות או מימוניות בדומה לחכירות של נכסים אחרים. עם זאת, מאפיין של קרקע הוא שבאופן רגיל אורך חייה הכלכליים אינו מוגבל, ולכן אם לא חזוי שהבעלות בקרקע תעבור לחוכר בתום תקופת החכירה, החוכר בדרך כלל אינו נושא ברוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות ולכן החכירה של הקרקע היא חכירה תפעולית. תשלום אשר נעשה בכדי להתקשר או לרכוש מקרקעין חכור המטופל כחכירה תפעולית, מייצג תשלומי חכירה מראש אשר מופחתים לאורך תקופת החכירה בהתאם לדפוס ההטבות הניתנות.
20. מרכיב הקרקע ומרכיב הבניינים של חכירת קרקע ובניינים נחשבים כנפרדים למטרות סיווג חכירה. אם הבעלות על שני המרכיבים חזויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה, שני המרכיבים מסווגים כחכירה מימונית, בין אם הם נבחנים כחכירה אחת ובין אם כשתי חכירות, אלא אם ברור ממאפיינים אחרים שהחכירה אינה מעבירה את רוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות על מרכיב אחד או על שניהם. כאשר לקרקע יש אורך חיים שימושיים בלתי מוגבל, מרכיב הקרקע מסווג בדרך כלל כחכירה תפעולית, אלא אם הבעלות חזויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה, בהתאם לסעיף 19. מרכיב הבניינים מסווג כחכירה תפעולית או מימונית בהתאם לסעיפים 18 - 12.
21. לצורך הסיווג והטיפול החשבונאי בחכירה של קרקע ובניינים, יש להקצות את תשלומי החכירה המינימאליים (לרבות סכום כולל של מקדמות) בין מרכיב הקרקע לבין מרכיב הבניינים בהתאם לשווי ההוגן היחסי של זכויות החכירה במרכיב הקרקע ושל מרכיב הבניינים, בתחילת החכירה. אם לא ניתן להקצות באופן מהימן את תשלומי החכירה בין שני מרכיבים אלה, החכירה כולה תסווג כחכירה מימונית, אלא אם ברור ששני המרכיבים מהווים חכירה תפעולית, במקרה זה החכירה כולה תסווג כחכירה תפעולית.

22. לגבי חכירה של קרקע ומבנים בה הסכום שיוכר לראשונה עבור מרכיב הקרקע, בהתאם לסעיף 28, אינו מהותי, הקרקע והבניינים עשויים להיות מטופלים כיחידה אחת לצרכי סיווג החכירה והיחידה תסווג כחכירה תפעולית או מימונית בהתאם לסעיפים 18 - 12. במקרה זה, אורך החיים הכלכליים של הבניינים נחשב כאורך החיים הכלכליים של הנכס המוכר בכללותו.

23. מדידה נפרדת של מרכיב הקרקע ומרכיב הבניינים אינה נדרשת כאשר זכות החוכר הן בקרקע והן בבניינים מסווגת כנדל"ן להשקעה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16 תוך אימוץ מודל השווי ההוגן. חישובים מפורטים, נדרשים לצורך הערכה זו, רק אם הסיווג של אחד או שני המרכיבים אינו ודאי בדרך אחרת.

24. בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, אפשרי שחוכר יסווג את זכותו ברכוש המוחזק בחכירה תפעולית כנדל"ן להשקעה. אם כך, הזכות בנכס מטופלת כפי שהייתה מטופלת לו הייתה חכירה מימונית ובנוסף, מודל השווי ההוגן מיושם בגין הנכס שהוכר. החוכר ימשיך לטפל בחכירה כחכירה מימונית, גם אם אירוע עוקב משנה את המהות של זכות החוכר בנכס כך שהזכות לא תסווג יותר כנדל"ן להשקעה. זה יהיה המצב, אם לדוגמה, החוכר:

(א) החל להשתמש ברכוש ובעקבות זאת הרכוש הופך להיות נדל"ן בשימוש הבעלים לפי עלות השווה לשווי ההוגן במועד השינוי בשימוש; או,

(ב) מעניק חכירת משנה המעבירה לצד שלישי שאינו קשור את רוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות בזכות החכירה. חכירת משנה זו מטופלת על ידי החוכר כחכירה מימונית לצד שלישי, למרות שהיא עשויה להיות מדווחת כחכירה תפעולית על ידי צד שלישי.

חכירות וחוזים אחרים

25. חוזה עשוי להיות מורכב רק מהסכם לחכור נכס. עם זאת, חכירה עשויה אף להוות מרכיב אחד בסדרה רחבה יותר של הסכמים עם ישויות מהמגזר הפרטי לבנייה, בעלות, תפעול ו/או העברה של נכסים. ישויות ממשלתיות לעתים מתקשרות בהסכמים כאלה, בפרט לגבי נכסים מוחשיים לזמן ארוך ונכסי תשתית. לדוגמה, ישות ממשלתית עשויה לסלול כביש אגרה. לאחר מכן היא עשויה להחכיר אותו לישות מהמגזר הפרטי כחלק מהסדר, לפיו הישות מהמגזר הפרטי מסכימה:

(א) לחכור את כביש האגרה לתקופת זמן ממושכת (עם או בלי הזכות לרכוש אותו);

(ב) להפעיל את כביש האגרה; וכן,

(ג) למלא דרישות תחזוקה מקיפות, כולל שדרוג קבוע הן של שטח הכביש והן של הטכנולוגיה לבקרת התנועה.

הסכמים אחרים עשויים לכלול חכירה של תשתית מהמגזר הפרטי על ידי ישות ממשלתית.

26. כאשר הסדר כולל חכירה מימונית או תפעולית הניתנת לזיהוי, כמוגדר בתקן זה, הוראות התקן מיושמות לצורך הטיפול החשבונאי במרכיב החכירה של ההסדר.

27. ישויות ממשלתיות אף עשויות להתקשר במגוון הסכמים להספקת סחורות ו/או שירותים, אשר בהכרח כרוכים בשימוש בנכסים מיועדים. בחלק מהסכמים אלה, ייתכן ולא יהיה זה ברור, האם גלומה בהם חכירה כהגדרתה בתקן זה. במקרים אלה, נדרש להפעיל שיקול דעת מקצועי, ואם גלומה חכירה כאמור, תקן זה ייושם; אם לא גלומה חכירה כאמור ישויות ידווחו על הסכמים אלה תוך יישום ההוראות שנקבעו בתקני חשבונאות ממשלתיים אחרים מתאימים, או בהיעדר כאלה, בהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית ו/או מקומית רלוונטית אחרת.

חכירות בדוחות הכספיים של חוכרים

חכירות מימוניות

28. בתחילת תקופת החכירה על חוכרים להכיר בנכסים שנרכשו בחכירות מימוניות כנכסים, ובמחויבויות הקשורות בחכירה כהתחייבויות, במסגרת דוחותיהם על המצב הכספי. הנכסים וההתחייבויות יוכרו בסכומים השווים לשווי ההוגן של הרכוש המוכר, או לערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים, לפי הנמוך מביניהם, כאשר כל אחד מהם נקבע בתחילת החכירה. שיעור ההיוון שישמש בחישוב הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים, הוא שיעור הריבית הגלום בחכירה, אם זה מעשי לקבוע אותו; אם לא, יש להשתמש בשיעור ריבית שולי בגין אשראי של החוכר.

29. עסקאות ואירועים אחרים מטופלים ומוצגים בהתאם למהותם ולמציאות הפיננסית שלהם, ולא רק בהתאם לצורתם המשפטית. בעוד שהצורה המשפטית של הסכם חכירה היא שחוכר עשוי שלא לרכוש בעלות חוקית בנכס החוכר, במקרה של חכירות מימוניות, המהות והמציאות הפיננסית הן, שהחוכר רוכש את ההטבות הכלכליות או את פוטנציאל השירות מהשימוש בנכס החוכר למשך מרבית חייו הכלכליים, ובתמורה מתקשר במחויבות לשלם עבור זכות זו, בסכום השווה בקירוב לשווי ההוגן של הנכס וחיוב האשראי הקשור בתחילת החכירה.

30. אם עסקאות חכירה אלה אינן משתקפות בדוחות הכספיים של החוכר, הנכסים וההתחייבויות של הישות מוצגים בחסר, ולכן מעוותים את היחסים הפיננסיים. לפיכך,

יהיה זה נאות להכיר בחכירה מימונית בדוחות הכספיים של החוכר, הן כנכס והן כמחויבות לשלם תשלומי חכירה עתידיים. בתחילת תקופת החכירה, הנכס וההתחייבות לתשלומי חכירה עתידיים מוכרים בדוחות הכספיים בסכומים זהים, למעט בגין עלויות ישירות התחלתיות כלשהן של החוכר המתווספות לסכום המוכר כנכס.

31. אין זה נאות להציג התחייבויות בגין נכסים חכורים בדוחות הכספיים כקישור מהנכסים החכורים.

32. אם לצורך ההצגה של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, נעשית הבחנה בין התחייבויות שוטפות לבין התחייבויות שאינן שוטפות, הבחנה דומה נעשית עבור התחייבויות בגין חכירה.

33. לעיתים קרובות, עלויות ישירות התחלתיות מתהוות בהקשר לפעילויות חכירה ספציפיות, כגון ניהול משא ומתן וגיבוש תנאים של הסדרי חכירה. עלויות המזוהות כעלויות שניתן לייחסן באופן ישיר לפעילויות המבוצעות על ידי החוכר בגין חכירה מימונית, יכללו כחלק מהסכום שמוכר כנכס.

34. **תשלומי חכירה מינימאליים יוקצו בין חיוב אשראי לבין סכום הקישור בהתחייבות שטרם נפרעה. חיוב האשראי יוקצה לכל תקופה במהלך תקופת החכירה, על מנת ליצור שיעור ריבית תקופתי קבוע על יתרת ההתחייבות הנוותרת. דמי חכירה תלויים יחויבו כהוצאה בעת התהוותם.**

35. בפועל, הקצאת חיוב האשראי לתקופות דיווח במהלך תקופת החכירה, יכולה להתבצע על ידי החוכר בקירוב מסוים וזאת על מנת להקל על החישוב.

36. **בחכירה מימונית נוצרות בכל תקופת דיווח הוצאות פחת בגין נכסים בני פחת, והוצאות מימון. מדיניות הפחת של נכסים בני פחת חכורים, צריכה להיות עקבית עם מדיניות הפחת של נכסים בני פחת שבבעלות, והפחת שיוכר יחושב בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, דכוש קבוע וכל תקן חשבונאות בינלאומי ו/או מקומי בנושא נכסים בלתי מוחשיים, אשר אומץ על ידי הישות. אם לא קיימת ודאות סבירה שהחוכר ישיג בעלות בתום תקופת החכירה, הנכס יופחת במלואו על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים שלו.**

37. הסכום הניתן להפחתה של נכס חכור מוקצה לכל תקופת דיווח במהלך תקופת השימוש החזויה, על בסיס שיטתי אשר עקבי עם מדיניות הפחת שהחוכר מאמץ עבור נכסים בני פחת הנמצאים בבעלותו. אם קיימת ודאות סבירה, כי החוכר ישיג בעלות עד תום תקופת החכירה, תקופת השימוש החזויה היא אורך החיים השימושיים של הנכס. אחרת, הנכס מופחת על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים שלו.

38. סכום הוצאות הפחת בגין הנכס וסכום הוצאות המימון לתקופה, יהיה לעתים רחוקות שווה לתשלומי החכירה שיש לשלם בגין התקופה, ולכן אין זה נאות להכיר בתשלומי חכירה שיש לשלם כהוצאה. בהתאם, לא סביר כי הנכס וההתחייבות הקשורה יהיו שווים בסכומם לאחר תחילת תקופת החכירה.

39. על מנת לקבוע האם חלה ירידה בערכו של נכס חכור, ישות תיישם מבחנים מתאימים לירידת ערך בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים ו/ או מקומיים.

40. **חוכר ייתן את הגילויים הבאים בגין חכירה מימונית:**

(א) **לגבי כל קבוצת נכסים, הערך בספרים נטו במועד הדיווח;**

(ב) **התאמה בין סך תשלומי החכירה המינימליים במועד הדיווח, לבין ערכם הנוכחי;**

(ג) **כמו כן, ישות תיתן גילוי לסך תשלומי החכירה המינימליים במועד הדיווח, והערך הנוכחי שלהם, לגבי כל אחת מהתקופות הבאות:**

(1) **פחות משנה אחת;**

(2) **יותר משנה אחת ופחות מחמש שנים; וכן,**

(3) **יותר מחמש שנים;**

(ד) **דמי חכירה תלויים אשר הוכרו כהוצאה לתקופה;**

(ה) **סך תשלומי חכירת משנה מינימליים עתידיים, אשר חזויים להתקבל עבור חכירת משנה שאינה ניתנת לביטול במועד הדיווח; וכן,**

(ו) **תיאור כללי של הסדרי החכירה המהותיים של החוכר, כולל, אך לא מוגבל, לסעיפים הבאים:**

(1) **הבסיס לפיו נקבעים תשלומי דמי חכירה תלויים;**

(2) **הקיום והתנאים של אופציות לחידוש או לרכישה ושל סעיפי התאמה (escalation clauses); וכן,**

(3) **מגבלות המוטלות על ידי הסדרי החכירה, כגון אלה הנוגעות להחזר של עודף נטו, החזר השקעות הוניות, דיבידנדים, חוב נוסף וחכירה נוספת.**

41. בנוסף, דרישות הגילוי בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17 ותקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 21 וכן כל תקן חשבונאות בינלאומי ו/או מקומי בנושא נכסים בלתי מוחשיים ובנושא ירידת ערך נכסים מניבי מזומנים, אשר אומץ על ידי הישות, ייושמו על סכומי הנכסים החכורים בחכירות מימוניות אשר מטופלות על ידי החוכר כרכישות נכסים.

חכירות תפעוליות

42. בחכירה תפעולית תשלומי חכירה יוכרו כהוצאה על בסיס קו ישר, לאורך תקופת החכירה, אלא אם בסיס שיטתי אחר, מייצג את דפוס ההטבות של המשתמש על פני הזמן.

43. בחכירות תפעוליות, תשלומי חכירה (למעט עלויות בגין שירותים כגון ביטוח ותחזוקה) מוכרים כהוצאה על בסיס קו ישר, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג את דפוס ההטבות של המשתמש על פני הזמן, אפילו אם התשלומים אינם מבוצעים על אותו בסיס.

44. חוכרים יתנו את הגילויים הבאים בגין חכירות תפעוליות:

(א) סך תשלומי החכירה המינימליים העתידיים בחכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול, לגבי כל אחת מהתקופות הבאות:

(1) פחות משנה אחת;

(2) יותר משנה אחת ופחות מחמש שנים; וכן,

(3) יותר מחמש שנים;

(ב) סך תשלומי חכירת המשנה המינימאליים העתידיים, אשר יתקבלו עבור חכירת משנה שאינה ניתנת לביטול במועד הדיווח;

(ג) תשלומי חכירה וחכירת משנה המוכרים כהוצאה לתקופה, תוך הפרדה בין הסכומים בגין תשלומי חכירה מינימליים, דמי חכירה תלויים, ותשלומי חכירת משנה; וכן,

(ד) תיאור כללי של הסדרי החכירה המשמעותיים של החוכר, כולל אך לא מוגבל, לסעיפים הבאים:

(1) הבסיס לפיו נקבעים תשלומי דמי חכירה תלויים;

(2) הקיום והתנאים של אופציות לחידוש או לרכישה ושל סעיפי ההתאמה (escalation clauses); וכן,

(3) מגבלות המוטלות על ידי הסדרי החכירה, כגון אלה הנוגעות להחזר של עודף נטו, החזר השקעות הוניות, דיבידנדים, חוב נוסף וחכירה נוספת.

חכירות בדוחות הכספיים של מחכירים

חכירות מימוניות

45. תקן זה מתאר את הטיפול בהכנסות מימון המופקות מחכירות מימוניות. המונח "מחכיר" הוא יצרן או סוחר" משמש בתקן זה על מנת להתייחס לכל הישויות הממשלתיות המייצרות או סוחרות בנכסים, וכן פועלות כמחכירות של נכסים אלה, ללא קשר להיקף החכירה, המסחר או פעילויות הייצור שלהן. בהקשר לישות שהיא מחכיר שהוא יצרן או סוחר, התקן אף מתאר את הטיפול ברווחים ובהפסדים הנובעים מההעברה של נכסים.

46. ישויות ממשלתיות עשויות להתקשר בחכירות מימוניות כמחכיר, במגוון נסיבות. ישויות ממשלתיות מסוימות עשויות לסחור בנכסים על בסיס קבוע. לדוגמה, ממשלות עשויות להקים ישויות למטרה מיוחדת, אשר אחראיות על רכישה מרכזית של נכסים וצידוד עבור כל הישויות האחרות. ריכוז של פעולת הרכש עשוי לספק הזדמנות טובה יותר לקבל הנחות מסחריות או תנאים עדיפים אחרים. בתחומי שיפוט מסוימים, ישות רכש מרכזית עשויה לרכוש פריטים בשם ישויות אחרות, ולבצע את כל העסקאות בשם הישויות האחרות. בתחומי שיפוט אחרים, ישות רכש מרכזית עשויה לרכוש פריטים בשמה ותפקידיה עשויים לכלול:

(א) רכישת נכסים וצידוד;

(ב) העברת נכסים באמצעות מכירה או חכירה מימונית; וכך/או,

(ג) ניהול רחב של נכסים, כגון צי כלי רכב, לשימוש על ידי ישויות אחרות והפיכת אותם נכסים לזמינים לצורך חכירה לטווח ארוך או קצר, או לרכישתם.

47. ישויות ממשלתיות אחרות עשויות להתקשר בעסקאות חכירה בהיקף מוגבל ובתדירות נמוכה יותר. האמור נכון במיוחד, לגבי תחומי שיפוט מסוימים, בהם ישויות ממשלתיות היו הבעלים והמפעילים המסורתיים של נכסי תשתית תפעוליים כגון כבישים, סכרים ומפעלים לטיהור מים, וכבר אין זה מובן מאליו שהן הבעלים המלאים והאחראים התפעוליים, של נכסים אלה. ישויות ממשלתיות עשויות להעביר נכסי תשתית קיימים לישויות במגזר הפרטי בדרך של מכירה או חכירה מימונית. בנוסף, ישויות ממשלתיות עשויות להקים נכסי תשתית ונכסים מוחשיים חדשים לזמן ארוך, בשיתוף עם ישויות

מהמגזר הפרטי, מתוך כוונה כי הישות מהמגזר הפרטי תשא באחריות לגבי הנכסים בדרך של רכישה ישירה או בדרך של חכירה מימונית, כאשר הנכסים יושלמו. במקרים מסוימים, ההסדר מספק תקופה של שליטה על ידי המגזר הפרטי, לפני החזרת הבעלות והשליטה בנכס למגזר הממשלתי - לדוגמה, ממשלה עשויה לבנות בית חולים ולהחכיר את מתקניו לחברה מהמגזר הפרטי לתקופה של עשרים שנה, שלאחריה המתקנים חוזרים לשליטה ממשלתית.

48. מחכירים יכירו בתשלומי חכירה שיש זכאות לקבלם בגין חכירה מימונית כנכסים בדוחותיהם על המצב הכספי. הם יציגו נכסים אלה כחייבים בסכום השווה להשקעה בחכירה נטו.

49. בחכירה מימונית, רוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות מועברים על ידי המחכיר, ולכן תשלום חכירה שיש לקבל מטופל בידי המחכיר כפירעון קרן, והכנסות מימון, כפיצוי ותגמול של המחכיר עבור השקעתו ושירותיו.

הכרה לראשונה

50. עלויות ישירות ראשוניות מתהוות לעיתים קרובות על ידי המחכיר וכוללות סכומים כגון עמלות, אגרות משפטיות ועלויות פנימיות תוספתיות אשר מיוחסות במישרין למשא ומתן ולקביעת הסדר החכירה. הן אינן כוללות הוצאות עקיפות כגון אלה המתהוות על ידי צוות המכירה והשיווק. לגבי חכירות מימוניות, פרט לאלו שמעורבים בהן מחכירים שהם יצרנים או סוחרים, עלויות ישירות ראשוניות נכללות במדידה לראשונה של חייבים בגין חכירה מימונית ומקטינות את סכום ההכנסות המוכר על פני תקופת החכירה. שיעור הריבית הגלום בחכירה מוגדר באופן שבו העלויות הראשוניות הישירות נכללות באופן אוטומטי בסכום החייבים בגין חכירה מימונית ואין צורך להוסיף בנפרד. עלויות המתהוות על ידי מחכיר שהוא יצרן או סוחר בקשר למשא ומתן והסדר חכירה, אינן נכללות בהגדרת עלויות ישירות ראשוניות. כתוצאה מכך, הן אינן נכללות בהשקעה נטו של החכירה ומוכרות כהוצאה במועד בו מוכר הרווח או ההפסד מהמכירה, כאשר לגבי חכירה מימונית ההכרה היא בדרך כלל בעת תחילת תקופת החכירה.

51. ההכרה בהכנסות מימון צריכה להתבסס על דפוס המשקף שיעור תשואה תקופתי קבוע על החזר בגין ההשקעה נטו של המחכיר בחכירה מימונית.

52. המטרה של מחכיר היא להקצות את הכנסות המימון לאורך תקופת החכירה על בסיס שיטתי והגיוני. הקצאת הכנסות באופן כזה מבוססת על דפוס המשקף החזר תקופתי קבוע על ההשקעה נטו של המחכיר בחכירה מימונית. תשלומי חכירה המתייחסים לתקופת הדיווח, למעט עלויות בגין שירותים, נרשמים כנגד ההשקעה ברוטו בחכירה על מנת להקטין הן את הקרן והן את הכנסות המימון שטרם הופקו.

53. אומדנים של ערכי השייר הבלתי מובטחים, המשמשים בחישוב ההשקעה ברוטו של המחכיר בחכירה, נבחנים באופן שוטף. אם חל קיטון באומדן ערך השייר הבלתי מובטח, ההכנסות אשר מוקצות לאורך תקופת החכירה יתוקנו וכל קיטון ביחס לסכומים שכבר התהוו מוכר מיידית.
54. **מחכירים שהם יצרנים או סוחרים יכירו ברווחים או בהפסדים ממכירת נכסים בתקופה, בהתאם למדיניות המיושמת על ידי הישות במכירות סופיות (outright).**
55. **אם נקובים שיעורי ריבית הנמוכים באופן מלאכותי, אזי כל הרווחים או ההפסדים ממכירת נכסים יוגבלו לסכומים שהיו נובעים אם היה מחויב שיעור הריבית בשוק. עלויות המתהוות על ידי מחכיר שהוא יצרן או סוחר בקשר למשא ומתן והסדר החכירה יוכרו כהוצאה כאשר הרווח או ההפסד יוכר.**
56. ישויות ממשלתיות המייצרות נכסים או סוחרות בהם, עשויות להציע לרוכשים אפשריים לבחור בין רכישה או חכירה של נכס. חכירה מימונית של נכס בידי מחכיר שהוא יצרן או סוחר יוצרת שני סוגי הכנסות:
- (א) רווח או הפסד השווים לרווח או הפסד הנובעים ממכירה סופית של הנכס המוכר, במחירי מכירה רגילים, המשקפים הנחות כמות או הנחות מסחריות כלשהן ישימות; וכן,
- (ב) הכנסות מימון לאורך תקופת החכירה.
57. הכנסות ממכירות המוכרות בתחילת תקופת החכירה על ידי מחכיר שהוא יצרן או סוחר, הן השווי ההוגן של הנכס, או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים שהתהוו למחכיר, המחושב לפי שיעור ריבית מסחרי, לפי הנמוך מביניהם. עלות מכירת הנכס המוכרת בתחילת תקופת החכירה, היא העלות, או הערך בספרים אם שונה, של הנכס המוכר, בניכוי הערך הנוכחי של ערך השייר הבלתי מובטח. ההפרש בין ההכנסות מהמכירה לבין עלות המכירה, הוא הרווח או ההפסד מהמכירה אשר יוכר בהתאם למדיניות הישות לגבי מכירות סופיות.
58. מחכירים שהם יצרנים או סוחרים עשויים לעתים להציע ללקוחותיהם שיעורי ריבית נמוכים יותר משיעורי האשראי הרגילים שלהם. שימוש בשיעור כגון זה יגרום לכך, כי חלק גדול מידי מסך ההכנסות מהעסקה יוכר במועד המכירה. אם נקובים שיעורי ריבית הנמוכים באופן מלאכותי, הכנסות המוכרות כרווח או הפסד מהמכירה מוגבלות לסכום שהיה נובע אם היה מחויב שיעור האשראי הרגיל של הישות בעסקאות מסוג זה.

59. עלויות ישירות ראשוניות מוכרות כהוצאה בתחילת תקופת החכירה, מאחר שהן קשורות בעיקרן להפקת הרווח או ההפסד מהמכירה של היצרן או הסוחר.

60. מחכירים יתנו את הגילויים הבאים בגין חכירה מימונית:

(א) התאמה בין סך ההשקעה ברוטו בחכירה במועד הדיווח, לבין הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים שיש זכאות לקבלם במועד הדיווח. בנוסף, ישות תיתן גילוי בגין ההשקעה ברוטו בחכירה ובגין הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים שיש זכאות לקבלם במועד הדיווח, לגבי כל אחת מהתקופות הבאות:

(1) פחות משנה אחת;

(2) יותר משנה אחת ופחות מחמש שנים; וכן,

(3) יותר מחמש שנים;

(ב) הכנסות מימון שטרם הופקו;

(ג) ערכי השייר הבלתי מובטחים המתהווים עבור המחכיר;

(ד) הפרשה נצברת לתשלומי חכירה מינימליים לקבל, אשר אינם ניתנים לגביה;

(ה) דמי חכירה תלויים שהוכרו בדוח על הביצוע הכספי; וכן,

(ו) תיאור כללי של הסדרי החכירה המהותיים של המחכיר.

61. כמדד לגידול בפעילויות חכירה, יהיה זה לעתים שימושי לתת גילוי אף בגין השקעה ברוטו בניכוי הכנסות שטרם הופקו בעסק חדש שנוסף במהלך תקופת הדיווח, לאחר הפחתה של סכומים מתאימים בגין חכירות שבוטלו.

חכירות תפעוליות

62. מחכירים יציגו נכסים בחכירה תפעולית בדוחותיהם על המצב הכספי בהתאם למהות הנכס.

63. הכנסות חכירה מחכירה תפעולית, יוכרו כהכנסות על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג טוב יותר את דפוס הזמן שבו מנוצלות ההטבות המופקות מהנכס המוכר.

64. עלויות, כולל פחת, המתהוות בעת הפקת הכנסות מחכירה, מוכרות כהוצאה. הכנסות מחכירה (למעט תקבולים בגין שירותים המסופקים, כגון ביטוח או תחזוקה) מוכרות כהכנסות על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה, אפילו אם התקבולים אינם נעשים על אותו בסיס, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג טוב יותר את דפוס הזמן שבו מנוצלות ההטבות המופקות מהנכס המוכר.

65. עלויות ישירות ראשוניות המתהוות על ידי המחכיר בעת משא ומתן והסדרת חכירה תפעולית יתווספו לערך בספרים של הנכס המוכר ויוכרו כהוצאה על פני תקופת החכירה על בסיס זהה לזה של הכנסות מחכירה.

66. מדיניות הפחת בגין נכסים מוכרים בני פחת, צריכה להיות עקבית עם מדיניות הפחת הרגילה של המחכיר לגבי נכסים דומים, והפחת יחושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, וכל תקן חשבונאות בינלאומי ו/או מקומי בנושא נכסים בלתי מוחשיים, אשר אומץ על ידי הישות.

67. על מנת לקבוע האם חלה ירידת ערך של נכס מוכר, ישות תיישם את המבחנים המתאימים לירידת ערך בהתאם לתקני החשבונאות הבינלאומיים ו/או המקומיים.

68. מחכיר שהוא יצרן או סוחר אינו מכיר ברווח כלשהו ממכירה בעת התקשרות בחכירה תפעולית, מאחר שהחכירה אינה שקולה למכירה.

69. מחכירים יתנו את הגילויים הבאים בגין חכירה תפעולית:

(א) תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים בחכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול, באופן מצרפי ולגבי כל אחת מהתקופות הבאות:

(1) פחות משנה אחת;

(2) יותר משנה אחת ופחות מחמש שנים; וכן,

(3) יותר מחמש שנים;

(ב) סך דמי חכירה תלויים שהוכרו בדוח על הביצוע הכספי לתקופה; וכן,

(ג) תיאור כללי של הסדרי החכירה המשמעותיים של המחכיר.

עסקאות מכירה וחכירה חזרה

70. עסקאות מכירה וחכירה חזרה כוללות מכירה של נכס וחכירה של אותו נכס בחזרה. תשלום החכירה ומחיר המכירה תלויים בדרך כלל זה בזה, מאחר שמנוהל בגינם משא ומתן כחבילה אחת. הטיפול החשבונאי בעסקאות מכירה וחכירה חזרה תלוי בסוג החכירה המעורבת.
71. **אם תוצאתה של עסקת מכירה וחכירה חזרה היא חכירה מימונית, כל סכום עודף מתמורת המכירה על הערך בספרים, לא יוכר מיידית כהכנסה על ידי המוכר חוכר. במקום זאת, יש לדחות את העודף ולהפחיתו על פני תקופת החכירה.**
72. אם חכירה חזרה היא חכירה מימונית, העסקה מהווה כלי שבאמצעותו המחכיר מספק מימון לחוכר, בה הנכס משמש כבטחון. מסיבה זאת, אין זה נאות להתייחס לעודף תקבולי מכירה על הערך בספרים כהכנסות. יש לדחות עודף זה ולהפחיתו על פני תקופת החכירה.
73. **אם תוצאתה של עסקת מכירה וחכירה חזרה היא חכירה תפעולית, וברור כי העסקה נעשתה בשווי הוגן, כל רווח או הפסד יוכר מיידית. אם מחיר המכירה נמוך מהשווי ההוגן, כל רווח או הפסד יוכר מיידית, פרט למצב בו הפיצוי על ההפסד נעשה על ידי תשלומי חכירה עתידיים אשר נמוכים ממחיר השוק, במקרה זה יש לדחות את ההפסד ולהפחיתו באופן יחסי לתשלומי החכירה על פני תקופת השימוש החזויה בנכס. אם מחיר המכירה גבוה מהשווי ההוגן, יש לדחות את העודף מעל השווי ההוגן ולהפחיתו על פני תקופת השימוש החזויה בנכס.**
74. אם החכירה חזרה היא חכירה תפעולית, ותשלומי החכירה ומחיר המכירה נקבעים לפי שווי הוגן, התרחשה למעשה עסקת מכירה רגילה וכל רווח או הפסד מוכר מיידית.
75. **בחכירות תפעוליות, אם השווי ההוגן במועד המכירה והחכירה חזרה נמוך מהערך בספרים של הנכס, יש להכיר מיידית בהפסד השווה לסכום ההפרש שבין הערך בספרים לבין השווי ההוגן.**
76. בחכירות מימוניות, אין צורך בהתאמות אלה, למעט מקרה בו חלה ירידת ערך ויש להכיר בה בהתאם לכל תקן חשבונאות בינלאומי ו/או מקומי בנושא ירידת ערך, אשר אומץ על ידי הישות.
77. דרישות הגילוי לגבי עסקאות מכירה וחכירה חזרה חלות באופן זהה על חוכרים ומחכירים. התיאור הנדרש של הסדרי חכירה מהותיים מוביל למתן גילוי בגין הפרשות מיוחדות ובלתי רגילות של ההסכם או של תנאי עסקאות המכירה והחכירה חזרה.

78. מתן גילוי נפרד לגבי עסקאות מכירה וחכירה חזרה עשוי להידרש בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 1, *הצגת דוחות כספיים*.

הוראות מעבר

79. **בוטל.**

80. **בוטל.**

81. **בוטל.**

82. **בוטל.**

83. **בוטל.**

84. **בוטל.**

תחילה

85. **תקן חשבונאות ממשלתי זה יחול לגבי דוחות כספיים שנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחרייו. הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית מעודדת יישום מוקדם של התקן. אם ישות מיישמת תקן זה לתקופות המתחילות לפני 1 בינואר 2009, עליה לתת גילוי לגבי עובדה זו.**

86. **כאשר ישות מאמצת לצרכי דיווח כספי, חשבונאות על בסיס מצטבר, כפי שמוגדרת בתקני חשבונאות ממשלתיים, לאחר מועד התחילה, תקן זה ייושם, בדוחותיה הכספיים השנתיים המתייחסים לתקופות המתחילות במועד האימוץ או אחרייו.**

87. **בוטל.**

שינויים בתקני חשבונאות ממשלתיים אחרים

88. **ההפניה לתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13, *חכירות* בסעיף 10(א) לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 9, *הכנסות מעסקאות חליפין*, הוחלפה בהפניה לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, *חכירות*.**

89. ההפניות לתקן חשבוונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13, *חכירות בסעיפים 30 ו- 71* לתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 17, *רכוש קבוע*, הוחלפו בהפניות לתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13, *חכירות*.

90. ההפניות לתקן חשבוונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13, *חכירות בסעיפים 13(ב)* ובדוגמה 8 לנספח 3 לתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 19, *הפרשות*, *התחייבויות תלויות ונכסים תלויים*, הוחלפו בהפניות לתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13, *חכירות*.

נספח 1 - הנחיות יישום

הנחיית יישום 1 - סיווג של חכירה

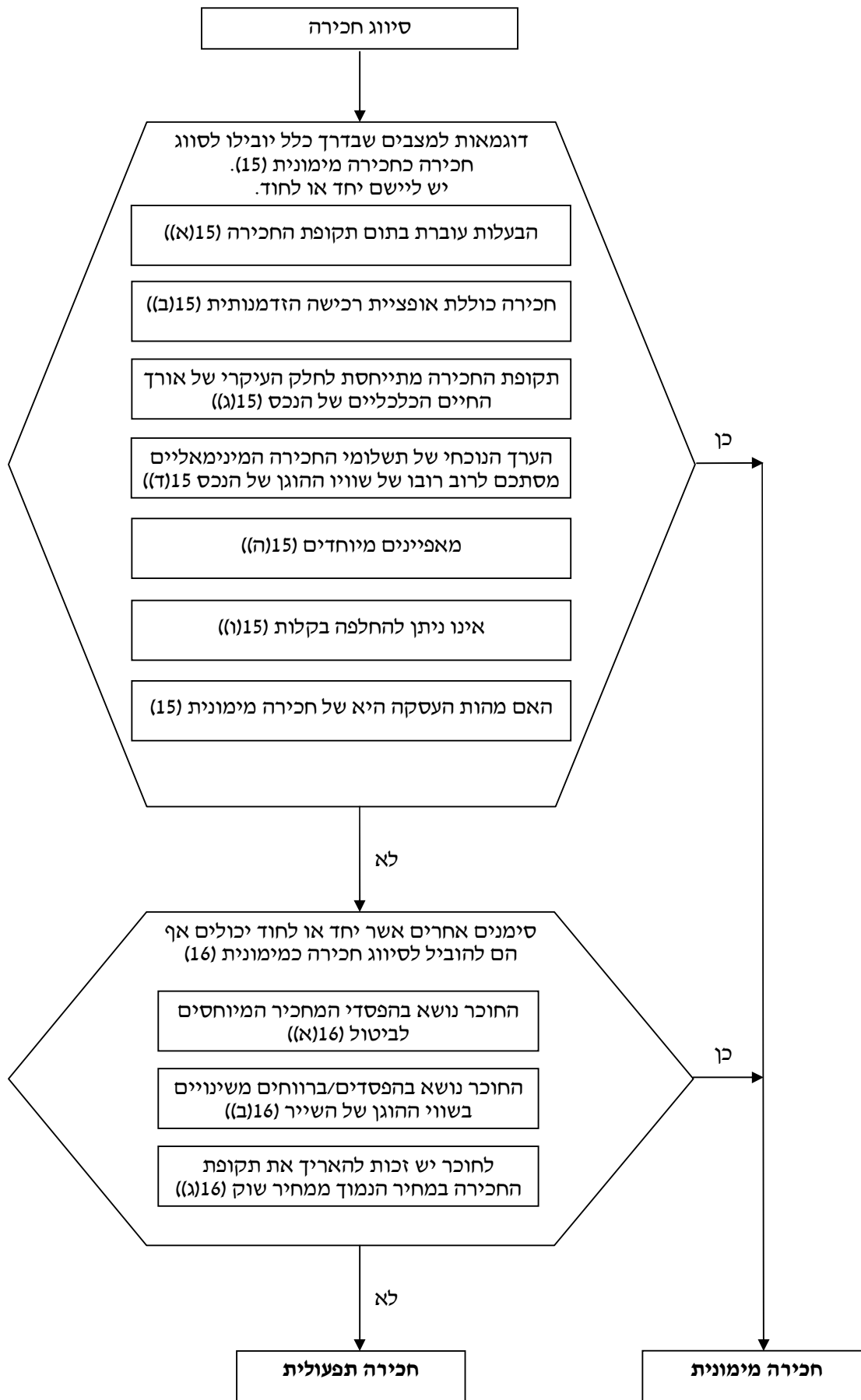
הנחייה זו נלווית לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, אך אינה מהווה חלק ממנו.

נספח זה הוא להדגמה בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקנים, עם זאת יש לפרשו בהקשר לתוכנם. מטרת הנספח היא להדגים את יישום התקנים על מנת לסייע בהבהרת משמעותם.

מטרת התרשים בעמוד הבא, היא לסייע בסיווג חכירה כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית. חכירה מימונית היא חכירה המעבירה את רוב רובם של הסיכונים והתשואות הכרוכים בבעלות על נכס. חכירה תפעולית היא חכירה שאינה חכירה מימונית.

הדוגמאות הכלולות בתרשים הזרימה אינן משקפות בהכרח את כל המצבים האפשריים בהם חכירה עשויה להיות מסווגת כחכירה מימונית, ואין לסווג חכירה בהכרח כחכירה מימונית מתוקף התרשים או מניתובו. השאלה האם חכירה היא מימונית או תפעולית תלויה במהות העסקה, ולא בצורת החוזה (סעיף 15).

בתרשים הזרימה, המספרים בסוגריים מתייחסים למספרי הסעיפים בתקן.

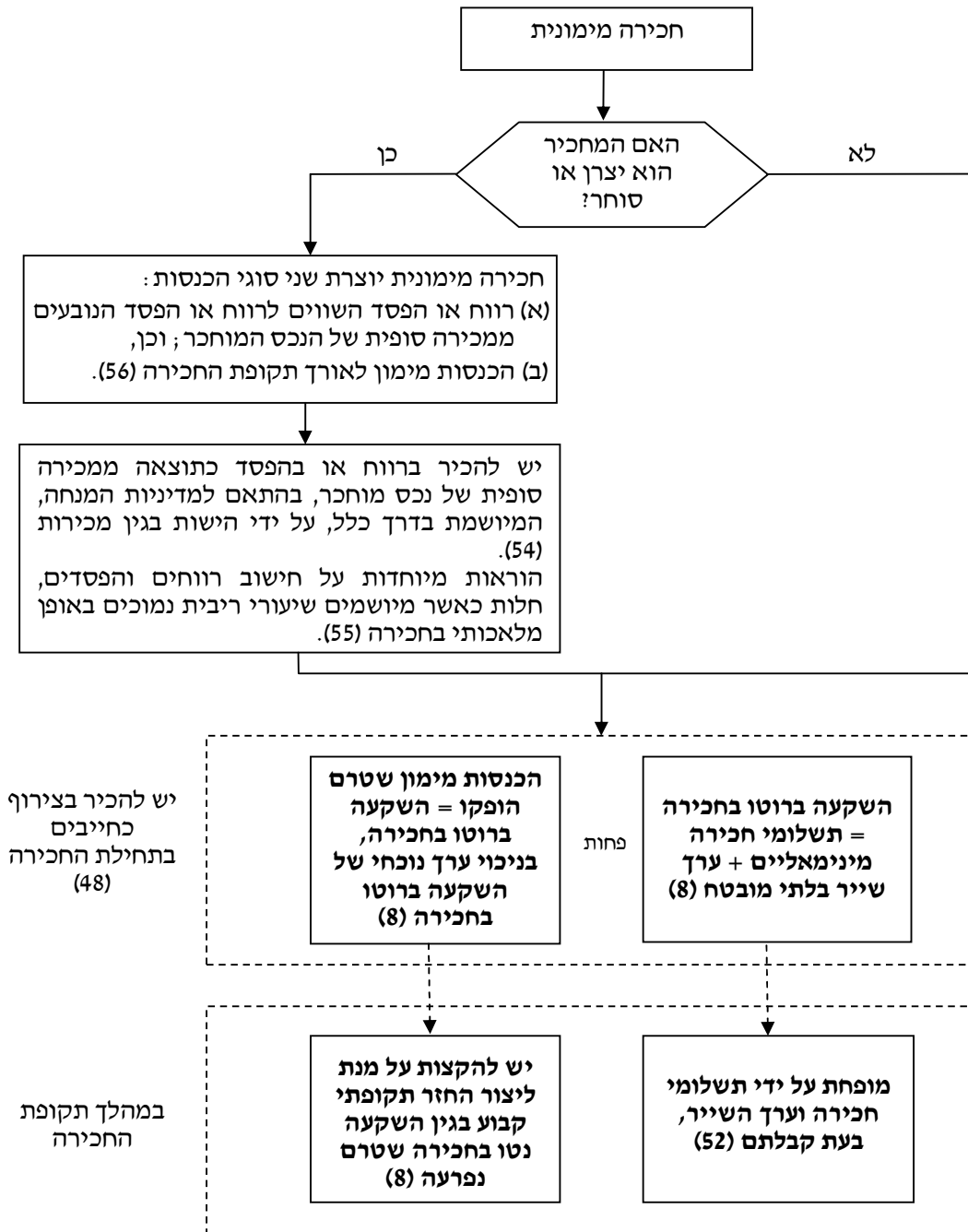


הנחיית יישום 2 - דיווח בגין חכירה מימונית על ידי מחכיר

הנחייה זו נלווית לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, אך אינה מהווה חלק ממנו.

נספח זה הוא להדגמה בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקנים, עם זאת יש לפרשו בהקשר לתוכנם. מטרת הנספח היא להדגים את יישום התקנים ולסייע בהבהרת משמעותם.

בתרשים הזרימה, המספרים בסוגריים מתייחסים למספרי הסעיפים בתקן.

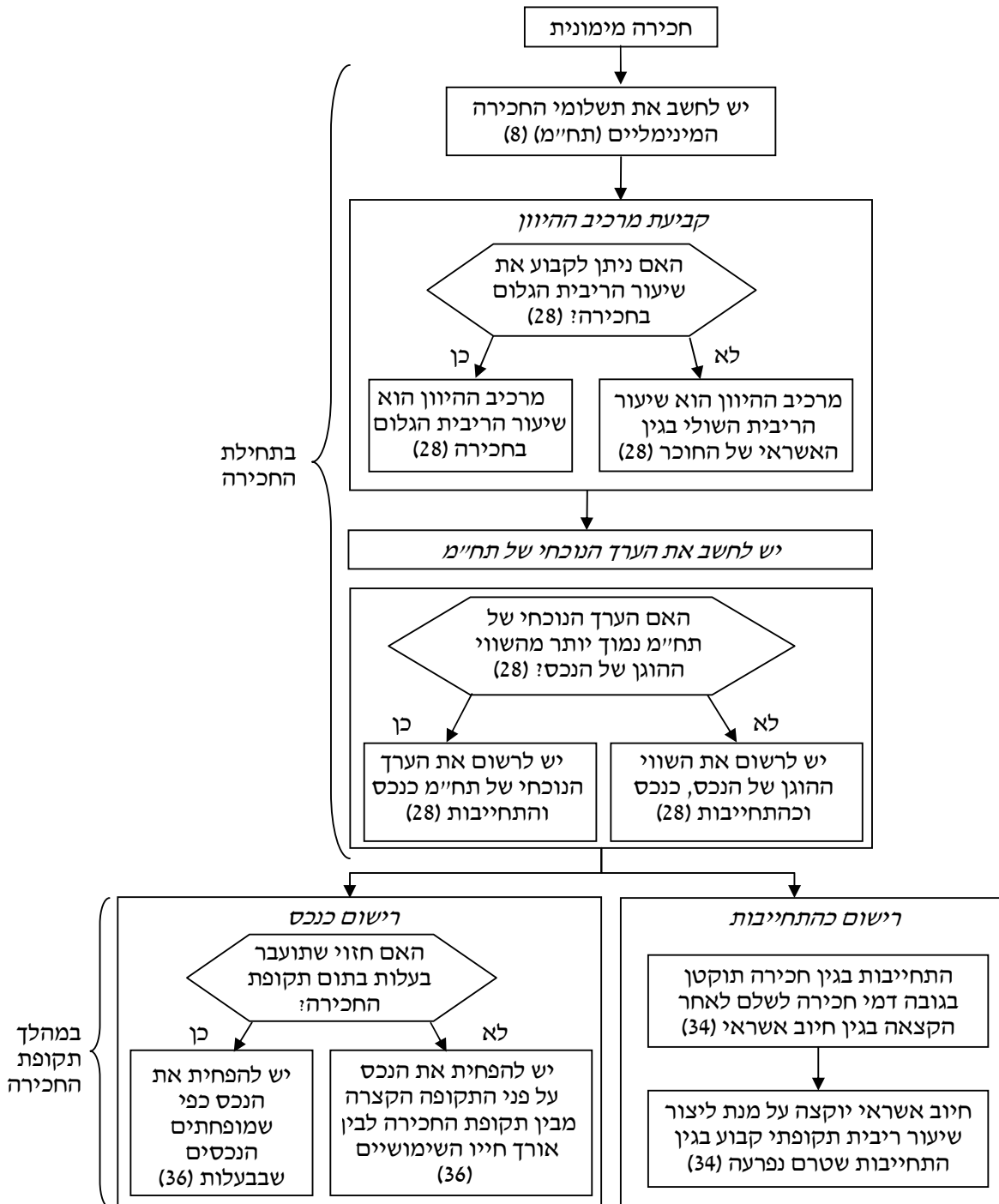


הנחיית יישום 3 - דיווח בגין חכירה מימונית על ידי חוכר

הנחייה זו נלווית לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, אך אינה מהווה חלק ממנו.

נספח זה הוא להדגמה בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקנים, עם זאת יש לפרשו בהקשר לתוכנם. מטרת הנספח היא להדגים את יישום התקנים על מנת לסייע בהבהרת משמעותם.

בתרשים הזרימה, המספרים בסוגריים מתייחסים למספרי הסעיפים בתקן.



הנחיית יישום 4 - עסקאות מכירה וחכירה חזרה שתוצאתן חכירה תפעולית

הנחייה זו נלווית לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, אך אינה מהווה חלק ממנו.

נספח זה הוא להדגמה בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקנים. מטרת הנספח היא להדגים את יישום התקנים על מנת לסייע בהבהרת משמעותם.

עסקת מכירה וחכירה חזרה שתוצאתה חכירה תפעולית עשויה לגרום לרווח או הפסד, שקביעתם והטיפול בהם תלויים בערך בספרים של הנכס המוחכר, שוויו ההוגן ומחיר המכירה שלו. הטבלה שלהלן מראה את דרישות התקן בנסיבות שונות.

מחיר מכירה לפי שווי הוגן (סעיף 65)	ערך בספרים שווה לשווי הוגן	ערך בספרים נמוך משווי הוגן	ערך בספרים גבוה משווי הוגן
רווח	אין רווח	יש להכיר ברווח באופן מיידי	אין רווח
הפסד	אין הפסד	אין הפסד	יש להכיר בהפסד באופן מיידי

מחיר מכירה נמוך משווי הוגן (סעיף 65)	ערך בספרים שווה לשווי הוגן	ערך בספרים נמוך משווי הוגן	ערך בספרים גבוה משווי הוגן
רווח	אין רווח	יש להכיר ברווח באופן מיידי	אין רווח (ביאור 1)
הפסד שאינו מפוצה בדרך של תשלומי חכירה עתידיים במחיר הנמוך ממחיר שוק	יש להכיר בהפסד באופן מיידי	יש להכיר בהפסד באופן מיידי	(ביאור 1)
הפסד המפוצה בדרך של תשלומי חכירה עתידיים במחיר הנמוך ממחיר שוק	יש לדחות ולהפחית את ההפסד	יש לדחות ולהפחית את ההפסד	(ביאור 1)

מחיר מכירה גבוה משווי הוגן (סעיף 65)	ערך בספרים שווה לשווי הוגן	ערך בספרים נמוך משווי הוגן	ערך בספרים גבוה משווי הוגן
רווח	יש לדחות ולהפחית את הרווח	יש לדחות ולהפחית את הרווח (ביאור 2)	יש לדחות ולהפחית את הרווח (ביאור 3)
הפסד	אין הפסד	אין הפסד	(ביאור 1)

ביאור 1 - חלקים אלה של הטבלה מייצגים את הנסיבות שבהן יש לטפל בהתאם לסעיף 75 של התקן. בסעיף 75 נדרש כי תרשם ירידת ערך של נכס כך שהוא יופחת לשוויו ההוגן, כאשר הנכס כפוף למכירה וחכירה חזרה.

ביאור 2 - אם מחיר המכירה גבוה מהשווי ההוגן, העודף מעל השווי ההוגן ידחה ויופחת לאורך תקופת השימוש החזויה של הנכס (סעיף 73).

ביאור 3 - הרווח יהווה את ההפרש שבין השווי ההוגן ומחיר המכירה, כך שתתבצע ירידת ערך עד לשוויו ההוגן אשר נמוך מהערך בספרים בהתאם לסעיף 75.

הנחיית יישום 5 - חישוב שיעור ריבית הגלום בחכירה מימונית

הנחייה זו נלווית לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, אך אינה מהווה חלק ממנו.

נספח זה הוא להדגמה בלבד, ואינו מהווה חלק מהתקנים. מטרת הנספח היא להדגים את יישום התקנים על מנת לסייע בהבהרת משמעותם.

התקן (סעיף 28) דורש מחוכרים של נכסים שנרכשו בחכירה מימונית לחשב את שיעור הריבית הגלום בחכירה, כאשר האמור ישים. סעיף 34, דורש מהחוכרים להקצות את תשלומי החכירה בין חיוב אשראי לבין סכום הקיטון בהתחייבות שטרם נפרעה, תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. הסכמי חכירות רבים מזהים באופן מפורש את שיעור הריבית הגלום בחכירה, אך חלקם אינו עושה כן. אם הסכם חכירה אינו מזהה את שיעור הריבית הגלום בחכירה, על החוכר לחשב את השיעור, תוך שימוש בנוסחת ערך נוכחי. מחשבוני פיננסיים וגיליונות אלקטרוניים יחשבו באופן אוטומטי את שיעור הריבית הגלום בחכירה. כאשר אלה אינם זמינים, ישויות יכולות להשתמש בנוסחה לערך נוכחי לצורך חישוב ידני של השיעור. הנספח מדגים את שתי השיטות הנפוצות הבאות לחישוב שיעור הריבית: ניסוי וטעייה, ואינטרפולציה (interpolation). שתי השיטות משתמשות בנוסחה לערך נוכחי על מנת לגזור את שיעור הריבית.

נוסחאות לערך נוכחי זמינות באופן רחב בספרי לימוד חשבונאיים ומימוניים. הערך הנוכחי (ע.ג.) של תשלומי החכירה המינימליים (תח"מ) מחושב באמצעות הנוסחה הבאה:

$$\text{ע.ג. (תח"מ)} = \frac{S}{(1+r)^n} + \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

כאשר:

S - ערך השייר המובטח.

A - תשלום תקופתי קבוע.

r - שיעור ריבית תקופתי הגלום בחכירה המבוטא על בסיס עשרוני.

n - מספר התקופות במהלך החכירה.

דוגמה

יחידת משנה x במשרד ממשלתי מתקשרת בהסכם לרכישת כלי רכב בחכירה מימונית. השווי ההוגן של כלי הרכב בתחילת החכירה הוא 25,000 ש"ח, תשלומי חכירה השנתיים הם 5,429 ש"ח עם אפשרות לפיגור בתשלום, תקופת החכירה היא 4 שנים, וערך השייר המובטח הוא 10,000 ש"ח. הסכם החכירה אינו כולל כל שירותים נוספים, פרט להספקה של כלי הרכב. יחידת משנה x אחראית לכל העלויות השוטפות של כלי הרכב כולל ביטוח, דלק ותחזוקה. הסכם החכירה אינו מציין את שיעור הריבית הגלום בחכירה. שיעור הריבית השולי על האשראי של החוכר הוא 7% לשנה. מספר מוסדות פיננסיים מפרסמים הלוואות מובטחות לכלי רכב בשיעור שניע בין 7.5% לבין 10%.

שיטת ניסוי וטעייה

החישוב הוא תהליך החוזר על עצמו - כלומר, החוכר חייב לעשות את "הניחוש הכי טוב" של שיעור הריבית ולחשב את הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים, ולהשוות את התוצאה לשווי ההוגן של הנכס החכור בתחילת החכירה. אם התוצאה נמוכה יותר מהשווי ההוגן, שיעור הריבית שנבחר היה גבוה מדי, אם התוצאה גבוהה מהשווי ההוגן, שיעור הריבית שנבחר היה נמוך מדי. שיעור הריבית הגלום בחכירה הוא השיעור שבו משתמשים כאשר הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים שווה לשווי ההוגן של הנכס החכור בתחילת החכירה.

יחידת משנה x תתחיל את החישובים באמצעות האומדן הטוב ביותר - לדוגמה שיעור הריבית השולי על האשראי שלה הוא בגובה 7% לשנה, שהוא נמוך מדי. לאחר מכן היא תשתמש בשיעור סביר מקסימאלי - לדוגמה שיעור של 10% לשנה המוצע להלוואות המובטחות בכלי רכב, שיהיה גבוה מדי. לאחר מספר חישובים, היא תגיע לשיעור הנכון של 8.5% לשנה.

לצורך חישוב שיעור הריבית, יחידת המשנה משתמשת בנוסחת ע.ג (תח"מ) לעיל, כאשר:

$$S = 10,000$$

$$n = 4$$

$$r = \text{שיעור ריבית לשנה על בסיס עשרוני}$$

$$A = 5,429$$

$$\text{ע.ג (תח"מ) מטרה} = 25,000$$

שיעור הריבית השולי על האשראי של יחידת משנה x הוא 7% (0.07) לשנה (המספרים מעוגלים):

$$\begin{aligned} \text{ע.ג (תח"מ)} &= \frac{10,000}{(1 + 0.07)^4} + \frac{5,429}{0.07} \left[1 - \frac{1}{(1 + 0.07)^4} \right] \\ &= 7,629 + 18,390 = \\ &= 26,019 \end{aligned}$$

הע.ג (תח"מ) המתקבל באמצעות שימוש בשיעור הריבית השולי על האשראי הוא גבוה יותר מהשווי ההוגן של הנכס החכור, לכן שיעור הריבית הגלום בחכירה הוא גבוה יותר. יחידת המשנה חייבת לבצע חישובים בשיעורי ריבית אחרים על מנת לקבוע את השיעור בפועל (המספרים מעוגלים):

שיעור הריבית נמוך מדי	=	25,673	=	ע.ג (תח"מ) לפי 7.5%
שיעור הריבית גבוה מדי	=	24,040	=	ע.ג (תח"מ) לפי 10%
שיעור הריבית גבוה מדי	=	24,674	=	ע.ג (תח"מ) לפי 9%
שיעור הריבית נמוך מדי	=	25,333	=	ע.ג (תח"מ) לפי 8%
שיעור ריבית נכון	=	25,000	=	ע.ג (תח"מ) לפי 8.5%

יחידת המשנה תשתמש עתה בשיעור ריבית של 8.5% על מנת להקצות את תשלומי החכירה בין חיוב האשראי לבין הקיטון בהתחייבות בגין החכירה, כמוצג בטבלה להלן.

שיטת האינטרפולציה

חישוב של שיעור הריבית הגלום בחכירה דורש מהחוכר לחשב לראשונה את הערך הנוכחי לפי שיעור ריבית גבוה יותר ולפי שיעור ריבית נמוך יותר. ההפרשים (בערכים מוחלטים) בין התוצאות שהתקבלו והערך הנוכחי בפועל משמשים לצורך אינטרפולציה של שיעור הריבית הנכון. באמצעות הנתונים שהתקבלו לעיל, והתוצאות עבור 7% ו-10%, ניתן לבצע אינטרפולציה לשיעור הריבית בפועל כמוצג להלן (המספרים מעוגלים):

$$\text{ע.נ לפי 7\%} = 26,019, \text{ הפרש} = 1,019 \text{ (כלומר } 26,019 - 25,000)$$

$$\text{ע.נ לפי 10\%} = 24,040, \text{ הפרש} = 960 \text{ (כלומר } 24,040 - 25,000)$$

$$r = 7\% + (10\% - 7\%) \frac{1,019}{(1,019 + 960)}$$

$$= 7\% + (3\% * 0.5)$$

$$= 7\% + 1.5\%$$

$$= 8.5\%$$

יחידת משנה X תשתמש עתה בשיעור ריבית של 8.5% לרישום החכירה בספריה והקצאת תשלומי החכירה בין חיוב האשראי לבין קיטון בהתחייבות בגין החכירה, כמוצג בטבלה שלהלן.

הקצאת תשלומי חכירה (המספרים מעוגלים)

שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	שנה 0	
14,221	18,110	21,696	25,000	25,000	י.פ.ע.נ של התחייבות בגין חכירה
1,209	1,539	1,844	2,125	-	הוצאות ריבית
*14,221	3,890	3,585	3,304	-	קיטון בהתחייבות
-	14,221	18,110	21,696	25,000	סגירת התחייבות בגין חכירה

* כולל תשלום של ערך שייר מובטח.

נספח 2 - בסיס למסקנות

הבסיס למסקנות מצורף לתקן זה, אך אינו מהווה חלק מתקני חשבונאות ממשלתיים. הבסיס למסקנות מציין רק את הסיבות לסטייה מההוראות של תקני החשבונאות הבינלאומיים המתאימים.

רקע

1. תוכנית ההאחדה של הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי (להלן - "הוועדה הבינלאומית") עם תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), מהווה מרכיב חשוב בתוכנית העבודה של הוועדה הבינלאומית.
2. תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי על בסיס מצטבר אשר תואמים את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים, משמרים את הדרישות, המבנה והתוכן של תקני דיווח כספי בינלאומיים, למעט אם יש סיבה מיוחדת במגזר הציבורי שבעטייה יש לסטות. סטייה מתקן דיווח כספי בינלאומי מקביל מתרחשת כאשר הדרישות או המינוחים בתקני דיווח כספי בינלאומיים אינן מתאימים למגזר הציבורי, או כאשר הכללה או הערות נוספות או דוגמאות נדרשות בכדי להדגים דרישות מסוימות בהקשר למגזר הציבורי. השינויים בין תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי לבין תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים המקבילים אליהם מצוינים בנספח ההבדלים אשר מופיע בכל תקן.
3. בחודש מאי 2002, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות פרסם הצעה לתקן לשינויים מוצעים ל - 13 תקני חשבונאות בינלאומיים¹ כחלק מפרויקט שינויים כללי. המטרות של פרויקט השינויים הכללי של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות היו "להקטין או לבטל חלופות, כפילויות וסתירות בתקנים, לדון במספר סוגיות האחדה וכן לבצע שינויים אחרים". תקני החשבונאות הבינלאומיים הסופיים פורסמו בחודש דצמבר 2003.
4. תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13, פורסם בדצמבר 2001 והתבסס על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 (מתוקן 1997), *חכירות*, אשר פורסם מחדש בדצמבר 2003. בשלהי שנת 2003, הוועדה הבינלאומית במתכונתה הקודמת, הוועדה למגזר הציבורי², הנהיגה פרויקט שיפורים כדי להתאים, מקום שנאות לעשות כן, בין תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי לבין תקני חשבונאות בינלאומיים מתוקנים אשר פורסמו בדצמבר 2003.

¹ תקני חשבונאות בינלאומיים פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות במתכונתו הקודמת - הוועדה הבינלאומית לכללי חשבונאות. התקנים אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות מכונים תקני דיווח כספי בינלאומיים. המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות מגדיר תקני דיווח כספי בינלאומיים כעקביים עם תקני חשבונאות בינלאומיים והבהרות לתקנים. במקרים מסוימים, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות משנה, במקום החליף, את תקני החשבונאות הבינלאומיים, במקרה בו מספר התקן הבינלאומי הישן נשאר.

² הוועדה למגזר הציבורי הפכה לוועדה הבינלאומית כאשר האיפ"ק שינה את ההרשאה של הוועדה למגזר הציבורי בכדי שתהפוך למוסד תקינה עצמאי בחודש נובמבר 2004.

5. הוועדה הבינלאומית בחנה את תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 המתוקן ובדרך כלל קיבלה את הסיבות של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות לשינוי התקן ואת השינויים שנעשו בו.

6. תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 עבר שינויים נוספים כתוצאה מפרסום תקני דיווח כספי בינלאומיים לאחר דצמבר 2003. תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13 אינו כולל את השינויים הנוספים הנובעים מתקני דיווח כספי בינלאומיים שפורסמו לאחר דצמבר 2003, זאת מאחר שהוועדה הבינלאומית עדיין לא סקרה וקיבלה החלטה לגבי ישימות הדרישות בתקני דיווח כספי בינלאומיים לישויות במגזר הציבורי.

נספח 3 - ההבדלים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, חכירות, לבין תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13, חכירות

נספח זה אינו מהווה חלק מהתקן.

1. ההפניות בתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13 (להלן - "התקן הבינלאומי") לתקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי הוחלפו בחלקן בתקן זה בהפניות לתקני חשבונאות ממשלתיים.
2. המבוא לתקן הבינלאומי, הושמט מתקן זה.
3. ההפניות בתקן הבינלאומי לממשלה לאומית הוחלפו בתקן זה בהפניות לממשלה.
4. ההתייחסות בסעיף 7 לתקן הבינלאומי לכך שהמבוא לתקינה חשבונאית בינלאומית למגזר הציבורי פורסם על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי, נמחקה מתקן זה.
5. להגדרת אורך חיים שימושיים בסעיף 8 לתקן הבינלאומי, התווספו בתקן זה סוגריים בהם צוין "למטרת תקן זה".
6. סעיפים 79 עד 84 לתקן הבינלאומי, אשר עוסקים בהוראות המעבר, הושמטו מתקן זה.
7. לסעיף 85 לתקן הבינלאומי התווסף בתקן זה משפט הקובע כי "אם ישות מיישמת תקן זה לתקופות המתחילות לפני 1 בינואר 2009, עליה לתת גילוי לגבי עובדה זו".
8. סעיף 87 לתקן הבינלאומי, הושמט מתקן זה.
9. מסעיף 5 לנספח 2 - בסיס למסקנות לתקן הבינלאומי, נמחקו בתקן זה הסוגריים אשר קובעות כי "הבסיס למסקנות של המוסד לתקינה הבינלאומי אינו מוצג כאן. מנויים לשירות מנויים מקיף של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות יכולים לראות את הבסיס למסקנות של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות באתר של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות בכתובת: www.iasb.org".

נספח 4 - ההבדלים בין תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13, חכירות, לבין תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17 (מתוקן 2003), חכירות

נספח זה אינו מהווה חלק מהתקן.

בנספח זה, לא מפורטים ההבדלים בין תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13 לבין תקן חשבוונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 13. הבדלים אלה מפורטים בנספח 3.

תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13, חכירות, מתבסס בעיקרו על תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17 (מתוקן 2003), חכירות. להלן ההבדלים העיקריים בין תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13 לבין תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17:

1. במועד פרסומו של תקן זה, הועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי טרם שקלה את יישום תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 41, חקלאות על ידי ישויות ממשלתיות, לפיכך תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13 אינו משקף את השינויים שנעשו בתקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17 בעקבות פרסומו של תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 41.
2. בתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13 נכללה פרשנות נוספת לזו של תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17, על מנת להבהיר את יישום תקני החשבוונאות בישויות ממשלתיות.
3. תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13 כולל מונחים השונים, במקרים מסוימים, מתקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17. הדוגמאות המשמעותיות ביותר הן שימוש במונחים כגון דוח על הביצוע הכספי ודוח על המצב הכספי בתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13; המונחים המקבילים בתקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17 הם דוח רווח והפסד ומאזן.
4. תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13 אינו משתמש במונח "הכנסות", מונח אשר בתקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17 בעל משמעות רחבה מאשר "הכנסה".
5. תקן חשבוונאות בינלאומי מספר 17 כולל הגדרה של "שווי הוגן" במערכת ההגדרות של מונחים מקצועיים, תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13, אינו כולל הגדרה כזאת, היות והיא כלולה במילון המונחים שפורסם בנפרד (סעיף 7).
6. תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13 כולל הנחיות ליישום נוספות אשר מדגימות סיווג של חכירה, טיפול בחכירה מימונית על ידי חוכר, טיפול בחכירה מימונית על ידי המחכיר, והחישוב של שיעור הריבית הגלומה בחכירה מימונית.

הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית

חברי הוועדה

רו"ח רוני אלרואי - יו"ר הוועדה

רו"ח יוסי איצקוביץ
ד"ר משה ברקת, רו"ח
רו"ח יגאל גוזמן
רו"ח דוד גולדברג
רו"ח רם לוי

צוות מקצועי

רו"ח חיה פרשר
רו"ח איריס אלדר
רו"ח רויטל מדר דונסקוי

משקיפה

רו"ח עדי כהן

צוות מקצועי אד-הוק

רו"ח זולי אבגנים
רו"ח מלכי אהרונוביץ
רו"ח אורי בר טוב
רו"ח גילי ויצמן
רו"ח ענת טרייבר
רו"ח נוגה מאיר
רו"ח אליס עדן
רו"ח יוליה רבוי
רו"ח עדה רונן
רו"ח אביחי רוזוג