



סוגיות חשבונאות מיוחדות בקיבוצים



ובינר האגף לאיגוד שיתופי
מפגש חמישי – 26.12.2024
שלומי בהט רואה חשבון BDO

שיוך דירות בקיבוצים

1

- ◀ סוגי שיוך: חוזי, קנייני, חלופת האגדה.
- ◀ התייחסות חשבונאית.
- ◀ שווי הבתים המשוייכים - בדוחות הכספיים רשומים לפי עלות.
- ◀ שווי הקרקע – בד"כ אפס, אלא אם הקבוץ שילם לרמ"י/לגוף פרטי בגין הקרקע, למשל בחלופת האגודה.
- ◀ ויתור על זכויות החבר, בד"כ דמי עזיבה. מנגנוני איזון.
- ◀ שיוך דירות לחברים מקטין את ההון העצמי בשווי החשבונאי של הבתים המשוייכים.
- ◀ הצגה חשבונאית- כל הגריעה של הבתים בערכם החשבונאי במאזן מבוצעת דרך ההון העצמי. ויתור על דמי עזיבה מוצג באותה קרן לפי שווי דמי העזיבה ליום הקובע. עודף או גרעון נשאר בקרן.

שיוך דירות בקיבוצים

2

◀ חלופת האגודה- קבוץ חוכר ראשי, החברה חוכר משני. זכות לחבר למכור ולהוריש את הדירה.

◀ התייחסות מיסוי מקרקעין.

◀ כל סוגי השיוכים מוגדים כעסקה במקרקעין (העברת זכות במקרקעין).

◀ עסקה במקרקעין – שני סוגי מס. מס שבח – חל על המוכר, מס רכישה – חל על הרוכש.

◀ הסכם קליטה הכולל שיוך מגרש וחברות באגודה.

◀ הסדרים מקובלים מול מיסוי מקרקעין.

◀ שבח רעיוני לקבוץ, תשלום שבח אחיד לדירה.

◀ מס רכישה – פטור בגין דירה ראשונה.

◀ תשלומי איזון - סוגיה

◀ הסכם קליטה- מלווה בתשלום לחברות באגודה. הערכת שווי לזכויות שמקבל הנקלט באגודה (לקחי פס"ד גזר).

◀ הנחיות מחייבות מנציבות מיסוי מקרקעין, יקבעו כללים אחידים.

שיוך דירות בקיבוצים

3

◀ מחלקות עם מיסוי מקרקעין

◀ העברת דירה לחבר אינה נכנסת להגדרת דירה אלא להעברת זכות במקרקעין, מסיבה זו אין פטור ממס רכישה על דירה ראשונה וכל שיוך דירות בקבוץ חייב במס רכישה בידי החבר.

◀ שווי הנכס המשויך לחבר או לנקלט יחושב לפי שווי שוק ולא לפי התמורה שמקבל הקבוץ בפועל בעיסקה.

◀ מספר עסקאות- בחלופת האגודה הקרקע מוקצית מרמ"י לקבוץ בחכירה ראשית ואח"כ הקבוץ מקצה לחברים. במקרה כזה מסמ"ק רואה כאן שתי עסקאות ולא עסקה אחת וזה גוזר פעמים תשלום מס רכישה.

◀ מחלוקת עם מע"מ-

◀ שיוך דירות לחברים לעמדת מע"מ לא מדובר בעיסקה במישור הפרטי אלא רואים את הקבוץ כעוסק שצריך להעביר מע"מ על שווי הדירות בשיוך. תשלומי איזון יוצרים חשיפה. תשלומי איזון יכולים להשתלב במנגנונים אחרים.

ניתוח הון עצמי בקיבוצים

- ◀ מאזן של קבוץ כולל נכסים "עסקיים" ונכסים "פרטיים" (צרכנים)
- ◀ בכדי לנתח הון עצמי של קבוץ נדרש להוציא ממנו נכסים פרטיים שאינם יצרניים.
- דוגמא ◀ הון עצמי אפקטיבי – הון עצמי עסקי בלבד, ללא נכסים צרכנים.
- ◀ הון עצמי במאזן מבוסס על נכסים לפי עלות הרכישה ולא לפי שווי שוק.
- דוגמא ◀ התאמות להון עצמי בכדי לקבל הון כלכלי.
- ◀ בחינת איתנות פיננסית מטעם הבנק מבוצעת באופן דומה, ומתאמת את ההון לנכסים שהם ברי מימוש.
- דוגמא ◀ הון חוזר והון עצמי

התחייבות פנסיה לחברים

1

- ◀ כמה נתונים סטטיסטיים (באדיבות חברת סט פוינט)
- ◀ פנסיית רשם לשנת 2024 – 4,950 ₪ (40% מהשכר הממוצע במשק).
- ◀ כ 62% מהקיבוצים מקבלים פנסיית רשם. (גידול בקבוצה זו נובע מעדכון של שכר ממוצע במשק בשנת 2023, לאחר קיפאון של כשנתיים בתקופת הקורונה).
- ◀ פנסיית רשם צפויה להתעדכן ל כ 5,200 ₪ בתחילת 2025 (תחזית).
בהתאם לחקיקה זו הפנסיה בקיבוצים צמודה לשיעור עליית השכר הממוצע במשק ולא צמודה למדד כמקובל בקרנות הפנסיה.
- ◀ לרוב הקיבוצים במדינת ישראל יש גרעון אקטוארי. הגירעונות נאמדים במיליונים בכל קבוץ.
- ◀ עלות השלמת הפנסיה היא מהותית. לשם הדוגמא: בכדי להגדיל קיצבת פנסיה חודשית לחבר בגיל 67 ב 100 ₪ נדרש להפקיד לקרן פנסיה כ 19,000 ₪.
- ◀ לדוגמא פנסיית הרשם צפויה להתייקר ב 2025 בכ 250 ₪ לחבר. השלמה נדרשת לכל חבר פנסיונר כ 47.5 אש"ח כפול 50 פנסיונרים בקבוץ ממוצע, נדרש להפקיד כ 2.4 מיליון ₪, מסכום זה נדרש לקזז את ההצמדה של הפנסיה למדד, קרי נדרש להשלים רק את העלייה הראלית.

- ◀ תחשיב אקטוארי מבוסס על הרבה מאוד הנחות (תחשיב מורכב) . הפרמטרים העיקרים הם:
 - ◀ תוחלת חיים (לפי ביטוח לאומי 82 או לפי הנחיות האוצר לקרנות הפנסיה 89) , תשואה עתידית של הנכסים בקרן , סכומי הפקדה עתידים, שיעור עליית המדד, ועוד.
 - ◀ הוראה חשבונאית מספר 4 של רשם האגודות (אגף לאיגוד שיתופי). בהתאם להוראה קבוץ מתחדש מחויב לרשום במאזן הקבוץ את ההתחייבות לפנסיה (הקטנת הון עצמי), קיבוצים שיתופים אינם מחויבים לרשום התחייבות בגין גרעון אקטוארי, אבל מומלץ גם לשיתופים לרשום התחייבות זו לצורך מצג נאות של ההון העצמי.
- ◀ הסוגיה לדיון : איך מחושב הגרעון האקטוארי של כל קבוץ ?
- ◀ אין הנחיות ברורות בהוראה איך לחשב את התחשיב האקטוארי בכל הסעיפים. ולכן כל אקטואר מניח הנחות מסוימות, היכן שאין הנחיות ברורות.
- ◀ סוגיות מרכזיות:
 - ◀ האם להצמיד את הקצבה העתידית לפי העדכונים החזויים (שיעור עליית השכר הממוצע במשק).
 - ◀ האם להשלים פנסיה ליחיד (המלצת התנועה היא להשלים ליחיד ל 125% במידה ואין לו פנסיית בסיס שהיא 125% מפנסיית הרשם).
 - ◀ האם לקזז מהגרעון עודף של פנסיית של חברים שהפנסיה שלהם מקורה בעבודת חוץ.

- ◀ הסוגיות באופן ביצוע של התחשיבים האקטוארים , יוצרות פערים של מיליונים בתחשיבים.
- ◀ ישנם קיבוצים שההשפעה של הנחות אלו על הגרעון האקטוארי מסתכמות לעשרות מיליונים ברמת הקבוץ.
- ◀ פערים אלו משפיעים במצג המאזני על ההון העצמי ועשויים להעביר קבוצים מסויימים מהון עצמי חיובי להון עצמי שלילי, על כל המשתמע ממצג בעייתי זה.
- ◀ כיום יש חוסר אחידות בהצגת הגרעון האקטוארי, זה תלוי באקטואר ובהחלטת הקבוץ לגבי המצג של ההון העצמי.
- ◀ בעבר הוקמה ועדה על ידי הרשם לדון בנושא ולעדכן בעניין זה את הוראה חשבונאית מספר 4. הוועדה פורקה לפני כשנתיים ללא קבלת החלטה בעניין.
- ◀ רישום חשבונאי של עדכון הגרעון האקטוארי.
- ◀ עדכונים שוטפים של פנסיה השוטפת נרשמים בשוטף לדוח רווח.
- ◀ חלק מהקיבוצים מעבירים כספים לקרן מילואים להשלמת פנסיה (בד"כ לחברים שהגיעו לגיל הפנסיה). העברה זו מקטינה את הגרעון האקטוארי ויוצרת הכנסה בקבוץ, אולם העברה לקרן מילואים נרשמת כתנועה הונית ולא כהוצאה ברוו"ה. בכדי לתקן את העיוות שנוצר, מוצע לרשום גם את עדכון של הגרעון שנבע מההפקדה לקרן מילואים להון העצמי ולא לרוו"ה.

ביטוח לאומי בקיבוצים מתחדשים ושיתופים – דגשים

1

- ◀ מיולי 2017 קבוצת מתחדש משלם ביטוח לאומי בשני שלבים.
- ◀ שלב א- תשלום חודשי שוטף בגין שכר שוטף לעובדי פנים ומקבלי קיצבה פנימית.
- ◀ שלב ב – בגין ההכנסות המשותפות של הקבוצה (רווחים פעיליות עסקיות). שלב זה אינו מבוצע בשוטף, אלא רק לאחר תום השנה והגשת דוח המס.
- ◀ באשר לתשלום בשלב ב- מ 2018 ועד לפני חצי שנה לא עלתה דרישה זו מביטוח לאומי.
- ◀ לפני חצי שנה, ביטוח לאומי שלח בבהילות דרישות לכל הקיבוצים המתחדשים לעביר מידע על ההכנסות המשותפות החייבות בביטוח לאומי. הנתונים שהקיבוצים נתבקשו להעביר הם נתונים על אותה הכנסה משותפת, טרם עלתה דרישה לשלוח נתונים ברמת החבר בכדי להשלים את החישוב.
- ◀ דרישת ביטוח לאומי מגיעה באיחור ובבהילות לאור העובדה ששנת 2017 מתיישנת בתום 2024.
- ◀ ביטוח לאומי לא נערך כראוי למיסוי של שלב ב', בעיקר בכל הקשור למערכות החישוב.
- ◀ הצפי שבשנת 2025 הנסיונות של ביטוח לאומי יתגברו והוא יתחיל לבדוק את כל יתרות השנים שטרם נבדקו.

ביטוח לאומי בקיבוצים מתחדשים ושיתופים – דגשים

2

- ◀ חבות ביטוח לאומי החזויה בגין שלב ב' היא מהותית לקיבוצים שהרווחים המשותפים פר חבר הם מעל ל 35 אלפי ₪ לשנה.
- ◀ יתכנו מחלוקות עם ביטוח לאומי לגבי אופן חישוב חבות הביטוח הלאומי בגין הרווחים המשותפים. זה עולה משיחות שאנחנו מקיימים עם נציגי ביטוח לאומי בנציבות שאחראים על נושאים אלו. למשל לעמדתם רווח הון בקיבוצים חייב בביטוח לאומי. הכנסות פאסיבות שאינן מעבודה פטורות מביטוח לאומי לגבי עצמאי שאינו חבר קיבוץ.
- ◀ לגבי חלוקת הרווחים המשותפים לחברים, נדרש תכנון מס לאורך השנים בכדי ליהנות מהפטור הניתן בגין הרווחים הלא מחולקים בכל שנה כ 35 אש"ח לשנה כיום.
- ◀ קיבוצים שיתופים:
- ◀ קיבוצים שיתופים ממשיכים להעביר באופן סדיר בתום כל שנה לגבי השנה שהסתיימה נתונים על הוצאות הקיום לפי הדוחות הכספיים המבוקרים שלהם במכונת מעודכנת.
- ◀ החל מ2017 תשלומי ביטוח לאומי גדלו בשל הגדלת הבסיס לתשלום בחקיקה (אי התרת קיזוזים פנסיה וקיבוצאות).
- ◀ בתחילת שנת 2024 הבסיס של הקיבוצים השיתופים התעדכן בחדות בשל הצמדה לשכר הממוצע במשק.
- ◀ עידכון זה להערכת גבוהה מהגידול של הוצאות הקיום בפועל, וזה יצור החזרים לקיבוצים שיתופים.

ובינר- האגף לאיגוד שיתופי החזרים בסכומים מהותיים בדרך כלל מזמנים ביקורת ביטוח לאומי, לכן יש להימנע מהחזרים מהותיים באמצעות תיכנון נכון.

תודה !

לפרטים נוספים:

שלומי בהט, רואה חשבון
שותף, מנהל סניף באר שבע BDO
Shlomib@bdo.co.il
054-8183130
077-7784100



ניתוח הון עצמי בקיבוצים

דוגמא ◀

מאזן קבוץ לדוגמא					
אש"ח			אש"ח		
110,000	92%	התחייבויות עסקיות	100,000	83%	נכסים עסקיים
10,000	8%	הון עצמי	20,000	17%	נכסים צרכניים
<u>120,000</u>			<u>120,000</u>		

מאזן קבוץ - רק עסקים					
אש"ח			אש"ח		
110,000	110%	התחייבויות עסקיות	100,000	100%	נכסים עסקיים
(10,000)	-10%	הון עצמי		0%	נכסים צרכניים
<u>100,000</u>			<u>100,000</u>		



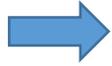
ניתוח הון עצמי בקיבוצים

◀ דוגמא לחישוב הון עצמי כלכלי

		אש"ח	
		80,000	הון עצמי חשבונאי של קבוץ לדוגמא
		(20,000)	הורד: בתי מגורים רשומים במאזן- ערך חשבונאי
		(5,000)	הורד: ציוד צרכני רשום המאזן- ערך חשבונאי
		(25,000)	הורד: התחייבות לא רשומה לחברים (שיוך פירות נכסים)
שווי שוק	בספרים		
100,000	20,000 =	80,000	הוסף: שיערוך חברה מוחזקת לפי שווי בבורסה
		<u>110,000</u>	סה"כ הון עצמי כלכלי
		<u>30,000</u>	תוספת להון הכלכלי

ניתוח הון עצמי בקיבוצים

דוגמא – הון חוזר והון עצמי-1



	הון עצמי 2023
זמן קצר	148,289
זמן ארוך	421,893
סה"כ	570,182

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח				אלפי ש"ח			
				התחייבויות שוטפות				נכסים שוטפים	
8,926	7,925	1%	1%	אשראי לזמן קצר	96,253	14%	125,657	17%	מזומנים ושווי מזומנים
13,353	13,568	2%	2%	ספקים ונותני שרותים	13,765	2%	16,768	2%	לקוחות
26,449	22,992	4%	3%	זכאים ויתרות זכות	23,524	3%	21,464	3%	חייבים ויתרות חובה
15,825	17,049	2%	2%	התחייבות לחברי קבוץ	40,684	6%	45,934	6%	מלאי
64,553	61,534	9%	8%	סך התחייבויות שוטפות	174,226	25%	209,823	28%	סך נכסים שוטפים
				התחייבויות לא שוטפות				נכסים לא שוטפים	
108,083	105,658	16%	14%	הלוואות לזמן ארוך	255,545	37%	239,913	33%	השקעה בתאגידים מוחזקים
808	566	0%	0%	הת' בשל סיום יחסי עובד	156,368	23%	162,564	22%	השקעות אחרות
					107,040	15%	125,640	17%	רכוש קבוע
108,891	106,224	16%	14%	סך התחייבויות לא שוטפות	518,953	75%	528,117	72%	סך נכסים לא שוטפים
				הון עצמי					
519,735	570,182	75%	77%	עודפים שנצברו					
693,179	737,940				693,179		737,940		

ניתוח הון עצמי בקיבוצים

דוגמא – הון חוזר והון עצמי -2



הון עצמי 2023
זמן קצר (87,175)
זמן ארוך 421,893
סה"כ 334,718

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023		2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות									
96,253	125,657	8,926	7,925	נכסים שוטפים					
14%	17%	1%	1%	מזומנים ושווי מזומנים					
13,353	13,568	13,765	16,768	לקוחות					
2%	2%	2%	2%	חייבים ויתרות חובה					
26,449	22,992	23,524	21,464	מלאי					
4%	3%	3%	3%						
15,825	17,049	40,684	45,934						
2%	2%	6%	6%						
151,880	179,266	86,899	92,091	סך התחייבויות שוטפות	13%	12%			
22%	24%								
התחייבויות לא שוטפות									
108,083	105,658	255,545	239,913	נכסים לא שוטפים					
16%	14%	37%	33%	השקעה בתאגידים מוחזקים					
808	566	156,368	162,564	השקעות אחרות					
0%	0%	23%	22%	רכוש קבוע					
		107,040	125,640						
		15%	17%						
108,891	106,224	518,953	528,117	סך התחייבויות לא שוטפות	75%	72%			
16%	14%								
הון עצמי									
345,081	334,718			עודפים שנצברו					
50%	45%								
605,852	620,208	605,852	620,208						