

## הנדון: שיפורים ל-ASC 842 חכירות

חוזר זה רלוונטי רק לחברות המיישמות את כללי החשבונאות המקובלים בארה"ב (U.S. GAAP).

בחודש יולי 2018 פרסמה ה-Financial Accounting Standards Board ("ה-FASB") את ASU 2018-010 ו-ASU 2018-11<sup>2</sup> (מכאן ואילך, "התיקונים"), אשר משנים ומבהירים היבטים מסוימים בתקן החכירות החדש.

### רקע

נושא ASC 842 (ASC), חכירות ("התקן"), ייכנס לתוקף מחייב בגין חברות ציבוריות עבור תקופות שנתיות המתחילות לאחר ה-15 בדצמבר 2018 ותקופות ביניים הנכללות באותן תקופות שנתיות<sup>3</sup>. במסגרת ההיערכות ליישום התקן, ה-FASB דן במגוון סוגיות יישום.

שתי סוגיות שעלו בהתייעצויות נוגעות לדרישות הבאות:

1. הוראות מעבר - הדרישה להציג מחדש את מספרי השוואה במועד היישום לראשונה והמאמצים הנדרשים לצורך כך.
  2. עבור מחכירים בלבד, הדרישה להפריד רכיבי חכירה בחוזה מרכיבים שאינם חכירה והקצאת התמורה בחוזה בין הרכיבים. כמו כן, התיקונים מבהירים היבטים טכניים נוספים בהוראות אשר עלו בהתכתבויות מול ה-FASB.
- בכל מקום בחוזר שבו יש התייחסות ל"הוראות הקיימות", הכוונה לנושא 840, חכירות.

### שינויים עיקריים

#### הוראות מעבר - הצגה מחדש של מספרי השוואה ביישום לראשונה

כיום, ישויות נדרשות לאמץ את התקן לראשונה תוך שימוש בשיטת יישום למפרע מותאם (Modified Retrospective), לצד אפשרות לבחור חבילה של הקלות מעשיות. בהתאם לשיטת מעבר זו, הוראות התקן ייושמו למפרע עבור כל תקופות הדיווח המוצגות, מתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת להשוואה בדוחות הכספיים<sup>4</sup> (כלומר, 1 בינואר 2017 עבור חברות ציבוריות עם שנת כספים קלנדרית שמאמצות את התקן ב-1 בינואר 2019).

בהתאם לתקן לפני תיקונו הנוכחי, החל מה-1 בינואר 2017, חוכרים שלהם שנת כספים קלנדרית נדרשים להכיר בנכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין כל החכירות הקיימות נכון לאותו מועד, גם אם חכירות אלו הסתיימו לפני מועד התחילה המחייב (1 בינואר 2019). כמו כן, חוכרים נדרשים לספק את דרישות הגילוי החדשות והרחבות עבור כל התקופות המוצגות. התחייבות בגין חכירה במעבר תימדד בערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה המינימאליים ונכס זכות השימוש, שנגזר מההתחייבות בגין חכירה, יימדד בהתאם להוראות הרגילות בתקן למדידה לראשונה. החל ממועד המעבר, חוכרים ומחכירים יישמו את הוראות המדידה העוקבת בתקן בגין החכירות.

לאור העובדה שיישום התקן לגבי התקופות המוצגות להשוואה עשוי להיות כרוך במאמצים ולצורך הרבה זמן ומשאבים, מחזיקי עניין תהו לגבי התועלת שתושג מיישום שיטת היישום למפרע המותאם בהשוואה לעלות הנדרשת.

<sup>1</sup> Accounting Standards Update 2018-10, Codification Improvements to Topic 842, Leases.

<sup>2</sup> Accounting Standards Update 2018-11, Leases (Topic 842): Targeted Improvements.

<sup>3</sup> בהתאם ל-ASU 2017-13, ASU, צוות ה-SEC, לא יתנגד אם חברה ציבורית, שנחשבת ככזו רק מאחר ודוחותיה הכספיים או מידע כספי אחר נכלל בדיווחים של חברה אחרת ל-SEC, תיישם את התקן עבור תקופות שנתיות המתחילות לאחר ה-15 בדצמבר, 2019, ותקופות ביניים בתוך תקופות שנתיות המתחילות לאחר ה-15 בדצמבר, 2020.

<sup>4</sup> למען הסר ספק, שיטה זו שונה מיישום למפרע מלא (Full retrospective), לפיה ישות נדרשת להציג מחדש את הדוחות הכספיים עבור כל התקופות המוצגות להשוואה כאילו התקן יושם מאז ומעולם.

**התיקונים מוסיפים שיטת מעבר אפשרית נוספת** לפיה ישויות רשאיות לבחור ליישם לראשונה את התקן במועד האימוץ במקום בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת (כלומר, אימוץ ב-1 בינואר 2019 עבור חברות עם שנת כספים קלנדרית) ולהכיר בהתאמה בגין ההשפעה המצטברת ליתרת הפתיחה של העודפים בתקופת האימוץ.

מספרי ההשוואה ימשיכו להיות מוצגים בהתאם להוראות החכירות הקיימות בנושא 840, לרבות דרישות הגילוי הרלוונטיות.

שיטת המעבר הנוספת משנה רק את העיתוי שבו הישות מיישמת לראשונה את הוראות המעבר בנושא 842, ולא את האופן בו תיושמה ההוראות.

### **טיפול חשבונאי מחכיר - הפרדת רכיבי חכירה בחוזה מרכיבים שאינם חכירה (Non-lease)**

כיום, התקן דורש מישות להפריד רכיבי חכירה בחוזה מרכיבים שאינם חכירה (כגון, שירותי תחזוקה), ולטפל ברכיבים שאינם חכירה בהתאם לתקנים רלוונטיים אחרים. התמורה בחוזה מוקצית בין הרכיבים לפי בסיס יחסי (עבור חוכר) או בהתאם להוראות הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע הקיימות בנושא 606, *הכנסות מחוזים עם לקוחות* (עבור מחכיר). התקן מאפשר לחוכר, כהקלה מעשית, לבחור ברמת כל קבוצת נכס בסיס לא להפריד רכיבים שאינם חכירה בחוזה. אם נבחרה הקלה זו, החוכר מטפל בכל החוזה כרכיב חכירה יחיד בהתאם להוראות התקן. ההקלה לא חלה על מחכירים.

**התיקונים מאפשרים למחכיר לבחור ליישם את ההקלה המעשית שניתנה לחוכר -** מחכיר יהיה רשאי ליישם את ההקלה המעשית של החוכר ברמת כל קבוצת נכס בסיס ולא להפריד רכיבי חכירה מרכיבים שאינם חכירה **בהתקיים כל התנאים** הבאים:

- א. הרכיבים שאינם חכירה, לו טופלו בנפרד, היו מטופלים בהתאם לנושא 606.
- ב. העיתוי ודפוס ההעברה של רכיב החכירה והרכיבים שאינם חכירה המיוחסים לאותו רכיב זהים.
- ג. רכיב החכירה, לו טופל בנפרד, היה מסווג כחכירה תפעולית בהתאם להוראות ASC 842-10-25-2.

אם מתקיימים כל התנאים ונבחרה ההקלה המעשית, מחכיר יטפל ברכיב המשולב:

א. כמחויבות ביצוע יחידה המטופלת במלואה **בהתאם לנושא 606 אם הרכיבים שאינם חכירה מהווים את החלק העיקרי** (Predominant) ברכיב המשולב. בעת יישום נושא 606, על הישות:

1. להשתמש באותה מדידת התקדמות שבה נעשה שימוש בקביעת העיתוי ודפוס ההעברה של הרכיבים כאמור לעיל בסעיף (ב).
2. לטפל בכל התשלומים המשתנים המיוחסים לסחורה או שירות כלשהם, לרבות החכירה, שהם חלק מהרכיב המשולב בהתאם להוראות נושא 606 לגבי תמורה משתנה.
- ב. **אחרת**, הרכיב המשולב יטופל **כחכירה תפעולית** בהתאם להוראות התקן, כאשר כל התשלומים המשתנים הקשורים לסחורה או לשירות כלשהם יטופלו כתשלומי חכירה משתנים.

לדעת ה-FASB, לאור העובדה שהמחכיר מתמחר את העסקה הוא לא נדרש לבצע ניתוח כמותי משמעותי או הקצאה תיאורטית בקביעה אם רכיבים שאינם חכירה מהווים את החלק העיקרי של הרכיב המשולב. במקום זאת, על המחכיר **לבחון האם החוכר צפוי באופן סביר לייחס להם שווי גבוה יותר** בהשוואה לרכיב החכירה.

## דגשים מעמדת BDO לגבי ההקלה המעשית למחכירים

**תחולה** - ההקלה המעשית אינה חלה על רכיבים שאינם חכירה בחוזה הנמצאים מחוץ לתחולת נושא 606, למשל חוזה חכירה הכולל רכיב הלוואה המטופל בהתאם לנושא 310, חייבים.

**עיתוי ודפוס העברה** - לאור הדרישה לפיה רכיב החכירה היה מסווג כחכירה תפעולית לו טופל בנפרד (תנאי ג' לעיל), עיתוי ודפוס ההעברה של הרכיבים שאינם חכירה בחוזה חייבים להיות לפי קו ישר (כלומר, שירות המוכר לאורך זמן ומדידת התקדמות הביצוע מבוססת זמן בהתאם לנושא 606). יחד עם זאת, אם רק חלק מהרכיבים שאינם חכירה בחוזה מקיימים תנאי זה, יש לטפל בנפרד ביתר הרכיבים - כלומר, להפריד את התמורה בין הרכיב המשולב לבין הרכיבים האחרים שטופלו בנפרד.

**סיווג כחכירה תפעולית** - הקביעה אם רכיב החכירה היה מסווג כחכירה תפעולית לו טופל בנפרד לא צפויה לדרוש ניתוח כמותי מפורט. במקרים רבים ניתן יהיה להסתפק בהערכה איכותית.

**קביעת החלק העיקרי בחוזה** - לצורך פשטות, ניתן להשתמש בסף לפיו רכיב שהתמורה המיוחסת לו עולה על 50% מסך התמורה מהווה את החלק העיקרי.

להלן עמדת BDO:

### BDO Observation:

We believe many entities (including real estate entities and cable companies) will welcome this lessor practical expedient as it generally will enable them to account for their transactions under the new lease or revenue standards in a manner similar to how they have accounted for them in the past.

The following considerations are important in understanding (and evaluating whether a lessor qualifies for) the practical expedient:

- ▶ The practical expedient applies only to nonlease components that otherwise would be accounted for under Topic 606. It does not apply, for example, to a contract that includes a lease component and a loan component accounted for under Topic 310 on receivables.
- ▶ Because of the condition that the lease component be classified as an operating lease if separated, this means that the timing and pattern of transfer of the nonlease components also must be straight-line (i.e., over time, time-based) to qualify for the practical expedient.
- ▶ Determining whether the lease component would be classified as an operating lease if accounted for separately generally should not require a detailed quantitative analysis and may often be determined using a reasonable qualitative assessment.
- ▶ A lessor should be able to reasonably determine which component is predominant (i.e., a lessor does not have to perform a detailed quantitative analysis or theoretical allocation). We believe entities may use a >50% threshold in determining which component is predominant for this lessor practical expedient, even though this may not necessarily align with how the concept of predominance is described under Topic 606.<sup>4</sup>

When a contract includes a lease component and multiple nonlease components, the fact that some nonlease components do not meet the conditions for combining (e.g., a nonlease component that transfers at a point-in-time) does not preclude the lessor from qualifying for the practical expedient. However, in those situations the lessor must combine all nonlease components that qualify with the associated lease component, and account for those as a single component. The nonlease components that do not qualify should be accounted for separately. Accordingly, the lessor is required to separate and allocate the consideration in the contract between the combined component on one hand and the nonlease components that do not qualify on the other hand.

## הבהרות נוספות ותיקונים טכניים

- תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד או לשיעור - התקן קובע בסעיף 4-35-10-842 חמישה מקרים שבהם החוכר נדרש למדוד מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש, כגון שינוי בתקופת החכירה. אחד המקרים הוא בעת התבררות של תלויה (Contingency) שבעקבותיה תשלומי החכירה המשתנים שישולמו (או חלק מהם) הופכים להיות קבועים (למשל, הגעה ליעד רווח בשנה ראשונה). **התיקונים מבהירים** כי שינוי במדד או בשיעור שאליהם צמודה החכירה **אינו מהווה** התבררות של תלויה ולכן לא מוביל מיידית למדידה מחדש של הנכס וההתחייבות. במקום זאת, תשלומי חכירה הצמודים למדד או לשיעור יימדדו מחדש רק כאשר תשלומי החכירה נמדדים מחדש מסיבה אחרת (כלומר, בהתקיימות אחד מחמשת המקרים המנויים בסעיף 4-35-10-842).

**דוגמה** - חוכר מתקשר ב-1.1.18 בהסכם לחכירת רכוש קבוע לתקופה של 3 שנים, תמורת תשלום שנתי של 10,000 ₪ בסוף כל שנה. החכירה צמודה למדד המחירים לצרכן. ב-31.12.19 החוכר והמחכיר מסכימים להאריך את תקופת החכירה בשנתיים נוספות עד ה-1.1.23.

להלן מדדי המחירים לצרכן הידועים נכון ל-31.12 בכל שנה:

1.1.18 (בסיס) - 100

31.12.18 - 110

31.12.19 - 105

בסוף שנת 2018, העלייה במדד המחירים לצרכן אינה משפיעה על המדידה של נכס זכות השימוש והתחייבות החכירה, מאחר ולא חל אחד המקרים המחייב מדידה מחדש של תשלומי החכירה.

**ב-31.12.2019, לאחר אישור שינוי תקופת החכירה**, תשלומי החכירה הנותרים נמדדים מחדש בהתאם למדד הידוע באותו מועד, קרי בהתחייבות המעודכנת נותרו 3 תשלומים של  $10500 = 10,000 * (105/100)$ .

ההפרש בין ההתחייבות המעודכנת ב-31.12.2019 לבין ההתחייבות הקיימת בספרים ייזקף כנגד נכס זכות השימוש.

- סיווג של התאמות מסוימות במעבר - התקן כולל הקלה במעבר לפיה ישות לא נדרשת להעריך מחדש עלויות ישירות ראשוניות בגין חכירות קיימות. אם לא נבחרה ההקלה, חוכר נדרש לגרוע כנגד ההון עלויות ישירות ראשוניות שטרם הופחתו ואשר:

✓ נבעו מחכירות שסווגו כתפעוליות בהתאם להוראות הקיימות

✓ לא עומדות בהגדרת "עלויות ישירות ראשוניות" בתקן.

**התיקונים מבהירים** כי ההתאמה תהיה להון רק אם הישות בחרה ליישם את התקן לראשונה ללא הצגה מחדש של מספרי ההשוואה (קרי, בהתאם לשיטת המעבר במועד האימוץ -1 בינואר 2019) **וכן** העלויות התהוו לפני תחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים. אחרת, ההתאמה תהיה לרווח או הפסד.

- שיעור הריבית הגלום בחכירה בהכרח לא יהיה שלילי - **התיקונים מבהירים** כי כאשר החישוב של שיעור הריבית הגלום בחכירה מוביל לשיעור ריבית שלילי, יש להשתמש בשיעור ריבית 0%. מקרה זה עשוי להיות רלוונטי למשל בחכירה שבה יש תשלומי חכירה משתנים בהיקף מהותי, שאינם תלויים במדד או בשיעור.

## מועד תחילה והוראות מעבר

מועד התחילה של התיקונים זהה למועד התחילה של ASU 2016-02, *חכירות* (נושא 842):

עבור חברות ציבוריות, התיקונים ייושמו עבור תקופות שנתיות המתחילות לאחר ה-15 בדצמבר 2018, לרבות תקופות ביניים הנכללות בתוך אותן תקופות שנתיות. עבור כל יתר הישויות, התיקונים ייושמו עבור תקופות שנתיות המתחילות לאחר ה-15 בדצמבר 2019 ותקופות ביניים הנכללות בתקופות שנתיות המתחילות לאחר ה-15 בדצמבר 2020.

אימוץ מוקדם של התיקון מותר עבור כל הישויות.

**עבור בנקים וחברות כרטיסי אשראי** - הוראות נושא 842 והתיקונים יחולו החל מיום 1 בינואר 2020 ואילך. יש להמשיך לעקוב אחרי פרסומי הפיקוח על הבנקים.