

תרגיל הכנה מס' 6 - מיסוי ואינפלציה

חברה להשקעות שוקלת רכישתו ותפעולו של מבנה מסחרי חדש. ההשקעה הדרושה בסך 2,000,000 ש"ח, תבוצע באמצעות הלוואה בנקאית, בה הקרן תוחזר במלואה בתוספת הצמדה למדד לאחר 3 שנים. והריבית הריאלית בגובה 5% לשנה בתוספת הצמדה תשולם בסוף כל שנה.

ההכנסה השנתית הצפויה מהפעלת המרכז המסחרי מוערכת ב- 250,000 ש"ח לשנה והוצאות התפעול ב- 50,000 ש"ח לשנה (הסכומים נקובים בערכים ריאליים).

שלטונות מס הכנסה מכירים בין השאר גם בהוצאות המימון הריאליות ובפחת שנתי של 3% מערך הנכס ההיסטורי, משוערך בהתאם לאינפלציה (ריאלי).

דרוש:

1. יש לקבוע האם ההשקעה ברכישת המרכז המסחרי היא כדאית, בהתחשב בנתונים הבאים:

- החברה רווחית (בעלת השקעות רווחיות נוספות) ומשלמת מס הכנסה בשיעור של 50% ומס רווחי הון בשיעור של 20%.
- החזר ההון הריאלי הרצוי של החברה, לאחר המס הוא 5% לשנה.
- החברה מעריכה שתמכור את הנכס בעוד 6 שנים ב- 90% ממחיר הרכישה (בערכים ריאליים).
- האינפלציה החזויה בכל התקופה היא בשיעור של 6% לשנה.

$$(NPV= 115,311)$$

2. לקבוע ולהסביר, האם הייתה משתנה ההחלטה שנקבעה בסעיף 1 לו האינפלציה החזויה בתקופה זו הייתה 12% לשנה.