בנק ישראל
הפיקוח על הבנקים
אגף מדיניות והסדרה

ירושלים, כ״א בחשון, תשפ״ז
1 בנובמבר, 2026
הס-535

<u>שאלות ותשובות - הנחיות המפקח על הבנקים - מגבלות למתן הלוואות לדיור</u>

1. ביום 15 ביולי 2014 פרסם המפקח על הבנקים את הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 329 - ״מגבלות למתן הלוואות לדיור״ (להלן: ״**הוראה 329**״ או ״**ההוראה**״). במסמך זה מפורסמות הבהרותינו בנוגע ליישום ההוראה. בנוסף כולל מסמך זה הבהרות בנוגע למכתב המפקח מיום 25 במרץ 2010 בנושא קבוצות רכישה (10LM0715).
2. מסמך זה כולל תשובות שניתנו על ידינו בעבר, וכן הבהרות ותשובות שנוספו לאחרונה.
3. בצמוד לכל תשובה מופיע תאריך מסירתה (או עדכונה האחרון).
4. התשובות הכלולות בקובץ זה מבטאות את עמדתו ופרשנותו המחייבת של המפקח להנחיותיו בנוגע להלוואות לדיור. קובץ זה אינו דן בסוגיות הקשורות לאופן ההצגה בדיווח לציבור.
5. מסמך זה מוצב באתר האינטרנט של בנק ישראל, ומתעדכן על ידינו מעת לעת לפי הצורך.

בכבוד רב,



רויטל קיסר-סטויה
סגנית המפקח על הבנקים

העתק: המפקח על הבנקים

ת״ד 780, ירושלים 91007 טל: 02-6552475 פקס: 02-6524590

<u>הבהרות להוראה 329 - מגבלות למתן הלוואות לדיור</u>

1. **<u>הגדרות (סעיף 1 להוראה)</u>**

1.1. **<u>שאלה</u>**

חישוב שיעור המימון (LTV) בהוראה שונה מזה המחושב לעניין הוראת הדיווח לפיקוח מספר 876. האם הבנק נדרש לנהל שני חישובים נפרדים של שיעור מימון (בנוסף לשיעור מימון המחושב כיום לעניין הלימות ההון)?

<u>תשובה</u>

כן. מדובר בצרכים שונים, ולפיכך קיימות הגדרות שונות. [עדכון 4.12.2012].

1.2. **<u>שאלה</u>**

נדרשת פרשנות להגדרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963. למשל:

- **על מנת לקבוע את המגבלה על שיעור המימון בהלוואה לדיור, ההוראה קובעת שיש לבחון אם יש דירה נוספת בבעלות הלווה. כיצד יש להתייחס לקיומם של נכסים בבעלות בן משפחה (בן/בת זוג, בן, אח וכדומה)?**
- **רוכש דירה היה בעבר בעלים של דירת מגורים, אך הוא מכר אותה בעבר. האם הרכישה הנוכחית נחשבת רכישת "דירה להשקעה" בשל העובדה שבעבר הייתה דירה אחרת בבעלותו של הלווה?**
- **ההוראה משתמשת במונח "אזרח ישראלי", ומגדירה אותו בהתבסס על ההגדרה הכלולה בחוק מיסוי מקרקעין. מה כוללת הגדרה זו?**

<u>תשובה</u>

הוראה 329 משתמשת במערכת הגדרות קיימת, שנקבעה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963. אנו נמנעים ממתן פרשנות להגדרות הקבועות שם, ומאמצים אותן כלשונן. [עדכון 4.12.2012].

2. **<u>מגבלה על שיעור המימון (סעיפים 2 - 4 להוראה)</u>**

2.1. **<u>שאלה</u>**

הגדרת "שיעור מימון (LTV)" (סעיף 1 להוראה) מפנה לסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876, בנושא "הלוואות לדיור", וקובעת כי החישוב יתייחס רק לשווי הנכס הנרכש, גם אם משועבדים לצורך העסקה נכסים נוספים או אחרים.
הגדרה זו אינה מתייחסת למצב בו ההלוואה לדיור מובטחת על ידי נכס אחר, או שאינה מובטחת כלל על ידי זכות במקרקעין. כיצד יש לחשב את שיעור המימון במצבים אלו?

<u>תשובה</u>

הוראה 329 מגבילה את שיעור המימון ביחס לנכס הנרכש.

<u>כאשר ההלוואה מובטחת בשעבוד על יותר מנכס אחד</u>, יש ליישם את האמור בתשובות לשאלות 2.6 ו- 2.7 להלן.

<u>כאשר ההלוואה מובטחת בשעבוד על נכס יחיד</u>:

- כאשר הנכס הנרכש משמש כבטוחה - שיעור המימון מחושב ביחס לאותו נכס;

- כאשר אין כלל נכס נרכש ("הלוואה לכל מטרה") - שיעור המימון מחושב ביחס לנכס המשמש כבטוחה;
- כאשר נכס קיים משמש כבטוחה לרכישת נכס אחר - שיעור המימון יחושב ביחס לנכס הנרכש (50%, 70% או 75% , בהתאם למטרת ההלוואה כאמור בסעיף 2 להוראה), אך בכל מקרה האשראי לא יעלה על 50% מהנכס המשמש כבטוחה. לפיכך, גם כאשר הנכס הנרכש אינו משמש כבטוחה להלוואה שמעמיד התאגיד הבנקאי למימון רכישתו, על התאגיד הבנקאי להעריך את שוויו.

דוגמא – לווה מבקש הלוואה לרכישת דירה יחידה ומשעבד נכס אחר (למשל, של הוריו):

שווי נכסים	סכום מירבי להלוואה
שווי נכס נרכש - 1 מ', שווי נכס משועבד - 2 מ'	750 אלפי ש"ח
שווי נכס נרכש - 2 מ', שווי נכס משועבד - 1 מ'	500 אלפי ש"ח

[עדכון 16.4.2018].

2.2. **שאלה**

על פי הגדרת "שיעור מימון (LTV)", כאשר הלוואה לדיור אינה מיועדת לרכישת זכות במקרקעין, אלא "נופלת" להגדרת הלוואה לדיור רק מכיוון שהיא ניתנת במשכון דירת מגורים ("הלוואה לכל מטרה"), לא ניתן לייחס שווי לביטחון, משום שאין כלל "נכס נרכש". כיצד יש ליישם את ההוראה ביחס להלוואות אלו?

תשובה

כאשר ההלוואה לא מיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוצה, ולא לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח, יחושב שיעור המימון (LTV) ביחס לנכס המשמש כבטוחה.

הלוואות אלו לא יכולות להיחשב מימון "דירה יחידה" או "דירה חליפית" כהגדרתן בהוראת 329, ולפיכך שיעור המימון המרבי לאותן הלוואות יהיה 50%. [עדכון 4.12.2012].

2.3. **שאלה**

ברכישת חלק מזכויות בנכס (כגון במסגרת הסכם גירושין), האם שיעור המימון נקבע ביחס לשווי כל הנכס, או ביחס לשווי החלק הנרכש מהנכס?

תשובה

שיעור המימון (LTV) מחושב ביחס לחלק הנכס שנמצא, לאחר הרכישה, בבעלות הרוכש (החלק הנרכש בתוספת החלק שהיה בבעלות הרוכש טרם הרכישה, אם קיים).

גובה ההלוואה, לעניין חישוב שיעור המימון (LTV) יכלול הלוואות קיימות בשעבוד הנכס הנרכש, אם קיימות. [עדכון 4.12.2012].

2.4. **<u>שאלה</u>**

האם תושב חוץ שרוכש את דירתו הראשונה בישראל ייחשב לרוכש דירה יחידה?

<u>תשובה</u>

המונחים "דירה יחידה" ו"דירה חליפית" מוגדרים רק לגבי רכישה על ידי "אזרח ישראלי". לפיכך, רכישת דירה על ידי תושב חוץ, אשר על-פי הוראה 329 אינו נחשב "אזרח ישראלי", בהכרח מוגדרת כ"דירה להשקעה", ושיעור המימון המרבי לגביה הוא 50%. [עדכון 4.12.2012].

2.5. **<u>שאלה</u>**

האם ניתן לחרוג ממגבלות שיעור המימון שנקבעו, כאשר החריגה מובטחת ב"ביטוח משכנתאות"?

<u>תשובה</u>

אין לחרוג משיעור המימון שנקבע בהוראה 329, גם אם קיים ביטוח משכנתאות. [עדכון 4.12.2012].

2.6. **<u>שאלה</u>**

האם בנק רשאי להעמיד הלוואה נוספת ללווה, שתיחשב כ"הון עצמי" לעניין חישוב LTV על הדירה הנרכשת?

<u>תשובה</u>

לא. תאגיד בנקאי אינו רשאי להעמיד הלוואה נוספת ללווה המיועדת לשמש "הון עצמי" לצורך רכישת דירה.

כל אשראי נוסף שמעמיד התאגיד הבנקאי ללווה, יהיה מנותק מעסקת רכישת הדירה וייבחן על פי הקריטריונים הנהוגים בבנק ביחס לסוג האשראי הנוסף. למען הסר ספק, האמור חל הן על הלוואות צרכניות והן על הלוואות בשעבוד דירת מגורים אחרת.

על אף האמור, תאגיד בנקאי רשאי להעמיד ללווה הלוואה נוספת לצורך השלמת מימון רכישת דירה חליפית, ובלבד שמתקיימים כל התנאים להלן:

(1) ההלוואה הינה הלוואת גישור בשעבוד הדירה הקיימת, ובלבד שסך ההלוואות בשעבוד דירה זו לא יעלה על 50% משוויה.

(2) סכום ההלוואה לא יעלה על הסכום הנדרש להשלמת מימון הדירה החליפית.

(3) תקופת ההלוואה לא תעלה על התקופה המקסימלית במהלכה נדרש הלווה למכור את דירתו הקיימת על פי הנחיות רשות המיסים (בסעיף 9 (ג1ג)(2)(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963). נכון להיום: תקופת ההלוואה לא תעלה על 24 חודשים. ברכישת דירה חליפית מקבלן, רשאי התאגיד הבנקאי לחדש את הלוואת הגישור עד לתקופה של 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בפועל לידי הלווה.

הלוואת גישור כאמור, שמוחזרה ולא נפרעה במועדה כמתוכנן, תמשיך להיות משוקללת לצורך מדידה והלימות הון בהתאם למשקל הסיכון החל על התיק הקמעונאי הפיקוחי. שקלול כאמור יחול הן במחזור פנימי של הלוואת הגישור והן במחזור חיצוני.

[עדכון 6.10.2021].

2.7. **<u>שאלה</u>**

האם ניתן לקבל עזרה בהון העצמי מצד ג' (למשל הורים), באמצעות לקיחת הלוואה על ידי אותו צד ג' בביטחון הבית שלו? אם כן, האם שווי הנכס המשועבד של אותו צד ג' רלוונטי לצורך חישוב שיעור המימון (LTV)?

<u>תשובה</u>

על אף האמור בשאלה 2.6 לעיל, אין מניעה שהלווה יקבל עזרה בהון עצמי מצד ג' ובלבד שהוא קרוב משפחה מדרגה ראשונה.

ההלוואה לצד ג' נחשבת "הלוואה לדיור לכל מטרה", הן לעניין חישוב נכסי הסיכון והן לעניין שיעורי המימון המרביים שנקבעו בהוראה 329, לפיכך שיעור המימון המותר בה מוגבל ל- 50% מהנכס המשועבד (ראה התשובה לשאלה 2.2 לעיל).

שווי הנכס המשועבד של צד ג' אינו רלוונטי לחישוב שיעור המימון (LTV) של עסקת הרכישה. [עדכון 6.10.2021].

2.8. **<u>שאלה</u>**

הוראה 329 לא מתייחסת לאפשרות שרוכש הדירה אינו הלווה (נוסח סעיף 3 - "ביצוע ההלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש ההלוואה לרשות המסים").

<u>תשובה</u>

במצב שבו הלווה אינו רוכש הדירה, יקבל הבנק תצהיר מרוכש הדירה, גם אם הוא אינו מבקש ההלוואה. [עדכון 4.12.2012].

2.9. **<u>שאלה</u>**

לווה מבקש להחליף את הבטוחה שהעמיד להבטחת הלוואה לדיור ("גרירת משכנתה", כאמור בסעיף 20 להוראת ניהול בנקאי תקין 451). האם הדבר יותנה בכך ששיעור המימון (LTV) לאחר החלפת הבטוחות לא יעלה על השיעורים המפורטים בהוראה 329?

<u>תשובה</u>

החלפת בטוחות, שאינה כרוכה בהגדלת האשראי, אינה כפופה להוראה 329. [עדכון 17.7.2014].

2.10. **<u>שאלה</u>**

מהו שיעור המימון (LTV) המרבי לרכישת מגרש לבניה עצמית, ולהלוואות למימון בניה עצמית?

<u>תשובה</u>

על אף חוסר ההתאמה המלא בין הגדרת "דירת מגורים" בהוראה לבין רכישת מגרש ובניה עצמית, שיעורי המימון המרביים בהלוואות למימון רכישת מגרש לבניה עצמית, ולמימון הבניה, זהים לשיעורי המימון ברכישת כל זכות אחרת במקרקעין, בהתאם לסוג הדירה - יחידה, חליפית או להשקעה (ראה תשובה לשאלה 2.15). [עדכון 4.12.2012].

2.11. **<u>שאלה</u>**

סעיף 3 להוראה קובע כי "לשם אישור הלוואה לדיור לרכישת זכות במקרקעין המהווה דירה יחידה או דירה חליפית, התאגיד הבנקאי יקבל, בין היתר, תצהיר ממבקש ההלוואה, מאושר על ידי עו"ד, לגבי עמידתו של מבקש ההלוואה בתנאים הנדרשים לשם היות הדירה דירה יחידה או דירה חליפית".

האם הבנק נדרש לקבל את התצהיר האמור בטרם ייתן לאדם המתעניין בהלוואה לדיור "אישור עקרוני"?

<u>תשובה</u>

כאמור בסעיף 4ג(א) להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור", על הבנק לתת "אישור עקרוני" בשלב בו לא מושתות עלויות כלשהן על ממלא טופס הבקשה לקבלת הלוואה.

בהתאם לכך, בשלב ה"אישור העקרוני" הבנק לא נדרש לקבל את התצהיר האמור, אלא שעליו לכלול בכתב האישור העקרוני, יחד עם שאר ההתניות הכלולות בו, דרישה לקבלת התצהיר לצורך חתימת הסכם ההלוואה. [עדכון 4.12.2012].

2.12. **<u>שאלה</u>**

לווה קיבל הלוואה לדיור בשיעור מימון (LTV) גבוה מ- 50%, על בסיס התחייבותו למכור את הדירה הקיימת (כלומר - מצג של "דירה חליפית"). לאחר שנתיים מסתבר לבנק שהלווה לא מכר את הדירה, בהתאם להתחייבותו. האם הבנק נדרש להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי?

<u>תשובה</u>

הוראה 329 קובעת שהבנק יתבסס על הצהרת הרוכש לרשות המסים ביחס לעסקת הרכישה הרלוונטית. הבנק לא נדרש להעמיד לפירעון מיידי הלוואה, אם יתברר כי הלווה לא מכר את הדירה הקיימת. [עדכון 4.12.2012].

2.13. **<u>שאלה</u>**

האם לשם אישור הלוואה לדיור לרכישת זכות במקרקעין המהווה דירה יחידה או דירה חליפית, בשיעור מימון (LTV) שאינו גבוה מ- 50%, נדרש הבנק לקבל תצהיר ממבקש ההלוואה, כאמור בסעיף 3 להוראה?

<u>תשובה</u>

לא. [עדכון 4.12.2012].

2.14. **<u>שאלה</u>**

האם תעודת זכאות של חסרי דירה (כל ניקוד שהוא) יכולה להוות חלופה לתצהיר עו"ד על דירה יחידה?

<u>תשובה</u>

כאשר מוצגת לבנק תעודת זכאות, אשר על-פיה ניתן ללמוד על מעמד הדירה לצורך הוראה 329 (יחידה, חליפית או להשקעה), ניתן לוותר על שלב התצהיר.

יודגש כי גם במקרה זה, ביצוע ההלוואה יותנה (באישור העקרוני ובהסכם ההלוואה) בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש ההלוואה לרשות המסים (עם חותמת "התקבל", או עם אישור "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך הדין). [עדכון 4.12.2012].

2.15. **שאלה**

הגדרת "דירה יחידה" ו"דירה חליפית" מתבססות על הגדרות מחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

יתרה מכך, על מנת לקבוע שדירת מגורים עומדת באחת מההגדרות לעיל, קובעת הוראה 329 (בסעיף 3) ש"ביצוע ההלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש ההלוואה לרשות המסים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין".

ברכישת קרקע לבניה עצמית (בשונה מרכישת "דירת מגורים"), מוטל מס רכישה בשיעור 5% על כל סכום הרכישה, ללא קשר לשאלה אם מדובר ב"דירה יחידה" או ב"דירה חליפית". בהתאם, לא מדווחת לרשות המסים כל התייחסות לגבי סיווג הזכות במקרקעין הנרכשת כ"דירה יחידה", "דירה חליפית", או "דירה להשקעה".

כיצד יכול רוכש מגרש לבניה עצמית להוכיח שזו "דירתו היחידה"?

שאלה דומה מתייחסת למקרים של שיפוץ או הרחבה של דירה יחידה, שאינה בניית דירה נוספת, וכן למקרה של מכירה במסגרת הסכם גירושין (שבו אין דיווח לרשות המסים).

תשובה

במקרה של בניה עצמית, שיפוץ והרחבה, ומכירה במסגרת הסכם גירושין, יסתפק הבנק בקבלת הצהרה מהלווה, מאומתת על ידי עו"ד, בדבר היות דירת המגורים (או הקרקע והבניה עליה) "דירה יחידה" או "דירה חליפית", בשינויים המתחייבים. [עדכון 4.12.2012].

2.16. **שאלה**

קיימים מצבים בהם בנק מאשר מסגרת הלוואה לדיור, שבה "שחרור" הכספים הדרגתי - מותנה בהתקדמות הבניה, או בלוח התשלומים שסוכם עם המוכר. לעיתים, נקבע למסגרת האשראי "תוקף" קצר מתקופת שחרור הכספים המלאה, והבנק "מחדש" את אותה מסגרת מעת לעת.

האם ההנחיה אוסרת "חידוש" של מסגרות אשראי מסוג זה, שאושרו לפני 1 בנובמבר 2012, בהן שיעור המימון (LTV) גבוה מהשיעורים המפורטים בהנחיה?

תשובה

ההנחיה החדשה אינה מונעת את הארכת תוקף מסגרת האשראי שאושרה טרם כניסת ההנחיה לתוקף, בהתאם לתנאים שסוכמו טרם ההנחיה (לדוגמה: היקף האשראי, מנגנון ריבית, ומועד שחרור החלקים בהלוואה).

תשובה זו נכונה גם לחידוש מסגרת אשראי שפקעה מסיבה טכנית, למשל על רקע עיכוב בהתקדמות הבניה. [עדכון 17.7.2014].

2.17. **שאלה**

האם בחישוב שיעור המימון (LTV) יש להשתמש בשווי השמאות המלא או ב"שווי למימוש מהיר"?

תשובה

הוראה 329 קובעת כי שיעור המימון יחושב על פי ההגדרה שבסעיף 14 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876. סעיף 14 הנ"ל מגדיר שיעור מימון כדלקמן:

> *"**שיעור המימון**" - הינו היחס בין המסגרת המאושרת בעת העמדת המסגרת לבין שווי הנכס, כפי שאושר על ידי הבנק בעת העמדת המסגרת וכפי שמחושב לצורך מדידה והלימות הון. בכל מקרה, שווי הנכס לא*

יעלה על הנמוך מבין הערכת השמאי ועלות הנכס בהסכם הרכישה, או עלות צפויה בנכס בבניה או קבוצת רכישה.

כלומר, שווי הנכס המשמש לחישוב שיעור המימון נקבע ע"י הבנק בעת אישור המסגרת, כאשר הערכת השמאי עשויה לשמש תקרה (אם היא נמוכה מעלות הרכישה). בכל אופן, **<u>הכוונה לשווי השמאות המלא</u>**. [עדכון 17.7.2014].

2.18. **<u>שאלה</u>**

בהגדרת "שיעור המימון" בסעיף 14.1 להוראת הדיווח לפיקוח מספר 876 נקבע כי "...שווי הנכס לא יעלה על הנמוך מבין הערכת השמאי ועלות הנכס בהסכם הרכישה, או עלות צפויה בנכס בבניה או קבוצת רכישה". במקרה של נכס בבניה (למשל, בניה עצמית או קבוצת רכישה), האם ניתן לכלול בעלות הצפויה גם רווח יזמי או צפי לעליית ערך?

<u>תשובה</u>

לא. [עדכון 17.7.2014].

2.19. **<u>שאלה</u>**

כיצד יש לנהוג במצב בו שני אנשים, או יותר, רוכשים דירה במשותף (למשל בני זוג), כאשר לגבי אחד מהם מדובר ב"דירה יחידה" (על-פי התצהיר שהגיש לפי סעיף 3 להוראה 329), בעוד עבור האחר מדובר ב"דירה להשקעה" (למשל, כיוון שזו אינה דירתו היחידה או שהוא אינו אזרח ישראלי)?

<u>תשובה</u>

כאשר שני אנשים, או יותר, רוכשים דירה במשותף, יש לטפל בהלוואה בהתאם לפרקטיקה הנהוגה ברשות המסים ביחס למס רכישה. <u>אם, לצרכי מס, מדובר ברוכשים נפרדים</u>, ניתן לראות בהם לווים נפרדים לצרכי ההוראה. במקרה כזה, אם על כל אחד מהרוכשים חלה הגדרה שונה מבין שלוש ההגדרות הקבועות בהוראה 329 (דירה יחידה, דירה חליפית או דירה להשקעה), שיעור המימון המקסימאלי ייגזר מחלקו של כל אחד מהם בדירה הנרכשת; כלומר, ממוצע משוקלל לפי חלקו של כל אחד מהרוכשים. [עדכון 17.7.2014].

2.20. **<u>שאלה</u>**

כיצד על הבנק לנהוג במצבים שאינם מוחלטים, בהם לא ברור אם הצהרת הלקוח בדבר היות הדירה יחידה או חליפית, תואמת את ההגדרות שנקבעו בהוראה 329? האם באותם מקרים "מעוררי ספק" על הבנק לבדוק את עמידת הצהרת הרוכש בדרישות החוק, או שמותר לבנק להסתמך על הצהרותיו כפי שהן?

<u>תשובה</u>

כאמור בסעיף 3 להוראה, לצורך אישור וביצוע ההלוואה, על התאגיד הבנקאי להסתמך על תצהיר הרוכש ועל העתק הצהרתו לרשות המסים, בהתאמה. תצהיר הרוכש יאומת ע"י עורך-דין. העתק ההצהרה לרשות המיסים יישא חותמת "התקבל" או אישור "נאמן למקור" של עורך דין.

הבנק אינו נדרש לבחון את הפרשנויות והפרקטיקות המקובלות ברשות המסים, ובאותם מצבים "מעוררי ספק" על הבנק לקבל את האמור בהצהרת הלקוח. עם זאת, על הבנק להימנע מ"הסתמכות עיוורת" על הצהרת הלקוח מקום בו הוא יודע, או שברור לו על פניו, שמדובר בהצהרה שגויה או כוזבת. האמור במשפט האחרון יחול גם במקרה של דירה חליפית, אם בנתוני המקרה ובנסיבות העניין עולים ספקות של ממש בנוגע להתחייבות הלקוח למכור את הדירה הקיימת. [עדכון 17.7.2014].

2.21. **<u>שאלה</u>**

לקוח שאיננו בעל דירה מבקש מימון לרכישת שתי דירות במקביל. כיצד יש להתייחס לכל אחת מן ההלוואות? האם ניתן להתייחס לדירה אחת כדירה "יחידה" ולנוספת כ"דירה להשקעה"?

<u>תשובה</u>

כאמור בסעיף 3 להוראה, יש להתבסס על הצהרות הלקוח לבנק ולרשות המסים. בכל מקרה, אין לראות בשתי הדירות יחד "דירה יחידה". [עדכון 17.7.2014].

2.22. **<u>שאלה</u>**

לקוח שאיננו בעל דירה מבקש מימון לצורך בניה עצמית של שתי יחידות דיור במקביל (על מגרש שרכש ושעליו ניתן לבנות שתי יחידות דיור)? כיצד על הבנק לנהוג?

<u>תשובה</u>

יש לראות בדירה אחת "דירה יחידה" ובדירה האחרת "דירה להשקעה". [עדכון 17.7.2014].

2.23. **<u>שאלה</u>**

לקוח רוכש דירה שלישית תוך התחייבות למכור את שתי הדירות שבבעלותו תוך פרק הזמן הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין. האם ניתן לראות בדירה הנרכשת "דירה חליפית"?

<u>תשובה</u>

לא. המצב המתואר אינו עומד בהגדרת "דירה חליפית" שבהוראה 329. [עדכון 17.7.2014].

2.24. **<u>שאלה</u>**

כיצד יש להתייחס למענק המותנה שמקבלים הזכאים הבאים? האם כהלוואה או כמענק?

- **זכאי עמידר, עמיגור וכו' במסגרת המעבר משכירות לרכישת הדירה;**
- **זכאים למענק המותנה בפרויקטים לרכישת דירות במחיר מופחת.**

<u>תשובה</u>

לעניין חישוב המגבלות הקבועות בהוראה 329 (לדוגמה, מגבלת שיעור מימון ומגבלת שיעור החזר מהכנסה), יש להתייחס למענק המותנה כמענק, ולא כהלוואה. משמע, אין להביא את סכום המענק בחשבון בחישוב המגבלות השונות.

למען הסר ספק, מובהר כי העיקרון המפורט בסעיף 4א (4) להוראה, חל גם על מענקים אלו. [עדכון 5.6.2016].

2.25. **בטל.**

[עדכון 6.10.2021].

2.26. **<u>שאלה</u>**

לאחרונה מאפשרת רשות המסים להגיש הצהרה על רכישת דירה באופן מקוון, באמצעות עורך הדין המייצג. הדרישה המופיעה בקובץ שאלות ותשובות זה, לאימות העתק ההצהרה באמצעות חותמת "התקבל", איננה רלוונטית לטופס שנשלח באופן מקוון. כיצד יש לנהוג במקרה של דיווח מקוון?

<u>תשובה</u>

במקרה של דיווח מקוון יעביר הלקוח לבנק תדפיס של טופס הצהרה מקוונת, אשר נשלף מהמערכת ע"י עורך הדין המייצג בעסקה. על הבנק לוודא שהטופס המוגש לו כולל "תאריך שליחה" ו"מספר שומה ראשית" - שני סימנים המעידים על כך שהטופס נשלח בפועל למשרדי פקיד שומה באמצעות המערכת המקוונת. [עדכון 3.4.2016].

2.27. **<u>שאלה</u>**

כיצד יש לסווג, לעניין שיעור המימון LTV, הלוואות לחברי קיבוץ לרכישה ו/או לבנייה ו/או לשיפוץ או להרחבה של בית מגורים בקיבוץ ו/או לרכישת מגרש לבניית בית מגורים בקיבוץ או מיחזור הלוואות מסוג זה (להלן – הלוואה לחברי קיבוץ)?

<u>תשובה</u>

הלוואה לחבר קיבוץ, מהסוג המפורט לעיל, תסווג כהלוואה לדיור.

הלוואה תסווג באחד הסיווגים המפורטים בסעיף 2 בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 3 להוראה 329 בדומה לכלל ההלוואות לדיור.

על אף האמור, כאשר הביטחון להלוואה לחברי הקיבוץ אינו בית המגורים בקיבוץ אלא נכס אחר, שיעור המימון המקסימאלי (LTV) לא יעלה על 50% מבית המגורים בקיבוץ ולא על 50% מהנכס המשמש כבטוחה.

בית המגורים בקיבוץ יוכל להיחשב כביטחון להלוואות כאמור לעיל, ו/או להלוואות המועמדות למטרות שונות ואשר הינן במשכון של דירת מגורים בהתאם לסעיף 3(3) להוראה 451, רק אם לא קיימת, מניעה למימוש הזכויות בנכס (ו/או להחזר החוב בהלוואה באמצעות הקיבוץ) בנסיבות בגינן הבנק יבקש להעמיד ההלוואה לפירעון מידי. אם לפי שיקול דעת הבנק, צפוי קושי באמור, בית המגורים בקיבוץ לא ייחשב כביטחון לעניין זה [עדכון 15.10.2017].

2.28. **<u>שאלה</u>**

כיצד יש לסווג, לעניין שיעור המימון LTV, הלוואה המיועדת לבניית בית נוסף בנחלה עבור "בן ממשיך"? האם ניתן לסווג את הבן הממשיך כ"לווה" כאשר בעלי הזכויות הרשומות בנחלה הם ההורים?

<u>תשובה</u>

הלוואה המיועדת לבניית בית נוסף עבור בן ממשיך כאמור לעיל, תסווג כהלוואה לדיור.

ההלוואה תסווג באחד הסיווגים המפורטים בסעיף 2 להוראה, בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 3, בהתייחס למצבו הפרטני של הבן הממשיך.

בהלוואה כאמור, רשאי הבנק לסווג כלווה את הבן הממשיך, או לחילופין, את הבן הממשיך + בעלי הנחלה בהתאם לאישור הזכויות.

בית המגורים הנבנה עבור הבן הממשיך יוכל להיחשב כביטחון להלוואה כאמור לעיל, רק אם לא קיימת מניעה למימוש הזכויות בנכס בנסיבות בגינן הבנק יבקש להעמיד ההלוואה לפירעון מידי. אם לפי שיקול דעת הבנק צפוי קושי באמור, הנכס הנרכש לא ייחשב כביטחון לעניין זה. [עדכון 16.4.2018].

2.29. **<u>שאלה</u>**

מהו שיעור המימון המרבי המותר בהלוואה המיועדת לשיפוץ דירה?

<u>תשובה</u>

הלוואה לשיפוץ דירה מוגדרת כ"הלוואה לדיור" בהתאם להוראה 451.שיעור המימון המרבי להלוואה המיועדת לשיפוץ דירה ייקבע על בסיס היות הדירה "דירה יחידה", "דירה חליפית", או "דירה להשקעה", כפי שמוסדר בתשובה לשאלה 2.15 בקובץ זה. [עדכון 16.4.2018].

2.30. **שאלה**

כיצד יש להעריך את שווי הנכס לעניין חישוב שיעור המימון (LTV) במקרה בו בכוונת הבנק להעמיד ההלוואה לדיור ללא שעבוד דירה? האם יש לחייב לקוח להמציא הערכת שמאי?

תשובה

בהלוואות לרכישת דירה ללא שיעבוד נכס נדל"ן להבטחת ההלוואה, רשאי הבנק להעריך את שווי הנכס בהסתמך על עלות הרכישה, בלבד שנחה דעתו של הבנק כי עלות זו הינה סבירה (כגון: השוואת עלות רכישת נכסים דומים באיזור).

לא נדרש להמציא את חוזה הרכישה במקרים בהם כבר אינו רלבנטי (כגון: בהלוואות לשיפוץ דירה או לבניה עצמית כאשר הדירה או המגרש נרכשו זמן רב לפני בקשת ההלוואה).

על התאגיד הבנקאי לבחון בזהירות את השלכות הערכת השווי על עמידה במגבלות.
[עדכון 13.11.2018].

2.31. **שאלה**

האם ההקלה שבסעיף 10א, מאפשרת ללווה לקחת מספר הלוואות לכל מטרה בביטחון אותו נכס, בסכום שאינו עולה על 200,000 ש"ח בכל הלוואה, ובלבד ששיעור המימון אינו עולה על 70%?

תשובה

כן. ובלבד שהיקף החריגה המצטבר בסך כל ההלוואות שניתנו ללווה בביטחון אותו נכס לא יעלה על 200,000 ש"ח. [עדכון 1.11.2026].

3. **הלוואות לדירה במחיר מופחת (סעיף 4א להוראה)**

3.1. **שאלה**

כיצד יחושב שווי הנכס במועד מתן האישור העקרוני ללקוח, בטרם יש בידי הבנק מידע על שווי הנכס לפי הערכת שמאי?

תשובה

במועד מתן אישור עקרוני ללקוח, ועד למועד קבלת הערכת השמאי, רשאי הבנק לתת אישור עקרוני בו סכום ההלוואה יותנה בהערכה עתידית של שמאי. [עדכון 1.5.2016].

3.2. **שאלה**

כיצד יחושב שווי הנכס של דירה במחיר מופחת?

תשובה

ההנחיות לחישוב שווי הנכס מפורטות בסעיף 4א להוראה. להלן דוגמאות מספריות לחישוב שווי הנכס:

	מחיר רכישה	**הערכת שמאי**	**שווי הנכס לצורך חישוב שיעור המימון**
1	1,000,000	1,200,000	1,200,000
2	1,600,000	2,300,000	2,100,000
3	2,150,000	2,500,000	2,150,000

[עדכון 8.2.2026].

3.3. **<u>שאלה</u>**

האם ההגדרה "דירה במחיר מופחת" כוללת דירות בפרויקטים המשווקים על פי החלטות ממשלה הקודמות להחלטות הממשלה הנוכחית (כגון מחיר למשתכן במתכונת הישנה ומחיר מטרה)?

<u>תשובה</u>

ההגדרה "דירה במחיר מופחת" מנוסחת כעיקרון כללי, ואינה מותנית במועד שיווק הפרויקט. ההגדרה מבוססת על ההנחה כי בפרויקטים בהם ניתנת הטבה ממשלתית ברכישת הקרקע, מחיר העסקה בפועל צפוי להיות נמוך מהשווי ההוגן של הנכס (מחיר של עסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון), וזאת בשל ההטבה הממשלתית.

על הבנק לפעול בהתאם לאמור בסעיף 4א להוראה בכל המקרים העונים לדרישות ההגדרה. [עדכון 5.6.2016].

3.4. **<u>שאלה</u>**

סעיף 4א(1) מפרט פרמטרים שונים אשר השמאי נדרש להביא בחשבון בעת ביצוע הערכת השווי לדירה במחיר מופחת. חלק מהפרמטרים רלבנטיים לפרויקט כולו ואינם ספציפיים לדירה הנרכשת. האם נדרש לבצע שמאות פרטנית גם לגבי החלק הכללי של השומה?

<u>תשובה</u>

האחריות להערכת שווי הנכס על בסיס הערכת שמאי הכוללת התייחסות לכל הפרמטרים המפורטים בסעיף, מוטלת על התאגיד הבנקאי. אם הבנק סבור כי הערכת השמאי המתייחסת לפרמטרים הכלליים של הפרויקט יכולה לחול גם לגבי דירות אחרות בפרויקט, הוא רשאי לעשות כן. [עדכון 29.9.2016].

4. **<u>מגבלה על שיעור החזר מהכנסה (סעיפים 5 - 6 להוראה)</u>**

4.1. **<u>שאלה</u>**

האם יש לבחון מחדש את שיעור ההחזר מהכנסה, לצורך שקלול הסיכון, במקרה של פירעון מוקדם חלקי של ההלוואה?

<u>תשובה</u>

כאשר סכום הפירעון המוקדם הוא מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי), ניתן לחשב מחדש את שיעור ההחזר מההכנסה, לפי היחס שבין סכום ההחזר החדש, לבין ההכנסה כפי שנקבעה במועד חישוב שיעור ההחזר האחרון.

לעניין זה, "סכום הפירעון המוקדם" - הסכום בו קטנה יתרת האשראי המאזנית, כלומר: ההפרש בין יתרת האשראי המאזנית רגע לפני ביצוע הפירעון המוקדם לבין יתרת האשראי המאזנית רגע אחרי ביצוע הפירעון המוקדם. מכאן שהוא כולל מרכיבי קרן, ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה, אך אינו כולל עמלות. בחישוב כאמור אין לכלול עמלת פירעון מוקדם שנפרעה.

"יתרת האשראי המאזנית" כוללת את הקרן, הריבית שנצברה, הפרשי הצמדה, הפרשי שער, וכן ריבית פיגורים ויתרות בגין ביטוחים שנערכים באמצעות הבנק (כאשר רלוונטי). [עדכון 17.7.2014].

4.2. **שאלה**

האם יש לבחון מחדש את שיעור ההחזר מהכנסה, במקרה של בקשת הלוואה נוספת לדיור ע"י אותו לווה?

תשובה

כן. במקרה כזה קיימת אפשרות של חריגה מהמגבלות, ולכן יש לבחון את שיעור ההחזר מחדש. [עדכון 17.7.2014].

4.3. **שאלה**

מהו מועד בחינת שיעור ההחזר מהכנסה - האם מועד אישור ההלוואה או מועד ביצועה?

תשובה

המועד הרלבנטי הוא מועד אישור ההלוואה. [עדכון 17.7.2014].

4.4. **שאלה**

במקרים רבים הכנסה של עצמאים אינה סדירה (למשל, אינה מתקבלת על בסיס חודשי או רבעוני), כך שלא ברור אם היא עומדת בדרישה להכנסה המשולמת על בסיס שוטף. כמו כן, מאותה סיבה, קיים קושי לעקוב אחר ההפקדות בחשבון הבנק. בעיה דומה עשויה להתקיים גם לגבי תושבי חוץ. כיצד יש לפעול במקרים אלה?

תשובה

במקרה של עצמאים, הפיקוח על הבנקים יראה בקבלת דוחות שומה שנתיים חתומים שהוגשו לרשות המסים (או באישור חתום של רואה חשבון או יועץ מס אם טרם הוגשה השומה לשנה האחרונה), תנאי מספיק לצורך עמידה בסעיף 1.2 להגדרת "שיעור החזר מהכנסה".

לגבי תושבי חוץ שהכנסתם אינה סדירה או שקיים חשש באשר לנאותות האסמכתאות שסופקו על ידם, הרי שלצורך עמידה בדרישות סעיף 1.2 להגדרת "שיעור החזר מהכנסה", ניתן להסתמך על דוחות חתומים שהוגשו לרשויות המס במדינת החוץ. [עדכון 18.1.2015].

4.5. **שאלה**

ביחס לס"ק 1.2.3 בהגדרת "שיעור החזר מהכנסה", כיצד יש להתייחס לעובד שכיר שזה עתה התקבל לעבודה, ועדיין לא הופקדה בחשבונו המשכורת הראשונה?

תשובה

הבנק ישקול כל מקרה כזה לגופו. ככל שהבנק סבור כי אין מניעה להעניק את האשראי, ללא קשר למגבלת המפקח בנושא "שיעור החזר מהכנסה", הרי שניתן להסתפק בחוזה העסקה חתום, המפרט את גובה ההכנסה החודשית. עם זאת, יש לשים לב שלצורך חישוב שיעור ההחזר יש להשתמש בהכנסה נטו, בעוד, בחלק גדול מן המקרים חוזה העסקה נוקב בשכר ברוטו. [עדכון 17.7.2014].

4.6. **שאלה**

כיצד יש לנהוג בלווה שיש לו בעלות מלאה (100%) בחברה בע"מ, שפעילותו, במהותה, דומה לפעילות של עצמאי בעל עסק? האם ניתן לראות בהכנסות החברה כהכנסות הלווה?

תשובה

ניתן להכיר ברווח הנקי של החברה, בכפוף לזכות למשוך דיבידנד. מהרווח הנקי יש לנכות את סכום המס הצפוי בעת משיכת הדיבידנד, ועל הסכום נטו יש להפעיל מקדם ביטחון שמרני שיקבע הבנק. יובהר כי במקרה כזה, משיכת דיבידנד בפועל לא תוכר כהכנסה. [עדכון 18.1.2015].

4.7. **<u>שאלה</u>**

האם ניתן להכיר בהכנסות במזומן שאינן מופקדות בבנק?

<u>תשובה</u>

לא ניתן להכיר בהכנסות שאין עדות לקבלתן בפועל. [עדכון 17.7.2014].

4.8. **<u>שאלה</u>**

האם בחישוב "שיעור החזר מהכנסה" ניתן להסתמך על הכנסה עתידית משכר דירה, כאשר עדיין אין חוזה שכירות בתוקף?

<u>תשובה</u>

בהתאם להגדרת "שיעור החזר מהכנסה", יש לנכות מההכנסה "הוצאה קבועה". לפיכך, **משיקולים של הקבלה בין הכנסות להוצאות**, אנו מתירים להכיר בהכנסה עתידית משכר דירה במקרה של דירה להשקעה או במקרה שהלווה מתכוון להשכיר את הדירה הנרכשת, ובמקביל שוכר דירה אחרת. מודגש כי לא ניתן להכיר בהכנסה עתידית משכר דירה, אלא על-פי העיקרון של הקבלת הוצאות והכנסות.

לאור האמור לעיל, ניתן להביא בחשבון הכנסה עתידית מדמי שכירות כאמור, רק בכפוף לעמידה בכל ארבעת התנאים הבאים:

- הלווה הצהיר בפני הבנק כי בכוונתו להשכיר את הדירה הנרכשת או את הדירה בה הוא מתגורר;
- הלווה סיפק לבנק אסמכתאות ביחס לקיום דירה נוספת בבעלותו בה הוא מתגורר, או ביחס לדמי שכירות אותם הוא משלם;
- הלווה סיפק לבנק חוות דעת של שמאי מוסמך ביחס לגובה שכר הדירה החזוי;
- הבנק הפעיל מקדם ביטחון זהיר ושמרני על הערכת השמאי.

על אף האמור לעיל, יובהר כי אם הדירה הנרכשת כבר מושכרת ע"י בעליה הנוכחיים, ניתן להסתמך על גובה דמי השכירות הנוכחיים, וזאת ללא צורך בהערכת שמאי ובהפעלת מקדם ביטחון. במקרה כזה, על הלקוח להציג לבנק את חוזה השכירות המקורי, או העתק נאמן למקור מאושר ע"י עו"ד או נוטריון [עדכון 17.7.2014].

4.9. **<u>שאלה</u>**

האם התאגיד הבנקאי יכול להסתפק בשמירת הנתון של ההכנסה החודשית הפנויה, המשמשת לחישוב שיעור ההחזר מן ההכנסה?

<u>תשובה</u>

לא. לצרכי ניהול סיכונים ומבחני קיצון, התאגיד הבנקאי נדרש לשמור במערכות המשמשות אותו, בנוסף לנתוני "הכנסה חודשית פנויה", לכל הפחות, את נתוני "הכנסה חודשית נטו" של כל לווה ואת "ההוצאה הקבועה" שנלקחה בחשבון בחישוב שיעור ההחזר מהכנסה. [עדכון 17.7.2014].

4.10. **<u>שאלה</u>**

בחישוב ההכנסה הפנויה יש להתחשב בכל ההוצאות הקבועות שמקורן בהתחייבויות של הלווה ויתרת תקופתן עולה על 18 חודשים. כיצד יש להתייחס להלוואה קיימת עם יתרת תקופה לפירעון העולה על 18 חודשים, אולם הלקוח מתחייב לבצע פירעון מוקדם להלוואה זו תוך התייחסות למקור הסילוק.

<u>תשובה</u>

תאגיד בנקאי רשאי להתייחס לתאריך פירעון מוצהר של הלוואה, במקום תאריך הפירעון המקורי, ובלבד שבידיו מסמכים מאמתים המניחים את דעתו של הבנק בדבר קיומו של מקור סילוק המאפשר את הפירעון המוקדם של ההלוואה.

לעניין זה, תאגיד בנקאי רשאי לראות בהצהרת הלווה לרשות המיסים כי בכוונתו למכור את דירתו הקיימת (דירה חליפית) כאסמכתה למקור סילוק ההלוואה, ובלבד שטרם חלפה התקופה שצוינה בהצהרה. [עדכון 8.2.2026].

4.11. **<u>שאלה</u>**

האם ניתן להתחשב ב-100% מההכנסה החודשית הפנויה של "קרוב", במקרים בהם הקרוב מצטרף כ"לווה נוסף" או משמש כ"לווה יחיד" ומשלם 100% מההחזר החודשי?

<u>תשובה</u>

לא. סעיף 1.3 לנספח א' להוראה 329 "הגדרת שיעור החזר מהכנסה" הקובע כי "להסרת ספק לא ניתן להכיר ביותר ממחצית מהכנסתו החודשית הפנויה של קרוב שאינו בעל זכות במקרקעין, אף אם הקרוב חתם כלווה על הסכם ההלוואה" חל על כל הלוואה, לרבות הלוואה בה הקרוב משלם את מלוא ההחזר החודשי. [עדכון 1.11.2026].

5. **<u>מגבלות על חלק ההלוואה בריבית משתנה (סעיף 7 להוראה)</u>**

5.1. **<u>שאלה</u>**

האם המגבלות על היחס בין חלק ההלוואה לדיור בריבית משתנה, לבין סך ההלוואה לדיור מתייחסות רק להלוואה לדיור שמועמדת ללווה החל ממועד התחילה, או שיש לקחת בחשבון גם הלוואות בריבית משתנה שנטל הלווה לפני התאריך הקובע?

<u>תשובה</u>

כאשר בנק מאשר אשראי לדיור חדש (לרבות ההגדלה של סכומים שאושרו בעבר), המגבלה תחול על אותו חלק "חדש" שאושר, במנותק מהרכב האשראי שאושר, ו/או שהועמד, בטרם כניסת ההנחיה לתוקף. [עדכון 27.4.2011].

בהמשך לתיקון לפי סעיף 9 בחוזר מס' ח - 06 - 2840 שייכנס לתוקף ביום 1.10.2026, יובהר כי ממועד זה כאשר אשראי לדיור חדש אושר באותו תאגיד בנקאי (לרבות, הגדלה של

סכומים שאושרו בעבר) המובטח בשעבוד אותו הנכס, המגבלה תחול ביחס לסך האשראי המובטח בשעבוד אותו הנכס. [עדכון 1.11.2026].

5.2. **<u>שאלה</u>**

האם הגבלות אלה חלות לגבי כל שחרור בהלוואה, כאשר ההלוואה מבוצעת בחלקים?

<u>תשובה</u>

כן. ההנחיה חלה על כל חלק שמבוצע מסכום ההלוואה לדיור. לאחר שתמהיל ההלוואה סוכם בין הבנק ללקוח, אין הבנק יכול לכפות על הלקוח, אף לא בהסכם, סדר קדימויות בכל חלק השונה מהתמהיל הכולל של ההלוואה. [עדכון 15.2.2017].

5.3. **<u>שאלה</u>**

הבנק העמיד ללקוח הלוואה לדיור באופן הבא: שני שלישים מההלוואה בריבית משתנה ושליש מההלוואה בריבית קבועה צמודה למדד. האם ניתן לקבוע את לוחות הסילוקין כך שבשנים הראשונות ההחזר החודשי יוקדש במלואו להלוואה בריבית קבועה, ורק לאחר שזו תיפרע יחל הפירעון של החלק שבריבית משתנה?

<u>תשובה</u>

לא. הפרקטיקה המתוארת עומדת בניגוד לתכלית ההוראה ומהווה עקיפה אסורה של המגבלה. יש להקפיד על פירעון חודשי פרופורציונלי למבנה ההלוואה המקורי. להסרת ספק, הנחיה זו מתייחסת לתשלום ההחזר החודשי, ואין בה כדי למנוע פירעון מוקדם, מלא או חלקי, של חלק מסוים של ההלוואה. [עדכון 17.7.2014].

6. <u>מגבלה על תקופת הפירעון (סעיף 8 להוראה)</u>

6.1. **<u>שאלה</u>**

סעיף 8 להוראה קובע כי תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור עם תקופה לפירעון סופי העולה על 30 שנים.

האם ניתן לפרוס תשלומים ללווה במסגרת הסדר חוב עם הלקוח, גם אם התשלום האחרון צפוי להיות יותר מ-30 שנה ממועד מתן האשראי?

<u>תשובה</u>

כן, במקרה של פריסת תשלומים, במסגרת הסדר חוב עם הלקוח או כתוצאה ממימוש מתווה סיוע לציבור מטעם הממשלה או בנק ישראל, ניתן לפרוס את ההחזר בגין ההלוואה לדיור, גם אם התשלום האחרון צפוי להיות לאחר חלוף 30 שנים ממועד מתן האשראי. [עדכון 8.2.2026].

7. <u>יישום המגבלות על מיחזור הלוואות (סעיף 9 להוראה)</u>

7.1. **<u>שאלה</u>**

האם מיחזור הלוואה, שבמסגרתו גדל האשראי בגובה "עמלת פירעון מוקדם", הוא מיחזור מותר על-פי סעיף 9 להוראה, או שמא מדובר בהעמדת אשראי נוסף המחייבת חישוב מחדש של שיעור החזר מהכנסה?

<u>תשובה</u>

כאשר הגידול באשראי נובע אך ורק מעמלת פירעון מוקדם, המיחזור מותר ואין צורך לחשב מחדש שיעור החזר מהכנסה. [עדכון 17.7.2014].

7.2. **<u>שאלה</u>**

סעיף 9 להוראה קובע כי "תאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע מיחזור של הלוואה לדיור, אם כתוצאה מן המחזור נוצרה חריגה מאחת המגבלות לעיל, או הוגדלה חריגה שהייתה קיימת ערב המיחזור".

למען הסר ספק, האם במצבים הבאים מותר לבצע מיחזור:

7.2.1. לווה שניתנה לו בעבר הלוואה עם שיעור החזר מהכנסה של 70%, וכעת הוא מבקש לבצע מיחזור שלאחריו שיעור ההחזר יעמוד על 60% (למשל, כתוצאה מהקטנת סכום ההחזר).

7.2.2. לווה שניתנה לו בעבר הלוואה במסלול פריים (100%), וכעת הוא מבקש למחזר את הלוואתו כך ש- 90% יהיה במסלול פריים ו- 10% בריבית קבועה.

<u>תשובה</u>

בשני המצבים המתוארים בשאלה המיחזור מותר. [עדכון 17.7.2014].

7.3. **<u>שאלה</u>**

בנק מבצע מיחזור להלוואה שניתנה לפני ה- 1.9.13 (מועד התחילה של ההגבלה על יחס החזר מהכנסה). שיעור ההחזר מהכנסה לא גדל כתוצאה מן המיחזור, אך הוא גבוה מ- 40%. האם הבנק נדרש לשקלל את ההלוואה ב- 100% לצרכי הלימות הון?

<u>תשובה</u>

לא. [עדכון 17.7.2014].

7.4. **<u>שאלה</u>**

לקוח מבקש למחזר הלוואת גישור שנלקחה בריבית הפריים, להלוואה ארוכת טווח בריבית הפריים. האם ניתן?

<u>תשובה</u>

לא. במקרה כזה יש להתייחס לפריסת הלוואת הגישור כאל אשראי חדש, ולהחיל עליו את הכללים שבהוראה 329. [עדכון 17.7.2014].

7.5. **<u>שאלה</u>**

האם יש לבחון מחדש את שיעור ההחזר מההכנסה ו/או את שיעור המימון (LTV), בעת מיחזור הלוואה לדיור כהגדרתו בהוראה 329 (היינו, בסכום שאינו עולה על ההלוואה הנפרעת), כאשר <u>אין</u> גידול בגובה ההחזר החודשי?

<u>תשובה</u>

לעניין זה, יש להבחין בין "מיחזור פנימי" (מיחזור המתבצע בבנק שהעמיד את ההלוואה המקורית) ו"מיחזור חיצוני" (מיחזור המתבצע בבנק אחר).

במקרה של "מיחזור פנימי" אין צורך לחשב מחדש את שיעור ההחזר מהכנסה או את שיעור המימון. יובהר כי אין מניעה לערוך חישוב חדש לצרכי ניהול פנימיים של הבנק (למשל, לצורך תימחור), אולם אם בחישוב זה מתקבלים LTV או שיעור החזר נמוכים יותר, **אין לגזור מכך הקלת הון**.

במקרה של "מיחזור חיצוני", הבנק מחויב לערוך חישוב מחדש של שיעור ההחזר ושיעור המימון, הן לצורך ניהול הסיכון והן לצורך קביעת משקלי הסיכון לצרכי הון. החישוב יבוצע ביחס לנתוני ההכנסה ושווי הדירה העדכניים. עם זאת, המיחזור עצמו מותר אף אם בחישוב החדש מתגלה חריגה מהמגבלות. [עדכון 18.1.2015].

7.6. **<u>שאלה</u>**

האם יש לחשב מחדש את שיעור ההחזר מההכנסה כאשר סכום ההחזר החודשי לאחר המיחזור גבוה מסכום ההחזר החודשי לפני המיחזור (למשל, עקב רצון הלקוח לקצר את תקופת הפירעון)?

<u>תשובה</u>

כן. לאור החשש שתיווצר חריגה מהמגבלה, יש לחשב מחדש את שיעור ההחזר מההכנסה. החישוב יבוצע ביחס לנתוני ההכנסה העדכניים של הלווה. [עדכון 18.1.2015].

7.7. **<u>שאלה</u>**

כיצד יש לסווג הלוואה שמטרתה מחזור הלוואה אחרת?

<u>תשובה</u>

הלוואה המיועדת למחזור הלוואה קיימת תסווג בהתאם **למטרת ההלוואה המקורית** (הלוואה לרכישת דירה או הלוואה לכל מטרה). הלוואה המיועדת למחזור מספר הלוואות תסווג באופן פרופורציוני למטרת ההלוואות המקוריות. תאגיד בנקאי נדרש לנקוט בצעדים סבירים לבירור המטרה המקורית של ההלוואה. [עדכון 6.10.2021].

8. **<u>תחולה</u>**

8.1. **<u>שאלה</u>**

כיצד ניתן ליישם את סעיף 12 בהוראה 329 (החרגת הלוואות ספציפיות, תוך שמירה על המגבלה ברמה הכוללת) בבנק שאינו עוסק באופן שוטף במתן הלוואות לדיור?

<u>תשובה</u>

העמדת אשראי לדיור במט"ח לתושב חוץ, שהוא לקוח של הבנק, אינה כפופה למגבלה על שיעור ההלוואה לדיור בריבית משתנה, גם ברמה הכוללת של התיק אם הבנק אינו עוסק בדרך כלל במתן אשראי לדיור, וכל עוד היקף פעילות האשראי המתייחס זניח. [עדכון 26.6.2011].

8.2. **<u>שאלה</u>**

אלו מטרות נכללות בסיווג "הלוואה לכל מטרה" ?

<u>תשובה</u>

בסיווג הלוואה לכל מטרה יש לכלול הלוואה במשכון דירת מגורים כאמור בסעיף 3(3) להוראה 451, **<u>שאינה מיועדת לרכישת הזכויות במקרקעין</u>**. שיעור המימון המרבי ל"הלוואה לכל מטרה" הוא 50% מהנכס המשועבד, כאמור בשו"ת 2.2. [עדכון 6.10.2021].

8.3. **<u>שאלה</u>**

לפי סעיף 11, על הלוואות לכל מטרה שסכומן אינו עולה על 120,000 ש"ח (סעיף 12.2) לא יחולו מגבלות יחס החזר מהכנסה (סעיפים 5 ו-6). האם הרף האמור נבחן באופן מצטבר?

<u>תשובה</u>

כן. כך למשל אם הלווה ייקח שתי הלוואות לכל מטרה שונות במועדים שונים בתאגיד הבנקאי, וכל אחת מהן בנפרד נמוכה מהסף שנקבע, אך ביחד עולות על 120,000 ש"ח, אזי הפטור האמור בסעיף 11, לא יחול במועד אישור ההלוואה השנייה. [עדכון 8.2.2026].

9. **<u>משקל סיכון מוגבר להלוואות ממונפות בריבית משתנה (סעיף 14 להוראה)</u>**

9.1. **שאלה**

האם פירעון רגיל או מוקדם של מרכיב הריבית המשתנה בהלוואה אל מתחת ל- 25%, או של סכום ההלוואה אל מתחת ל- 800 אלף ש"ח, מוציא את ההלוואה מתחולת ההנחיה?

תשובה

פירעון רגיל אינו מהווה עילה להוצאת הלוואה מתחולת ההנחיה.

פירעון מוקדם מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי) מחייב בחינה מחודשת של עמידת ההלוואה בקריטריונים הקבועים בהנחיה. במקרה זה יחושב יחס ה- LTV לפי היחס בין יתרת האשראי (כולל יתרות חוץ מאזניות בתוקף) לבין שווי הביטחון, כפי שנמדד ביום חישוב ה- LTV המקורי.

יובהר כי בהלוואה שההנחיה לא חלה עליה מלכתחילה (או שיצאה מתחולת ההנחיה בגין פירעון מוקדם), אין צורך בבחינה כאמור במקרה של פירעון מוקדם (או פירעון מוקדם נוסף) - וההנחיה תמשיך לא לחול עליה. [עדכון 28.9.2014].

9.2. **שאלה**

האם החלפת בטוחה או גרירת משכנתה, הגוזרת LTV חדש נמוך מ- 60%, מבטלת את הדרישה למשקל סיכון של 75% על חלק ההלוואה בריבית משתנה?

תשובה

כן. [עדכון 28.9.2014].

10. **דרישת הון נוספת על יתרת ההלוואות לדיור (סעיף 14א להוראה)**

10.1. **שאלה**

כיצד מחושבת התוספת ליעד הון עצמי בהתאם להנחיית סעיף 14א להוראה?

תשובה

להלן דוגמה מספרית לחישוב דרישת ההון הנוספת:

יעד הון עצמי רובד 1 לפי הוראה 201	**9%**
הון עצמי רובד 1, בש"ח	91,000
נכסי סיכון, בש"ח	1,000,000
יחס הון עצמי רובד 1	9.1%
יתרת אשראי לדיור, בש"ח	320,000
שיעור ההון הנדרש מסך האשראי לדיור, לפי ההנחיה בהוראה 329	1%
הון נוסף נדרש בגין יתרת אשראי לדיור, בש"ח	3,200
תוספת ליעד ההון (מעל היעד שבהוראה 201)	0.32%
יעד הון עצמי רובד 1 לפי הוראות 201 + 329	9.32%
סך הון עצמי נדרש להשגת היעד, בש"ח	93,200
חוסר בהון רובד 1, בש"ח	2,200

[עדכון 28.9.2014].

10.2. **שאלה**

כיצד יש ליישם את ההגדלה ההדרגתית ביעד ההון?

<u>תשובה</u>

כפי שנקבע, הגדלת יעד ההון תתבצע בשיעורים רבעוניים קבועים מיום 1 בינואר 2015 ועד ליום 1 בינואר 2017, כלומר על פני שמונה רבעונים.

ביום 1 באפריל 2015, יעמוד הגידול ביעד ההון על שמינית (1/8) מסך התוספת הנדרשת ליעד ההון. בנתוני הדוגמה שבשאלה הקודמת - שמינית מ- 0.32%. באופן זה, יעד הון רובד 1 יעמוד על 9.04%.

ביום 1 ביולי 2015 יעמוד הגידול ביעד ההון על שתי שמיניות (2/8) מסך התוספת הנדרשת ליעד ההון. בנתוני הדוגמה, ובהנחה שלא היה שינוי בנתונים, יעד הון רובד 1 יהיה 9.08%. וכך הלאה במשך 6 רבעונים נוספים, עד ליום 1 בינואר 2017. [עדכון 28.9.2014].

10.3. <u>**שאלה**</u>

סעיף 14א. בהוראה 329 קובע כי "לצורך חישוב דרישת ההון כאמור בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 201, על התאגיד הבנקאי להגדיל את יעד הון עצמי רובד 1 בשיעור המבטא 1% מיתרת ההלוואות לדיור".

האם תאגיד בנקאי נדרש ליישם את האמור גם ביחס ליעד ההון הכולל?

<u>תשובה:</u>

בהתאם ללשון סעיף 14א להוראה, הדרישה להגדלת יעד ההון בשיעור המבטא 1% מיתרת ההלוואות לדיור מתייחסת ליעד הון עצמי רובד 1 בלבד ואין חובה ליישמה גם ביחס ליעד ההון הכולל. [עדכון 6.10.2021].

<u>הבהרות למכתב המפקח בנושא קבוצות רכישה</u>

1. **<u>שאלה</u>**

האם בשלב הבניה מחשבים הפרשה לחובות מסופקים בגין אשראי לחברי קבוצות רכישה בשיטת "עומק פיגור"?

<u>תשובה</u>

ראו מכתבנו מיום 15 באוגוסט 2010 בנושא "הפרשה לחובות מסופקים בגין קבוצות רכישה וגילוי על קבוצות רכישה". [עדכון 5.1.2011].

2. **<u>שאלה</u>**

ההנחיה קובעת כי כאשר קשר מהותי בין קבוצות רכישה שונות, ייכלל סך האשראי המתייחס ב"קבוצת לווים". כיצד מוגדר "קשר מהותי"?

<u>תשובה</u>

ככלל, אין "רשימה סגורה" של מאפיינים המגדירים קשר מהותי בין קבוצות רכישה, ולפיכך על הבנק לבחון בזהירות את הקשרים בין קבוצות הרכישה, בכל מקרה באופן ספציפי.
עם זאת, ניתן להציג מספר אינדיקאטורים שקיומם, בעיקר צירוף ביניהם, מצביע בסבירות גבוהה על קשר מהותי בין קבוצות רכישה שונות:

- משקל מהותי של חברי קבוצת רכישה משותפים בפרויקטים שונים;
- סיכון משותף חיצוני לחברי קבוצות שונות, כגון פעילות באזור ספציפי לא מאוכלס;
- קירבה בין פרויקטים שונים החל ממארגן משותף, אנשי מקצוע זהים המלווים את הפרויקט (יועצים משפטיים, קבלנים, מהנדסים וכו'). בהקשר זה נדגיש כי זהות מארגן אחד למספר קבוצות אינה מגדירה בהכרח "קשר מהותי" בין קבוצות רכישה;
- מאפיינים זהים לחברי קבוצות הרכישה השונות, כגון חברות בארגון מקצועי אחד.

[עדכון 5.1.2011].

3. **<u>שאלה</u>**

ההנחיה קובעת כי אשראי לחברי קבוצות רכישה שונה מהותית מ"אשראי לדיור". האם קביעה זו מחריגה אשראי לחברי קבוצות רכישה מתחולת הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן הלוואות לדיור"?

<u>תשובה</u>

הוראה מספר 451 עוסקת באלמנטים צרכניים של הלוואות לדיור, ותחולתה אינה זהה להגדרת "הלוואות לדיור" בהוראות הלימות ההון. בהתאם לכך, אין לפטור אשראי לחברי קבוצות רכישה מתחולת ההנחיה. [עדכון 5.1.2011].

4. **<u>שאלה</u>**

ההנחיה קובעת כי בתום הבניה ולאחר מסירת המפתח לרוכשים יסווג האשראי לחברי הקבוצה כ"אשראי לדיור". כיצד יש לסווג מחזור הלוואה שהועמדה לחברי קבוצת רכישה, בתום הבניה ולאחר מסירת המפתח לרוכשים, במקרה בו ההלוואה המקורית הועמדה על ידי קרן פרטית?

<u>תשובה</u>

מחזור הלוואה שהועמדה לחברי קבוצת רכישה, בתום תקופת הבנייה, ולאחר מסירת המפתח לרוכשים, ייחשב כאשראי לדיור, גם כאשר ההלוואה המקורית (בעת הליך הבנייה) הועמדה על ידי גוף שאינו תאגיד בנקאי.

מובן כי הלוואה זו, ככל הלוואה לדיור, כפופה לכללים המפורטים בהוראה 329 "מגבלות למתן הלוואות לדיור". [עדכון 15.2.2017].