



ירושלים, כ' בכסלו תשע"ג  
4 בדצמבר 2012  
הס- 294 / 016.046.12.REG

לכבוד

התאגידים הבנקאיים - לידי המנהל הכללי

א.ג.נ.,

**הנדון: עדכון קובץ שאלות ותשובות - הנחיות המפקח על הבנקים בנושא שוק ההלוואות לדיור**

1. מצורף עדכון לקובץ "שאלות ותשובות - הנחיות המפקח על הבנקים בנושא שוק ההלוואות לדיור"<sup>1</sup>, בהתאם לנוסח המצורף.
2. בעדכון זה שולבו השאלות שפורסמו במסמך REG10.148.018 (ביום 5 בינואר 2011), השאלות שפורסמו במסמך REG11.010.011 (ביום 26 ביוני 2011), ונוספו הבהרות ותשובות נוספות שנוספו לאחרונה, בעיקר בהתייחס להנחיה מיום 1 בנובמבר 2012, בנושא "הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור".
3. להבהרות נוספות יש לפנות למר עידו יד-שלום, מנהל יחידת ההסדרה, בטלפון 03-6540405.

בכבוד רב,

אור סופר

סגן המפקח על הבנקים

העתק - המפקח על הבנקים

<sup>1</sup> <http://www.boi.org.il/he/BankingSupervision/SupervisorsDirectives/DocLib3/diyurfaq.pdf>

תאריך עדכון		
		<b>ג. הלוואות ממונפות לדיור בריבית משתנה<sup>2</sup></b>
	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 ריתוק הון מלא?	שאלה ג17:
5.1.11 4.12.12	פירעון רגיל אינו מהווה עילה להוצאת הלוואה מתחולת ההנחיה. פירעון מוקדם מהותי (לפחות 10% <u>מיתרת האשראי-מהיתרה לסילוק</u> ) 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 <u>(או שיצאה מתחולת ההנחיה בגין פירעון מוקדם)</u> , אין צורך בבחינה כאמור במקרה של פירעון מוקדם <u>(או פירעון מוקדם נוסף)</u> - וההנחיה תמשיך לא לחול עליה.	תשובה:
	<u>האם ההנחיה חלה על הלוואות לדיור שאושרו על ידי הבנק לפני 26 באוקטובר 2010, וממוחזרות לאחר מכן?</u>	שאלה ג19:
4.12.12	<u>מיחזור מריבית משתנה לריבית משתנה אחרת כפוף להנחיה (דרישת הון מחמירה), אלא אם חלק מהלוואה ממוחזר לריבית קבועה. כלומר, מיחזור לריבית משתנה במסלול אחר, ללא הקטנה של שיעור הריבית המשתנה, ייחוס משקל סיכון בשיעור 100% לחלק ההלוואה הנושא ריבית משתנה.</u> <u>אם רכיב הריבית המשתנה בהלוואה לדיור קטן, ניתן להמשיך להתייחס להלוואה לדיור כאילו ניתנה לפני 26 באוקטובר 2010. כלומר, ניתן להחליף רכיבים של ההלוואה בריבית משתנה, או חלק ממנה, לרכיבים בריבית קבועה גם אם לא עד 25%, מבלי שההנחיה תחול על ההלוואה הממוחזרת.</u>	תשובה:
	<u>לאחר 26 באוקטובר 2010 התבצעה "גרירת משכנתה" ללא העמדת אשראי נוסף וללא שינוי בתמהיל הלוואות. מהן ההשלכות של הגרירה בהקשר להחלת ההנחיה על ההלוואה?</u>	שאלה ג20:
4.12.12	<u>ככלל, "גרירת משכנתה" שונה מאירועים אחרים המחייבים עדכון יחס LTV. ב"גרירת משכנתה" היוזמה אינה של הבנק, ואין לו זכות לסרב לבקשה של הלווה, אלא מסיבות סבירות (בעיקר - אם הביטחונות המוצעים בעת הגרירה פחותי ערך), כאמור בסעיף 20 להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 451, בנושא "נהלים למתן</u>	תשובה:

<sup>2</sup> מכתב המפקח מיום 28 באוקטובר 2010 (10LM0781) -

תאריך עדכון		
	<p><u>הלוואות לדיור". לעומת זאת, במקרה של העמדת אשראי נוסף, שינוי בתמהיל ההלוואות (בסיסי הצמדה, מנגנון לשינוי ריבית) וכן הלאה, קיימת לבנק זכות לסרב לבקשת הלווה, ואז לקבוע תנאים חדשים להלוואה.</u></p> <p><u>בהתאם לגישה זו, יחולו העקרונות הבאים ביחס למצב המתואר בשאלה:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>הלוואה לדיור שהועמדה לאחר "התאריך הקובע" (26 באוקטובר 2010) - ב"גרירת משכנתה" יש לבחון את תחולת ההנחיה על אותה הלוואה לדיור, בהתאם ליחס ה-LTV המעודכן. כתוצאה, יכולה הלוואה לדיור "לצאת" מתחולת ההנחיה, או "להיכנס" לתחולת ההנחיה.</u></li> <li>• <u>הלוואה לדיור שהועמדה לפני "התאריך הקובע" - לא תהיה כפופה להנחיה שבמכתב המפקח בעקבות "גרירת משכנתה" (החלפת ביטחונות ללא העמדת אשראי נוסף וללא שינוי בתמהיל ההלוואות).</u></li> </ul>	
<b>ד. הלוואות לדיור בריבית משתנה<sup>3</sup></b>		
	<p><u>המונח "הלוואה לדיור בריבית משתנה" מוגדר בהנחיה באופן הבא: "הלוואה לדיור, או חלק ממנה, ששיעור הריבית שהיא נושאת עשוי להשתנות במהלך תקופה קצרה מחמש שנים ממועד אישורה".</u></p> <p><u>האם הלוואה לדיור, ששיעור הריבית שהיא נושאת משתנה לראשונה לאחר חמש שנים ממועד אישורה, אך לאחר מכן הוא ישתנה כל שנה, נכללת בהגדרה זו?</u></p>	שאלה ד24:
4.12.12	<p><u>כן. הלוואה, בה שיעור הריבית עשוי להשתנות תוך פחות מחמש שנים ממועד קביעת שיעור הריבית הקודם, נחשבת לעניין ההנחיה "הלוואה לדיור בריבית משתנה", גם אם המועד הראשון בו שיעור הריבית עשוי להשתנות הוא כעבור חמש שנים או יותר.</u></p>	תשובה:
<b>ה. הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור<sup>4</sup></b>		
	<p><u>האם הנחיות המפקח על הבנקים, הכלולות במכתביו הקודמים בנושא הלוואות לדיור, נשארות בתוקף, או שההנחיה הנוכחית מבטלת אותן, ומחליפה אותן?</u></p>	שאלה ה1:
4.12.12	<p><u>הנחיות המפקח על הבנקים, המפורטות במכתביו השונים, תקפות.</u></p>	תשובה:
	<p><u>הגדרת "שיעור המימון" בהנחיה (סעיף 2) 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.</u></p>	שאלה ה2:

<sup>3</sup> מכתב המפקח מיום 3 במאי 2011 (11LM0862) -

<http://www.boi.org.il/he/BankingSupervision/LettersAndCircularsSupervisorOfBanks/LettersOfTheBankingSupervisionDepartment/201111.pdf>

<sup>4</sup> מכתב המפקח מיום 1 בנובמבר 2012 (12LM1289) -

[www.boi.org.il/he/BankingSupervision/LettersAndCircularsSupervisorOfBanks/LettersOfTheBankingSupervisionDepartment/201213.pdf](http://www.boi.org.il/he/BankingSupervision/LettersAndCircularsSupervisorOfBanks/LettersOfTheBankingSupervisionDepartment/201213.pdf)

תאריך עדכון		
	<p><u>הגדרה זו אינה מתייחסת למצב בו ההלוואה לדיור מובטחת על ידי נכס אחר, או שאינה מובטחת כלל על ידי זכות במקרקעין.</u></p> <p><u>כיצד יש לחשב את שיעור המימון במצבים אלו?</u></p>	
4.12.12	<p><u>ההנחיה מגבילה את שיעור המימון ביחס לנכס הנרכש.</u></p> <p><u>כאשר ההלוואה מובטחת בשעבוד יותר מנכס אחד, יש ליישם את האמור בתשובות לשאלות ה-11 ו-12 להלן.</u></p> <p><u>כאשר ההלוואה מובטחת בשעבוד נכס יחיד:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>כאשר הנכס הנרכש משמש כבטוחה - שיעור המימון מחושב ביחס לאותו נכס;</u></li> <li>• <u>כאשר אין כלל נכס נרכש ("הלוואה לכל מטרה") - שיעור המימון מחושב ביחס לנכס המשמש כבטוחה;</u></li> <li>• <u>כאשר נכס קיים משמש כבטוחה לרכישת נכס אחר - שיעור המימון יחושב ביחס לנכס הנרכש, 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 שווי.</u></li> </ul> <p><u>ככלל, הערכת שווי הנכס הנרכש מבוססת על הסכם רכישה מקבילן (דירה חדשה), או על הערכת שווי, כמפורט להלן.</u></p> <p><u>לעניין זה, הערכת השווי של הנכס הנרכש יכולה להתבסס על הערכת שמאי, ו/או על בחינת הסכמי הרכישה (או ההסכמים הרלוונטיים ביחס לבניה עצמית), בהתאם לנהלי הבנק.</u></p> <p><u>בכל מקרה, הבנק ישמור תיעוד המבסס את השווי שנקבע לנכס הנרכש.</u></p>	תשובה:
	<p><u>על פי הגדרת "שיעור המימון (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".</u></p> <p><u>כיצד יש ליישם את ההנחיה ביחס להלוואות אלו?</u></p>	שאלה ה-3:
4.12.12	<p><u>כאשר ההלוואה לא מיועדת לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה, או שיפוץ, ולא לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח, יחושב שיעור המימון (LTV) ביחס לנכס המשמש כבטוחה.</u></p> <p><u>הלוואות אלו לא יכולות להיחשב מימון "דירה יחידה" או "דירה חליפית" כהגדרתן</u></p>	תשובה:

תאריך עדכון		
	<u>בהנחיה, ולפיכך שיעור המימון המרבי לאותן הלוואות יהיה 50%.</u>	
	<u>ברכישת חלק מזכויות בנכס (כגון במסגרת הסכם גירושין), האם שיעור המימון נקבע ביחס לשווי כל הנכס, או ביחס לשווי החלק הנרכש מהנכס?</u>	<u>שאלה ה4:</u>
4.12.12	<u>שיעור המימון (LTV) מחושב ביחס לחלק הנכס שנמצא, לאחר הרכישה, בבעלות הרוכש (החלק הנרכש בתוספת החלק שהיה בבעלות הרוכש טרם הרכישה, אם קיים).</u> <u>גובה ההלוואה, לעניין חישוב שיעור המימון (LTV) יכלול הלוואות קיימות בשעבוד הנכס הנרכש, אם קיימות.</u>	<u>תשובה:</u>
	<u>חישוב שיעור המימון (LTV) בהתייחס להנחיה שונה מזה המחושב לעניין הוראת הדיווח לפיקוח מספר 876. האם הכוונה שהבנק נדרש לנהל שני חישובים נפרדים של שיעור מימון (בנוסף לשיעור מימון המחושב כיום לעניין הלימות ההון)?</u>	<u>שאלה ה5:</u>
4.12.12	<u>כן, מדובר בצרכים שונים, ולפיכך קיימות הגדרות שונות.</u>	<u>תשובה:</u>
	<u>פרשנויות להגדרות הקבועות בחוק המיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג 1963:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>על מנת לקבוע את שיעור המגבלה על שיעור המימון בהלוואה לדירה, ההנחיה קובעת שיש לבחון אם יש דירה נוספת בבעלות הלווה. כיצד יש להתייחס לקיומם של נכסים בבעלות בן משפחה (בן/בת זוג, בן, אח וכדומה)?</u></li><li>• <u>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?</u></li><li>• <u>ההנחיה משתמשת במונח "אזרח ישראלי", ומגדירה אותו בהתבסס על ההגדרה הכלולה בחוק מיסוי מקרקעין. מה כוללת הגדרה זו?</u></li></ul>	<u>שאלה ה6:</u>
4.12.12	<u>ההנחיה משתמשת במערכת הגדרות קיימת, שנקבעה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.</u> <u>אנו נמנעים ממתן פרשנות להגדרות הקבועות שם, ומאמצים אותן כלשונו.</u>	<u>תשובה:</u>
	<u>האם תושב חוץ שרוכש את דירתו הראשונה בישראל ייחשב לרוכש דירה ראשונה?</u>	<u>שאלה ה7:</u>
4.12.12	<u>המונחים "דירה יחידה" ו"דירה חליפית" מוגדרים רק לגבי רכישה על ידי "אזרח ישראלי". לפיכך, רכישת דירה על ידי מי שאינו "אזרח ישראלי" (כהגדרתו בהנחיה, בהתאם להגדרה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963) בהכרח מוגדרת כ"דירה להשקעה", ושיעור המימון המרבי לגביה הוא 50%.</u>	<u>תשובה:</u>
	<u>בהתאם לנוסח סעיף 9 להנחיה, האם הלוואה למימון רכישת זכות במקרקעין,</u>	<u>שאלה ה8:</u>

תאריך עדכון		
	<p><u>שהבנק לא קיבל לגביה "הוכחה" שהיא עומדת בהגדרת "דירה יחידה" ולא קיבל לגביה "הוכחה" שהיא עומדת בהגדרת "דירה להשקעה", מוגבלת על פי ההנחיה לשיעור מימון (LTV) של 70%?</u></p>	
4.12.12	<p><u>אין להסיק לגבי סיווג ההלוואה, בהתבסס על סדר סעיפי המשנה של סעיף 9 להנחיה.</u></p> <p><u>הגדרת "דירה להשקעה" (בסעיף 6 להנחיה) אינה דורשת "הוכחה" שהלווה הוא בעלים של דירה נוספת. כל הלוואה לדוור, שהבנק לא קיבל אישור (בהתאם לאמור בסעיף 10 להנחיה, למעט בניה עצמית, שיפוץ והרחבה, ומכירה במסגרת הסכם גירושין - ראה תשובה לשאלה ה-21) שהיא רכישה של "דירה יחידה" או "דירה חליפית", נופלת להגדרת מימון רכישה של "דירה להשקעה", ולפיכך היא מוגבלת לשיעור מימון של 50%.</u></p>	תשובה:
	<p><u>האם ניתן לחרוג מהמגבלות שנקבעו, כאשר הוריגה מובטחת על ידי "ביטוח משכנתאות"?</u></p>	שאלה ה-9:
4.12.12	<p><u>אין לחרוג משיעור המימון שנקבע בהנחיה, גם אם קיים ביטוח משכנתאות.</u></p>	תשובה:
	<p><u>בעסקאות מסוימות מבקש הלווה הלוואת גישור, לרכישת נכס חליפי טרם מכירת הנכס הקיים. היענות לבקשת הלווה כרוכה בהעמדת הלוואה בשיעור מימון ישיר גבוה (אך שיעור מימון עקיף נמוך), תוך הסתמכות על הצהרת הלווה כי הנכס הקיים יימכר בתוך תקופה קצרה, וכי תמורת המכירה תשמש לפירעון מרכיב הגישור.</u></p> <p><u>האם בנסיבות אלו ניתן לחרוג משעורי המימון שנקבעו בהנחיה (חריגה לתקופה קצרה)?</u></p>	שאלה ה-10:
4.12.12	<p><u>לא. ההנחיה חלה גם על הלוואות גישור, כאמור בדוגמה.</u></p>	תשובה:
	<p><u>האם בנק רשאי להעמיד הלוואה נוספת ללווה, שתיחשב כ"הון עצמי" לעניין חישוב LTV על הדירה הנרכשת?</u></p>	שאלה ה-11:
4.12.12	<p><u>העמדת אשראי לרכישת דירה אינה מונעת מהבנק להעמיד במקביל אשראי אחר ללווה בכפוף לעמידה בכללים המקובלים בבנק, ובכפוף לכך שהדירה הנרכשת אינה משועבדת לצורך אותו אשראי.</u></p> <p><u>חריגה מהסטנדרטים של העמדת אשראי המקובלים בבנק תיחשב לעקיפה לא ראויה של ההנחיה.</u></p> <p><u>התשובה אינה משתנה, גם אם מדובר באשראי בביטחון דירת מגורים אחרת, ובלבד שמדובר באשראי שהבנק נוהג להעמיד, באותם תנאים (שיעור מימון, תקופת החזר וכד'), גם ב"עסקה עצמאית" (שאינה קשורה למימון הנכס החדש). למען הסר ספק, יובהר כי במקרה זה, שיעור המימון מוגבל ל- 50% לכל היותר, ביחס לשווי הנכס המשמש כבטוחה.</u></p>	תשובה:

תאריך עדכון		
	<p><u>האם ניתן לקבל עזרה בהון העצמי מצד ג' (למשל הורים), באמצעות לקיחת הלוואה על ידי אותו צד ג' בביטחון הבית שלו?</u></p> <p><u>אם כן, האם שווי הנכס המשועבד של אותו צד ג' רלוונטי לצורך חישוב שיעור המימון (LTV)?</u></p>	שאלה ה-12:
4.12.12	<p><u>ככלל, אינו מניעה שהלווה יקבל עזרה בהון עצמי מצד ג'.</u></p> <p><u>ההלוואה לצד ג' נחשבת "הלוואה לדיור לכל מטרה", הן לעניין חישוב נכסי הסיכון והן לעניין שיעורי המימון המרביים שנקבעו בהנחיה, לפיכך שיעור המימון המותר בה מוגבל ל- 50% (ראה התשובה לשאלה ה-3 לעיל).</u></p> <p><u>שווי הנכס המשועבד של צד ג' אינו רלוונטי לחישוב שיעור המימון (LTV) של עסקת הרכישה.</u></p>	תשובה:
	<p><u>ההנחיה לא מתייחסת לאפשרות שרוכש הדירה אינו הלווה (נוסח סעיף 10 - "ביצוע ההלוואה כאמור יותנה, בין היתר, בקבלת העתק של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש ההלוואה לרשות המסים").</u></p>	שאלה ה-13:
4.12.12	<p><u>במצב שבו הלווה אינו רוכש הדירה, יקבל הבנק תצהיר מרוכש הדירה, גם אם הוא אינו מבקש ההלוואה.</u></p>	תשובה:
	<p><u>לווה מבקש להחליף את הבטוחה שהעמיד להבטחת הלוואה לדיור ("גרירת משכנתה"). האם הדבר יותנה בכך ששיעור המימון (LTV) לאחר החלפת הבטוחות לא יעלה על השיעורים המפורטים בהנחיה?</u></p>	שאלה ה-14:
4.12.12	<p><u>החלפת בטוחות, שאינה כרוכה בהגדלת האשראי, אינה כפופה להנחיה.</u></p>	תשובה:
	<p><u>מהו שיעור המימון (LTV) המרבי לרכישת מגרש לבניה עצמית, ולהלוואות למימון בניה עצמית?</u></p>	שאלה ה-15:
4.12.12	<p><u>על אף חוסר ההתאמה המלא בין הגדרת "דירת מגורים" בהנחיה לבין רכישת מגרש ובניה עצמית, שיעורי המימון המרביים בהלוואות למימון רכישת מגרש לבניה עצמית, ולמימון הבניה עצמה, זהים לשיעורי המימון ברכישת כל זכות במקרקעין אחרת, בהתאם לסוג הדירה - יחידה, חליפית להשקעה (ראה תשובה לשאלה ה-21).</u></p>	תשובה:
	<p><u>סעיף 10 להנחיה 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".</u></p> <p><u>האם הבנק נדרש לקבל את התצהיר האמור בטרם ייתן לאדם המתעניין בהלוואה לדיור "אישור עקרוני"?</u></p>	שאלה ה-16:
4.12.12	<p><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</u></p>	תשובה:

תאריך עדכון		
	<p><u>כלשהו על ממלא טופס הבקשה לקבלת הלוואה.</u>  <u>בהתאם לכך, בשלב ה"אישור העקרוני" הבנק לא נדרש לקבל את התצהיר האמור,</u>  <u>אלא שעליו לכלול בכתב האישור העקרוני, יחד עם שאר ההתניות הכלולות בו,</u>  <u>דרישה לקבלת התצהיר לצורך חתימת הסכם הלוואה.</u></p>	
	<p><u>לצורך ביצוע הלוואה, נדרשת בסעיף 10 להנחיה קבלת העתק של ההצהרה</u>  <u>שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים.</u>  <u>האם הבנק נדרש לוודא שהדיווח לרשות המסים התבצע בהתאם לחוק, או שהוא</u>  <u>יכול להסתפק בקבלת הדיווח לרשות המסים, מאומת על ידי עו"ד?</u></p>	שאלה ה17:
4.12.12	<p><u>במצב בו דיווח רוכש הזכות במקרקעין על עסקת הרכישה לרשות המסים, לפני</u>  <u>בקשת הלוואה או לפני חתימת הסכם הלוואה, כל שהבנק נדרש הוא לקבל העתק</u>  <u>של ההצהרה שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים (עם חותמת</u>  <u>"התקבל", או עם אישור "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך הדין). על בסיס העתק</u>  <u>זה, רשאי הבנק לאשר את הלוואה, ולבצע אותה.</u>  <u>במצב בו, במועד בקשת הלוואה, טרם דווחה העסקה לרשות המסים (ייתכן</u>  <u>שההסכם עם המוכר טרם נחתם בשלב זה):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>הסכם הלוואה בין הבנק ללווה ייחתם לאחר שמבקש הלוואה ימסור לבנק</u>  <u>תצהיר, מאומת על ידי עו"ד, לגבי עמידתו של מבקש הלוואה בתנאים</u>  <u>הנדרשים לשם היות הדירה דירה יחידה או דירה חליפית.</u></li> <li>• <u>ביצוע הלוואה (העברת כספים ללווה) מותנה בקבלת העתק של ההצהרה</u>  <u>שנמסרה על ידי מבקש הלוואה לרשות המסים (עם חותמת "התקבל", או</u>  <u>עם אישור "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך הדין).</u></li> </ul> <p><u>הבנק לא נדרש לאמת את נכונות ההצהרה, ואת התאמתה להגדרות המפורטות</u>  <u>בסעיפי החוק השונים, אולם אינו יכול לקבל הצהרה שעל פניו נראית כלא נכונה.</u></p>	תשובה:
	<p><u>לווה קיבל הלוואה לדיוור בשיעור מימון (LTV) גבוה מ- 50%, על בסיס התחייבותו</u>  <u>למכור את הדירה הקיימת (כלומר - מצג של "דירה חליפית"). לאחר שנתיים</u>  <u>מסתבר לבנק שהלווה לא מכר את הדירה, בהתאם להתחייבותו.</u>  <u>האם הבנק נדרש להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי?</u></p>	שאלה ה18:
4.12.12	<p><u>ההנחיה קובעת שהבנק יתבסס על הצהרת הרוכש לרשות המסים ביחס לעסקת</u>  <u>הרכישה הרלוונטית.</u>  <u>הבנק לא נדרש להעמיד לפירעון מיידי הלוואה, אם יתברר כי הלווה לא מכר את</u>  <u>הדירה הקיימת.</u></p>	תשובה:
	<p><u>האם גם לשם אישור הלוואה לדיוור לרכישת זכות במקרקעין המהווה דירה יחידה</u>  <u>או דירה חליפית, בשיעור מימון (LTV) שאינו גבוה מ- 50%, נדרש הבנק לקבל</u></p>	שאלה ה19:



תאריך עדכון		
	<b><u>תצהיר ממבקש ההלוואה, כאמור בסעיף 10 להנחיה?</u></b>	
4.12.12	<u>לא.</u>	<u>תשובה:</u>
	<b><u>האם תעודת זכאות של חסרי דירה (כל ניקוד שהוא) יכול להוות חלופה לתצהיר עו"ד על דירה יחידה?</u></b>	<b><u>שאלה ה-20:</u></b>
4.12.12	<b><u>כאשר מוצגת לבנק תעודת זכאות, אשר על-פיה ניתן ללמוד על מעמד הדירה לצורך ההנחיה (יחידה, חלופית 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).</u></b>	<u>תשובה:</u>
	<b><u>הגדרת "דירה יחידה" ו"דירה חליפית" בהנחיה מתבססות על הגדרות מחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963. יתרה מכך, על מנת לקבוע שדירת מגורים עומדת באחת הגדרות לעיל, קובעת ההנחיה (בסעיף 10) 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".</u></b> <b><u>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 "דירה חליפית". בהתאם, לא מדווחת לרשות המסים כל התייחסות לגבי סיווג הזכות במקרקעין הנרכשת כ"דירה יחידה", "דירה חליפית", או "דירה להשקעה".</u></b> <b><u>כיצד יכול רוכש מגרש לבניה עצמית להוכיח שזו "דירתו היחידה"?</u></b> <b><u>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).</u></b>	<b><u>שאלה ה-21:</u></b>
4.12.12	<b><u>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.</u></b>	<u>תשובה:</u>
	<b><u>סעיף 12.1 להנחיה קובע שההנחיה לא חלה על "הלוואה לדיוור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיוור קיימת, לרבות מיחזור, בסכום שאינו עולה על סכום ההלוואה הנפרעת".</u></b> <b><u>האם בסכום המיחזור ייכלל גם מרכיב של עמלת פירעון מוקדם?</u></b>	<b><u>שאלה ה-22:</u></b>
4.12.12	<b><u>כן. העמדת אשראי לצורך פירעון הלוואה לדיוור קיימת, כולל מרכיב עמלת פירעון מוקדם, אינה כפופה להנחיה.</u></b>	<u>תשובה:</u>

תאריך עדכון		
	<p><u>לקוחות שקיבלו לפני 1 בנובמבר 2012 התחייבות בכתב להעמדת אשראי בשיעור מימון (LTV) גבוה מהשיעורים המפורטים בהנחיה, לתקופה של שלושה חודשים עם "שמירת ריבית" לשבועיים, וטרם חתמו על הסכם רכישת דירה. האם בתום תקופת "שמירת הריבית" תחול ההנחיה על הלוואה זו?</u></p>	שאלה ה-23:
4.12.12	<p><u>במשך תקופת ההתחייבות (אך לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2012) רשאי הבנק לחתום על הסכם הלוואה עם הלווה בסכום אותו התחייב להעמיד בעבר, ובלבד ששיעור הריבית (בריבית משתנה - "המרווח") לא יהא גבוה מזה שנקבע בהתחייבות הבנק להעמיד את האשראי.</u></p>	תשובה:
	<p><u>סעיף 14 להנחיה מאפשר, עד 31 בדצמבר 2012, לחתום על הסכם הלוואה לדיור בשיעור מימון גבוה מהמגבלה, אם לפני 1 בנובמבר 2012: (1) הבנק התחייב בכתב לממן את הלוואה לדיור, (2) נחתם חוזה רכישה, וכן נדרש כי נמסרה הצהרה לרשות המסים על אותה רכישה (אפשר שהצהרה נמסרה בפועל לאחר 1 בנובמבר 2012).</u></p> <p><u>כיצד יש ליישם את האמור ביחס לרכישת דירה מגורים "רגילה", לקבוצות רכישה, ולבניה עצמית?</u></p>	שאלה ה-24:
4.12.12	<p><u>ככלל, "זיכרון דברים", מהווה חוזה רכישה לעניין סעיף 14 להנחיה, ובלבד שיכלול את התנאים העיקריים של העסקה (מחיר, מסגרת זמן להעברת החזקה בנכס, וכדומה).</u></p> <p><u>ברכישה "רגילה" של דירת מגורים, בין אם מדובר ברכישה מקבלן, ובין אם מדובר ברכישת דירה "יד שנייה", נדרשת התחייבות של הבנק להעמיד את הלוואה. התחייבות זו יכולה להיות אישור עקרוני שניתן לפני 1 בנובמבר 2012, שתקופת שמירת הריבית שנקבעה בו חלפה.</u></p> <p><u>בקבוצת רכישה, הסכם בין הבנק לבין הקבוצה, שמתווה את העקרונות להסכמים הפרטניים עם חברי הקבוצה, יכול להיחשב ההתחייבות הבנק לממן את הלוואות לחברי קבוצת הרכישה.</u></p> <p><u>בבניה עצמית, הסכמה של הבנק בכתב לממן את הבניה, שנמסרה לבונה אגב הסכם מימון רכישת הקרקע, יכולה להיחשב ההתחייבות הבנק לממן את הבניה.</u></p>	תשובה:
	<p><u>סעיף 14 להנחיה מאפשר לרוכש זכות במקרקעין שקיבל לפני 1 בנובמבר 2012 התחייבות כתובה מבנק, בתנאים המפורטים שם, לקבל הלוואה לדיור מעבר לשיעורי המימון שנקבעו בהנחיה.</u></p> <p><u>האם אותו רוכש יכול לקבל הלוואה לדיור מעבר לשיעורי המימון שנקבעו בהנחיה רק באותו בנק, שממנו קיבל את אותה התחייבות, או שהוא יכול לקבל הלוואה דומה גם מבנק אחר?</u></p>	שאלה ה-25:
4.12.12	<p><u>ההנחיה מגבילה את האפשרות לקבל הלוואה לדיור בשיעורי מימון גבוהים.</u></p>	תשובה:

תאריך עדכון		
	<p><u>הוחרגו עסקאות מסוימות שהתגבשה הסכמה לגביהן לפני כניסת ההנחיה לתוקף, ואין כוונה "לדחות" את כניסת ההנחיה לתוקף.</u></p> <p><u>אותו רוכש יכול לקבל הלוואה, בהתאם להתחייבות הבנק הספציפי. לחילופין, הרוכש יכול לקבל הלוואה לדיור מכל בנק אחר, בכפוף למגבלות שנקבעו בהנחיה.</u></p>	
	<p><u>עד מתי ניתן יהיה לבצע הלוואות בשיעור מימון (LTV) גבוה מהשיעורים המפורטים בהנחיה, שאושרו לפני 1 בנובמבר 2012, או שאושרו בהתאם לסעיף 14 להנחיה?</u></p>	שאלה ה-26:
4.12.12	<p><u>סופיות "הוראת המעבר" (סעיף 14 להנחיה) נגזרת ממועד חתימת הסכם הלוואה (סעיף 14.3 - "הסכם הלוואה ייחתם עד ליום 31 בדצמבר 2012"), ולא מועד ביצוע התשלומים.</u></p>	תשובה:
	<p><u>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.</u></p> <p><u>האם ההנחיה אוסרת "חידוש" של מסגרות אשראי מסוג זה, שאושרו לפני 1 בנובמבר 2012, בהן שיעור המימון (LTV) גבוה מהשיעורים המפורטים בהנחיה?</u></p>	שאלה ה-27:
4.12.12	<p><u>ההנחיה החדשה אינה מונעת את הארכת תוקף מסגרת האשראי שאושרה טרם כניסת ההנחיה לתוקף, בהתאם לתנאים שסוכם טרם ההנחיה (לדוגמה: היקף האשראי, מנגנון ריבית, ומועד שחרור החלקים בהלוואה).</u></p>	תשובה: