

16 בדצמבר 2018

הוראה חדשה – הקלות ושיפורים בתהליכי נטילה ופירעון של משכנתאות

חוזר מיסים מספר 19.18

בנק ישראל יוצא בהוראה חדשה המפשטת את השימוש בדו"ח שמאי בעת לקיחת משכנתא חדשה ומסדירה את הנגשת המידע בנוגע לפירעון מוקדם של משכנתא.

23 אוקטובר 2018

ההוראה החדשה כוללת שני תיקונים שמקלים על תהליך בחינת הצעות למשכנתא מבנקים שונים ופרעון מוקדם של משכנתא:

דוח שמאי בעת לקיחת משכנתא

בעת נטילת משכנתא, לקוח נדרש להציג לבנק הערכת שמאות לשווי הנכס, שעל פיה נקבע בין השאר יחס המימון של ההלוואה.

עד כה לקוחות שהחלו תהליך נטילת משכנתא בבנק מסויים והזמינו דו"ח שמאי לצורך הערכת הנכס נתקלו בקושי כאשר רצו לבחון הצעות מבנקים נוספים מכיוון שאלו ביקשו שמאות חדשה, דבר שכרוך בהוצאה נוספת של אלפי שקלים. על פי ההוראה החדשה:

- **הפנית הלקוח לביצוע שמאות תתבצע כבר בשלב האישור העקרוני** – במסמך האישור העקרוני, שבנק מוסר ללקוח בשלב מוקדם של התהליך, לפני חתימת הסכם ההלוואה מול הבנק הספציפי, יכלול הבנק הפניה לביצוע שמאות תוך פירוט רשימת השמאים המועסקים על ידו והמתמחים באזור הגאוגרפי בו מצוי הנכס.
- **הבנקים יקבלו הערכת שמאי שהוכנה עבור בנק אחר** – בנק יהיה חייב לאפשר ללווה לעשות שימוש בהערכת נכס שניתנה על ידי שמאי שאליו הופנה הלקוח על ידי בנק אחר, ובלבד שלא חלפו 90 ימים ממועד הערכת

הנכס (למעט במצבים מיוחדים שיוגדרו כעילה לסירוב סביר). בכך, השמאות לא תהווה גורם שמגביל את הלקוח מלנהל מו"מ על תנאי ההלוואה עם מספר בנקים בו זמנית, והוא יוכל לבצע בסופו של דבר את ההלוואה גם בבנק שאינו הבנק ממנו קיבל את האישור העקרוני הראשון ואת ההפניה לשמאות.

פירעון מוקדם של משכנתא

- בנק יידרש להציג באתר האינטרנט שלו או באפליקציה, **מידע ספציפי** ללווה כך שהלווה יוכל לבחון את הכדאיות של פירעון מוקדם של המשכנתא. המידע, יקל על הלווה לקבל החלטה מושכלת בדבר הפירעון.
- בנק יידרש למסור ללווה אישור עבור חברת הביטוח בו הוא מאשר להקטין את סכום השיעבוד לטובת הבנק בהתאם לפירעון ההלוואה (או לבטל את השיעבוד כליל במקרה של פירעון מלא). אישור זה יקל על הלקוחות לעדכן את פוליסות הביטוח לאחר פירעון ההלוואה.

מטרת חוזר זה הינה להביא לידיעתכם את עיקרי השינויים והעדכונים בחוק בנושאי המס שונים. לאור מורכבות חלק מהסוגיות, נמליץ על התייעצות עם משרדנו טרם ביצוע פעולות כלשהן.

בכבוד רב,

ניר שירן ושות' רואי חשבון

יש לציין שאין בהצעות אלו משום תכנון מס ואינן המלצה לעשות או להימנע מלעשות מהלך כלשהו.

אין לראות בחומר המתפרסם בחוזר זה משום ייעוץ או חוות דעת כלשהיא. לפני נקיטת צעדים כלשהם אנו ממליצים על קבלת ייעוץ מקצועי.