

10 בדיקות מקדמיות חשובות לפני רכישת דירה [ד]

■ מאת עו"ד יצחק גולדשטיין

בהמשך לכתבות הקודמות, נעסוק הפעם בשתי בדיקות נוספות שיש לבצע טרם רכישת דירה – משכנתא והבטחת ביצוע תשלומים החלים על המוכר.

7. בדיקת אפשרות לקבלת משכנתא

במרבית חוזי מכר דירות נקבע, כי אי קבלת הלוואת משכנתא אינה מצדיקה עיכוב התשלומים או ביטול החוזה. ובמילים אחרות, קונה שנתקל בקושי בקבלת הלוואות המשכנתא ייחשב כמי שהפר את החוזה.

אישור עקרוני למשכנתא

רוכש זהיר, המתכוון לממן את רכישת הדירה בהלוואה בנקאית המובטחת במשכנתא על הדירה, יתקשר בחוזה רק לאחר שקיבל מהבנק אישור עקרוני להסכמתו להעמיד את ההלוואה המבוקשת.

באישור העקרוני נותן הבנק הסכמה עקרונית להעמדת הלוואת משכנתא על סמך הנתונים שקיבל מהרוכש, בכפוף לנכונותם ובכפוף להמצאת מסמכים נוספים בהתאם לנהלי הבנק.

ניתן לקבל אישור עקרוני בהליך מהיר ופשוט, בפניה למוקדים הטלפוניים של הבנקים למשכנתאות או לסניפי הבנקים. לבקשה יש לצרף בדרך כלל שלושה תלושי משכורת אחרונים של המבקשים, תדפיס חשבון עו"ש של שלושת החודשים האחרונים, נסח טאבו של הדירה או אישור זכויות מטעם מינהל מקרקעי ישראל או החברה המשכנתא אם הדירה טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, ומסמכים נוספים בהתאם למקרה הספציפי.

אחוז מימון משכנתא

בנק ישראל הטיל מגבלות על הלוואות משכנתא. אחת המגבלות היא על אחוז המימון מכלל שווי הנכס שנרכש, תוך הבחנה בין רוכש דירה ראשונה, משפרי דור, משקיעים, מחיר למשתכן, ועוד. מטעם זה, וכן להקטנת הסיכון והמינוף, הבנק יתנה את מתן ההלוואה בתשלום ראשוני מינימלי ממקורותיו של הקונה ("הון עצמי"). טרם חתימת החוזה יש לבדוק, מהו ההון העצמי הנדרש, ולוודא כי באפשרותכם לגייסו.

יש לקחת בחשבון סיכון, שהשמאי מטעם הבנק יעריך את שווי הדירה בסך הנמוך ממחיר הרכישה, דבר העלול להקטין את גובה ההלוואה אותה יעמיד הבנק, ויאלץ אתכם להשיג הון עצמי גדול יותר.

8. בדיקת המסים והתשלומים אשר יחולו על המוכר

בין האישורים השונים אותם יש להמציא לצורך העברת הזכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, נדרשים אישורים בדבר תשלום מס שבח, היטלי השבחה וארנונה. למרות שהחובה לתשלומים אלו מוטלת על המוכר, יש לקונה אינטרס להבטיח ביצוע התשלומים, ולשם כך עליו לדאוג כי חלק מהתמורה יופקד בידי עורך הדין להבטחת התשלומים.

היטל השבחה

הוועדה המקומית מחייבת בהיטל השבחה בגין תוכניות אשר השביחו את הדירה, כגון זכויות בניה נוספות. מקובל, כי חברות בהיטל השבחה בגין תוכניות שקיבלו תוקף טרם חתימת ההסכם יחולו על המוכר, בעוד היטל השבחה בגין תוכנית שתקבל תוקף לאחר חתימת ההסכם יחול על הקונה. חוב היטל השבחה ימנע קבלת "אישור עיריה" הנדרש לרישום הדירה בלשכת רישום מקרקעין על שם הקונה.

ניתן לברר בוועדה המקומית לתכנון ובניה האם יחול חיוב בהיטל השבחה בעת המכירה.

מס שבח

רשויות המס מוציאות אישור לרישום בטאבו רק לאחר תשלום מלוא מס השבח. יש לברוק בעזרת עורך דין האם המכירה פטורה ממס שבח, ואם לא – מהו גובה מס השבח הצפוי. סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין קובע, כי אם לא ניתן אישור מס שבח לאחר תשלום 40% מהתמורה, על הקונה לשלם מקדמה על חשבון מס השבח בשיעור 15% מהתמורה, ואם המוכר הינו חבר בני-אדם – 7.5% מהתמורה, וכנגד תשלום זה ניתן אישור מס שבח לרישום. ככל ששולם סכום ביתר, יוחזר הסכום העודף למוכר.

עורך הדין המייצג קונה, יבקש מהמוכר נתונים לפיהם יוכל להעריך את סכום הפקדון הנדרש להבטחת תשלום מס השבח והיטל השבחה הצפויים, וכן חיובים נוספים העלולים לחול במקרים מסוימים. לאור נתונים אלו, ייקבע בחוזה המכר הסכום אשר יהא מופקד בידי הנאמנות של ב"כ המוכר עד לקבלת כל האישורים שיאפשרו רישום הדירה על שם הקונה.

■
האמור אינו מהווה יעוץ משפטי, ואינו תחליף להתייעצות פרטנית עם עורך דין העוסק בתחום.

לתגובות וקשר: משרד עו"ד יצחק גולדשטיין, רחוב מנחם 19, בני ברק. מ"טל: 03-5758484; פקס: 03-5755090.