

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974 – תיקון מס' 9

המדינה תהיה ערבה לרכיב המע"מ; היזמים והבנקים ירוויחו.

לאחרונה תיקנה הממשלה את הוראות חוק המכר (דירות) בפעם התשיעית מאז חוקק החוק, והפעם הוכנסו מספר הקלות משמעותיות, שמטרתן להקטין את עלויות היזם, להגדיל את אפשרויות הבנקים למתן הלוואות לפרויקטים ובכך להוביל להורדה מסוימת של מחירי הדירות.

כאשר אדם רוכש דירה חדשה מקבלן, מחויב האחרון להבטיח את כספי הרוכש באחת הבטוחות המפורטות בחוק המכר. הבטוחה המקובלת כיום היא מתן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על מלוא הסכום אותו שילם רוכש הדירה ובכפוף לכך שהוא שילם סכום העולה על 7% ממחיר הדירה.

כאשר יזם בוחר לממן פרויקט באמצעות בנק מלווה, הבנק מתנה את הזרמת המימון על ידו, בין היתר, בדרישה מהיזם להעמיד הון עצמי בשיעור של כ- 25% מסך עלויות הפרויקט המוערכות בהתאם לדו"ח האפס (דו"ח המנתח את כדאיות הפרויקט שנערך ע"י שמאי הנמנה על רשימת השמאים המקובלים על ידי הבנק המלווה). בעת העמדת ערבות בנקאית או מתן פוליסת ביטוח, משלם היזם לבנק המלווה ריבית בגין כל סכום שבגינו מונפקת הערבות או פוליסת הביטוח לרוכש. מדובר בעלויות גבוהות מאוד המכבידות על היזם ומגדילות את עלויות הפרויקט. ברור, כי עלויות אלה מושתות לבסוף על הרוכשים ובאות לידי ביטוי במחיר הדירה.

מטרת תיקון 9 לחוק המכר הינה בראש ובראשונה להקטין את הנטל הפיננסי של היזם ולהקטין את העלויות הכרוכות בהנפקת הערבויות, וזאת מבלי לפגוע בערבויות שמקבלים רוכשי הדירות. בהתאם לתיקון, גובה הערבות אותו יצטרך היזם להעמיד לטובת הרוכש יהיה בגובה הכספים ששולמו ע"י הרוכש, ללא רכיב המע"מ. לצורך הבטחת תשלום המע"מ, המדינה תקים קרן מיוחדת שמטרתה הבטחת רכיב המע"מ לרוכשים בעת מימוש הבטוחות. ככל שהרוכש יבקש לממש את הערבות שניתנה לו, יפנו הבנק המלווה או חברת הביטוח לקרן, אשר מחויבת להעביר את תשלום המע"מ תוך 14 יום.

ההשפעה המשמעותית של התיקון לחוק המכר היא על ידי הקטנת עלויות המימון של היזם באופן ישיר. אם לפני התיקון לחוק היזם העמיד ערבויות בגובה כל התשלום שהתקבל מהרוכש (כולל רכיב המע"מ), הרי שכעת היזם חוסך לעצמו את רכיב המע"מ, כך שהריבית המשולמת בגין רכיב זה נחסכת ובכך עלויות המימון ועלויות הפרויקט פוחות בהתאם. בנוסף, הפחתה בגובה הערבות מפחיתה את העלות הכוללת של הפרויקט ובכך גם את ההון העצמי שהיזם נדרש להעמיד על ידי הבנק המלווה. כתוצאה מכך, יזמים יוכלו לנתב הון נוסף לצורך ביצוע ומימוש פרויקטים נוספים, ובכך להגדיל את היצע הדירות.

גם הבנקים מרוויחים מהתיקון, שהרי הפחתת רכיב המע"מ מהערבות מפנה להם הון אותו הם יוכלו לתת כאשראי בנקאי נוסף, מבלי לפגוע ביחס הלימות ההון הנדרשת על ידי המפקח על הבנקים במימון פרויקטים לבנייה.

תיקון 9 לחוק המכר יוביל להפחתת הריביות המשולמות לבנקים המלווים/חברות הביטוח, מה שיוביל להפחתת עלויות הפרויקטים וכפועל יוצא מכך - להפחתה של מחירי הדירות.

גרומן ושות' הוא משרד עורכי דין בוטיק המתמחה בתחום המקרקעין בכלל, ובתחום ההתחדשות העירונית

בפרט. www.groman.co.il