



1926/42155

ד' תמוז תשע"ז

28 יוני 2017

לכבוד  
חברי לשכת רואי חשבון בישראל

**הנדון : נוסח מוסכם עם בנק לאומי לישראל בדבר דוח מיוחד לצורך קבלת הלוואה לדיור**

בנקים שונים מבקשים אישורים מהלווים כחלק מהליך קבלת הלוואה לדיור על ידם. אנו שמחים לבשר לחברים כי לאחר שהושג סיכום בין נציגי לשכת רואי חשבון בישראל לבין נציגי בנק לאומי לישראל מצורפים שלושה נוסחים שונים של דוחות מיוחדים אותם יכול לתת רואה החשבון המבקר לחברות ולעוסקים מורשים לצורך קבלת הלוואה לדיור מהבנק.

כפי שעולה מהנוסחים המוצעים להלן, קיימות שלוש אפשרויות בטרם ייתן רואה החשבון המבקר את הנוסחים כאמור:

**אפשרות ראשונה (חברה בע"מ):**

כאשר קיימים דוחות כספיים מבוקרים של החברה, אשר רואה חשבון חיווה עליהם את דעתו, ייתן רואה החשבון דוח מיוחד במתכונת של "אישור" כמובא בנספח א' למכתבנו זה.

יובהר כי במקרה זה, לא נדרשת הצהרת מנהלים מצד הלקוח, מבקש ההלוואה לדיור, שכן הדוחות הכספיים הינם זמינים לצד ג', ורואה החשבון החיל לגביהם נהלי ביקורת או סייע בעריכתם לפי העניין, כך שבהתאם להוראות סעיף 11 בנוסח המשולב של תקן ביקורת 7 עם תקן ביקורת 70 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר דוחות מיוחדים של רואה החשבון, ניתן להשתמש במונח "אישור". זאת היות ורואה החשבון אינו מאשר את נכונות הנתונים, אלא רק את התאמתם, כאמור, ולכן יציין רואה החשבון את המסמכים או את הרשומות עליהם התבסס באישורו.

**אפשרות שנייה (חברה בע"מ):**

כאשר במהלך השנה מבקש בעל מניות בחברה לקבל הלוואה לדיור ואין ברשותו דוחות כספיים מבוקרים של החברה, ייתן רואה החשבון מכתב כמובא בנספח ב' למכתבנו זה, בו הוא מציין כי החברה ערכה דוח בלתי מבוקר שאותו הוא מסמן בחותמתו לשם זיהוי ומצרף אותו ביחד עם מכתבו כאמור.



**אפשרות שלישית (עוסק מורשה):**

כאשר במהלך השנה מבקש בעלים של עוסק מורשה לקבל הלוואה לדיור ואין לו דוח שהוגש למס הכנסה, ייתן רואה החשבון מכתב כמובא בנספח ג' למכתבנו זה.

**באשר לשתי האפשרויות האחרונות, יודגש כי בהתאם להוראות תקן ביקורת 8 של לשכת רואי חשבון בישראל** בדבר דוחות בלתי מבוקרים, מדובר בדוח בלתי מבוקר, שלגביו רואה החשבון לא החיל נוהלי ביקורת בהיקף המאפשר לו לתת חוות דעת כלשהי ועליו לציין בכל דף של הדוח הבלתי מבוקר את המלים: "בלתי מבוקר" וכמו-כן, על הלקוח לחתום על הדוח הבלתי מבוקר.

למען הסר ספק, כאשר מבקש בעל שליטה בחברה שהינו שכיר לקבל הלוואה לדיור, יחשב בעל השליטה כמו עובד שכיר לכל דבר והבחינה תהיה על פי תלושי המשכורת שלו.

ישנם לקוחות שברשותם נוסחים שהתקבלו בעבר מהבנק, שאינם על פי הנוסחים המוסכמים. בתקופת מעבר זו, במידה ותקבלו מלקוחותיכם נוסח שאינו עדכני, נא העבירו להם את הנוסח המעודכן. החל מחודש יוני 2017 נציגי הבנק יעשו את מירב המאמצים להטמעת הטפסים החדשים.

אנו מבקשים להודות לעו"ד עדי פרץ ויינטל ועו"ד דקלה שטיין מהמחלקה המשפטית של בנק לאומי לישראל.

בכבוד רב,

יזהר קנה, רו"ח  
נשיא לשכת רו"ח בישראל

אורי מורד, רו"ח  
יו"ר הוועדה לקביעת נוסחי חוות דעת  
מיוחדים ואישורי רואי חשבון



### נספחים:

1. נספח א' - גירסה עבור ישות המאוגדת כחברה בע"מ, כאשר קיימים דוחות כספיים מבוקרים של החברה.
2. נספח ב' - גירסה עבור ישות המאוגדת כחברה בע"מ, כאשר במהלך השנה מבקש בעל מניות בחברה לקבל הלוואה לדיור ואין ברשותו דוחות כספיים מבוקרים של החברה.
3. נספח ג' - גירסה עבור עוסק מורשה.

### העתק:

מר אריאל פטל, רו"ח - מ.מ. יו"ר הוועדה לקביעת נוסחי חוות דעת מיוחדים ואישורי רואי חשבון.

**נספח א' - גירסה עבור ישות המאוגדת כחברה בע"מ<sup>1</sup>**

נוסח רלוונטי במידה והחברה נכנסת לתחולתה של האפשרות הראשונה  
 יודפס על גבי נייר לוגו של רואה החשבון

לכבוד,

חברת <sup>1</sup>

**הנדון: חברת  בע"מ<sup>1</sup> (ח.פ. ) (להלן: "החברה"<sup>1</sup>) –  
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לצורך קבלת הלוואה לדיור מבנק  
 לאומי לישראל**

לבקשתכם וכרואי חשבון המבקרים של חברתכם<sup>1</sup>, ולצרכי הגשת מכתבנו זה על ידי החברה לבנק  
 לאומי לישראל בע"מ לשם קבלת הלוואה לדיור ולצרכים אלה בלבד ובהתאם לדוחות המבוקרים של  
 החברה ליום 31 בדצמבר  ולשנה שהסתיימה באותו תאריך [כאן תובא השנה אליה מתייחס  
 הדוח הכספי המבוקר] ושחוות דעתנו הבלתי מסויגת עליהם ניתנה ביום <sup>2</sup> [כאן יבוא  
 התאריך בו ניתנה חוות הדעת], הרינו לאשר כי הנתונים בדוחות אלה הינם כדלקמן:

1. הרווח הנקי (הפסד) לפני מס של החברה<sup>1</sup> לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר  הסתכם  
 לסך  ש"ח.

2. הרווח הנקי (הפסד) של החברה<sup>1</sup> לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר  הסתכם לסך  
 ש"ח.

כמו-כן, הרינו לאשר כדלקמן:

בהתאם לדוח רשם החברות מיום , בעלי המניות בחברה<sup>1</sup> הנם [כאן יבואו שמותיהם  
 ומספרי תעודות הזהות של בעלי המניות] והם מחזיקים בחברה<sup>1</sup> באחוזים \_\_\_\_\_ [כאן יבואו  
 האחוזים בהם מחזיקים בעלי המניות].

בכבוד רב,

תאריך: \_\_\_\_\_

רואי חשבון

<sup>1</sup> אם מדובר בישות שאינה מאוגדת חברה בע"מ, יש להשתמש במונח המשפטי המתאר את הישות:  
<sup>2</sup> ישתנה במקרים בהם ניתנה חוות דעת רואה חשבון השונה מהנוסח האחיד. במקרים אלה, יש לציין את סוג חוות הדעת שניתנה.

## נספח ב' - גירסה עבור ישות המאוגדת כחברה בע"מ<sup>3</sup>

נוסח רלוונטי במידה והחברה נכנסת לתחולתה של האפשרות השנייה  
 יודפס על גבי נייר לוגו של רואה החשבון ואליו יצורף הדוח הבלתי מבוקר שהוא חתום על ידי נושאי  
 המשרה החותמים על הדוחות הכספיים<sup>4</sup>

לכבוד,

חברת \_\_\_\_\_<sup>3</sup>

הנדון: חברת \_\_\_\_\_ בע"מ<sup>3</sup> (ח.פ. \_\_\_\_\_) (להלן: "החברה"<sup>3</sup>) –

**דוח הכנסות והוצאות בלתי מבוקר<sup>5,6</sup> לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים  
 שהסתיימה ביום \_\_\_\_\_ [כאן יובא מספר החודשים הרלוונטיים והיום האחרון בו הם  
 מסתיימים אליהם מתייחסים הנתונים להלן] (להלן: "התקופה") לצורך קבלת  
 הלוואה לדיור מבנק לאומי לישראל**

לבקשתכם וכרואי חשבון המבקרים של חברתכם<sup>3</sup>, ולצרכי הגשת מכתבנו זה על ידי חברתכם לבנק לאומי  
 לישראל בע"מ לצורך קבלת הלוואה לדיור ולצרכים אלה בלבד, מצ"ב חישוב בלתי מבוקר של רווח משוער לפני  
 מס (ללא תיאומים למס הכנסה) בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות הבלתי מבוקרים של החברה<sup>3</sup> לתקופה,  
 המסומן בחותמתנו לשם זיהוי בלבד (להלן: "הדוח הבלתי מבוקר").

הדוח הבלתי מבוקר נערך על ידכם, בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות בלתי מבוקרים לתקופה ולא בוקר על ידנו  
 ולפיכך אין אנחנו מחוויים עליו חוות דעת של ביקורת.

מדוח זה עולים הנתונים הבאים:

1. מחזור ההכנסות בחברה<sup>3</sup> (לא כולל מס ערך מוסף) בתקופה הסתכם לסך \_\_\_\_\_ ש"ח.
2. הוצאות השכר בחברה<sup>3</sup> בתקופה הסתכמו לסך \_\_\_\_\_ ש"ח [יש לבצע הפרדה בין מרכיבי השכר,  
 ככל וקיימת הפרדה בין מרכיבי ההוצאה בעלות המכר ובהוצאות ההנהלה והכלליות].
3. הרווח המשוער לפני מס (ללא תיאומים למס הכנסה) בחברה<sup>3</sup> בתקופה הסתכם לסך \_\_\_\_\_  
 ש"ח.

כמו-כן, הרינו לאשר כדלקמן:

בהתאם לדוח רשם החברות מיום \_\_\_\_\_, בעלי המניות בחברה<sup>3</sup> הנם [כאן יבואו שמותיהם  
 ומספרי תעודות הזהות של בעלי המניות] והם מחזיקים בחברה באחוזים \_\_\_\_\_ [כאן יבואו  
 האחוזים בהם מחזיקים בעלי המניות].

בכבוד רב,

תאריך: \_\_\_\_\_

רואי חשבון

<sup>3</sup> אם מדובר בישות שאינה מאוגדת כחברה בע"מ, יש להשתמש במונח המשפטי המתאר את הישות.  
<sup>4</sup> המונח "נושאי המשרה החותמים" מתייחס לאנשים שחתמו (בכפוף ובהתאם לכל דין) על הדוחות הכספיים השנתיים  
 האחרונים או אלה שהחליפו אותם בתפקידם. אם מדובר בישות שאינה מגישה דוחות כספיים מבוקרים אלא דוחות  
 לצרכי מס בלבד, כי אז המונח יתייחס לאדם אשר חתם על הדיווח השנתי האחרון למס הכנסה.  
<sup>5</sup> בדוח רווח והפסד שיוצג על ידי החברה וייחתם על ידי יוצג פחת ובהעדר טופס פחת מעודכן יירשמו הוצאות הפחת היחסיות  
 לתקופת האישור בהתאם לדוח שנה קודמת (עניין זה יקבל ביטוי לרבות תיאור העובדה שהפחת הוצג בהתאם לשנה קודמת).  
<sup>6</sup> במערכות בהן קיימת מערכת מלאי תמידי במסגרת דוח רווח והפסד שיוצג על ידי החברה וייחתם על ידי, יוצג המלאי כפי שהוא  
 מופיע במערכת. במערכות בהן לא קיימת מערכת מלאי תמידי, יוצג המלאי בערך משוקלל מותאם לשיעור הרווח הגולמי בשנה  
 קודמת ועובדה זו תצוין בדוח שיוצג על ידי החברה וייחתם על ידי.

## נספח ג'-גירסה עבור עוסק מורשה<sup>7</sup>

נוסח רלוונטי במידה והעוסק מורשה<sup>7</sup> נכנס לתחולתה של האפשרות השלישית  
 יודפס על גבי נייר לוגו של רואה החשבון ואליו יצורף הדוח הבלתי מבוקר שהוא חתום על ידי  
 הבעלים של העוסק אשר חתם על הדיווח השנתי האחרון למס הכנסה

לכבוד,

מר/גברת <sup>8</sup> \_\_\_\_\_

א.ג.נ.;

**הנדון:** \_\_\_\_\_ [כאן יובא שם העוסק המורשה]<sup>7</sup> (ע.מ. \_\_\_\_\_) (להלן: "העוסק"<sup>7</sup>) - פרוט הכנסות בלתי מבוקר<sup>9,10</sup> לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים שהסתיימה ביום \_\_\_\_\_ [כאן יובא מספר החודשים הרלוונטיים והיום האחרון בו הם מסתיימים אליהם מתייחסים הנתונים להלן] (להלן: "התקופה") לצורך קבלת הלוואה לדיוור מבנק לאומי לישראל

לבקשתך וכרואי חשבון המייצגים של העוסק<sup>7</sup> בבעלותך, ולצרכי הגשת מכתבנו זה על ידך לבנק לאומי לישראל בע"מ לצורך קבלת הלוואה לדיוור ולצרכים אלה בלבד, מצ"ב הצהרתך המסומנת בחותמת לשם זיהוי בלבד.

פרוט ההכנסה בהצהרה שבנדון נערך על ידך ביום \_\_\_\_\_, והינו בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות בלתי מבוקרים לתקופה ולא בוקר על ידנו ולפיכך אין אנתנו מחוויים עליו חוות דעת של ביקורת.

בכבוד רב,

תאריך: \_\_\_\_\_

רואי חשבון

<sup>7</sup> אם מדובר בצורת התאגדות אחרת מ-"עוסק מורשה" (לדוגמא עוסק פטור, או שותפות), יש להשתמש במונח המשפטי המתאר את הישות.

<sup>8</sup> ימוען לבעלים של הישות, אשר חתם על הדיווח השנתי האחרון למס הכנסה.

<sup>9</sup> בדוח רווח והפסד שיוצג על ידי העוסק המורשה וייחתם על ידו יוצג פחת ובהעדר טופס פחת מעודכן יירשמו הוצאות הפחת היחסיות לתקופת האישור בהתאם לדוח שנה קודמת (עניין זה יקבל ביטוי לרבות תיאור העובדה שהפחת הוצג בהתאם לשנה קודמת).

<sup>10</sup> במערכות בהן קיימת מערכת מלאי תמידי במסגרת דוח רווח והפסד שיוצג על ידי העוסק המורשה וייחתם על ידו, יוצג המלאי כפי שהוא מופיע במערכת. במערכות בהן לא קיימת מערכת מלאי תמידי יוצג המלאי בערך משוקלל מותאם לשיעור הרווח הגולמי בשנה קודמת ועובדה זו תצוין בדוח שיוצג על ידי העוסק המורשה, וייחתם על ידו.