



1926/40382

י"ז אלול תשע"ו
20 ספטמבר 2016

לכבוד
חברי לשכת רואי חשבון בישראל

הנדון : נוסח מוסכם עם בנק מזרחי טפחות בדבר דוח מיוחד לצורך קבלת משכנתה

בנקים שונים מבקשים אישורים מהלווים כחלק מהליך קבלת משכנתה על ידם. אני שמח לבשר לחברים כי לאחר סדרת פגישות שהתקיימו בין נציגי לשכת רואי חשבון בישראל לבין נציגי בנק מזרחי טפחות מצורפים ארבעה נוסחים שונים של דוחות מיוחדים אותם יכולים לתת רואה החשבון המבקר לחברות ולעוסקים מורשים לצורך קבלת משכנתה מהבנק.

כפי שעולה מהנוסחים המוצעים להלן, קיימות ארבע 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' למכתבי זה.

אפשרות שנייה (עוסק מורשה):

כאשר העוסק המורשה הגיש דוח למס הכנסה ורואה החשבון סייע בעריכתו, ייתן רואה החשבון דוח מיוחד במתכונת של "אישור" כמובא בנספח ב' למכתבי זה.

יובהר כי במקרים אלה, לא נדרשת הצהרת מנהלים מצד הלקוח, מבקש המשכנתה, שכן שני סוגי הדוחות הללו פורסמו ונהיו זמינים לצד ג', ורואה החשבון החיל לגביהם נהלי ביקורת או סיוע בעריכתם לפי העניין, כך שבהתאם להוראות סעיף 11 בנוסח המשולב של תקן ביקורת 7 עם תקן ביקורת 70 לשל לשכת רואי חשבון בישראל בדבר דוחות מיוחדים של רואה החשבון, ניתן להשתמש במונח "אישור", שהרי אין הוא מאשר את נכונות הנתונים, אלא רק את התאמתם, כאמור, ולכן יציין רואה החשבון את המסמכים או את הרשומות עליהם התבסס באישורו.

אפשרות שלישית (חברה בע"מ):

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

אפשרות רביעית (עוסק מורשה):

בדומה לאפשרות השלישית, כאשר במהלך השנה מבקש בעלים של עוסק מורשה לקבל משכנתה ואין לו דוח שהוגש למס הכנסה, ייתן רואה החשבון מכתב כמובא בנספח ד' למכתבי זה.


באשר לשתי אפשרויות אלה, 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 משכנתה, יחשב בעל השליטה כמו עובד שכיר לכל דבר והבחינה תהיה על פי תלושי המשכורות שלו.

ישנם לקוחות שברשותם נוסחים שהתקבלו בעבר מהבנק, שאינם על פי הנוסחים המוסכמים. בתקופת מעבר זו נודה לכם באם תגלו הבנה. החל מחודש אוקטובר נציגי הבנק יעשו את מירב המאמצים להטמעת הטפסים החדשים.

אני מבקש להודות למר דרור פלדמן, מנהל סקטור מטה משכנתאות בבנק מזרחי טפחות בע"מ.

בכבוד רב,



אורי מורד, רו"ח

יו"ר הוועדה לקביעת נוסחי חוות דעת מיוחדים
ואישורי רואי חשבון

נספחים:

1. נספח א'- גירסה עבור ישות המאוגדת בחברה בע"מ
2. נספח ב'- גירסה עבור עוסק מורשה
3. נספח ג'- גירסה עבור ישות המאוגדת בחברה בע"מ
4. נספח ד'- גירסה עבור עוסק מורשה

נספח א' - גירסה עבור ישות המאוגדת כחברה בע"מ¹

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

לכבוד,

חברת ¹

**הנדון: חברת בע"מ¹ (ח.פ.) (להלן: "החברה"¹) –
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לצורך קבלת משכנתה מבנק מזרחי
טפחות**

לבקשתכם וכרואי חשבון המבקרים של חברתכם¹, ולצרכי הגשת מכתבנו זה על ידי החברה לבנק מזרחי טפחות בע"מ לשם קבלת משכנתה 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 ² [כאן יבוא התאריך בו ניתנה חוות הדעת], הרינו לאשר כי הנתונים בדוחות אלה הינם כדלקמן:

1. מחזור המכירות (ללא מס ערך מוסף) של החברה¹ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר הסתכם לסך ש"ח.
2. הרווח הנקי (הפסד) לפני מס של החברה¹ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר הסתכם לסך ש"ח.
3. הרווח הנקי (הפסד) של החברה¹ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר הסתכם לסך ש"ח.

כמו-כן, הרינו לאשר כדלקמן:

1. בהתאם לדוח רשם החברות מיום , בעלי המניות בחברה¹ הנם [כאן יבואו שמותיהם ומספרי תעודות הזהות של בעלי המניות] והם מחזיקים בחברה¹ באחוזים _____ [כאן יבואו האחוזים בהם מחזיקים בעלי המניות].
2. { אם רלוונטי-בהתאם לדוחות הכספיים כאמור לעיל ובהתאם לדיווחי החברה למס הכנסה ניכויים מיום _____ חילקה החברה¹ ביום _____ דיבידנד לבעלי המניות שלה על פי הפרטים הבאים: _____ [כאן יבואו הסכומים שחולקו לכל אחד מבעלי המניות]. }

בכבוד רב,

רואי חשבון

תאריך: _____

שם העיר: _____

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

נספח ב'- גירסה עבור עוסק מורשה³

נוסח רלוונטי במידה והעוסק המורשה נכנס לתחולתה של האפשרות הראשונה
 יודפס על גבי נייר לוגו של רואה החשבון

לכבוד,

מר/גברת ^{4,3}

א.ג.נ.;

הנדון: [כאן יובא שם העוסק המורשה]³ [ע.מ.] (להלן: **"העוסק"**) – **דוח מיוחד של רואה החשבון לצורך קבלת משכנתה מבנק מזרחי טפחות**

לבקשתכם וכרואי החשבון המייצגים של העוסק בבעלותך, ולצרכי הגשת מכתבנו זה על ידך לבנק מזרחי טפחות בע"מ לצורך קבלת משכנתה ולצרכים אלה בלבד, בהתאם לדוח בלתי מבוקר [אם רלוונטי-שסייענו בעריכתו ו] שהוגש על ידך לשנת המס שהסתיימה ביום 31 בדצמבר [כאן תובא השנה אליה מתייחס הדוח שהוגש], שהוגש על ידך ביום [כאן יובא התאריך בו הוגש הדוח למשרד השומה עם חותמת "נתקבל"], למשרד השומה [כאן יובא שם משרד השומה אליו הוגש הדוח], הרינו לאשר כי הנתונים בדוחות אלה הינם כדלקמן:

1. המחזור העסקי (ללא מס ערך מוסף) של העוסק³ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר הסתכם לסך ש"ח.
2. הכנסתך מיגיעה אישית מעסק או משלח יד⁵ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר הסתכמה לסך ש"ח.
3. סכום מס ההכנסה הנובע מההכנסה כאמור מסעיף 2 לעיל⁶ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר הסתכם לסך ש"ח.
4. סכום דמי הביטוח הלאומי (לרבות מס בריאות) הנובע מההכנסה כאמור מסעיף 2 לעיל⁶ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר הסתכם לסך ש"ח.
5. הנך זכאי ל נקודות זיכוי [כאן יובאו נקודות הזיכוי של הלקוח].

בכבוד רב,

תאריך: _____

רואי חשבון

שם העיר: _____

³ אם מדובר בצורת התאגדות אחרת מ-"עוסק מורשה" (לדוגמא עוסק פטור, או שותפות), יש להשתמש במונח המשפטי המתאר את הישות.

⁴ ימוען לבעלים של העוסק, אשר חתם על הדיווח השנתי האחרון למס הכנסה.

⁵ ישתנה בהתאם לאופי ההכנסה בהתאם לפירוט בחלק ג' של טופס 1301 (הכנסה מיגיעה אישית החייבת בשיעורי מס רגילים).

⁶ לאחר ניכויים וזיכויים בגין הפקדות לקרן השתלמות, תשלומים לביטוח לאומי והפקדות לביטוחים שונים, כדוגמת קרן פנסיה.

נספח ג' - גירסה עבור ישות המאוגדת כחברה בע"מ⁷

נוסח רלוונטי במידה והחברה נכנסת לתחולתה של האפשרות השלישית יודפס על גבי נייר לוגו של רואה החשבון ואילו יצורף הדוח הבלתי מבוקר שהוא חתום על ידי נושאי המשרה החותמים על הדוחות הכספיים⁸

לכבוד,

חברת _____⁷

הנדון: חברת בע"מ (ח.פ. _____) (להלן: "החברה"⁷) –

דוח הכנסות והוצאות בלתי מבוקר^{10,9} לתקופה של _____ חודשים שהסתיימה ביום _____ [כאן יובא מספר החודשים הרלוונטיים והיום האחרון בו הם מסתיימים אליהם מתייחסים הנתונים להלן] (להלן: "התקופה") לצורך קבלת משכנתה מבנק מזרחי טפחות

לבקשתכם וכרואי חשבון המבקרים של חברתכם⁷, ולצרכי הגשת מכתבנו זה על ידי חברתכם לבנק מזרחי טפחות בע"מ לצורך קבלת משכנתה ולצרכים אלה בלבד, מצ"ב חישוב בלתי מבוקר של רווח משוער לפני מס (ללא תיאומים למס הכנסה) בהתאם לנתוני הנהלת חשבונו הבלתי מבוקרים של החברה⁷ לתקופה, המסומן בחותמתנו לשם זיהוי בלבד (להלן: "הדוח הבלתי מבוקר").

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

מדוח זה עולים הנתונים הבאים:

1. מחזור ההכנסות בחברה⁷ (לא כולל מס ערך מוסף) בתקופה הסתכם לסך _____ ש"ח.
2. הוצאות השכר בחברה⁷ 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) בחברה⁷ בתקופה הסתכם לסך _____ ש"ח.

כמו-כן, הרינו לאשר כדלקמן:

1. בהתאם לדוח רשם החברות מיום _____, בעלי המניות בחברה⁷ הנם [כאן יבואו שמותיהם ומספרי תעודות הזהות של בעלי המניות] והם מחזיקים בחברה באחוזים _____ [כאן יובאו האחוזים בהם מחזיקים בעלי המניות].
2. { אם רלוונטי-בהתאם לדיווחי החברה למס הכנסה ניכויים מיום _____ חילקה החברה⁷ ביום _____ דיבידנד לבעלי המניות שלה על פי הפרטים הבאים: _____ [כאן יבואו הסכומים שחולקו לכל אחד מבעלי המניות]. }

בכבוד רב,

תאריך: _____

רואי חשבון

שם העיר: _____

⁷ אם מדובר בישות שאינה מאוגדת כחברה בע"מ, יש להשתמש במונח המשפטי המתאר את הישות.

⁸ המונח "אותם נושאי משרה" 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.

⁹ בדוח רווח והפסד שיוצג על ידי החברה וייחתם על ידה 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).

¹⁰ במערכות בהן קיימת מערכת מלאי תמידי במסגרת דוח רווח והפסד שיוצג על ידי החברה וייחתם על ידה 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 ידה.

נספח ד'- גירסה עבור עוסק מורשה¹¹

נוסח רלוונטי במידה והעוסק מורשה¹¹ נכנס לתחולתה של האפשרות הרביעית 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 _____^{12,11}

א.ג.נ.;

הנדון: _____ [כאן יובא שם העוסק המורשה]¹¹ (ע.מ. _____) (להלן: "העוסק"¹¹) - דוח הכנסות והוצאות בלתי מבוקר^{14,13} לתקופה של _____ חודשים שהסתיימה ביום _____ [כאן יובא מספר החודשים הרלוונטיים והיום האחרון בו הם מסתיימים אליהם מתייחסים הנתונים להלן] (להלן: "התקופה") לצורך **קבלת משכנתה מבנק מזרחי טפחות**

לבקשתך וכרואי חשבון המייצגים של העוסק¹¹ בבעלותך, ולצרכי הגשת מכתבנו זה על ידך לסניף _____ [כאן יובא שם הסניף ומספרו] של בנק מזרחי טפחות בע"מ לצורך קבלת משכנתה ולצרכים אלה בלבד, מצ"ב חישוב בלתי מבוקר של רווח משוער לפני מס (ללא תיאומים למס הכנסה ותשלומי ביטוח לאומי) בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות הבלתי מבוקרים של העוסק¹¹ לתקופה, המסומן בחותמתנו לשם זיהוי בלבד (להלן: "הדוח הבלתי מבוקר").

הדוח הבלתי מבוקר נערך על ידך, 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 המכירות העוסק¹¹ (לא כולל מס ערך מוסף) בתקופה הסתכם לסך _____ ש"ח.
2. הרווח המשוער לפני מס (ללא תיאומים למס הכנסה ותשלומי ביטוח לאומי) בעוסק¹¹ בתקופה הסתכם לסך _____ ש"ח.
3. הנך זכאי ל_____ נקודות זיכוי [כאן יובאו נקודות הזיכוי אל הלקוח].

בכבוד רב,

רואי חשבון

תאריך: _____

שם העיר: _____

¹¹ אם מדובר בצורת התאגדות אחרת מ-"עוסק מורשה" (לדוגמא עוסק פטור, או שותפות), יש להשתמש במונח המשפטי המתאר את הישות.

¹² ימוען לבעלים של הישות, אשר חתם על הדיווח השנתי האחרון למס הכנסה.

¹³ 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).

¹⁴ 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.