

פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור - עמלות פרעון מוקדם מוגבלות על פי דין

בהתאם להנחיות המפקח על הבנקים (הוראת ניהול בנקאי תקין 454 "פירעון מוקדם של הלוואה שלא לדיור"), ולדף ההסבר שנמסר ללווים בקשר עם עמלות פירעון מוקדם בהלוואות שלא לדיור, להלן הנוסחה לחישוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית (כמפורט בסעיף 1.3 לדף ההסבר):

חלק א' - נוסחה לחישוב עמלת היוון בגין הפרשי ריבית

א. הגדרות	
A	הריבית לחישוב רכיב ההיוון התקופתית, כמפורט בחלק ב' להלן.
C	הריבית הממוצעת המפורסמת הידועה במועד העמדת הלוואה, על פי תקופת הלוואה שנקבעה בהסכם הלוואה בריבית קבועה, או הידועה במועד שינוי ריבית אחרון על פי תקופת הלוואה שנתרה עד למועד שינוי קרוב בריבית משתנה.
R	הריבית התקופתית החלה על הלוואה ביום הפירעון המוקדם.
B_i	התשלומים העתידיים התקופתיים בהתאם לתנאי הלוואה (כולל ריבית שתצטבר).
i	אינדקס לתקופה
n	מספר התקופות מיום הפירעון המוקדם ועד ליום שינוי הריבית.
N	מספר התקופות מיום הפירעון המוקדם ועד לתום תקופת הלוואה.
PV(R)	סכום הקרן הנפרע בפירעון מוקדם בתוספת הפרשי הצמדה או הפרשי שער ובתוספת ריבית, שנצברו עד יום הפירעון המוקדם.
PV(A)	ערך נוכחי של התשלומים העתידיים עד לתום תקופת הלוואה כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית לחישוב רכיב ההיוון התקופתית.
PV(C)	ערך נוכחי של התשלומים העתידיים עד לתום תקופת הלוואה כאשר התשלומים עד ליום שינוי הריבית והקרן ביום שינוי הריבית מהווים ליום הפירעון המוקדם לפי שיעור הריבית הממוצעת המפורסמת הידועה במועד העמדת הלוואה, על פי תקופת הלוואה שנקבעה בהסכם הלוואה בריבית קבועה, או הידועה במועד שינוי ריבית אחרון על פי תקופת הלוואה שנתרה עד למועד שינוי קרוב בריבית משתנה.

ב.

1. הנוסחה הכללית

$$PV(A) - PV(C) = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right] - \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+C)^i} + \frac{1}{(1+C)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

לא פורסמה C או במקרה של הלוואה במטבע חוץ בריבית קבועה, יחושב התשלום על סמך הריבית החלה על הלוואה:

$$PV(A) - PV(R) = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right] - \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

הערה:

הקרן ביום שינוי הריבית:

$$\sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i}$$

כאשר $N = n$ (קרי, אין שינוי בריבית עד תום תקופת הלוואה) יש להתעלם מהמרכיב השני בכל סוגריים מרובעים (כלומר להניח שהקרן ביום שינוי הריבית מתאפסת).

הנוסחה מתאימה גם להלוואות הנפרעות בהפרשי זמן שווים (גם אם התשלומים אינם שווים) וגם להלוואות הנפרעות בהפרשי זמן תקופתיים לא שווים (כך למשל, אם התקופה מוגדרת כחודש, ניתן להפעיל את הנוסחה עבור הלוואה הנפרעת בהפרשי זמן של חודשים שלמים, גם אם הפרשי הזמן אינם שווים. לדוגמה: הלוואה הנפרעת אחת לחודש ואחת לשלושה חודשים לסירוגין).

2. הלוואות בריבית משתנה במטבע חוץ

במקרה של הלוואות בריבית משתנה במטבע חוץ, יש להביא בחשבון גם את ההפרשים בגין התוספת שמעבר לריבית העוגן, בתקופה שלאחר מועד שינוי הריבית.

$$PV(A) - PV(R) = \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+A)^i} + \frac{1}{(1+A)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+A^*)^i} \right] - \left[\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^n} \sum_{i=1}^{N-n} \frac{B_{i+n}}{(1+R)^i} \right]$$

כאשר:

* A - ריבית העוגן החלה על ההלוואה במועד הפירעון המוקדם והתוספת התקופתית החדשה מעבר לריבית העוגן.

יתר המשתנים מוגדרים בסעיף א' לנספח זה.

נכון למועד זה הבנק אינו גובה עמלה זו.

ג. פירעון מוקדם חלקי

1. בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו נפרעו תשלומים תקופתיים ספציפיים (כגון: קיצור תקופת ההלוואה על ידי פירעון מוקדם של התשלומים האחרונים), יחשב הבנק את העמלה (על פי הנוסחה) כחלק היחסי של העמלה בגין פירעון מלא של ההלוואה.

2. בפירעון מוקדם חלקי, במסגרתו קטנו התשלומים התקופתיים, אך תקופת ההלוואה המקורית נשארה ללא שינוי, יחשב הבנק את העמלה (על פי הנוסחה), לפי החלק היחסי של ההלוואה אשר נפרע בפירעון מוקדם.

חלק ב' - קביעת שיעור "הריבית לחישוב רכיב ההיוון"

הלוואות שקליות בריבית קבועה -

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תהיה הריבית הממוצעת המפורסמת האחרונה הידועה ביום הפירעון המוקדם, לתקופה שנותרה עד תום ההלוואה.

בהיעדר ריבית ממוצעת מפורסמת תקבע הריבית לחישוב רכיב ההיוון על פי הריבית השולית למתן אשראי בבנק (ASK) - לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת מרווח הסיכון שנקבע במועד העמדת ההלוואה.

הלוואות שקליות בריבית משתנה -

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תהיה הריבית הממוצעת המפורסמת האחרונה הידועה ביום הפירעון המוקדם, לתקופה שנותרה עד מועד שינוי ריבית קרוב.

בהיעדר ריבית מפורסמת תקבע הריבית לחישוב רכיב ההיוון על פי כללים סבירים המבטאים את הנזק שנגרם לתאגיד הבנקאי כתוצאה מהפירעון המוקדם.

הלוואות מט"ח -

ריבית משתנה:

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תחושב לפי הבסיס האובייקטיבי החיצוני לקביעת שיעור הריבית בהלוואה, כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, הידוע בעת הפירעון המוקדם, בתוספת ההפחתה או התוספת לריבית הבסיסית שנקבעה בהלוואה.

ריבית קבועה:

הריבית לחישוב רכיב ההיוון תחושב לפי בסיס אובייקטיבי חיצוני, כמפורט להלן:

ריבית הבסיס למטבע הרלבנטי הידועה בעת הפירעון המוקדם לתקופה הנותרת עד לזמן הפירעון המקורי, בתוספת המרווח הכלול בריבית ההלוואה, מעל לריבית הבסיס לתקופת ההלוואה הידועה בעת העמדת ההלוואה.

"ריבית הבסיס" - כאשר יתרת התקופה אינה עולה על שנה, ריבית הבסיס הינה "ריבית הליבור המעוגל", כהגדרתה במסמכי ניהול החשבון.

כאשר יתרת התקופה עולה על שנתיים, ריבית הבסיס הינה ריבית ה- IRS (Interest Rate SWAP), ששווה לשיעור הריבית האינדיקטיבית, כפי שיפורסם ע"י שירות הידיעות "תומפסון רויטרס" במסך IRS בעמודת ASK (שיעור הריבית הגבוה) בשעה 9:00 תל אביב או סמוך לה, יום עסקים אחד בישראל, לפני יום קביעת הריבית.

שיעור הריבית לתקופה שאינה מפורסמת במקורות המידע לעיל, תקבע בדרך של אינטרפולציה לינארית, על פי שיעורי הריבית לתקופות סמוכות.

כאשר יתרת התקופה הינה בין שנה לשנתיים, ריבית הבסיס תקבע בדרך של אינטרפולציה לינארית בין ריבית הליבור המעוגל לשנה לריבית ה- IRS לשנתיים.

על אף האמור לעיל, אם במועד קביעת ריבית כלשהיא לא תפורסם ריבית IRS כאמור, אזי שיעור ריבית הבסיס יקבע עפ"י פרסום אחר שלדעת הבנק מהווה תחליף נאות לפרסום הנ"ל.