



FINACONT ADÓ HÍRLEVÉL

Az illetéktörvényt és az áfa törvényt érintő változások az otthonteremtési akciótervben



Kis Gábor

„A kormány benyújtotta a parlament elé a T/13477. számú törvényjavaslatot, amely az **otthonteremtési akciótervhez kapcsolódó jogszabály változásokat** tartalmazza. A változások az illetéktörvényt, illetve az áfa törvényt érintik és várhatóan 2021. január 1-én lépnek hatályba.”

A kormány benyújtotta a parlament elé a T/13477. számú törvényjavaslatot, amely az **otthonteremtési akciótervhez kapcsolódó jogszabály változásokat** tartalmazza. A változások az illetéktörvényt, illetve az áfa törvényt érintik és várhatóan 2021. január 1-én lépnek hatályba.

Az **illetéktörvény változása** a családi otthonteremtési kedvezményt igénybevevő gyermekes családok lakásvásárlását kívánja elősegíteni. A jelenleg érvényes szabályozás szerint, ha a lakástulajdon szerzője a vásárláshoz vissza nem térítendő, lakáscélú állami támogatásban részesül, akkor ezen támogatás összegét a lakástulajdon forgalmi értékéből levonhatja. Az így meghatározott forgalmi érték után jelenleg 4%-os mértékű visszterhes vagyónátruházási illetéket kell fizetni.

2021. elejétől viszont az **otthonteremtési kedvezmény igénybevétele**vel vásárolt lakások esetén egyáltalán nem kell majd visszterhes vagyonszerzési illetéket fizetni.

Az illetékmentesség a lakás forgalmi értékétől függetlenül egyaránt vonatkozik mind az új, mind a használt lakások vásárlására, az egyedüli feltétel a külön jogszabályokban meghatározott otthonteremtési támogatások, vagy lakáscélú kedvezmények igénybevétele.

Amennyiben a lakásvásárlónak az otthonteremtési kedvezmény igénybevételekor vállalt gyermeke, vagy gyermekei közül egyik sem születik meg, és emiatt a kedvezményt vissza kell fizetni, ebben az esetben az adóhatóság a lakás szerzésekori forgalmi értéke alapján szabja ki a visszterhes vagyónátruházási illetéket. Akkor nem kell az illetéket megfizetni, ha a családi otthonteremtési kedvezményben részesülő valamilyen egészségügyi ok miatt nem képes teljesíteni a gyermekvállalási feltételt.

Az otthonteremtési akciótervhez kapcsolódó másik változás az **Áfa törvényhez** kapcsolódik. A javaslat értelmében az **új lakóingatlanok értékesítésére vonatkozóan 2021. január 1-étől ismét bevezetésre kerül az 5%-os adómérték.**

Megjegyezzük, hogy jelenleg is érvényben van új lakásokra vonatkozóan egy kedvezményes, 5%-os adómérték, de ezt csak azon lakások értékesítésekor lehet alkalmazni, amelyek esetében az építési engedély már 2018. november 1-e előtt véglegessé vált. Ebből adódóan az újlakás piacon a közeljövőben egyre kevesebb lesz a kedvezményes adómértékkel értékesíthető, és egyre több a 27%-os adókulccsal értékesíthető lakás. Ezen a helyzeten kíván változtatni az a rendelkezés azzal, hogy 2021 elejétől általános jelleggel újra minden újjépítésű lakás értékesítése 5%-os adómérték alá fog tartozni.

A kedvezményes adómérték 2026. december 31-ig lesz érvényes azzal a feltétellel, hogy az építési engedély legkésőbb 2022. december 31-ig véglegessé válik, vagy az építést ezen időpontig bejelentették az egyszerű bejelentés szabályai szerint.

Az Áfa törvény szerint újnak minősül az ingatlan, ha annak használatbavétele még nem történt meg, vagy a használatbavétele

megtörtént, de a használatbavétel és az értékesítés között még nem telt el két év. További feltétel, hogy a lakóingatlan összes hasznos alapterülete többlakásos ingatlan esetében a 150 négyzetmétert, egylakásos családi házak esetében pedig a 300 négyzetmétert ne haladja meg.

Hírlevelünk általános jellegéből adódóan az abban foglaltak személyre szabott értelmezésével kapcsolatban keressék munkatársainkat.

Bármely kérdés esetén forduljon hozzánk bizalommal!

Kis Gábor



FINACONT
SIMPLIFYING ADMINISTRATION

FINACONT Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

H - 1062 Budapest, Aradi utca 16. II. em. 2.

Tel: +36 1 345 0092

Mobil: +36 20 945 5040

E-mail: gabor.kis@finacont.com

Web: www.finacont.com