



FINACONT ADÓ HÍRLEVÉL

Ingyen forgalmazáshoz kapcsolódó illetékkezdvezmény új szabályai



Kis Gábor

„Az adójogszabályok már megszokott, év végi változásai az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényt sem kerülték el. A módosítások túlnyomó többsége kisebb jelentőségű, de akad közöttük olyan is, amely szélesebb érdeklődésre tarthat számot – ez pedig az ingatlanforgalmazáshoz kapcsolódó illetékkezdvezményre vonatkozó szabályozás változása.”

Előzmények

Az adójogszabályok már megszokott, év végi változásai az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényt sem kerülték el. A módosítások túlnyomó többsége kisebb jelentőségű, de akad közöttük olyan is, amely szélesebb érdeklődésre tarthat számot – ez pedig az ingatlanforgalmazáshoz kapcsolódó illetékkezdvezményre vonatkozó szabályozás változása.

A 2016-ban érvényes szabályok alapján ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén 2 százalékos kedvezményes illetékmérték illette meg az ingatlanforgalmazást végző, valamint a pénzügyi lízingbeadással foglalkozó vállalkozókat, ha vállalták, hogy az ingatlant az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított 2 éven belül eladják, illetve a futamidő végén zárt végű pénzügyi lízingbe adják.

E kedvező szabályozás alkalmazása azonban nem volt lehetséges azokban az esetekben, amikor a továbbértékesítésről szóló szerződést még annak

teljesedésbe menetele előtt megszüntették. A Kúria egy ide vonatkozó döntése szerint ugyanis azok a szerződések, amelyek nem mennek teljesedésbe, kizárják az illetékkezdvezmény alkalmazását. Így a vevő (akár egyoldalú) magatartása következtében utólag megszűnő adásvételi szerződések miatt az említett cégeket pótlólagos illetékfizetés terhelte.

Emellett a jogszabály korábbi formájában bizonyos visszaélésekre is lehetőséget adott, hiszen előfordult, hogy az illetékkezdvezmény igénybevétele érdekében a továbbértékesítési kötelelem ugyan teljesült, ám a felek ezen ügyletet csak színleg kötötték meg, a szerződést - annak teljesedésbe menetele előtt - felbontották.

Többek között a fenti két szempontot is szem előtt tartva a jogalkotó indokoltnak látta ezen illetékkezdvezmény feltételeinek újraszabályozását, így 2017. január 1-jével a vagyonszerző - vállalatától függően - nem a korábbi egy, hanem két különböző illetékmérték és

kapcsolódó feltételrendszer mellett lehet jogosult illetékkedvezmény igénybevételére.

Választható rendelkezések és kapcsolódó feltételrendszer

Az új szabályok alapján az ingatlanforgalmazást végző vállalkozó, illetve a lízingcég **3 százalékos illetékmérték** érvényesítésével fizet visszterhes vagyónátruházási illetéket ingatlanszerzésével összefüggésben, **amennyiben** legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig előterjesztett nyilatkozatában **vállalja, hogy az ingatlant** az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított **két éven belül továbbértékesíti**; eladja vagy a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező (ún. zárt végű) pénzügyi lízingbe adja.

A **2 százalékos illetékkulcs** alkalmazása akkor kérhető az állami adóhatóságtól, **ha** a vállalkozó az ingatlan két éven belüli továbbértékesítése mellett azt is **vállalja, hogy a továbbértékesítést megvalósító szerződés** (a vevő, illetve lízingbevevő tulajdonszerzésével) **teljesedésbe megy**. A „teljesedésbe menetel” tehát – külön definíció hiányában – a vevő vagy lízingbevevő tényleges tulajdonszerzését jelenti.

A **továbbértékesítést** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog-változás, illetve - pénzügyi lízing esetén - a pénzügyi lízingbeadás tényének ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetése és a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező lízingszerződés igazolja.

Igazoltnak kell tekinteni a továbbértékesítést akkor is, ha széljegy tanúsítja az ingatlan-nyilvántartási eljárás

kezdeményezését azzal, hogy az eljárás a tulajdonjog bejegyzésével, illetve a pénzügyi lízingbeadás tényének feltüntetésével zárul.

Nem mindenkire vonatkozik azonban az új szabályozás. **A fentiekől eltérően, az ingatlanalapok változatlanul 2 százalékos illetékmérték alkalmazásával fizetnek visszterhes vagyónátruházási illetéket** ingatlanszerzés esetén. A kedvezményes illetékkulcs érvényesítéséhez - az ingatlanalap ingatlanszerzésekor - nem kapcsolódik továbbértékesítési kötelezettség.

Szankciós rendelkezések

Amennyiben a vagyonszerző a **3 százalékos illetékmérték** választása mellett dönt, **a szerződés későbbi felbontása** nem teszi meg nem történné a jogügyletet, azaz **nem keletkezik további illetékfizetési kötelezettség**.

A **2 százalékos illetékmérték** választása a vele járó feltételek teljesítésén túl azzal is jár, hogy akkor is pótilletéket kell fizetni, ha a szerződést a már bejegyzett tulajdonjog mellett utólag bontják fel a felek.

Az egyébként 4 százalékos illeték és a vagyonszerzésre megállapított (2, illetve 3 százalékos) **illeték különbözetének kétszeresét kell megfizetni a vagyonszerzőnek**, ha

1.) a továbbértékesítés megtörténtét

- a) az ingatlan eladása esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog-változás nem igazolja,
- b) az ingatlan pénzügyi lízingbe adása esetén a pénzügyi lízingbeadás tényének ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése és a futamidő

Az adótörvényekre, illetve a kapcsolódó egyéb jogforrásokra vonatkozóan a különböző értelmezésekből eredően eltérő gyakorlatok, eljárások, adózási módszerek létezhetnek. A fentiekben leírtak tájékoztató jellegűek, azokat a konkrét jogesetekben mindenki csak a saját adókockázatára használhatja fel. Az egyes ügyekkel kapcsolatban további adóhatósági vagy egyéb államigazgatási állásfoglalás – a teljes bizonyosság nélkül – tovább csökkentheti az adókockázatot.

végén tulajdonjog-átzállást
eredményező pénzügyi
lízingszerződés nem igazolja, vagy

- 2.) a továbbértékesítésről szóló szerződés a vagyonszerző vállalása ellenére nem ment teljességbe, vagy a felek a már teljességbe ment továbbértékesítésről szóló szerződést utóbb felbontják.

Elévülési idő számításának összehangolása az új szabályozással

A módosuló szabályozás miatt szükségessé vált az illeték pótlólagos megállapítására irányadó elévülési idő bizonyos esetekben történő meghosszabbítása is.

Amennyiben a vagyonszerző a **3 százalékos mértékű illetéket** fizeti meg, úgy a pótilleték megállapítása a továbbértékesítésre nyitva álló határon (az illetékkiszabásra történő

bejelentéstől számított két év) naptári évének utolsó napjától számított öt év elteltével évül el.

Amennyiben viszont a vagyonszerző vállalta a **2 százalékos illetékmértékhez** szükséges többletfeltételek teljesítését, úgy az irányadó elévülési idő eltérően alakul, itt a szerződés megszüntetésének vagy felbontásának naptári éve utolsó napjától számított ötödik év végéig tart.

Pénzügyi lízingbeadás megíúsulása esetén a lízingbeadáson alapuló tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasításáról szóló döntés jogerőre emelkedésének naptári éve utolsó napjától számított az ötéves elévülési idő.

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

Bármely kérdés esetén forduljon hozzánk bizalommal!

Kis Gábor



FINACONT Szolgáltató és Tanácsadó Kft.
H - 1062 Budapest, Aradi utca 16. II. em. 2.
Tel: +36 1 345 0092
Fax: +36 1 345 0093
Mobil: +36 20 945 5040
E-mail: gabor.kis@finacont.com
Web: www.finacont.com

Az adótörvényekre, illetve a kapcsolódó egyéb jogforrásokra vonatkozóan a különböző értelmezésekből eredően eltérő gyakorlatok, eljárások, adózási módszerek létezhetnek. A fentiekben leírtak tájékoztató jellegűek, azokat a konkrét jogesetekben mindenki csak a saját adókockázatára használhatja fel. Az egyes ügyekkel kapcsolatban további adóhatósági vagy egyéb államigazgatási állásfoglalás – a teljes bizonyosság nélkül – tovább csökkentheti az adókockázatot.