

A VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSI ILLETÉK

I. Általános szabályok

1. A visszterhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettség tárgyi, területi és személyi hatálya..... 3
2. Az illetékfizetési kötelezettség keletkezése 5
3. Vagyoni értékű jog esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték alapja..... 5
 - 3.1. Haszonélvezet, használat esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték alapja
 - 3.2. A vagyoni értékű jogok értékének megállapítása
4. A visszterhes vagyónátruházással kapcsolatban az illetéktörvényben előforduló fogalmak meghatározása 6

II. Részletes szabályok

1. A lakástulajdon megszerzésének visszterhes vagyónátruházási illetéke..... 8
 - 1.1. Lakástulajdonok cseréje
 - 1.2. A cserepótló vétel szabályai
 - 1.3. Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése átruházása
 - 1.4. Lakástulajdon önkormányzati bérlakás megszerzése ellenében történő
2. A visszterhes vagyónátruházási illeték alapja és általános mértéke 9
3. Belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése 10
4. Gépjármű és pótkocsi visszterhes vagyónátruházási illetéke..... 11
5. Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések visszterhes vagyónátruházási illetéke..... 11
 - 5.1. Átmeneti határidő-hosszabbítás ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések esetén
6. Hitelintézet ingatlanszerzésének visszterhes vagyónátruházási illeték 13
7. Illeték közös tulajdon megszüntetése esetén, házastársi vagyonközösség megszüntetése 13
8. Illetékmentességek, illetékkedvezmények 14
 - 8.1. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése 4 éven belüli építkezés esetén
Átmeneti határidő-hosszabbítás
 - 8.2. Vállalkozó által újonnan épített új lakás tulajdonjogának megszerzése
 - 8.3. 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdon-szerzése
 - 8.4. Termőföldszerzéshez kapcsolódó mentességek
 - 8.5. Lakástulajdon kezelői jogának a megszerzése.
 - 8.6. Közcélú vízi létesítmények és tartozékaik kezelői jogának a megszerzése
 - 8.7. Az állami tulajdonban lévő természetvédelmi terület kezelői jogának a természetvédelmi kezelő által történő megszerzése
 - 8.8. Az állami vagyon vagyonkezelői jogának megszerzése
 - 8.9. A társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kedvezményezett átalakulás keretében történő vagyonszerzés

- 8.10. *A társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kedvezményezett részesedéscsere keretében történő vagyonszerzés*
- 8.11. *Csereingatlan szerzése kisajátítás vagy bányakár esetén*
- 8.12. *Kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás*
- 8.13. *Önkormányzati/állami tulajdonban álló lakásra vonatkozó vételi jog, elővásárlási jog alapján történő szerzés*
- 8.14. *Természeti katasztrófa miatt megsemmisült, megrongálódott lakástulajdon helyett vásárolt lakástulajdon megszerzése*
- 8.15. *Ügyvédi irodák közötti jogutódlás*
- 8.16. *Műemlék*
- 8.17. *Kedvezményezett eszközátruházás*
- 8.18. *Vagyoni betét kapcsolt vállalkozások közötti átruházása*
- 8.19. *Önálló orvosi tevékenység működtetési jogának megszerzése*
- 8.20. *Visszlízing átmeneti mentessége*

III. Eljárási szabályok

1. Az illeték alapjául szolgáló érték bejelentése és megállapítása.....	21
2. A visszterhes vagyonszerzés bejelentése.....	22
3. Az illeték megfizetése	22
3.1. <i>Illetékelőleg visszterhes vagyónátruházási illeték esetén</i>	
3.2. <i>Fizetési meghagyás</i>	
3.3. <i>Késedelmi pótlék</i>	
3.4. <i>Mulasztási bírság, adóbírság</i>	
3.5. <i>Az illeték törlése és visszatérítése</i>	

I. Általános szabályok

1. A visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség tárgyi, területi és személyi hatálya¹

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) értelmében, ingatlanok, valamint az alább meghatározott ingóknak és vagyoni értékű jogoknak visszteher mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik.

Az illetékfizetési kötelezettség a következő vagyoni értékű jogokra és ingókra terjed ki:

- a) az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése, továbbá e jogok a megszüntetése folytán bekövetkező vagyonszerzés;
- b) az ingatlanon fennálló haszonélvezet gyakorlásának átengedése;
- c) ingóknak hatósági árverésen történő megszerzése;
- d) gépjármű, illetőleg pótkocsi tulajdonának, vagyoni értékű jogának megszerzése;
- e) közterületen álló, ingatlanok nem minősülő felépítmény tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése;
- f) az önálló orvosi tevékenység működtetési jogának megszerzése;
- g) az értékpapír öröklési szerződéssel való megszerzése;
- h) belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részjegy, befektetői részjegy, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére.

Nem tárgya a visszterhes vagyonátruházási illetéknek az ingatlan tulajdonosának az a vagyonszerzése, mely az ingatlanát terhelő haszonélvezeti jognak a jogosult halála, illetőleg – özvegyi jog esetén – új házasság kötése folytán történő megszűnésével következik be, továbbá a feltétel bekövetkezésétől függő vagy a meghatározott időre kikötött haszonélvezet, használat jogának a feltétel bekövetkeztével, illetve a meghatározott idő elteltével bekövetkező megszűnése.

A visszterhes vagyonátruházási illetékekre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket a belföldi ingatlan, a belföldön nyilvántartásba vett gépjármű és pótkocsi, illetve az e vagyontárgyakhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, továbbá a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betéte tekintetében kell alkalmazni, kivéve, ha nemzetközi szerződés másként rendelkezik.

Ingóknak vagy ingóhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogoknak jogügyleten alapuló szerzése esetében a rendelkezéseket akkor kell alkalmazni, ha az ingó átadása, illetve a vagyoni értékű jog megszerzése belföldön történt.

A belföldön már nyilvántartásba vett gépjármű és pótkocsi, illetve az ezekhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok, továbbá a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betétjének megszerzése esetén az Itv. szabályait kell alkalmazni az átadás helyétől függetlenül.

A vagyonszerzési illetéket a szerző fél köteles megfizetni.

Amennyiben az adott vagyonszerzés a fenti szabályok szerint a visszterhes vagyonátruházási illeték hatálya alá tartozik, akkor az még nem feltétlenül jár együtt illetékfizetési kötelezettséggel. Figyelemmel kell ugyanis lenni az illetékmentességekre is.

¹ Itv. 2. § (2)-(3) bekezdése, 4-5. §, 6. § (1) bekezdése, 18. § (1)-(3) bekezdése, 27. §

Az illetékmentességnek két fajtája van:

- *tárgyi illetékmentesség*: az illeték tárgyára vonatkozó mentesség esetén nem kell illetéket fizetni;
- *személyes illetékmentesség*: az illeték fizetésére egyébként kötelezett mentessége esetén az illetéket a mentes féltől nem lehet követelni.

Teljes személyes illetékmentességben részesül:

1. a Magyar Állam,
2. a helyi önkormányzatok és azok társulásai,
3. a költségvetési szerv, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., valamint a Tartalékgazdálkodási Kht., illetve annak tevékenységét folytató nonprofit gazdasági társaság,
4. a társadalmi szervezet, a köztestület,
5. az egyház, egyházak szövetsége, egyházi intézmény,
6. az alapítvány, ideértve a közalapítványt is,
7. a vízgazdálkodási társulat,
8. az egészségbiztosítási szerv, a Nyugdíjbiztosítási Alap kezeléséért felelős nyugdíjbiztosítási szerv,
9. a Magyar Nemzeti Bank,
10. a Magyar Rádió Nonprofit Zrt., a Magyar Televízió Nonprofit Zrt., a Duna Televízió Non-profit Zrt., a Magyar Távíratok Iroda Nonprofit Zrt., és a Médiaszolgáltatás-támogató és Vagyonkezelő Alap,
11. az Észak-atlanti Szerződés Szervezete, továbbá az Észak-atlanti Szerződés tagállamainak és az 1995. évi LXVII. törvényben kihirdetett Békepartnerség más részt vevő államainak Magyarországon tartózkodó fegyveres erői – ideértve az említett fegyveres erők alkalmazásában álló nem magyar állampolgárságú, hivatásos szolgálatban lévő és polgári állományú személyeket is - kizárólag a szolgálati kötelezettségükkel összefüggő illetékügyek tekintetében,
12. a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény hatálya alá tartozó fejlesztési tanács,
13. a közhasznú, kiemelkedően közhasznú nonprofit gazdasági társaság,
14. az Európai Közösségek, valamint azok intézményei és szervei, hivatalai, elkülönült alapjai.

Az 3-7. és a 13. pontokban említett szervezetet az illetékmentesség csak abban az esetben illeti meg, ha a vagyonszerzést megelőző naptári évben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége, illetve – költségvetési szerv esetében – eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.

Gépjármű, pótkocsi szerzésekor, illetve közigazgatási hatósági vagy bírósági eljárás kezdeményezésekor a szervezetnek (alapítványnak) nyilatkoznia kell arról, hogy a vagyonszerzést megelőző naptári évben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége, illetve – költségvetési szerv esetében – eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.²

Ha a nyilatkozat megtételére június 1-jét megelőzően kerül sor, a szervezetnek (alapítványnak) arról kell nyilatkoznia, hogy adófizetési kötelezettsége előreláthatóan nem keletkezik. Amennyiben a nyilatkozatában vállaltak nem teljesültek, úgy az illetékkötelezettség keletkezése évének július 1. napjáig van lehetősége arra, hogy ezt a körülményt adóbírság terhe nélkül az eljáró hatóság felé jelezze, és az illetéket pótlólag megfizesse.³

Egyéb vagyonszerzés (például ingatlan vásárlása) esetén a feltétel teljesülését az állami adóhatóság hivatalból ellenőrzi.⁴

²⁻³⁻⁴ Az Itv. 5. § (3)-(4) bekezdését 2011. január 1-jei hatállyal módosította az adó- és járuléktörvények, a számviteli törvény és a könyvvizsgálói kamarai törvény, valamint az európai közösségi jogharmonizációs kötelezettségek teljesítését célzó adó- és vámjogi tárgyú törvények módosításáról szóló 2010. évi CXXIII. törvény 127. §-a

Nemzetközi szervezet, ennek tisztségviselői és családtagjaik, idegen állam, idegen állam magyarországi diplomáciai, konzuli és egyéb képviselője, ezek tagjai és családtagjaik illetékmentességére nézve nemzetközi szerződés, ennek hiányában a viszonyosság az irányadó.

2. Az illetékfizetési kötelezettség keletkezése⁵

A visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettség

a) a szerződés megkötése napján (ideértve az ingatlanok, illetve gépjárművek/pótkocsik pénzügyi lízingjére vonatkozó, a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződéseket is),

b) árverési vétel esetében az árverés napján,

c) ingatlanok, ingóknak, vagyoni értékű jogok bírósági, hatósági határozattal történő megszerzése esetén a határozat jogerőre emelkedése napján,

d) az a)-c) pontban nem említett esetekben a vagyonszerzéskor keletkezik.

A hatósági jóváhagyástól (engedélytől, hozzájárulástól, tudomásulvételtől), harmadik személy beleegyezésétől függő vagyonszerzési jogüggyel kapcsolatban az illetékkötelezettség a jóváhagyás – több hatósági jóváhagyás esetén az utolsó jóváhagyás –, illetve beleegyezés napján keletkezik.

A felfüggesztő vagy bontó feltételtől, illetőleg a kezdő határidő bekövetkezésétől függő szerződés esetén a vagyonszerzési illetékkötelezettség a szerződés hatályának beálltakor keletkezik.

3. Vagyoni értékű jog esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja

3.1. Haszonélvezet, használat esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja⁶

A visszterhes vagyonszerzéssel egyidejűleg alapított haszonélvezet, használat esetében a tulajdonszerző a haszonélvezet, használat I/3.2. pont szerint számított értékével csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszterhes vagyonátruházási illetéket, a haszonélvező, használó pedig a haszonélvezet, használat I/3.2. pont szerint számított értéke után fizeti a szerzés jogcímének megfelelő vagyonszerzési illetéket.

Ha az ingatlan az átruházását megelőzően már fennállott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezettel, használattal terhelt idegenítik el, vagy az elidegenítés az átruházó haszonélvezetének vagy a használat jogának fenntartásával történik, ez esetben a haszonélvezet fennmaradása, illetve a használati jog megszerzése illetékmentes. A tulajdonszerző ilyenkor az előző bekezdés szerint csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszterhes vagyonátruházási illetéket. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az ingatlan tulajdonjogát annak haszonélvezője, használója szerzi meg.

Az így számított illetékalap után – ha a törvény másként nem rendelkezik – a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértékének megfelelő mértékű illetéket kell fizetni.

3.2. A vagyoni értékű jogok értékének megállapítása⁷

A vagyoni értékű jogok egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

⁵ Itv. 3. § (3)-(7) bekezdése

⁶ Itv. 20. §

⁷ Itv. 72. § (1)-(6) bekezdése

A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek az alábbi a) pontban meghatározott életkor szerinti többszörösét.

A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke – a következő bekezdésben foglaltak kivételével – az egy évi érték ötszöröse.

Ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

a) ha a vagyoni értékű jog jogosultja:

25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték 10-szerese,

25-50 éves, az egyévi érték 8-szorosa,

51-65 éves, az egyévi érték 6-szorosa,

65 évnél idősebb, az egyévi érték 4-szerese;

b) ha a vagyoni értékű jog tartama mind a jogosult, mind a kötelezett élete, házassága vagy özvegyége idejétől függ, az a) pontban megállapított szorzók alkalmazásánál a két személy közül az idősebbnek az életkora az irányadó;

c) ha a vagyoni értékű jog tartama több egyidejűleg jogosult személy élettartamától függ, mégpedig oly módon, hogy a jogosultság a legelőször elhalt személy halálával megszűnik, az értékelésnél a legidősebb személy életkora az irányadó;

ha pedig a jogosultság a legutóbb elhalt személy haláláig tart, a kiszámítás a legfiatalabb személy életkora szerint történik. Az így kapott értéket, mint illetékalapot az egyes jogosultak között olyan arányban kell megosztani, mint amilyen arányt az életkoruk szerint számított vagyoni értékű jogok értéke ezek együttes értékében képvisel;

d) ha a vagyoni értékű jog tartama a házasság idejére terjed, a kiszámításnál az idősebb házastárs életkora az irányadó.

Az időleges üdülőhasználati jog értéke: e jog egy évi értékének annyiszor háromszázhatvanötöd része, ahány nap megszerzéséről szól a szerződés.

A fent írtaktól eltérően az önálló orvosi tevékenység működtetési jogának értékét a vonatkozó adásvételi szerződésben megjelölt érték alapján lehet megállapítani. Amennyiben az előzőek szerinti érték nem fejezi ki a valós értékviszonyokat, az állami adóhatóság becslés útján állapítja meg az értéket.

4. A visszterhes vagyónátruházással kapcsolatban az illetéktörvényben előforduló fogalmak meghatározása⁸

Az Itv. alkalmazásában

ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog;

ingó: a fizetőeszköz, az értékpapír, a gazdálkodó szervezetben fennálló vagyoni betét, valamint mindaz, ami ingatlanak nem minősülő dolog;

vagyoni értékű jog: a földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve a szövetkezeti háztulajdonra vonatkozó rendelkezések szerinti használati jogokat –, továbbá a vagyonkezelői jog, az önálló orvosi tevékenység működtetési joga, az üzembentartói jog, továbbá ingyenes vagyonszerzés esetén a követelés;

forgalmi érték: az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában – a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül – árként általában elérhető.

⁸ Itv. 102. § (1) és (3) bekezdése

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság esetén a társaság ingatlanvagyonának forgalmi értéke a társaság tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értéke, növelve a társaság közvetett vagy közvetlen 75%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értékének olyan arányával, mint amekkora arányt a társaság közvetett vagy közvetlen részesedése a gazdálkodó szervezet összes vagyoni betétjéhez képest képvisel;

lakástulajdon: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet – a hozzá tartozó kivett területtel együtt – lakástulajdonnak kell tekinteni. Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.), továbbá az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak;

gépjármű: az olyan közúti szállító- vagy vontatószerkezet – a mezőgazdasági vontató, az önjáró vagy vontatott munkagép, a lassú jármű és a segédmotoros kerékpár kivételével –, amelyet beépített erőgép hajt és nyilvántartásba vételét jogszabály írja elő;

pótkocsi: a gépjárművel történő vontatásra készült jármű, teher- és sátras utánfutó, félpótkocsi, valamint lakópótkocsi, melynek a közlekedésben való részvételét – külön jogszabály – hatósági nyilvántartásba vételhez köti;

lakóház építésére alkalmas telektulajdon: az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet;

termőföld: az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep, nádas és erdő művelési ágban, vagy halastóként nyilvántartott és a felsorolt valamelyik célra hasznosított külterületi földrészlet; ide nem értve a földrészleten bármilyen célra létesített épületet;

nettó árbevétel: a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerinti nettó árbevétel;

belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság: olyan gazdálkodó szervezet (megszerzett gazdálkodó szervezet), mely belföldön lévő ingatlantulajdonnal, vagy belföldi ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezetben legalább 75%-os – közvetett, vagy közvetlen – részesedéssel rendelkezik. Ingatlan tulajdonjogával rendelkező gazdálkodó szervezetben való közvetett részesedés arányát úgy kell meghatározni, hogy a megszerzett gazdálkodó szervezet tulajdonában álló gazdálkodó szervezetben (köztes vállalkozásban) fennálló tulajdoni hányadot meg kell szorozni a köztes vállalkozásnak az ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezetben fennálló tulajdoni hányadával. Több köztes vállalkozás esetén a köztes vállalkozásonként megállapított közvetett részesedések arányait össze kell adni. Amennyiben a megszerzett gazdálkodó szervezet és az ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezet között nem köztes vállalkozás, hanem több gazdálkodó szervezetből álló tulajdonosi láncolat (köztes tulajdonosi láncolat) áll, az e szervezeteket összekötő tulajdoni részesedések szorzatát – több köztes tulajdonosi láncolat esetén a láncolatonként megállapított szorzatok összegét – kell a közvetett részesedés arányának tekinteni. A részesedés arányának meghatározásakor a közvetlen és közvetett részesedéseket együttesen kell figyelembe venni.

lakóépület: kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület.

A lakástulajdon, a lakóház építésére alkalmas telektulajdon, a termőföld és a lakóépület minősítése tekintetében az illetékkötelezettség keletkezésekor (a tájékoztató 2. pontja alapján) fennálló állapot tekintendő irányadónak.

II. Részletes szabályok

1. A lakástulajdon megszerzésének visszterhes vagyónátruházási illetéke⁹

Lakástulajdon szerzése esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értéke.

Az illeték mértéke lakásonként 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 4%. Lakás résztulajdonának szerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2%-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 4% illetéket kell fizetni.

Ha a lakástulajdon szerzője a vásárláshoz lakásépítési kedvezményben részesül, ennek összegét a forgalmi értékből le kell vonni.

1.1. Lakástulajdonok cseréje¹⁰

Lakástulajdonok egymás közötti cseréje esetén az illeték alapja az elcserélt ingatlanok – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének a különbözete.

Kettőnél több lakás tulajdonjogának egymás közötti cseréje esetén az illeték alapja az elcserélt legnagyobb és legkisebb – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékű ingatlanok értékkülönbözete.

Lakástulajdonok egymás közötti cseréje esetén, ha az elcserélt lakástulajdont hasznélvezet, használat joga terhelte és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, a jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönbözet után fizeti a visszterhes vagyónátruházási illetéket.

Lakástulajdonok cseréje esetén a megállapított illetéket az egyes vagyonszerzők olyan arányban viselik, mint amilyen arányt az általuk megszerzett lakástulajdon forgalmi értéke képez a csereügyletben szereplő valamennyi lakástulajdon forgalmi értékének együttes összegében.

Ha az ilyen módon megállapított illeték összege magasabb, mint amennyit a vagyonszerző által megszerzett lakás tulajdonjoga, illetve az ahhoz kapcsolódó hasznélvezet, használat joga után egyébként fizetnie kellene, akkor tőle csak ez az alacsonyabb összegű illeték követelhető.

Az előzőek szerint megállapított arányt (arányokat) nem növeli, ha a szerző felek valamelyikénél az utolsó bekezdésben foglalt szabály alkalmazásának van helye.

1.2. A cserepótló vétel szabályai¹¹

Lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének a különbözete.

Az ilyen jellegű adásvételnél a vevő a másik lakástulajdona eladását a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon köteles igazolni, valamint nyilatkoznia kell arról is, hogy a vásárláskor az ehhez szükséges feltételeknek megfelelt. Ha a magánszemély vevő egy éven belül több lakástulajdont vásárol, illetve értékesít, akkor az illeték alapját képező értékkülönbözet megállapításánál minden egyes lakásvásárlással szemben a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő – a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező – egyetlen

⁹ Itv. 21. §

¹⁰ Itv. 21. § (3)-(4), (8) bekezdése, 27. § (1) bekezdése

¹¹ Itv. 21. § (5)-(8) bekezdése

értékesítést lehet figyelembe venni. Amennyiben a magánszemély vevő a további lakásvásárlásaival szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakásértékesítést nem tud igazolni, e lakásszerzések illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul (e szabály alkalmazásában nem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga).

Ha az ekként megállapított értékkülönbözlet nagyobb a vásárolt lakástulajdon forgalmi értékénél, az illeték alapja a vásárolt lakástulajdon forgalmi értéke.

Cserepótló vétel esetén is érvényes az a szabály, hogy ha az eladott lakástulajdon haszonélvezet, használat joga terhelte és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, a jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönbözlet után fizeti a visszerhes vagyónátruházási illetéket.

1.3. Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése¹³

Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzéséért a I/3.2. pont szerint számított forgalmi érték után a II/1. pontban meghatározott mértékű illetéket kell fizetni. A 4 millió forintnak olyan hányadára alkalmazható a 2%-os illetékmérték, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel a lakás forgalmi értékében. Vagyoni értékű joggal terhelt lakástulajdon – ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot – szerzése esetén a 4 millió forintnak olyan hányadára alkalmazható a 2%-os illetékmérték, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel a lakás forgalmi értékében.

1.4. Lakástulajdon önkormányzati bérlakás megszerzése ellenében történő átruházása¹²

Lakástulajdonnak állami, helyi önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérleti joga megszerzése ellenében történő átruházása esetén a visszerhes vagyónátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értékének 50%-a, az illeték mértékére pedig a lakástulajdon-szerzés fenti szabályait kell alkalmazni.

2. A visszerhes vagyónátruházási illeték alapja és általános mértéke¹⁴

A visszerhes vagyónátruházási illeték alapja a megszerzett vagyon forgalmi értéke. Ingatlanok tulajdonjogának cseréje esetén (kivéve a lakástulajdon és az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot) az illeték alapja a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke.

Az önálló orvosi tevékenység működtetési jogának megszerzése esetén az illeték alapja a működtetési jognak – terhekkal nem csökkentett – értéke, az illeték mértéke pedig az illetékalap 10%-a.

Tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzés esetén az illeték alapja a megszerzett vagyon forgalmi értéke.

A visszerhes vagyónátruházási illeték általános mértéke alkalmazandó egyéb – lakásnak nem minősülő – ingatlanok (például garázs, tároló, üdülő stb.) és a visszerhes vagyónátruházási illeték tárgyát képező ingók szerzése esetén.

¹² Itv. 22. §

¹³ Itv. 23. §

¹⁴ Itv. 19. §

Ha ingatlan tulajdonjogának ellenérték fejében történő megszerzése esetén az ellenszolgáltatás értéke nem éri el a forgalmi érték 50%-át, az ellenszolgáltatás és a megszerzett vagyontárgy forgalmi értéke 50%-ának különbözete után az Itv. 12. § szerinti ajándékozási illetékmértékkel megállapított illetéket kell fizetni. A forgalmi értékből az ajándékozási illetékmérték alá eső rész levonásával fennmaradó részre a visszterhes vagyonátruházási illeték szabályai szerint egyébként irányadó illetékmértéket kell alkalmazni. Ha az ellenszolgáltatás az ingatlant terhelő és a vevő által átvállalt tartozásra tekintettel került a forgalmi értékhez képest alacsonyabb összegben megállapításra, akkor e bekezdés alkalmazásában az ellenszolgáltatás összegéhez kell számítani az ingatlant terhelő és a vevő által átvállalt tartozás összegét.¹⁵

A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%, ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint.

Ingatlan résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése esetén az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan – ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot – szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

3. Belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése¹⁶

2010. január 1. napjától a visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség kiterjed a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részjegy, befektetői részjegy, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére.

A vagyonszerzés után akkor kell az illetéket megfizetni, ha

a) a vagyonszerző, illetve – magánszemély vagyonszerző esetén – annak házastársa, bejegyzett élettársa, gyermeke, szülője,

b) az a) pontban felsoroltak – önálló vagy együttes – többségi tulajdonában álló gazdálkodó szervezet,

c) az a) és b) pontban felsoroltakkal a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozási viszonyban lévő gazdálkodó szervezet, tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át.

¹⁵ Itv. 23/C. §

¹⁶ Itv. 18. § (2), (4) bekezdése; 19. § (1), (5) bekezdése; 27. § (2) bekezdés, 91. § (4) bekezdése

Az ilyen vagyonszerzést csak a fenti feltétel (a vagyonszerzők tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át) teljesülése esetén kell bejelenteni annak, akinek vagyonszerzésével a feltétel teljesült. Az illetékkiszabásra történő bejelentéssel egyidejűleg a vagyonszerző közli a 18. § (4) bekezdésének a)-c) pontjaiban felsorolt személyek közül azoknak az azonosító adatait (név, adóazonosító jel vagy adószám), melyek a vagyonszerzéssel érintett társaságban további vagyoni betétekkel rendelkeznek.

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén az illeték alapja a társaság tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értékének olyan aránya, amekkora arányt a feltétel (a vagyonszerzők tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át) bekövetkeztének időpontjában az illetékfizetésre kötelezett tulajdonában lévő vagyoni betétek névértéke a társaság összes vagyoni betéte névértékének összegében képvisel.

Ezt lehet csökkenteni az illetékfizetésre kötelezett tulajdonában lévő azon vagyoni betétekre eső forgalmi értékkel, melyeket az illetékfizetésre kötelezett

a) 5 évnél régebben, illetve 2010. január 1-jét megelőzően,

b) a 18. § (4) bekezdésében foglalt feltétel bekövetkezését megelőző öt éven belül, de 2010. január 1-jét követően, visszerhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség alá eső módon vagy a 26. § alapján illetékmentesen,

c) öröklés vagy ajándékozás útján szerzett.

4. Gépjármű és pótkocsi visszerhes vagyonátruházási illetéke¹⁷

A gépjármű és pótkocsi megszerzésére vonatkozó speciális illetékszabályokról és a gépjármű-forgalmazók visszerhes vagyonátruházási illetékmentességéről külön információs füzet szól.

5. Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések visszerhes vagyonátruházási illetéke¹⁸

Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a, ha a vagyonszerző

a) olyan, ingatlanok tulajdonjogának értékesítését (a továbbiakban: ingatlanforgalmazást) végző vállalkozó, amelynek előző adóévi nettó árbevétele legalább 50%-ban e tevékenységből származott, vagy

b) Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott engedély alapján pénzügyi lízinget folytató vállalkozó

és legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított két éven belül eladja, illetve a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adja.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének engedélyével működő ingatlanalap az előzőekben meghatározott illetéket fizeti ingatlanszerzése után.

A nettó árbevétel megoszlásáról a vagyonszerző a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozik.

¹⁷ Itv. 24. §

¹⁸ Itv. 23/A. §

Ha az illetékkiszabásra történő bejelentésre az adóév hatodik hónapjának 1. napját megelőzően kerül sor, a vagyonszerzőnek arról kell nyilatkoznia, hogy nettó árbevétele előreláthatólag az előzőekben leírtaknak megfelelő arányban oszlik meg. Amennyiben anyilatkozatban vállaltak nem teljesültek, úgy a vállalkozó az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig jelezheti ezt a körülményt az állami adóhatóság felé, amely az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének 50%-kal növelt összegét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vállalkozó terhére pótlólag előírja.

Az ingatlanforgalmazást az illetékkötelezettség keletkezésének adóévében kezdő vállalkozó esetében a kedvezményes mértékű illetékkulcs akkor alkalmazható, ha a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalja, hogy az adóév nettó árbevételének legalább 50%-a ingatlanforgalmazásból fog származni. Amennyiben a nettó árbevétel megoszlására vonatkozó vállalás nem teljesül, az állami adóhatóság a vagyonszerzés után az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetét a vállalkozó terhére 50%-kal növelten megállapítja. A vállalás megíiusulásának tényét a vállalkozó az adóévet követő hatodik hónap 15. napjáig köteles bejelenteni. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző nettó árbevétel megoszlásra vonatkozó vállalása nem teljesült, a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a vállalkozó terhére pótlólag előírja.

Az ingatlan továbbértékesítésének, illetőleg a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adásának megtörténtét a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éves határidő elteltét követően az állami adóhatóság az ingatlanügyi hatóság megkeresésével vagy saját nyilvántartása alapján hivatalból ellenőrzi.

Amennyiben a továbbértékesítés, illetve a pénzügyi lízingbeadás megtörténtét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog-változás, illetve pénzügyi lízing esetén a tulajdonjog fenntartással történő *eladás* tényének feltüntetése nem igazolja, a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Igazoltnak kell tekintetni a továbbértékesítést, illetve a pénzügyi lízingbeadást abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy tanúsítja, feltéve, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonjog-változás bejegyzésével, illetve tulajdonjog fenntartással történő *eladás* tényének feltüntetésével zárul.

Ha a megszerzett ingatlanból a vagyonszerző több önálló ingatlant alakít ki, akkor az illetékkülönbözetet – arányosítással – csak arra az ingatlanra lehet előírni, amelyet illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem adott el, illetőleg nem adott a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe.

Amennyiben a vagyonszerző személyében a továbbértékesítésre nyitva álló határidőn belül jogutódlás következik be, az ingatlan tulajdonjogát megszerző jogutód kizárólag abban az esetben mentesül a jogelőd által megfizetett és az egyébként fizetendő illeték különbözetének megfizetése alól, ha az ingatlant a jogelődjének biztosított két éves határidőn belül eladja, illetve a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adja. Ennek hiányában az állami adóhatóság az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét az ingatlant megszerző jogutód terhére előírja.

5.1. Átmeneti határidő-hosszabbítás ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések esetén¹⁹

Azokban a 2006. október 1. és 2009. május 31. között illetékkiszabásra bejelentett vagy más módon az állami adóhatóság tudomására jutott vagyonszerzési ügyekben, melyekben a vagyonszerző a 2%-os illetékmérték alkalmazása érdekében vállalta az ingatlan 2 éven belüli eladását vagy a futamidő végén tulajdonjog-változást eredményező pénzügyi lízingbe adását, a vállalat teljesítésére nyitva álló határidő – a vagyonszerző erre irányuló kérelme esetén 4 év. A kérelem előterjesztésének határideje, ha a továbbértékesítésre nyitva álló határidő

a) 2008. október 1. és 2010. január 15. között járt le, 2010. január 31.,

b) 2010. január 15-ét követően járna le, a továbbértékesítésre nyitva álló határidő lejárt.

Amennyiben az ingatlan továbbértékesítésére, lízingbeadására nyitva álló határidő már lejárt, és a továbbértékesítés elmaradására tekintettel a pótilletéket a vagyonszerző megfizette, annak visszatérítéséről az állami adóhatóság az adóvisszatérítés szabályai szerint gondoskodik.

6. Hitelintézet ingatlanszerzésének visszterhes vagyonátruházási illetéke²⁰

Amennyiben a hitelintézet a vagyonszerzés illetékkiszabásra történő bejelentésekor nyilatkozik, hogy az ingatlant – az illetékkötelezettség keletkezésétől számított legfeljebb hároméves időtartamra – a pénzügyi veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében hitelingatlan csereügylettel, az adósával szembeni felszámolási vagy végrehajtási eljárás útján szerezte, akkor a fizetendő illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a.

A három év elteltét követően az ingatlan elidegenítését az állami adóhatóság saját nyilvántartása vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresése útján ellenőrzi. Ha a három év elteltét követően az ingatlan értékesítése nem történt meg, az állami adóhatóság a vagyonszerzésre az általános szabályok alapján egyébként fizetendő és fentiek szerinti kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a hitelintézet terhére pótlólag előírja.

7. Illeték közös tulajdon megszűntetése esetén, házastársi vagyonközösség megszűntetése²¹

Ingatlan közös tulajdonának megszűntetése esetén vagyonszerzési illetéket akkor kell fizetni, ha a megosztás folytán valamelyik tulajdonostárs a korábbi tulajdoni hányadának megfelelő értéknél nagyobb értékhez jut. A vagyonszerzési illetéket az értékkülönbözet alapulvételével kell kiszabni.

Házastársi vagyonközösség megszűntetése esetén az értékkülönbözetet a közös vagyon értékének figyelembevételével kell megállapítani. Az értékkülönbözet után a vagyonszerzés jogcímének megfelelő vagyonszerzési illetéket kell fizetni. Ha valamelyik fél csak azért kap a közös vagyonból nagyobb részt, mert a közös tartozásból is többet vállalt át, és az átvállalt tartozás összege az értékkülönbözetet kiegyenlíti, illeték kiszabásának nincs helye.

Az élettársak közös tulajdonának megszűntetése esetén a közös tulajdonban való részesedésük arányára figyelemmel az előző bekezdést kell alkalmazni.

¹⁹ A közteherviselés rendszerének átalakítását célzó törvénymódosításokról szóló 2009. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Krtv.) 213. § (3)-(4) bekezdése alapján

²⁰ Itv. 23/B. §

²¹ Itv. 25. §

8. Illetékmentességek, illetékkedvezmények²²

8.1. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése 4 éven belüli építkezés esetén²³

Mentes a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít, és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál. A lakóház felépítését a lakóházépítésre meghatározott 4 éves határidő lejártát megelőzően kiadott használatba vételi engedély igazolja, feltéve, ha az utóbb változatlan tartalommal – ide nem értve a kijavítással érintett részeket – jogerőre emelkedik. Az igazolás kiadása érdekében a határidő elteltét követő 15 napon belül az állami adóhatóság megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot. Ha a határidő lejártáig az építésügyi hatóság a vagyonszerző nevére használatba vételi engedélyt adott ki, amely még nem emelkedett jogerőre, az építésügyi hatóság erről a tényről tájékoztatja, majd a használatba vételi engedély kiadására irányuló hatósági eljárás jogerős befejezéséről külön értesíti az állami adóhatóságot. Egyidejűleg közli, hogy a jogerős használatbavételi engedély – a kijavítással érintett részeket figyelmen kívül hagyva – tartalmában megegyezik-e a határidő lejártáig kiadott használatbavételi engedéllyel. Amennyiben az építésügyi hatóság igazolása szerint a lakóházra a vagyonszerző nevére szóló, a határidő leteltét megelőzően kiadott használatbavételi engedély változatlan tartalommal – ide nem értve a kijavítással érintett részeket – jogerőre emelkedett, az állami adóhatóság a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli. Törli az állami adóhatóság az illetéket akkor is, ha a határidőn belül a vagyonszerző a nevére szóló jogerős használatbavételi engedéllyel igazolja a lakóház felépítését.

A lakóház felépítésének igazolása érdekében a 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül az állami adóhatóság megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot. Amennyiben az építésügyi hatóság igazolása szerint a lakóházra a vagyonszerző nevére a használatbavételi engedély kiadása megtörtént, az állami adóhatóság a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli. Törli az állami adóhatóság az illetéket akkor is, ha a 4 éves határidőn belül a vagyonszerző a nevére szóló jogerős használatbavételi engedéllyel igazolja a lakóház felépítését.

Amennyiben a vagyonszerző több telket vásárolt, és mindegyik esetében vállalta lakóház felépítését, majd a telkeket utóbb egyesítette, az illetéket az adóhatóság akkor törli, ha az új telek esetén a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Ellenkező esetben valamennyi telek után meg kell fizetni az illetéket és a késedelmi pótlék összegét is. Ha a vagyonszerző a megszerzett telket utóbb megosztja, az adóhatóság a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely arra a megosztás során létrejött telekre esik, amelyen a lakóház felépült, feltéve, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni. Ha a maximális beépíthetőség az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában és a használatbavételi engedély kiadásának időpontjában eltérő, a kettő közül a vagyonszerzőre összességében kedvezőbbet kell figyelembe venni.

²² Itv. 26. §

²³ Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja, 26. § (2a)-(2d) bekezdései – amelyet a 2010. évi CXXIII. törvény 130. § (2) bekezdése állapított meg – és az Itv. 26. § (11) bekezdése. (Az új rendelkezéseket az Itv. 99/A. §-a alapján azokban a vagyonszerzési ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben a lakóház felépítésére meghatározott 4 éves határidő – visszerthes vagyónátruházási illeték esetén a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától – 2010. november 19-éig még nem járt le.)

Ha a lakóház felépítésére nyitva álló határidőn belül a vagyonszerző gazdálkodó szervezet átalakul, a lakóház felépítésére az ingatlant megszerző jogutód köteles.

Amennyiben a vagyonszerző az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmérték alkalmazására egyébként jogosult, azonban valamely ingatlan szerzésével kapcsolatban az e pontban foglaltak szerint lakóházépítési szándékáról nyilatkozatot tesz, akkor ezen illetékkötelezettségére a továbbiakban kizárólag e nyilatkozathoz kapcsolódó rendelkezések vonatkoznak, tehát ilyen esetben az ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés kedvezményes illetékmértéke nem alkalmazható.

Átmeneti határidő-hosszabbítás a lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzésével kapcsolatban²⁴

Azokban a 2004. október 1. és 2009. május 31. között illetékkiszabásra bejelentett vagy más módon az állami adóhatóság tudomására jutott vagyonszerzési ügyekben, melyekben a vagyonszerző az igénybe vehető mentesség érdekében lakóház felépítését vállalta, a feltétel teljesítésének határideje, illetve az illeték felfüggesztésének időtartama – a vagyonszerző erre irányuló kérelme esetén – az illetékkiszabásra bejelentést követő 6 év. A kérelem előterjesztésének határideje, ha a lakóház felépítésére nyitva álló határidő:

a) 2008. október 1. és 2010. január 15. között járt le, 2010. január 31.,

b) 2010. január 15-ét követően járna le, a lakóház felépítésére nyitva álló határidő lejárt.

Amennyiben a lakóház felépítésére nyitva álló határidő már lejárt, és az eredetileg vállalt határidő elmulasztására tekintettel az illeték késedelmi pótlékkal növelt összegét a vagyonszerző megfizette, annak visszatérítéséről az állami adóhatóság az adóvisszatérítés szabályai szerint gondoskodik.

*8.2. Vállalkozó által újonnan épített új lakás tulajdonjogának megszerzése*²⁵

Mentes a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építetett – ideértve az ingatlannyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott és ténylegesen sem lakás céljára használt épület átalakításával, továbbá a lakóépület bővítésével (pl. tetőtérbeépítéssel) létesített – 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, ilyen lakás tulajdoni hányadának megvásárlása. Amennyiben az új lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 30 millió forintot és a vagyonszerző másik lakástulajdon eladását nem igazolja, akkor a megállapított illetékből nem kell megfizetni azt az összeget, amely akkor járna, ha a lakás forgalmi értéke 15 millió forint lenne. Ilyen lakás tulajdoni hányada esetén a kedvezmény a 15 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére illeti meg a vagyonszerzőt. A mentesség, illetve kedvezmény feltételeinek teljesülését – amennyiben az az adásvételi szerződésből nem állapítható meg – a vagyonszerzőnek kell az állami adóhatóságnál a vállalkozó e feltételek teljesüléséről szóló nyilatkozatával igazolni legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig.

Új lakásnak minősül a lakástulajdon a használatbavételi engedély kiadását követő első – illetve, ha a lakást a használatbavételi engedély kiadását követően a vállalkozótól a 23/A. § (1) és (4) bekezdésében meghatározott ingatlanforgalmazó vásárolja meg, akkor második – megvásárlásáig.

A rendelkezés alkalmazásában vállalkozónak kell tekinteni a Ptk. szerinti gazdálkodó szervezetet, illetve a vállalkozói tevékenység végzésére jogosult egyéb szervezetet.

²⁴ A Krtv. 213. § (2), (4) bekezdése alapján

²⁵ Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontja és (13) bekezdése; 102. § (4)-(5) bekezdése

8.3. 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdon-szerzése²⁶

Az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő, de legfeljebb 40 000 forint kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 8 millió forintot nem haladja meg. Ilyen forgalmi értékű lakás részaránytulajdonának megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg. Első lakástulajdon szerzőnek az minősül, akinek nincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, lakástulajdonhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga. A kedvezményre való jogosultság megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt, továbbá az olyan lakástulajdon, amelyet nagykorú vagyonszerző esetén a nagykorúság elérését megelőzően idegenítettek el. Nem minősül első lakástulajdon szerzőnek az, aki a kedvezményt az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően igénybe vette. A kedvezmény igénybevételéről, valamint a kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról a szerző félnek az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia.

Az állami adóhatóság a visszerthes vagyónátruházási illetékkötelezettség keletkezésekor 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén a vagyonszerző kérelmére – a kérelemben megjelölt időtartamra, de legfeljebb esedékességtől számított 12 hónapra – havonként egyenlő részletekben teljesítendő pótlékmentes részletfizetést engedélyez. Ha a vagyonszerző az esedékes részlet befizetését nem teljesíti, a kedvezmény érvényét veszti, és a tartozás egy összegben esedékessé válik. Ez esetben az adóhatóság a tartozás fennmaradó részére az eredeti esedékesség napjától késedelmi pótlékot számít fel.²⁷

8.4. Termőföldszerzéshez kapcsolódó mentességek²⁸

Birtokösszevonási célú önkéntes földcsere

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló termőföldtulajdon szerzése, valamint ehhez kapcsolódóan haszonélvezet, használat jogának alapítása, abban az esetben, ha az elcserélt földrészletet azonos jogosult javára haszonélvezet, használat joga terhelte.

Regisztrációs igazolással rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély termőföldvásárlása

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély termőföldvásárlása, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

²⁶ Itv. 26. § (6) és (9) bekezdése

²⁷ Itv. 26. § (15) bekezdése alapján, amit a 2010. évi CXXIII. törvény 130. § (3) bekezdése állapított meg

²⁸ Itv. 26. § (1) bekezdés n), p) és s) pontja

Mezőgazdasági termelők közeli hozzátartozóitól gazdaságátadási támogatás igénybevétele érdekében történt termőföld (és egyéb ingóságok) vásárlása²⁹

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a mezőgazdasági termelők³⁰ (az egyéni vállalkozó, az őstermelő és a családi gazdálkodó) által gazdaságátadási támogatás igénybevétele érdekében a közeli hozzátartozóval³¹ megkötött szerződésben a termőföld, a tanya, és a mezőgazdasági termelőtevékenységhez szükséges művelés alól kivett terület, építmény (magtár, istálló stb.) valamint ingó – ide értve a gépjárművet és a pótkocsit is – tulajdonának, illetve vagyoni értékű jognak a megszerzése.

8.5. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon kezelői jogának a megszerzése.*³²

8.6. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a közcélú vízi létesítmények és tartozékaik kezelői jogának a megszerzése.*³³

8.7. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami tulajdonban lévő természetvédelmi terület kezelői jogának a természetvédelmi kezelő által történő megszerzése.*³⁴

8.8. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami vagyon vagyonkezelői jogának megszerzése.*³⁵

8.9. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kedvezményezett átalakulás keretében történő vagyonszerzés.*³⁶

8.10. *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kedvezményezett részesedéscsere keretében történő vagyonszerzés.*³⁷

8.11. *Csereingatlan szerzése kisajátítás vagy bányakár esetén*³⁸

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátított vagy bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért kapott kártalanítási összegből az azonos jog megszerzését is. Ha a csereingatlan a kisajátítottnál értékesebb, vagy ha a megszerzett ingatlan forgalmi értéke a kártalanítási összeget, illetőleg ennek a vevőre eső arányos részét meghaladja, az illetékmentesség a többletre nem terjed ki.

²⁹ Az Itv. 98. § (2) bekezdése alapján az Itv. 26. § (1) bekezdésének s) pontját a 2010. augusztus 16-án az állami adóhatóság által jogerősen még el nem bírált illetékügyekben is alkalmazni kell

³⁰ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. §-a u) pontjának 2. alpontjában meghatározott

³¹ A Ptk. 685. § b) pontja alapján: házastárs, bejegyzett élettárs, egyeneságbeli rokon, örökbefogadott, mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér

³² Itv. 26. § (1) bekezdés b) pontja

³³ Itv. 26. § (1) bekezdés c) pontja

³⁴ Itv. 26. § (1) bekezdés d) pontja

³⁵ Itv. 26. § (1) bekezdés e) pontja

³⁶ Itv. 26. § (1) bekezdés g) pontja

³⁷ Itv. 26. § (1) bekezdés h) pontja

³⁸ Itv. 26. § (1) bekezdés j) pontja és 26. § (3) bekezdése

8.12. Kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás³⁹

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás, ide értve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárából történő azonos jog vásárlását is. A vevő a kisajátítási eljárás lefolytatására jogosult szerv nyilatkozatával köteles igazolni, hogy helye lett volna kisajátításnak arra a célra, amelynek megvalósítása érdekében az ingatlant tőle megvásárolták.

8.13. Önkormányzati/állami tulajdonban álló lakásra vonatkozó vételi jog, elővásárlási jog alapján történő szerzés⁴⁰

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló lakás tulajdonjogának, haszonélvezeti jogának a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény alapján vételi joggal rendelkező⁴¹, továbbá az elővásárlási joggal rendelkező személy⁴² által történő megszerzése.

8.14. Természeti katasztrófa miatt megsemmisült, megrongálódott lakástulajdon helyett vásárolt lakástulajdon megszerzése⁴³

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a természeti katasztrófa következtében megsemmisült vagy helyrehozhatatlanul megrongálódott (a továbbiakban: megsemmisült) lakástulajdon helyett vásárolt másik lakástulajdon (erre vonatkozó vagyoni értékű jog) megszerzése, ha

a) a magánszemély a tulajdonában (résztulajdonában), haszonélvezetében vagy használatában álló, természeti katasztrófa következtében megsemmisült lakást életvitelszerűen lakásaként használta, nincs másik lakástulajdona, másik lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, illetve másik lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti, használati joga, valamint

b) a megsemmisült lakástulajdon pótlására 6 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű lakástulajdont (ilyen értékű lakástulajdonban tulajdoni hányadot) vásárol, vagy visszerhesen ilyen lakástulajdonon haszonélvezet, használat jogát szerzi meg, és ezt a vagyonszerzést legkésőbb a másik lakástulajdona megsemmisülését követő év március 31-ig illetékkiszabásra bejelenti.

A *b)* pontban említett tulajdoni hányad megszerzése esetén az illetékmentesség csak akkor alkalmazható, ha annak aránya nem haladja meg a vagyonszerzőnek a megsemmisült lakástulajdonra vonatkozó tulajdoni hányadát.

A vagyonszerző a megsemmisült lakás tulajdoni viszonyait hiteles tulajdoni lap másolatával, az *a)* pontban foglaltakat pedig a megsemmisült lakástulajdon fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője által illetékmentesen kiállított hatósági bizonyítvánnyal köteles igazolni a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésekor.

8.15. Ügyvédi irodák közötti jogutódlás⁴⁴

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól az ügyvédi iroda olyan átalakulással (egyesülés, szétválás) bekövetkező vagyonszerzése, amikor a létrejövő iroda (irodák) a korábbiak jogutódja(i) lesz(nek).

³⁹ Itv. 26. § (1) bekezdés k) pontja és 26. § (4) bekezdése

⁴⁰ Itv. 26. § (1) bekezdés m) pontja

⁴¹ 1993. évi LXXVIII. törvény 45. §-ának (1) bekezdése alapján

⁴² 1993. évi LXXVIII. törvény 49. §-ának (1)-(2) bekezdése alapján

⁴³ Itv. 26/A. §

⁴⁴ Itv. 26. § (1) bekezdés o) pontja

8.16. Műemlék⁴⁵

Az állami, helyi önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképtelen műemlék vagy műemléki jellegű ingatlan (ingatlan együttes) haszonélvezeti jogának, az ingatlan helyreállítása, fejlesztése és az ezt követő állagmegóvása ellenében történő megszerzése esetén visszterhes vagyónátruházási illetéket nem kell fizetni.

8.17. Kedvezményezett eszközátruházás⁴⁶

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az ingatlannak, illetve a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betétjének a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kedvezményezett eszközátruházás keretében történő átruházása, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) az átruházó az átruházás évében és az azt megelőző két naptári évben nem vette igénybe az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket és felfüggesztett illetéktartozással az Itv. 26. § (1) bekezdésének a) pontja alapján nem rendelkezik,

b) az átruházott eszközöknek a pénzeszközök és pénzkövetelések összegével csökkentett értékében az ingatlanok és a 18. § (2) bekezdésének h) pontja szerinti vagyoni betétek értékének aránya az átadáskor és az átadást legalább 6 hónappal megelőzően lezárt utolsó adóév utolsó napján nem haladja meg az 50%-ot,

c) az átruházó társaság legalább két üzletággal rendelkezik, melyek az átruházást megelőző két teljes, 12 hónapos adóévben önálló üzletágként működtek,

d) az átvevő társaság vállalja, hogy az átruházás évét követő 2. naptári év végéig nem veszi igénybe az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket,

Ezen feltételekről a vagyonszerző a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az adóhatóságnál. Amennyiben a vagyonszerző az előzőekben említett b-d) pontokban foglalt feltételek tekintetében valótlan nyilatkozatot tesz, illetőleg vállalását nem teljesíti, az adóhatóság az általános szabályok szerint egyébként fizetendő illeték kétszeresét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

8.18. vagyoni betét kapcsolt vállalkozások közötti átruházása⁴⁷

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betétnek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozások közötti átruházása.

8.19. Önálló orvosi tevékenység működtetési jogának megszerzése⁴⁸

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az önálló orvosi tevékenység működtetési jogának megszerzése, ha az átruházó az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény erejénél fogva, az említett törvény hatálybalépésétől volt jogosult a működtetési jog alapján végezhető tevékenység gyakorlására. Az illetékmentességre való jogosultságot az önálló orvosi tevékenység működtetési jogát szerző magánszemélynek kell igazolnia.

8.20. Visszlízing átmeneti mentessége⁴⁹

A 2009. július 9. és 2012. december 31. között – az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül – illetékkiszabásra bejelentett ügyekben mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az olyan ingatlannak a futamidő végén tulajdonjog átszállást

⁴⁵ Itv. 26. § (14) bekezdése

⁴⁶ Itv. 26. § (1) bekezdés q) pontja és 26. § (5) bekezdése, amelyet módosított a 2010. évi CXXIII. törvény 130. § (1) bekezdése és 137. §-a 2011. január 1-jei hatállyal.

⁴⁷ Itv. 26. § (1) bekezdés t) pontja, amelyet az Itv. 98. § (1) bekezdése alapján a 2010. július 1-jén az állami adóhatóság által jogerősen még el nem bírált illetékügyekben is alkalmazni kell

⁴⁸ Itv. 26. § (12) bekezdése

⁴⁹ Krtv. 213. § (5) bekezdése és a 2009. évi CXVI. törvény 147. § (3) bekezdése alapján

eredményező lízingszerződés keretében történő megszerzése, mely a lízingszerződés megkötéséig a lízingbevevő tulajdona volt, és a tulajdonjog a lízingszerződés megkötése érdekében került a lízingbeadónak átadásra.

A 2009. november 17. és 2012. december 31. között – az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül – illetékkiszabásra bejelentett ügyekben mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték alól az olyan gépjárműnek, pótkocsinak a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező lízingszerződés keretében történő megszerzése, mely a lízingszerződés megkötéséig a lízingbevevő tulajdona volt, és a tulajdonjog a lízingszerződés megkötése érdekében került a lízingbeadónak átadásra.

III. Eljárási szabályok

1. A visszterhes vagyonszerzés bejelentése

1.1. Ingatlan-nyilvántartási eljárást igénylő vagyonszerzések bejelentése⁵⁰

Ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ingatlanügyi hatósághoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat) benyújtásával. Az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentést az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel kell teljesíteni. Ha az illeték fizetésére kötelezett a kérelmet a külön jogszabályban meghatározott 30 napon túl nyújtja be, illetve bejelentési kötelezettségét elmulasztja, vagy hiányosan teljesíti, az Itv. 82. §-ában említett mulasztási bírság megfizetésére kötelezhető.

Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezését követően a tulajdonjog, illetve vagyoni értékű jog bejegyzéséről, törléséről szóló, illetve a bejegyzési kérelmet elutasító határozatát megküldi az állami adóhatóságnak. A határozathoz csatolja az illetékkiszabáshoz szükséges iratokat.

Az adózás rendjéről szóló törvény⁵¹ lehetővé teszi, hogy az illetékkötelezettséggel járó vagyonszerzésnek az ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentésekor a vagyont szerző személy nyilatkozzon az állami adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon az őt megillető illetékkedvezményre vonatkozó adatokról. Az állami adóhatóság által rendszeresített nyomtatvány a 11B400-as adatlap⁵², ami ingatlan vagyonszerzés esetén a vagyont szerző adatainak, illetékmentességének, kedvezményének, a visszterhes vagyónátruházás esetén az ingatlant értékesítő adatainak, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogról ellenérték fejében lemondás, ilyen jog visszterhes alapítása, átruházása (átengedése), megszüntetése esetén a bevételt szerző adatainak bejelentéséhez szolgál.

A bejelentési kötelezettséget nem érinti az a körülmény, hogy a vagyonszerzés a jogszabály szerint illetékmentes.

1.2. Ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő vagyonszerzések bejelentése⁵³

A vagyonszerzési illeték tárgyát képező, de ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő jogügyletet a szerződő felek közvetlenül az állami adóhatóságnak kötelesek bejelenteni. A bejelentést az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül, a vagyonszerzést rögzítő irat eredeti és másolati példányának benyújtásával kell teljesíteni. Az ilyen másolatot az állami adóhatóság illetékmentesen hitelesíti.

Az okirat kiállítása nélkül is illetékköteles jogügyletet szóval is be lehet jelenteni. A szóbeli bejelentést írásba kell foglalni, és a bejelentés megtörténtéről az állami adóhatóság az ügyfélnek igazolást köteles adni.

A bejelentési kötelezettséget nem érinti az a körülmény, hogy a vagyonszerzés a jogszabály szerint illetékmentes.

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzésének a II/3. pontban meghatározottak alapján történő bejelentését a vagyont szerző a 11VBBA adatlapon⁵⁴ teheti meg.

Ingó vagyontárgy és ingóhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog visszterhes vagyónátruházás során történt megszerzését a vagyont szerző a 11VVBA adatlapon⁵⁵ teheti meg.

⁵⁰ Itv. 91. § (1) bekezdése, 92. §

⁵¹ Adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 21. §-a

⁵² <http://www.apeh.hu/bevallasok/nyomtatvany/adatbejelentok/11b400.html>

⁵³ Itv. 91. § (2)-(3) bekezdése

⁵⁴ <http://www.apeh.hu/bevallasok/nyomtatvany/adatbejelentok/11vbba.html>

⁵⁵ <http://www.apeh.hu/bevallasok/nyomtatvany/adatbejelentok/11vvba.html>

2. Az illeték alapjául szolgáló érték bejelentése és megállapítása⁵⁶

Az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket az illeték fizetésére kötelezett fél köteles bejelenteni a jogügylet bejelentésekor, ha e kötelezettség őt terheli. Más esetben az állami adóhatóság felhívására kitűzött határidő alatt kell a forgalmi értéket bejelenteni.

Ha a forgalmi értéket a felek nem tüntették fel, nem jelentették be, vagy a feltüntetett, illetőleg bejelentett érték az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt az állami adóhatóság nem bírálhatja felül.

Az állami adóhatóság a forgalmi értéket helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében – szükség esetén külső szakértő bevonásával – állapítja meg.

Az illeték alapját forintban kell megállapítani. Az idegen állam pénznemében megjelölt értéket az illetékkötelezettség keletkezésekor a Magyar Nemzeti Bank hivatalos devizaárfolyamának alapulvételével kell forintra átszámolni.

A százalékos illeték alapjának kikerekítésénél – ha e törvény másként nem rendelkezik – az 50 forintnál kisebb maradékot figyelmen kívül kell hagyni, az 50 forintot vagy ennél nagyobb maradékot pedig 100 forintnak kell számítani.

A vagyonszerzési illetéket, ideértve az illetékelőleget is, valamint a megfizetni elmulasztott illetéket kiszabás alapján kell megfizetni.

3. Az illeték megfizetése

3.1. Illetékelőleg visszerhes vagyonátruházási illeték esetén⁵⁷

Ingatlan tulajdonjogának, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak visszerhes vagyonátruházási illeték alá eső szerzése után a fizetésre kötelezett a bejelentett érték alapulvételével illetékelőleget köteles fizetni. Ha a törvény külön szabályt nem állapít meg, az illetékelőlegre a vagyonszerzési illetékekre vonatkozó rendelkezések az irányadók. Az illetékelőleg fizetési kötelezettség abban az esetben is fennáll, ha a vételár teljes kiegyenlítéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja.

Az illetékelőleg összegét (ideértve a mulasztási bírságot is) az állami adóhatóság a fizetési meghagyásban közli. A fizetési meghagyás az illetékelőleg összege erejéig fellebbezésre való tekintet nélkül, végrehajtható okiratnak minősül.

Az illetékelőleget a vagyonszerző előzetesen még az azt kiszabó határozat meghozatala előtt, a bejelentett érték és az adott vagyonszerzésre irányadó mérték figyelembevételével, az illetékes állami adóhatóságnál – amennyiben erre az állami adóhatóság lehetőséget biztosít – készpénzben vagy az állami adóhatóság illetékbeszedési számlája javára befizetheti.

Az állami adóhatóság a megfizetett illetékelőleget 30 napon belül hivatalból visszatéríti, ha az illeték-visszatérítés feltételei fennállnak.

3.2. Fizetési meghagyás⁵⁸

A kiszabás alapján fizetendő illetékről – ideértve a mulasztási bírságot is – *fizetési meghagyást* (határozatot) kell kiadni. A fizetési meghagyás tartalmazza a kiszabott illeték összegének megállapításánál figyelembe vett adatokat és az alkalmazott jogszabályokat.

⁵⁶ Itv. 69-71. §

⁵⁷ Itv. 77/A. §

⁵⁸ Itv. 78. §-a, amelynek (3)-(5) bekezdését a 2010. évi CXXIII. törvény 133. §-a módosította. (Az új rendelkezéseket az Itv. 99/A. §-a alapján azokban a vagyonszerzési ügyekben kell alkalmazni, amelyeket 2011. január 1-je után jelentettek be illetékkiszabásra, illetve ez után az időpont után jutott az állami adóhatóság tudomására.)

Ha az illeték kiszabásakor a rendelkezésre álló adatok alapján az illeték alapja egyértelműen nem állapítható meg, az állami adóhatóság a fizetési meghagyásban közli az ügyféllel, hogy a határozat módosításának van helye.

A fizetési meghagyás (határozat) alapján fizetendő illeték – az illetékelőleg és az illetékkülönbözet következő bekezdésben foglalt szabályait kivéve –, a határozat jogerőre emelkedését követő 15. napon válik esedékessé, azaz a megállapított illetéket a határozat közzétételét követő 30. napig lehet késedelmi pótlék-mentesen megfizetni.

A fizetési meghagyásban megállapított illetékből az *illetékelőleg a határozat közzétételétől számított 30. napon válik esedékessé*, tehát 30 napon belül lehet késedelmi pótlék-mentesen megfizetni az illetékelőleget is.

A jogerős fizetési meghagyásban megállapított illeték és az illetékelőleg különbözetének (a továbbiakban: *illetékkülönbözet*) megfizetésére az állami adóhatóság a megszerzett vagyonnak az ingatlanügyi hatóság általi ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően fizetési felhívást bocsát ki. A felhívásban megjelölt illetékkülönbözet a közzétételétől számított 30. napon válik esedékessé, így az illetékkülönbözet is 30 napon belül fizethető meg késedelmi pótlék-mentesen.

3.3. Késedelmi pótlék⁵⁹

A fizetési meghagyásban (határozatban), az illetékkülönbözetről kibocsátott, valamint a bíróság határozata alapján az állami adóhatóság által kiadott fizetési felhívásban megállapított határidőig meg nem fizetett illeték után az Art. rendelkezései szerint kell késedelmi pótlékot fizetni.

Ennek megfelelően az illeték késedelmes megfizetése esetén az esedékesség napjától késedelmi pótlékot kell fizetni.

A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A késedelmi pótlék után késedelmi pótlékot felszámítani nem lehet.

Késedelmi pótlékot nem kell fizetni arra az időszakra, amelyre az adózó a késedelmét igazolta. Igazolásnak csak akkor van helye, ha a késedelmet elháríthatatlan külső ok idézte elő.

Ha a lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése esetén a 4 éven belüli építkezés feltétele nem teljesül, vagy a vagyonszerző –, illetve a lakóház felépítésére az Itv. alapján köteles jogutódja – a lakóház felépítésére biztosított határidőn belül kéri az illeték felfüggesztésének megszüntetését, a megállapított, de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől (a határozat jogerőre emelkedését követő naptól) számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetni.

Amennyiben a cserepótló vételi kedvezmény igénybevétele jogosulatlan volt, akkor az adott vagyonszerzésre irányadó általános szabályok szerint járó és a 21. § (5) bekezdésében meghatározott kedvezményes illetékalap figyelembevételével előírt illeték különbözetének háromszorosát kell a vagyonszerző terhére pótlólag előírni. Ha a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdon-szerzése esetére meghatározott kedvezmény igénybevétele jogosulatlan volt, akkor az igénybe vett kedvezmény összegének háromszorosát kell a vagyonszerző terhére pótlólag előírni.

3.4. Mulasztási bírság, adóbírság⁶⁰

Az illeték fizetésére kötelezettnek a vagyonszerzéssel kapcsolatos bejelentési kötelezettség elmulasztása illetve hiányos teljesítése vagy késedelmes teljesítése esetén a fizetendő illetéken felül, az Art.-ben meghatározott mértékű mulasztási bírságot kell fizetni.

⁵⁹ Itv. 87. §; Art. 165-167. §

⁶⁰ Itv. 82. §; Art. 170-172. §

Az Itv-ben szabályozott mentességek, kedvezmények jogosulatlan igénybevétele esetén – ha e törvény másként nem rendelkezik – az Art-ben meghatározott mértékű adóbírságot kell fizetni.

3.5. Az illeték törlése és visszatérítése⁶¹

A cserepótló vétel, valamint a lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése esetén a kiszabott, de meg nem fizetett illeték bármikor törölhető, a megfizetett illeték a megfizetést követő öt éven belül téríthető vissza. Ha a bíróság a vagyonszerzés időpontjára visszahatóan szünteti meg vagy korlátozza a vagyonszerzést, az illeték visszatérítését öt éven túl is – de legfeljebb a bírósági határozat jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül – lehet kérni.

Az illetékek visszatérítésére az Art. adó-visszatérítésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni. Az illetéket az Itv. egyéb rendelkezései alapján lehet törölni vagy visszatéríteni, illetve a megfizetett illeték visszatérítésének – hivatalból, vagy a fizetésre kötelezett, illetve jogutódja kérelmére – csak a következő esetekben van helye:

- ha a jogügyletet a bíróság módosítja, átváltoztatja vagy megszünteti, illetőleg felbontja, s emiatt a jogügylet után kevesebb illeték jár, illetőleg illeték nem jár;
- ha a jogügyletet a felek közös megegyezéssel, az eredeti állapot helyreállításával megszüntetik vagy az erre jogosult a jogügylettől eláll és ezt ingatlan esetén az ingatlanügyi hatóság határozatával, más esetben a közös megegyezésről, illetve az elállásról szóló okirattal igazolják;
- ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, de e jogosultság a megállapított szorzókkal vélelmezett évek felénél rövidebb idő elteltével megszűnik (itt a vagyoni értékű jog tényleges ideje után számított illetéket meghaladó részt kell törölni, illetve visszatéríteni);
- ha a jogügylet tárgya határozott időre kikötött vagyoni értékű jog, és az illetéket a számított érték után szabták ki, de a jogosultság a figyelembe vett évek felének eltelte előtt szűnik meg (a vagyoni értékű jog tényleges ideje után számított illetéket meghaladó részt kell törölni, illetve visszatéríteni);
- ha az illetékfizetésre kötelezett számítási hiba vagy jogszabály téves értelmezése folytán a szabályszerű illetéknél többet fizetett;
- ha az illetéket vagy az illetékalapot hibásan számították ki, vagy az illeték kiszabása nem a fizetésre kötelezett terhére történt, továbbá ismételt kiszabás esetén;
- ha a bontó feltételtől függő jogügyletnél a feltétel bekövetkezik.

⁶¹ Itv. 79-80. §, Art. 37-38. §