

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély általi cseréje és vásárlása, ha a magánszemély a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, és a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az elcserélt, eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb.

Az illetékmentesség alkalmazásakor, ha a magánszemély a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül több lakástulajdont cserél, vásárol, illetve értékesít, akkor minden egyes lakáscserével, lakásvásárlással szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni.

Ezen illetékmentesség alkalmazásakor sem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga. Az illetékmentességi rendelkezést lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog magánszemélyek általi megszerzésekor a II/2.2. pontban foglaltaknak megfelelően kell alkalmazni.

### **9.3. Egyenes ági rokonok közötti visszterhes vagyónátruházás illetékmentessége<sup>30</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az egyenes ági rokonok (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) közötti vagyónátruházásnál az egyenes ági rokon (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) vagyonszerzése.

### **9.4. Házastársak egymás közötti visszterhes vagyónátruházásának illetékmentessége<sup>31</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a vagyonszerzés, ha házastársak egymás közötti vagyónátruházásából származik.

### **9.5. Házastársi vagyonközösség megszüntetésének illetékmentessége<sup>32</sup>**

Mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól a házastársi vagyonközösség megszüntetésével szerzett vagyon.

### **9.6. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése 4 éven belüli építkezés esetén<sup>33</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól 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 százalékát.

---

<sup>30</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *za*) alpontja.

<sup>31</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *zb*) alpontja.

<sup>32</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *zc*) alpontja.

<sup>33</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *a*) pontja, 26. § (2a)-(2f) bekezdése és 26. § (11) bekezdése. Az Itv. 26. § (2a) és (2e) bekezdését a jogi és gazdasági versenyképesség erősítése érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XV. törvény módosította. Hatályos 2024. május 10-étől.

A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozhat a NAV-nál.

Az illetékmentesség alkalmazásakor a NAV a vagyonszerzés után megállapított illeték megfizetését felfüggeszti.

A NAV a lakóházépítésre meghatározott 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi a lakóház felépítését. A NAV a felfüggesztett illetéket törli, ha

- a határidő elteltét követő 15 napon belül megállapítja, hogy az illetékes építésügyi hatóság a határidőn belül – a vagyonszerző nevére szóló – végleges használatbavételi engedélyt adott ki, illetve a használatbavételt tudomásul vette; vagy
- a vagyonszerző a lakóház felépítését az illetékes építésügyi hatóság által határidőn belül kiadott – a vagyonszerző nevére szóló – végleges használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

Ha a határidő lejártáig az építésügyi hatóság által – a vagyonszerző nevére – kiadott használatbavételi engedély a határidőn belül nem vált véglegessé, a NAV a felfüggesztett illetéket akkor törli, ha a használatbavételi engedély a határidő lejártát követően változatlan tartalommal – ide nem értve a kijavítással érintett részeket – véglegessé válik. Ezt a tényt a NAV az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi.

Ha a vagyonszerző több telket vásárolt, és mindegyik esetében vállalta lakóház felépítését, majd a telkeket utóbb egyesíttette, az illetéket a NAV akkor törli, ha az új telek esetén a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10 százalékát. Ellenkező esetben valamennyi telek után meg kell fizetni az illetéket és a késedelmi pótlék összegét is.

Ha a vagyonszerző a megszerzett telket utóbb megosztja, NAV a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely arra a megosztással létrejött telekre esik, ahol a lakóház felépült, feltéve, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10 százalékát. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni.

Ha a maximális beépíthetőség az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában és a használatbavételi engedély kiadásának, illetve a használatbavétel tudomásulvételének időpontjában eltérő, a kettő közül a vagyonszerzőre összességében kedvezőbbet kell figyelembe venni.

A lakóház felépítésére nyitva álló határidőn belül a vagyonszerző gazdálkodó szervezet átalakulása, egyesülése, szétválása vagy magánszemély vagyonszerző halála esetén a lakóház felépítését az ingatlant megszerző jogutód, örökös is teljesítheti. Ebben az esetben a lakóház