

9.9. Termőföldszerzéshez kapcsolódó mentességek³⁷

Birtokösszevonási célú földcsere

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a birtokösszevonási célú földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló termőföldtulajdon szerzése, valamint ehhez kapcsolódóan haszonélvezet, használat jogának alapítása, akkor, ha az elcserélt földrészletet azonos jogosult javára haszonélvezet, használat joga terhelte.

Földműves termőföldvásárlása

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Az illetékmentesség alkalmazásában nem minősül elidegenítésnek a *kisajátítás*, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés, a birtokösszevonási célú földcsere és a termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló átadása.³⁸

Továbbá nem minősül az Itv. 26. § (1) bekezdés *p)* pont *pb)-pc)* alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását a földművesnek minősülő, Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója³⁹ vagy a legalább 25 százalékban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25 százalékban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet⁴⁰ vagy olyan erdőbirtokossági társulat javára engedi át, amelyben a vagyonszerző vagy közeli hozzátartozója társulati érdekeltséggel rendelkezik, vagy erdőkezelésbe adja,⁴¹ feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére a mezőgazdasági termelőszervezet, az erdőbirtokossági társulat, az erdőkezelő vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,

³⁷ Itv. 26. § (1) bekezdés *n), p), s)* pontja, 26. § (1a) bekezdés *e)* pontja és 26. § (18)-(18a) bekezdése.

³⁸ Az Itv. 26. § (18) bekezdését az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi XIX. törvény (a továbbiakban: Módtv.3.) módosította. Az Itv. 26. § (18) bekezdés *a)* pont *ad)* alpontját azokban a vagyonszerzési ügyekben kell alkalmazni, amelyekben 2024. július 1-jén a 26. § (1) bekezdés *p)* pontja szerinti 5 éves időtartam még nem telt el, vagy a NAV 26. § (18a) bekezdése szerinti eljárása véglegesen nem zárult le.

³⁹ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja alapján: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

⁴⁰ A mezőgazdasági termelőszervezet fogalmát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 19. pontja tartalmazza.

⁴¹ Az Itv. 26. § (18) bekezdés *b)* pontját az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2023. évi XCIV. törvény (a továbbiakban: Módtv.) módosította. Hatályos 2024. január 1-jétől.

továbbá a termőföld használatának, hasznosításának mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedése esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25 százalék alá vagy erdőbirtokossági társulat részére történő átengedés esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy az erdőbirtokossági társulati tagságát fenntartja.

A feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig kell nyilatkoznia a NAV-nál.

Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

- a) a vagyonszerző a termőföldet – az Itv. 26. § (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti,
- b) a vagyonszerző a termőföldön – használatának, hasznosításának az Itv. 26. § (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy
- c) a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy az Itv. 26. § (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,
- d) a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25 százalék alá csökkenti, vagy az erdőbirtokossági társulati tagságát nem tartja fenn,

az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy az Itv. 26. § (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozó által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.⁴²

Egyéni vállalkozónak, őstermelőnek, őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földműves gazdaságátadási szerződéssel történt termőföld (és egyéb ingóságok) szerzése⁴³

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az az egyéni vállalkozónak, mezőgazdasági őstermelőnek, az őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földműves által, gazdaságátadási szerződéssel 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.

⁴² Az Itv. 26. § (18a) bekezdését a Módtv. módosította. Hatályos 2024. január 1-jétől.

⁴³ Az Itv. 26. § (1) bekezdés s) pontját a Módtv3. módosította. Hatályos 2024. július 1-jétől.