

megállapított – forgalmi értéke és NAV által az átruházás időpontjára megállapított forgalmi értékének különbözete után 90 százalék. Belterületbe vont ingatlannal rendelkező társaság vagyoni betétjének visszerhes átruházásakor az illeték mértéke az előzőek szerint megállapított különbözet és az értékesített vagyoni betét összes vagyoni betétben képviselt arányának szorzata után 90 százalék.

2. A lakástulajdon megszerzésének visszerhes vagyónátruházási illetéke¹¹

Lakástulajdon szerzésekor a visszerhes vagyónátruházási illeték alapja a lakástulajdon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke.

Az illeték mértéke lakásonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2 százalék, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Lakás résztulajdonának, valamint vagyoni értékű joggal terhelt lakás szerzésekor az 1 milliárd forintos és a 200 millió forintos összeghatárt a szerzett tulajdoni hányad arányában, illetve olyan arányban kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan teljes forgalmi értékében.

2.1. Lakástulajdonok cseréje¹²

Magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja lakástulajdonok cseréjekor az elcserélt lakástulajdonok – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének különbözete.

A lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat jogával a forgalmi érték csökkenthető.

Ha a magánszemély több lakástulajdont cserél, az illeték alapját képező értékkülönbszet megállapításánál minden egyes lakáscserével szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen cserét lehet figyelembe venni. Ha a magánszemély a további lakáscseréivel szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakáscserét nem tud igazolni, e lakáscserék illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul.

Lakástulajdonok magánszemélyek közötti cseréjekor, ha az elcserélt lakástulajdont haszonélvezet vagy használati jog terhelt 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 értékkülönbszet után fizet visszerhes vagyónátruházási illetéket.

¹¹ Itv. 19. § (1) bekezdése.

¹² Itv. 21. § (2)-(5) bekezdése.

2.2. A cserepótló vétel szabályai¹³

Magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja lakástulajdonok vásárlásakor, ha a vevő a másik lakástulajdonát a vásárlását megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, a vásárolt és az eladott lakástulajdon – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének különbözete. A lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat jogával a forgalmi érték csökkenthető.

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 Itv. 21. § (2) és (4) bekezdésében foglalt feltételeinek megfelelt.

Ha a magánszemély vevő a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő 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 értékesítést lehet figyelembe venni.

Ha 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 sem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga, így annak értékével az illetékalap csökkenthető).

Ha a magánszemély legkésőbb a lakásvásárlás illetékkiszabásra történő bejelentésig

- a) nyilatkozik, hogy a lakásvásárlását követő egy éven belül a másik lakástulajdonát értékesíti és
- b) kéri, hogy a NAV a vagyonszerzés után járó illetéket – az eladott lakás forgalmi értékétől függően – a vásárolt és az eladott lakás forgalmi értékének különbözete vagy a II/9.2 pont szerinti mentesség alapján állapítsa meg,

akkor a NAV a vásárolt lakás forgalmi értékét megállapítja, az illetékkiszabási eljárást pedig – döntés közlése nélkül – felfüggeszti.

Ha a magánszemély a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon igazolja, hogy a lakásvásárlást követő egy éven belül a másik lakástulajdonát eladta, a NAV a felfüggesztett eljárást – külön döntés meghozatala nélkül – folytatja és a vásárolt, valamint az eladott lakás forgalmi értékének különbözete vagy a II/9.2 pont szerinti mentesség alapján állapítja meg a fizetendő illeték összegét.

¹³ Itv. 21. § (2)-(6) bekezdése.