

felépítését a jogutód, örökös a nevére szóló használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

A NAV a lakóház felépítésére nyitva álló határidőn belül felépült lakóház tulajdonosa, a lakóházon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja felfüggesztett illetékét abban az esetben is törli, ha a végleges használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány a tulajdonjogot és – vagyoni értékű jog szerzése esetén – a vagyoni értékű jogot egyidejűleg megszerzők egyike nevére szól.

Ha a magánszemély vagyonszerző bíróságon kívüli vagy bírósági adósságrendezést kezdeményezett³⁴, és az említett eljárások időszaka alatt a lakóház építésére alkalmas telektulajdont értékesítik, akkor az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékot nem kell megfizetnie, továbbá – ha a telektulajdont megszerző vevő nyilatkozik arról, hogy a megszerzett telek után a 4 éves feltételes mentességet igénybe kívánja venni, vagy a telektulajdont megszerzőnek a telekre elővásárlási joga van – az említett eljárások alá vont magánszemélynek a felfüggesztett illetéket sem kell megfizetnie.

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

9.7. Vállalkozó által újonnan épített új lakás tulajdonjogának megszerzése³⁵

Mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építetett – ideértve az ingatlan-nyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott és ténylegesen sem lakás céljára használt épület átalakításával, továbbá a lakóépület bővítésével (pl. tetőtér-beépítéssel) létesített – 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, ilyen lakás tulajdoni hányadának megvásárlása.

Ha 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 – ha az az adásvételi szerződésből nem állapítható meg – a vagyonszerzőnek kell a NAV-nál a vállalkozó e feltételek teljesüléséről szóló nyilatkozatával igazolni legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig.

³⁴ A természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény rendelkezései szerint.

³⁵ Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontja, 26. § (13) bekezdése és 102. § (4)-(5) bekezdése.

Új lakás a lakástulajdon a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásul vételét követő első – illetve, ha a lakást a használatbavételi engedély kiadását követően a 102. § (5) bekezdés szerinti vállalkozótól a 23/A. § (1a) bekezdése szerinti vállalkozó, a 23/A. § (2) bekezdése szerinti ingatlanalap és a 23/A. § (4) bekezdése szerinti gazdálkodó szervezet vásárolja meg, akkor második – megvásárlásáig.

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

9.8. Az első lakástulajdon megszerzéséhez kapcsolódó illetékkedvezmények³⁶

Fiatal első lakásszerző illetékkedvezménye

Az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50 százalékáig terjedő kedvezményre jogosult, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 15 millió forintot nem haladja meg. Ilyen forgalmi értékű lakás tulajdoni hányadának megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg.

Első lakásszerzéshez kapcsolódó illeték részletfizetési kedvezmény

A NAV a magánszemély vagyonszerző első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén a vagyonszerző kérelmére – a kérelemben megjelölt időtartamra, de legfeljebb az 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 a NAV a tartozás fennmaradó részére az eredeti esedékesség napjától késedelmi pótlékot számít fel.

Közös szabályok az első lakástulajdon megszerzéséhez kapcsolódó illetékkedvezményekben

Első lakástulajdont szerző, akinek nincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50 százalékot 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 lakástulajdont, amelyet nagykorú vagyonszerző esetén a nagykorúság elérését megelőzően idegenítettek el.

Nem minősül első lakástulajdont 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 véglegessé válásáig kell nyilatkoznia.

³⁶ Itv. 26. § (6), (9) és (15) bekezdése.