

*Továbbértékesítésként* pedig az ingatlan – illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított – két éven belüli eladását vagy a futamidő végén tulajdonjog-átzállást eredményező pénzügyi lízingbe adását lehet figyelembe venni.

Az engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzése után az illeték mértéke az ingatlan – terhekkkel nem csökkentett – forgalmi értékének 2 százaléka.

A nettó árbevétel megoszlásáról a vagyonszerző a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozik. Ha az illetékkötelezettség az adóév hatodik hónapjának 1. napja előtt keletkezik, a vagyonszerzőnek arról kell nyilatkoznia, hogy nettó árbevétele előreláthatólag az előzőekben leírtaknak megfelelő arányban oszlik meg. Ha a nyilatkozatban vállaltak nem teljesültek, akkor a vállalkozó az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig jelezheti ezt a körülményt a NAV-nak, amely az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének 50 százalékkal növelt összegét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha a NAV adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, akkor a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt – a vállalkozó által vállalt – kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a vállalkozó terhére pótlólag előírja.

Az ingatlanforgalmazást az illetékkötelezettség keletkezésének adóévében kezdő gazdálkodó szervezet az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott célú ingatlanvásárlás esetén az ott meghatározott mértékű illetéket fizeti, ha a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozatban vállalja, hogy az adóév nettó árbevételének legalább 50 százaléka ingatlanforgalmazásból fog származni. Ha a nettó árbevétel megoszlására vonatkozó vállalás nem teljesül, a NAV a vagyonszerzés után az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetét a vállalkozó terhére 50 százalékkal növelten megállapítja. A vállalás megghiúsulásának tényét a gazdálkodó szervezet az adóévet követő hatodik hónap 15. napjáig köteles bejelenteni. Ha a NAV 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 gazdálkodó szervezet terhére pótlólag előírja.

Az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott céllal megszerzett ingatlan továbbértékesítésének megtörténtét a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított kétéves határidő elteltét követően a NAV az ingatlanügyi hatóság megkeresésével vagy saját nyilvántartása alapján hivatalból ellenőrzi.

Ha

a) a továbbértékesítés megtörténtét

aa) az ingatlan eladása esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog-változás nem igazolja,

ab) az ingatlan pénzügyi lízingbe adása esetén a pénzügyi lízingbe adás tényének ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése és a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező pénzügyi lízingszerződés nem igazolja, vagy

b) a továbbértékesítésről szóló szerződés a vagyonszerző az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vállalása ellenére nem ment teljesedésbe, vagy a felek a már teljesedésbe ment, továbbértékesítésről szóló szerződést utóbb felbontják,

a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a NAV a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Igazoltnak kell tekinteni a továbbértékesítést akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy tanúsítja, feltéve, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonjog-változás bejegyzésével, illetve a pénzügyi lízingbe adás 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 az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott célból megszerzett ingatlan illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem értékesített tovább.

Ha a vagyonszerző személyében a továbbértékesítésre nyitva álló határidőn belül jogutódlás következik be, az Itv. 23/A. § (1) bekezdés szerinti 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 kétéves határidőn belül továbbértékesíti. Ennek hiányában a NAV az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét az ingatlant megszerző jogutód terhére előírja.

Nem lehet az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét előírni, ha a pénzügyi lízinget folytató vállalkozó igazolja, hogy a pénzügyi lízingbe adásról szóló szerződés azért nem ment teljesedésbe, mert a lízingbe vevő meghalt, jogutód nélkül megszűnt, vagy a szerződés a lízingbe vevő lízingszerződésből eredő fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt szűnt meg.

## **7. Hitelintézet ingatlanszerzésének visszerhes vagyonátruházási illetéke<sup>22</sup>**

Ha a hitelintézet legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozik, hogy az ingatlant – az illetékkötelezettség keletkezésétől számított legfeljebb hároméves időtartamra – a pénzügyi veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében hitel-ingatlan csereügylettel, az adásával szembeni felszámolási, reorganizációs, szerkezetátalakítási vagy végrehajtási eljárás útján szerezte, akkor a fizetendő illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2 százaléka.

---

<sup>22</sup> Itv. 23/B. §.