

Ha a magánszemély a lakásvásárlást követő 13. hónap utolsó napjáig a másik lakástulajdona értékesítésének tényét – a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon – nem igazolja, akkor a NAV a vásárolt lakás forgalmi értéke után illetéket, továbbá – ezzel egyidejűleg – az illeték összege után, a magánszemély nyilatkozata benyújtásának napjától a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével számított pótilletéket szab ki. A pótilletéket az adózás rendjéről szóló törvény<sup>14</sup> szerinti késedelmi pótlék számításával azonos módon kell számítani.

Cserepótló vételnél is érvényes az a szabály, hogy ha az eladott lakástulajdont haszonélvezet vagy használati jog terhelte 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 értékkülönbség után fizet visszterhes vagyónátruházási illetéket.

### **2.3. Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése**

Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzéséért a II/3.2. pont szerint számított forgalmi érték után a II/1. pontban meghatározott mértékű illetéket kell fizetni. Lakáshoz kapcsolódó vagyoni értékű jog szerzése esetén az 1 milliárd forintos és a 200 millió forintos összeghatárt is a vagyoni értékű jog értékének az ingatlan teljes forgalmi értéke arányában kell figyelembe venni.

### **2.4. Lakástulajdon önkormányzati bérlakás megszerzése ellenében történő átruházása<sup>15</sup>**

Lakástulajdonnak állami, helyi önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérleti joga megszerzése ellenében történő átruházása esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értékének 50 százaléka, az illeték mértékére pedig a lakástulajdon-szerzés II/2. pontban említett szabályait kell alkalmazni.

## **3. Vagyoni értékű jog esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték alapja**

### **3.1. Haszonélvezet, használat esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték alapja<sup>16</sup>**

A visszterhes vagyonszerzéssel egyidejűleg alapított, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezet, használat esetében a tulajdonszerző a haszonélvezet, használat II/3.2. pont szerint számított értékével csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszterhes vagyónátruházási illetéket, a haszonélvező, használó pedig a haszonélvezet, használat II/3.2. pont szerint számított értéke után fizeti a szerzés jogcímének megfelelő vagyonszerzési illetéket.

<sup>14</sup> Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 206-210. §.

<sup>15</sup> Itv. 22. §.

<sup>16</sup> Itv. 20. §.

Nem tárgya a visszterhes vagyonátruházási illetéknek a haszonélvezet fennmaradása, illetve a használati jog megszerzése, ha az ingatlant az átruházását megelőzően már fennállott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezettel, használattal terhelten idegenítik el, vagy az elidegenítés az átruházó haszonélvezetének vagy a használat jogának fenntartásával történik.

A tulajdonszerző ilyenkor az II/3.2. pont szerint csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszterhes vagyonátruházási illetéket. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az ingatlan tulajdonjogát annak haszonélvezője, használója szerzi meg.

Az így számított illetékalap után a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértékének megfelelő mértékű illetéket kell fizetni.

### **3.2. A vagyoni értékű jogok értékének megállapítása<sup>17</sup>**

A vagyoni értékű jogok – kivéve az építményi jogot – egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek az alábbi a) pontban meghatározott életkor szerinti többszörösét.

A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – esetében a jog értéke – a következő bekezdésben foglaltak kivételével – az egy évi érték ötszöröse.

Ha a vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére szól, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

a) ha a vagyoni értékű jog jogosultja:

25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték	10-szerese,
25-50 éves, az egyévi érték	8-szorosa,
51-65 éves, az egyévi érték	6-szorosa,
65 évnél idősebb, az egyévi érték	4-szerese;

b) ha a vagyoni értékű jog tartama mind a jogosult, mind a kötelezett élete, házassága vagy özvegyisége idejétől függ, az a) pontban megállapított szorzók alkalmazásánál a két személy közül az idősebb életkora az irányadó;

c) ha a vagyoni értékű jog tartama több egyidejűleg jogosult személy élettartamától függ, mégpedig oly módon, hogy a jogosultság a legelőször elhalt személy halálával megszűnik, az értékelésnél a legidősebb személy életkora az irányadó, ha pedig a jogosultság a legutóbb elhalt személy haláláig tart, a kiszámítás a legfiatalabb személy

---

<sup>17</sup> Itv. 72. § (1)-(6) bekezdése.