

A három év elteltét követően az ingatlan elidegenítését a NAV saját nyilvántartása vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresése útján ellenőrzi. Ha a három év elteltét követően az ingatlant nem értékesítették, a NAV a vagyonszerzésre az általános szabályok alapján egyébként fizetendő és fentiek szerinti kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a hitelintézet terhére pótlólag előírja.

8. Ingatlan közös tulajdona megszüntetésének illetéke²³

Ingatlan közös tulajdonának megszüntetésekor vagyonszerzési illetéket kell fizetni, ha a megosztás folytán valamelyik tulajdonostárs a korábbi tulajdoni hányadának megfelelő értéknél nagyobb értékhez jut. A vagyonszerzési illetéket az értékkülönbözet alapulvételével kell kiszabni.

9. Illetékmentességek, illetékkedvezmények²⁴

9.1. Lakás tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megvásárlása²⁵ családi otthonteremtési kedvezménnyel és csok plusszal²⁶

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól lakás tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megszerzése családi otthonteremtési kedvezmény felhasználásával. A mentességet a 2020. december 31. után kötött adásvételi szerződés alapján történő vagyonszerzésekre kell alkalmazni.²⁷

A) Az illetékmentesség szabályai a 2021. július 10-e előtt megkötött adásvételi szerződések esetében

Ha az illetékmentességre a vagyonszerző kizárólag megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény igénybevétele alapján vált jogosulttá, és

- a) a gyermekvállalás az arra vonatkozó határidő lejártáig nem teljesült, vagy
- b) a családi otthonteremtési kedvezményt a gyermekvállalás teljesítése nélkül a határidő lejártát megelőzően bármely okból visszafizette,

²³ Itv. 25. §.

²⁴ Itv. 26. §.

²⁵ Az Itv. 26. § (1a) bekezdés f) pontját a hazai gazdasági szereplők versenyképességének erősítésével és a közigazgatás hatékonyságának növelésével összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2023. évi CIX. törvény (a továbbiakban: Módtv2.) módosította. Hatályos 2024. január 1-jétől.

²⁶ Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 2020. október 1-jén hatályos 1. § a) pontja, a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 2020. október 1-jén hatályos 1. § (2) bekezdése, a kistelepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet 2024. január 1-jén hatályos 1. § (2) bekezdés a) pontja szerinti családi otthonteremtési kedvezmény (a továbbiakban együtt: csok), valamint a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet 2024. január 1-jén hatályos 2. § (1) bekezdése szerinti kedvezményes kölcsön (a továbbiakban: csok plusz-kölcsön).

²⁷ Itv. 99/W. § a) pontja.

a NAV az erről való tudomásszerzést követően a lakás illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló forgalmi értéke és az ekkor hatályos illetékmérték alapulvételével kiszabja a visszerhes vagyonátruházási illetéket.

Nem kell ezt a szabályt alkalmazni, ha a gyermekvállalás teljesítése a családi otthonteremtési kedvezményben részesülő egészségi állapota miatt hiúsult meg.

B) Az illetékmentesség szabályai 2021. július 10-e után megkötött adásvételi szerződések esetében

Ha a vagyonszerző az illetékmentességre jogosító családi otthonteremtési kedvezmény teljes összegét

- a) bármely okból visszafizette, vagy
- b) a hatóság annak visszafizetését rendelte el,

a NAV az erről való tudomásszerzést követően a lakás illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló forgalmi értéke és az ekkor hatályos illetékmérték alapulvételével kiszabja a visszerhes vagyonátruházási illetéket.

Nem kell ezt a szabályt alkalmazni, ha a visszafizetés oka kizárólag a családi otthonteremtési kedvezményben részesülő egészségi állapota miatt megghiúsult gyermekvállalás.

C) Az illetékmentesség szabályai 2024. január 1-je után megkötött adásvételi szerződések esetében

Ha a vagyonszerző az illetékmentességre jogosító családi otthonteremtési kedvezmény vagy családok otthonteremtési kamattámogatása²⁸ teljes összegét

- a) bármely okból visszafizette, vagy
- b) a hatóság annak visszafizetését rendelte el,

a NAV az erről való tudomásszerzést követően a lakás illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló forgalmi értéke és az ekkor hatályos illetékmérték alapulvételével kiszabja a visszerhes vagyonátruházási illetéket.

Nem kell ezt a szabályt alkalmazni, ha a visszafizetés oka kizárólag a családi otthonteremtési kedvezményben vagy csak plusz-kölcsönben részesülő egészségi állapota miatt megghiúsult gyermekvállalás.

9.2. Cserét pótló vételnél és cserénél a negatív illetékalapot eredményező ügyletek illetékmentessége²⁹

²⁸ Az Itv. 26. § (2g)-(2h) bekezdését az egyes adótörvények módosításáról szóló 2023. évi LXXXIII. törvény módosította. Hatályos 2024. január 1-jétől.

²⁹ Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja és 26. § (19) bekezdése.