

1.2. Ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő vagyonszerzések bejelentése⁷³

A vagyonszerzési illeték tárgyát képező, de ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő jogügyletet a szerződő felek közvetlenül a NAV-nak kötelesek bejelenteni. A bejelentést az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül, a vagyonszerzést rögzítő irat eredeti és másolati példányának vagy – elektronikus ügyintézésnél, ha a vagyonszerzést rögzítő irat nem elektronikus irat – az irat hiteles elektronikus másolati példányának benyújtásával kell teljesíteni. A nem elektronikus másolatot a NAV illetékmentesen hitelesíti.

Az okirat kiállítása nélkül is illetékköteles jogügyletet szóban is be lehet jelenteni. A szóbeli bejelentést írásba kell foglalni, és a bejelentés megtörténtéről a NAV az ügyfélnek igazolást köteles adni.

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzésének a II/4. pontban meghatározottak alapján történő bejelentését a vagyont szerző a VBBA-adatlapon⁷⁴ teheti meg.

Ingó vagyontárgy és ingóhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog visszterhes vagyonátruházás során történt megszerzését a vagyont szerző a VVBA-adatlapon⁷⁵ teheti meg.

1.3. Az illeték megállapításához való jog elévülése⁷⁶

Az illeték megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el, amelyben a vagyonszerzést illetékkiszabásra a NAV-nál bejelentették, illetve az a tény, hogy az illeték megfizetését vagy a kiszabás céljából elrendelt bejelentést elmulasztották, a NAV tudomására jutott.

Ahol az Itv. illetékmentesség vagy illetékkedvezmény feltételeként a megszerzett ingatlan, vagyoni értékű jog meghatározott célú és meghatározott időtartamú hasznosítását írja elő, az illeték megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el, melyben a hasznosításnak a mentesség vagy kedvezmény feltételeként meghatározott időtartama letelt.

Az illeték pótlólagos megállapításához való jog az Itv. 23/A. § (1a) bekezdés *b)* pontja szerinti továbbértékesítés

- a) megghiúsulása esetén a továbbértékesítésre nyitva álló határnap
- b) teljesülése és az Itv. 23/A. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti vállalás esetén

⁷³ Itv. 91. § (2)-(3) bekezdése.

⁷⁴ https://nav.gov.hu/nyomtatvanyok/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/vbba

⁷⁵ https://nav.gov.hu/nyomtatvanyok/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/vvba

⁷⁶ Itv. 86. §.

- ba) a továbbértékesítésről szóló szerződés felbontásakor vagy megszüntetésekor a szerződés felbontása vagy megszüntetése, illetve
- bb) a pénzügyi lízingszerződésen alapuló tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelem elutasításáról szóló döntés véglegessé válása

naptári évének utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el.

A csok vagy a családok otthonteremtési kamattámogatása visszafizetésekor a NAV az illetéket 5 évig állapíthatja meg, ezt a csok vagy a családok otthonteremtési kamattámogatása visszafizetése vagy a visszafizetés elrendelése évének december 31-étől kell számítani.

2. Az illeték alapjául szolgáló érték bejelentése és megállapítása⁷⁷

A forgalmi értéket a NAV állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt a NAV nem bírálhatja felül.

A vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat.

A NAV a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékek alapján állapítja meg, de – összehasonlító értékek hiányában – más érték meghatározó módszert (nettó pótlási költség alapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat.

A NAV a forgalmi érték megállapításakor a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat.

A NAV az összehasonlító értékek kimunkálása érdekében nyilvántartást vezet az illetékkiszabásra bejelentett visszterhes ügylethez kapcsolódó illetékkötelezettség keletkezésének napjáról, az ügylet tárgyát képező ingatlan vételáráról, vételártól eltérő forgalmi érték esetén a forgalmi értékéről, címéről, helyrajzi számáról, fajtájáról, rendeltetéséről (pl. lakás, garázs, üzlet, szálloda, iroda, gyár, üzemcsarnok, műhely, termőföld, telek) ismert fizikai jellemzőiről (pl. alapterület, falazat, építés éve, felújítás ténye, állag).

A forgalmi érték megállapításakor az összehasonlító értékekből vezetett nyilvántartásból azon ingatlan – 2 évnél nem régebbi – forgalmi értéke használható fel összehasonlító értékeként, mely a településrészen található és az értékelendő ingatlannal azonos fajtájú, rendeltetésű. Ilyen ingatlan hiányában a település más részén vagy hasonló adottságú más településen, településrészen lévő, azonos fajtájú, rendeltetésű ingatlan forgalmi értéke is felhasználható.

Ingó szerzésénél az azonos rendeltetésű ingó dolog kereskedelmi, piaci árát kell figyelembe venni.

⁷⁷ Itv. 69. §.