



Illetékfizetési kötelezettség lakásvásárlás esetén (2010)

Lakásvásárlás esetén visszerthes vagyonátruházási illetéket kell fizetni, amelynél az illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értéke.

Az illeték mértéke:

- 4 millió forint forgalmi értékig 2%
- a 4 millió forint forgalmi értéket meghaladó rész után pedig 4%

Példa az illeték fizetésre:

A lakás forgalmi értéke:	10 millió Ft
4 millió Ft-ig 2%:	80.000,- Ft
(4 millió Ft feletti részre) a maradék 6 millió Ft után 4%:	240.000,- Ft
Összes fizetendő illeték:	320.000,- Ft (80.000 + 240.000)

Résztulajdon vásárlása:

Lakás résztulajdonának szerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2%-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 4% illetéket kell fizetni.

Ha résztulajdont szerez egy ingatlanon, akkor illetékfizetési szempontból a táblázat szerint kell arányosítani:

A lakás forgalmi értéke: 10 millió Ft			
Tulajdon hányad: 1/1		Tulajdon hányad: 1/2 (50%-os tulajdoni rész)	
Az illetékfizetés alapja: 10 millió Ft		Az illetékfizetés alapja: 5 millió Ft	
4 millió Ft-ig 2%:	80.000,- Ft	4 millió Ft 50%-nak a 2%-a:	40.000,- Ft
(4 millió Ft feletti részre) a maradék 6 millió Ft után 4%:	240.000,- Ft	(4 millió Ft feletti részre) a 6 millió Ft 50%-nak a 4%-a:	120.000,- Ft
Összes fizetendő illeték:	320.000,- Ft (80.000 + 240.000)	Összes fizetendő illeték:	160.000,- Ft (40.000 + 120.000)

Ha az eladott lakás árából vesz egy másikat:

Ha a meglévő lakás értékesítése és az új lakás megvásárlása között legfeljebb 1 év telik el, akkor az illeték alapjának a megvásárolt és az eladott lakás - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének különbségét kell tekinteni. Ebben az esetben a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet és használat joga csökkenti a lakás forgalmi értékét.

Pl: Ha az új lakás forgalmi értéke 20 millió Ft, az eladott lakás forgalmi értéke 10 millió Ft, akkor az illeték alapja a különbség, azaz: 10 millió Ft.

Példa az illeték fizetésre:

Új lakás forgalmi értéke:	20 millió Ft
Eladott lakás forgalmi értéke:	10 millió Ft
Illeték alapja a különbség:	10 millió Ft
4 millió Ft-ig 2%: 80.000 Ft + 6 millióra 4%: 240.000 Ft.	(80.000 + 240.000)
Összes fizetendő illeték:	320.000,- Ft



A meglévő lakás értékesítésére az újabb lakásvásárlást követő 1 éven belül is sor kerülhet!

Ha az értékkülönbözlet nagyobb a vásárolt lakástulajdon forgalmi értékénél, az illeték alapja a vásárolt lakástulajdon forgalmi értéke.

PI: 30 millió (eladott lakás forgalmi értéke) - 15 millió (új lakás forgalmi értéke) = 15 millió (az illeték alapja)

Lakáscsere esetén az illeték alapja:

- lakástulajdonok egymás közötti cseréje esetén az illeték alapja az elcserélt ingatlanok - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete;
- kettőnél több lakás tulajdonjogának egymás közötti cseréje esetén az illeték alapja az elcserélt legnagyobb és legkisebb - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékű ingatlanok értékkülönbözete;
- lakástulajdonok egymás közötti cseréje, illetőleg a korábbi lakástulajdon eladása esetén, ha az elcserélt, illetőleg eladott lakástulajdon hasznélvezet, használat joga 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 értékkülönbözlet után fizeti a visszterhes vagyonátruházási illetéket.

PI: leendő örökösöktől úgy lakást vásárolni, hogy az idős szülők hasznélvezete megmarad; illeték alapja = forgalmi érték - hasznélvezet értéke

Illetékkedvezmény az első lakás megvásárlásához:

Ez az illetékkedvezmény csak a 8 millió forint alatti forgalmi érték esetében vehető igénybe. Ha a forgalmi érték nem éri el a 8 millió forintot maximum 40 ezret spórolhatunk.

Az adásvételi szerződés napján a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50 százalékáig terjedő, de legfeljebb 40 ezer forint kedvezményre jogosult.

Résztulajdon megszerzése esetében arányosan csökken a fizetendő illeték.

Az illetékhivatal a szerződésben rögzített vételártól eltérően is megállapíthatja a forgalmi értéket.

Fontos: a vagyonszerzési illetékre vonatkozó mentesség, illetve kedvezmény csak akkor vehető igénybe, ha a vagyonszerzést a vásárló az előírt hatóságnak határidőben bejelentette!!!

Ingatlan szerzésének bejelentése:

Az illetékes földhivatalhoz kell bejelenteni az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését és megszűnését. Ezt a bejelentést az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel együtt kell benyújtani az erre a célra rendszeresített nyomtatványon, a bejelentéshez csatolni kell a szerződést is. A bejelentést a vagyonszerzőnek kell benyújtania, a szerződés megkötésétől számítva **30 napon belül**.

Az iratokat a földhivatal 8 napon belül továbbítja az illetékhivatalhoz. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezését követően az illetékhivatal megkapja a tulajdonjog vagy vagyoni értékű jog bejegyzéséről, törléséről szóló, netán a bejegyzési kérelmet elutasító földhivatali határozatot is. Ez az eljárás független attól, hogy a vagyonszerzés illetékköteles, vagy illetékmentes.



Illetékhivatal:

Az illetékalap - a forgalmi érték – meghatározása, összegét az illetékalap és az illetékmérték szorzataként határozzák meg.

Az illetékalap az a forgalmi érték, amelyet az illeték fizetésére kötelezett fél bejelentett vagy - amennyiben ezt az illetékhivatal nem fogadja el reális értéként - az illetékhivatal megállapított. Az illetékhivatal a bejelentett forgalmi értéket csak akkor nem bírálhatja felül, ha azt ítélet állapította meg.

A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevételével - árként általában elérhető (tehát a forgalmi értékből nem kell levonni az esetleges terheket).

Az illeték megfizetésének módja:

Az illeték megfizetésének több módja is van, de a vagyonszerzési illetéket kiszabás (fizetési meghagyás) alapján, pénzzel kell megfizetni, a határozat jogerőre emelkedését követő napon válik esedékes-sé. Az összeg - ha a fizetési meghagyás hosszabb határidőt nem állapít meg - 15 napon belül késedelmi pótlék nélkül fizethető meg.

A feltűnő értékaránytalanság szankciója:

Amennyiben az ellenszolgáltatás - vételár - nem éri el a forgalmi érték felét, akkor a különbség első 50 százalékra a vagyónátruházási, míg a második 50 százalékára a magasabb ajándékozási illetéket kell alkalmazni.

Ha tehát egy 10 millió forgalmi értékű lakás esetén csak 5 millió után fizetik be az illetéket (mert ezt írták bele az adásvételi szerződésbe), akkor 2,5 millió forintba az adóhivatal ajándékozási illetéket fog kiszabni.

A bejelentés elmulasztása, késedelmes bejelentés:

Ha a vagyonszerző a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, vagy azt késedelmesen teljesíti, a fizetendő illetéken felül plusz összeget, ún. mulasztási bírságot kell fizetnie. Az adózás rendjéről szóló törvény szerint a magánszemély 100 ezer forintig, más adózó 200 ezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújtható, ha a vagyonszerzési illetékekkel kapcsolatos bejelentési kötelezettségét a bevallás határidejét követően, de az adóhatóság felszólítását, ellenőrzését megelőzően teljesíti, és a késedelmet nem menti ki.

Késedelmi pótlék fizetésére kötelezettek:

Késedelmi pótlék fizetésére köteles a vagyonszerző

- ha a fizetési meghagyásban (határozatban), az illeték különbözetről kibocsátott, valamint a bíróság határozata alapján az illetékhivatal által kiadott fizetési felhívásban megállapított határidőig nem fizeti meg a teljes illetéket;

- ha lakóház építésére alkalmas telket vásárolt, és a beépítési kötelezettségének nem tett eleget, a megállapított, de meg nem fizetett illeték után, az eredeti esedékességtől (a határozat jogerőre emelkedését követő naptól) számítva;

- ha a lakásvásárlás előtti illetve utáni egy éven belüli lakáseladás esetén járó kedvező illetékfizetést jogosulatlanul vette igénybe; ebben az esetben a késedelmi pótlék összege az adott vagyonszerzésre irányadó általános szabályok szerint járó és a kedvezményes illetékalap figyelembevételével előírt illeték különbözetének a háromszorosa;

- ha az első lakástulajdon megszerzésekor járó illetékkedvezményt jogosulatlanul vette igénybe; ilyenkor az igénybe vett kedvezmény összegének háromszorosát kell pótlólag - késedelmi pótlékként - megfizetnie.