

Illeték szabályváltozások 2009-2010

2009. évben az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) módosítása több részletben, több különböző jogszabállyal történt. A legjelentősebb módosulásokat a közteherviselés rendszerének átalakítását célzó törvénymódosításokról szóló 2009. évi LXXVII. tv. (Krtv.) és a 2009. évi CXVI. tv. (az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvénnyel és a megtakarítások ösztönzésével összefüggő törvénymódosításokról) hozták.

A módosítások túlnyomó része 2010. január elsején lép hatályba, de vannak jelentős változások, melyek a Krtv. kihirdetését követő naptól már hatályosak.

Módosul a kedvezmények rendszere, a visszerhes vagyonaátruházási illeték mértéke, bővül az illeték tárgyköre is. Bizonyos változások jogtechnikai jellegűek, pontosító rendelkezések, illetve más jogszabályok változásához (pl. egyéni vállalkozói tevékenységről szóló törvény) harmonizációt tartalmaznak, illetve a gazdasági válságra tekintettel átmenetileg enyhítő jellegűek.

I. 2009. július 8-tól hatályosak a következő módosítások:

I.1. Átmeneti rendelkezések a gazdasági válság hatásainak enyhítése érdekében

A lakóházépítésre nyitva álló határidő 2 évvel meghosszabbításra kerül azokban az ügyekben, amelyek esetén az illetékkiszabásra bejelentés 2004. október 1. és 2009. május 31. között történt. Tehát ezekben az esetekben a feltétel teljesülésének időpontja, illetve az illeték felfüggesztésének időtartama az illetékkiszabásra bejelentést követő 4 év helyett 6 év.

A határidő meghosszabbítása nem jár automatikusan, minden esetben kérni kell.

A kérelem előterjesztésének határideje, ha a lakóház felépítésére nyitva álló határidő 2008. október 1. és 2010. január 15. között járna le: 2010. január 31.

Ha a határidő 2010. január 15-ét követően járna le, akkor a lakóház felépítésére nyitva álló határidő lejárt.

Az ingatlanforgalmazók esetén is 2 évvel meghosszabbításra kerül az ingatlanok továbbértékesítésére nyitva álló határidő azokban az ügyekben, amelyeknél a vagyonszerzés 2006. október 1. és 2009. május 31. között történt.

Ezt is külön kell kérni, a kérelem előterjesztésének a határideje a fenti szabállyal megegyezik.

Tartalmazza a törvénymódosítás azt az esetet is, ha a lakóház építésére, illetve az ingatlan továbbértékesítésére nyitva álló határidő a törvény hatálybalépése előtt lejárt, és az eredetileg vállalt határidő elmulasztására tekintettel az illeték késedelmi pótlékkal növelt összegét, illetve a pótilletéket a vagyonszerző megfizette, akkor ebben az esetben az adóhatóság azt visszatéríti. Ezt szintén külön kell kérelmezni.

A *visszlízing* ügyletek esetén pedig a törvény 2 évre szóló átmeneti illetékmentességet biztosít a visszlízing ügyletben részt vevő lízingbevevőknek, akik saját ingatlanukat értékesítik és lízingelik vissza, hogy ezáltal pénzeszközökhöz jussanak.

Ez a mentesség a módosító törvény hatálybalépésének napja és 2012. december 12. közötti lízingügyletekre vonatkozik, de csak abban az esetben, ha azt szabályszerűen bejelentették.

I.2. Az ajándékozási illetékmentesség új esetei

Mentesül az ajándékozási illeték alól azon ingóvagyon tárgyak gazdasági társaságok közötti *ingyenes eszközátadás* keretében történő megszerzése, melyek visszerhes szerzés esetén nem esnének a visszerhes vagyonaátruházási illeték hatálya alá.

Követelés gazdálkodó szervezetek közötti ajándékozás útján történő megszerzése illetékmentessé válik. / ide tartozik a követelés ingyenes alapítása, elengedése és a tartozásátvállalás is, kivétel: gépkocsi, pótkocsi /. (Itv. 17. § (1) bekezdés n) pontja).

Hitelintézet által elengedett követelés szintén illetékmentes lesz, de a mentességet csak magánszemély esetén lehet alkalmazni, és csak akkor, ha a követelést a magánszemély adós és családja megélhetési ellehetetlenülésének megelőzése érdekében az azonos helyzetben lévők egyenlő elbánásának elve alapján engedi el a hitelintézet.

Az illetékmentesség feltételeinek fennállásáról a hitelintézet igazolást ad ki, a hitelintézet igazolása alapján lesz illetékmentes. (Itv. 17. § (1) bekezdés o) pontja).

II. 2010. január 1-től hatályos változások:

II.1. A visszterhes vagyonátruházási illeték mértékének változása

A visszterhes vagyonátruházási illeték mértékek jelentősen csökkennek, az ajándékozási, illetve az öröklési illeték mértékei viszont változatlanok maradnak.

A visszterhes vagyonátruházási illeték *általános mértéke* 10% helyett 4%-ra csökken azzal, hogy ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint lehet az illeték. (Itv.19. § (1) bekezdés).

Ingatlan résztulajdonának szerzése, vagyoni értékű jog, illetve vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan szerzése esetén az 1 milliárd forint, illetve 200 millió forint arányos részét kell figyelembe venni.

Lakásszerzés esetén a kedvezményes illeték 4 millió Forintig 2% marad továbbra is, a forgalmi érték ezt meghaladó része után pedig az eddigi 6% helyett 4%-ot kell fizetni. (Itv. 21. § (1) bekezdés).

II.2. A mentességek, kedvezmények rendszere

Korábban *a takarékbetét* mellett a gazdasági társaság tagját megillető vagyoni betét (üzletrész, szövetkezeti részjegy, befektetői részjegy) is mentes volt az öröklési illeték alól, a módosítás azonban hatályon kívül helyezi az összes vagyoni betét mentességét, kizárólag a takarékbetét marad továbbra is mentes. (Itv. 16. § (1) bekezdés b) pontja).

A gazdálkodó szervezet átalakulására vonatkozó általános mentesség helyett a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti *kedvezményezett átalakulás* keretében történő vagyonszerzés válik illetékmentessé.

Új mentesség lesz továbbá a társasági adóról és osztalékadóról szóló törvény szerinti *kedvezményezett részesedéscsere* keretében történő vagyonszerzés a visszterhes vagyonátruházási illeték körében. (az Itv. 26. § (1) bekezdése egy új, g) ponttal egészül ki, illetve a h) és l) pont módosul).

Az ingatlan-, illetve gépjármű forgalmazók (Itv. 23/A.§) esetén az ingatlan, illetve a gépkocsi visszterhes szerzésére vonatkozó kedvezményről egysége-

sen szabályozásra került, hogy a kedvezmény feltétele az, hogy az adóévben a nettó árbevétele 50%-ot meghaladóan forgalmazói tevékenységből kell, hogy származzon, vagy a PSZÁF által kiadott engedély alapján pénzügyi lízinget folytató vállalkozásnak kell lennie, viszont a szabályozás arra nem tér ki, hogy a lízingtárgy túlnyomórészt ingatlan, illetve gépkocsi legyen.

II.3. A visszterhes vagyonszerzés új tárgya

Illetékkötelessé válik a *belföldi ingatlantulajdonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése*, azzal, hogy bejelentési és illetékfizetési kötelezettség csak akkor keletkezik, ha a vagyonszerző tulajdonában álló vagyoni betétek összege eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át.

A szabály teljes körű érvényesítése érdekében *össze kell számítani* a vagyonszerző közeli hozzátartozói (házastárs, bejegyzett élettárs, gyermek, szülő) és gazdasági érdekeltiségei (többségi tulajdonában álló gazdálkodó szervezet) tulajdonában álló vagyoni betéteket is.

A vagyonszerzést be kell jelenteni, *a bejelentésre* az Itv. 91. § (2) bekezdése vonatkozik. A bejelentési kötelezettség azt terheli, akinek a szerzésével az illetékkötelezettséget keletkeztető feltétel teljesül, azaz abban az esetben, ha a vagyonszerző tulajdonában álló vagyoni betétek összege eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át. Ezt a vagyonszerzőt a bejelentésen túl adatszolgáltatási kötelezettség is terheli. *Az adatszolgáltatás* a vagyonszerzéssel érintett társaságban össze számítandó vagyoni betétekkel rendelkező személyek azonosító adataira (név, adóazonosító jel, adószám) és a részesedésük arányára terjed ki.

Az illetéket nem csak a legutolsó vagyoni betétre (vagyis amelyikkel az összeszámítandó betétek aránya elérte a 75%-ot), hanem valamennyi korábbi ügylettel megszerzett összeszámítandó vagyoni betétre esően meg kell fizetni.

Az illeték alapja: a társaság tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékének az illetékfizetésre kötelezett tulajdonában lévő vagyoni betétekre eső hányada.

Vannak *korrekciós tényezők*, mivel illetékalap csökkentő tényezőként kell figyelembe venni az 5 évnél régebben, illetve a szabályozás hatálybalépése előtt visszterhes módon megszerzett, valamint az ajándékozás,

vagy öröklés útján megszerzett vagyoni betétekre, illetve – a 75% feletti újabb részesedés megszerzése esetén – azon vagyoni betétekre eső forgalmi érték, melyek után már fizettek illetéket.

A vagyonszerzés az általános mértékű illeték alá esik.

A szabályozás kijátszhatóságának kizárása érdekében a törvénymódosítás meghatározza az *ingatlanvagyonnal rendelkező társaság fogalmát* is, rögzítve az értelmező rendelkezések körében, hogy az Itv. alkalmazásában ingatlanvagyonnal rendelkező társaságnak kell tekinteni az ingatlanok tulajdonjogával közvetve – vagyis egy vagy több társaság közbejöttével – bíró társaságot is. A közvetett részesedés arányának számítását részletezi a törvény 102. § (1) bekezdés o) pontja.

A forgalmi érték értelmezése szintén kiegészül egy új, ed) ponttal. Eszerint a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság esetén a társaság ingatlanvagyonának forgalmi értéke a társaság tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értéke, növelve a társaság közvetett vagy közvetlen 75%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értékének olyan arányával, mint amekkorára arányt az o) pontban foglaltak alapján a társaság közvetett vagy közvetlen részesedése a gazdálkodó szervezet összes vagyoni betétjéhez képest képvisel.

II.4. A kisvállalkozói vagyon öröklési- és ajándékozási illetékkedvezményére vonatkozó szabályok

Az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény az egyéni vállalkozói tevékenységre vonatkozó új szabályokat hoz. Az új szabályozás egyik lényeges eleme, hogy az egyéni vállalkozó és az egyéni cég az eddiginél sokkal jelentősebben elhatárolódó jogi és gazdálkodási forma. Erre tekintettel indokolt az egyéni cég, illetve a kisvállalkozásnak minősülő egyéb gazdasági társaságok vagyoni betétei megszerzésére is kiterjeszteni az egyéni vállalkozói vagyon örökléséhez, illetve ajándékozáshoz kapcsolódó illetékalap-kedvezmény igénybevételének lehetőségét.

Ennek megfelelően az Itv. egy új, alcímmel és 17/C §-sal egészül ki: a kisvállalkozás vagyoni betétjének öröklési és ajándékozási illetékkedvezménye.

A *kedvezmény mértéke, igénybevételének szabályai* megegyeznek a vállalkozói vagyon megszerzésére vonatkozó szabályokkal. Ennek megfelelően a kedvezmény

igénybevételének elsődleges feltétele, hogy a magánszemély vagyonszerző vagy vagyonszerzők nyilatkozatban vállalják, hogy a kisvállalkozást legalább három évig továbbműködtetik.

A törvény a hatályos kedvezményi szabályt *kiterjeszti* arra az esetre, ha az egyéni vállalkozói vagyon örököse vagy az azt ajándékba kapó a vállalkozói vagyont nem egyéni vállalkozóként működteti, hanem egyéni cégébe vagy többségi tulajdonában álló, gazdasági társaságába apportálja.

A hagyaték a legtöbb esetben több örökös között oszlik meg, mégpedig egyenlő arányban. A módosítás lehetőséget ad arra, hogy – amennyiben az örökösök által megszerzett vagyoni betétek aránya eléri a 50%-ot – az örökösök együttesen nyilatkozzanak arról, hogy a céget tovább működtetik.

Az *illetékalap-kedvezmény mértéke* nem változik a hatályos szabályozáshoz képest. Ha a vállalkozói vagyon örökség útján történő megszerzője a túlélő házastárs, akkor a kedvezmény a vállalkozói vagyon utáni illetékalap 50%-a, legfeljebb 5 millió forint, ha pedig más örökösről van szó, akkor 25%, legfeljebb 2,5 millió forint. Ez utóbbi illetékalap-kedvezmény vonatkozik arra az esetre is, ha ajándékozás útján jut a vagyonszerző a vállalkozói vagyonhoz.

II.5. Egyéb módosítások

A módosítás egyértelművé teszi, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontjában meghatározott új lakás vásárlásakor igénybe vehető illetékmentesség, illetve kedvezmény alkalmazása során *vállalkozónak* kell tekinteni a vállalkozási tevékenységet végző egyéb szervezetet vagy jogi személyt (például önkormányzat) is.

Az Itv. 26. § p) pontjában foglalt, a mezőgazdasági termelőt termőföld vásárlása esetén megillető visszterhes vagyonátruházási illetékmentességet a törvény egyértelművé teszi, és ezáltal kiterjeszti *a cserével megszerzett termőföldekre* is.

A módosítások a 2010. január elseje után illetékkiszabásra bejelentett vagy más módon az adóhatóság tudomására jutott vagyonszerzési ügyekben kell alkalmazni.

A módosult 17/B. §-t (a kisvállalkozói vagyon öröklési, és ajándékozási illetékkedvezményét) azokban az illetékügyekben is alkalmazni kell, melyekben az illetékalap-kedvezmény feltételeként vállalt hároméves határidő 2010. január 1-jén még nem telt le.

DR. FÜLÖP ANDREA