

A vagyonszerzés bejelentése és a kedvezmények igénybevétele során felmerülő, gyakori problémák

Bejelentési kötelezettség - B400-as adatlap

- Ingatlan ajándékozása vagy visszterhes vagyonszerzés útján történő megszerzése esetén a vagyonszerzést megalapozó okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával egy időben kell kitöltve benyújtania a vagyonszerzőnek.
- Amennyiben több vagyonszerző szerepel egyazon okiratban, úgy minden vagyonszerzőnek külön-külön adatlapot kell kitöltenie.
- Visszterhes vagyonszerzés esetén az értékesítőkre vonatkozó adatokat is be kell jelenteni.
- Kötelezően kitöltendő:
 - a főlap
 - 1-es lap: a megszerzett ingatlan adatai
 - 2-es lap: a vagyonszerző adatai
 - 3-as lap: (kitöltése csak visszterhes vagyonszerzés esetén kötelező): értékesítő adatai

B400-as adatlap, 1-es lap forgalmi érték bejelentése

~~A vevő köteles a megvásárolt ingatlan forgalmi értékét bejelenteni, kizárólag az okirat illetékkiszabásra történő benyújtásával egyidejűleg (szerződés, B400-as adatlap).~~

**A vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat.
Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti.**

Az illeték alapja a megvásárolt ingatlanok az iratok adóhatósághoz érkezéskori forgalmi értéke.

A forgalmi érték megállapításakor az ingatlan szerződéskötés-kori állapotát kell figyelembe venni.

Szerződés köthető jövőben létrejövő dologra is, ebben az esetben az illeték alapja a beruházás végső, teljes értéke.

Sok esetben szükség van az egy egységként megvásárolt és az ingatlan-nyilvántartásban is ekként szereplő, de használatát-funkcióját tekintve különböző ingatlanrészek értékének elkülönült megjelölésére, illetve az egy helyrajzi számon szereplő, de eltérő művelési ágú részek külön értékmeghatározására. (pl.: lakóház-garázs, tanya-termőföld,)
Ennek oka elsősorban a különböző ingatlantípusokra vonatkozó eltérő mentességek és kedvezmények rendszere

Amennyiben a vagyonszerző nincs az ingatlan birtokában, a hatóságnak lehetősége van az ingatlan birtokosának kötelezése és a vagyonszerző egyidejű értesítése mellett helyszíni szemle elrendelésére.

A szemlén a vagyonszerző helyett eljáró személynek a jogszabályokban meghatározott meghatalmazással kell rendelkeznie. Ezen kötelezettség alól nem mentesíti a feleket semmi féle rokoni kapcsolat sem.

Az Itv. 25. § (1) szerint:

„Ingatlan közös tulajdonának megszüntetése esetén vagyonszerzési illetéket akkor kell fizetni, ha a megosztás folytán valamelyik tulajdonostárs a korábbi tulajdoni hányadának megfelelő értéknél nagyobb értékhez jut.”
(természetbeni megosztás)

Amennyiben több ingatlan van a felek közös tulajdonában, akkor a többlétszerzést ingatlanonként kell vizsgálni

B400-as adatlap nem kötelezően kitöltendő további lapjai (B400-4 – B400-7)

Az adatlap további lapjain feltüntethető adatok (nem kötelező):

- Személyes illetékmentesség megjelölése (ha van)**
- Egyéb mentességek, kedvezmények megjelölése, és az ezekhez kapcsolódó nyilatkozatok**

A vagyonszerző, ha kedvezmény, mentesség igénybevételére vonatkozóan a B400-as adatlapon nyilatkozik, akkor az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében a kedvezmények, mentességek igénybevételéhez szükséges dokumentumokat is célszerű csatolni.

Abban az esetben, ha a földhivatalhoz benyújtott B400-as adatlapon nem nyilatkoznak a vagyonszerzőt megillető kedvezmény vagy mentesség igénybevételéről, akkor ezt megtehetik az adóhatósághoz közvetlenül eljuttatott beadvánnyal, a jogszabályok által előírt kapcsolattartási formában.

Illetékkötelezettség, illetve mentesség megállapítása Termőföld vásárlás mentessége Itv. 26. § (1) p)

Földművesnek termőföld ellenérték fejében történő megszerzése, (további feltételek teljesítése esetén) mentes az illetékfizetési kötelezettség alól, ha *5 évig*

- *a termőföldet nem idegeníti el*

- *azon vagyoni értékű jogot nem alapít.*

- *a termőföldet mező, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja*

Ez a feltétel a termőföld használatának közeli hozzátartozó javára történő átengedésével is teljesíthető, ha annak személyében a további feltételek fennállnak, illetve **a vagyonszerző, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára átengedéssel is (adatlap)**, feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére a mezőgazdasági termelőszervezet vagy a közeli hozzátartozó vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá **a termőföld használatának, hasznosításának mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedése esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá.**

Illetékkötelezettség, illetve mentesség megállapítása Termőföld vásárlás mentessége Itv. 26. § (1) p)

- A feltételek vállalásáról legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkozni.**
- A feltételek teljesítését a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától kell vállalni.**
- Vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva 5 évig kell a fenti feltételek teljesítését vállalnia.**

Az Itv. 26.§ (1) p) pontban meghatározott feltételek fennállásának adóhatósági ellenőrzése

- **Vagyoni értékű jog:** földhasználati nyilvántartásból, illetve az ingatlan-nyilvántartásból.
- **A vagyonszerző saját maga hasznosítja-e a termőföldet:** földhasználati nyilvántartásból illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásból.
- **Közeli hozzátartozó hasznosítja-e a termőföldet:** földhasználati nyilvántartásból illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásból.
- **A vagyonszerző vagy közeli hozzátartozója legalább 25%-os tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet hasznosítja-e a termőföldet:** földhasználati illetve erdőgazdálkodási nyilvántartásból, a termelőszervezet nyilvántartásba vételét igazoló adatlapból

Az adóhatóság a kérelem elbírálásakor megvizsgálja a feltételek fennállását, majd az 5 éves időtartamon belül bármely időpontban vizsgálhatja az illetékmentességhez szükséges feltételek megvalósulását.

Az Itv. 26.§ (1) p) pont igénybevételekor felmerülő leggyakoribb problémák

- A vagyonszerzőnek **nyilatkoznia kell**, hogy legalább az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjától földművesnek minősül-e.
- A birtokbaadás időpontját be kell jelenteni, az okiratban, vagy a B400-as adatlapon.
- A birtokbaadás időpontjaként nem vehető korábbi dátum figyelembe, mint az illetékkötelezettség keletkezése.
- **mezőgazdasági termelőszervezetben való részesedése nem csökken 25% alá**
- A termőföld használatának közeli hozzátartozó részére történő átengedése esetén a hozzátartozónak:
 - földművesnek kell lennie
 - nyilatkoznia kell, hogy vállalja a mentességi feltételek teljesítését
 - **mezőgazdasági termelőszervezetben való részesedése nem csökken 25% alá**
- **A használat átengedésének feltétele, hogy a tulajdonszerző az ingatlant birtokba vegye**
- Kizárólag a birtokbavétellel egy időben, vagy azt követően történő használat átengedése vehető figyelembe.

A lakóingatlan illetékjogi fogalma

Illetékfizetési szempontból lakás

- a lakás céljára létesített az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként vagy lakásként nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan
- az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény, amennyiben annak készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri
- az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten álló lakóház

Nem minősül lakásnak

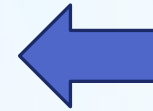
- a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.)
- Az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.
- *zártkert*

Építkezés közben történő vásárlás esetei I.

Amennyiben a vétel időpontjában a telek üres, vagy az épülőben levő lakóingatlanon még nincs kész a tető, akkor a telekvásárlásra vonatkozó, feltételhez kötött illetékmentesség kérhető:

- ha a vevő vállalja, hogy a szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától számított 4 éven belül a telket lakóingatlannal beépíti
- a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a települési rendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség 10%-át

A feltételhez kötött mentesség igénybevételéről legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig lehet nyilatkozni.



A kedvezmény kizárólag a valóságosan beépítetlen területre alkalmazható (önmagában az ingatlan-nyilvántartás nem elég)

Építkezés közben történő vásárlás esetei II.

Ha a vásárláskor már kész a tető, akkor a lakásvásárlás során igénybe vehető kedvezmények kérhetőek

Új lakás vásárlás kedvezménye:

- Vállalkozó által
- értékesítés céljából épített, építtetett
- 30 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű, **(vagy a CSOK-al csökkentett forgalmi értéke nem haladja meg a 30 millió forintot)** új lakás vásárlása esetén nem kell megfizetni a 15 millió forintig felmerülő illetéket. *A feltételek fennállását a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell igazolni.*

Első lakásvásárlók kedvezménye:

- 35. életévét be nem töltött vevőnek
 - első lakástulajdon megszerzése esetén
 - ha az egész ingatlan értéke a 15 milliót nem haladja meg az egyébként fizetendő illeték 50%-át kell megfizetni
- A kedvezmény igénybevételéről, valamint a kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkozni.*

Az minősül első lakásszerzőnek, akinek nincs és nem is volt 50%-ot elérő tulajdoni hányada lakóingatlanban

Gyakran felmerülő kérdések, problémák I.

Az Itv. 78. § (1) alapján az adóhatóság több ügýtípusban nem ad ki fizetési meghagyást (pl.: egyenes ágiak, házastársak közötti vagyonszerzés). Ezekben az ügyekben érték megállapítás sem történik.

Magánszemély első lakásszerző kérheti, maximum 12 havi pótlékmentes részletfizetés engedélyezését.

Ezen kedvezményről tehát nincs sem érték, sem korlát.

A kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról és a kedvezmény időtartamáról a szerző félnek a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia.

Jól el kell különíteni az Art.199. § által biztosított automatikus 12 havi pótlékmentes részletfizetéstől, amely legfeljebb 500 000 Ft. összegű, bármilyen adótartozásra kérhető évi egy alkalommal

Szociális illetve vagyoni helyzetre alapozott részletfizetési kérelmet, a fizetési meghagyás kiadását követően lehet a Fizetési Kedvezmények Osztályához benyújtani. Az okiratban szereplő ilyen kérelmek idő előttiek, és elutasításra kerülnek.

Gyakran felmerülő kérdések, problémák II.

~~Lakástulajdonok magánszemélyek közötti cseréje során~~

Magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja

- lakóingatlanok cseréje, és
- lakástulajdon vásárlásakor, ha a vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző **három** éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, a két ingatlan értéke közötti pozitív különbséget, vagy nulla. A többi ingatlantípus esetén a megszerzett tulajdon forgalmi értéke az illeték alapja.

Amennyiben adózónak még nem sikerült értékesíteni korábbi lakását, de igénybe kívánja venni a cserét pótló vételre vonatkozó kedvezményt, mentességet, kérheti az eljárás felfüggesztését. Ez irányú kérelmet azonban csak a vagyonszerzés illetékkiszabásra történő bejelentéséig lehet előterjeszteni.

Cserét pótló vétel esetén amennyiben adózó több ingatlan vásárolt, illetve értékesít az illeték alapját képező értékkülönbséget megállapításánál minden egyes lakáscserével, lakásvásárlással szemben - a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű, kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen cserét, értékesítést lehet figyelembe venni.

Köszönöm a figyelmet!

dr. Sziveri Ferenc