

HÍRLEVÉL

2013-tól változnak az ingatlan-átruházás illetékére vonatkozó szabályok

Az országgyűlés elfogadta azt az adócsomag tervezet, melynek keretében 2013-tól jelentősen változnak a lakás- és ingatlantulajdon átruházásához kapcsolódó illetékek. Bár a módosító jogszabályok még nem kerültek kihirdetésre, tájékoztatásképpen röviden összefoglaljuk a legfontosabb várható változásokat.

A módosítás a következő legfontosabb területeket érinti:

- Öröklés, ajándékozás:** A lakástulajdon és a lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyonértékű jog (pl; haszonélvezet) ingyenes szerzése esetén az öröklési és ajándékozási illeték mértéke a korábbi többkulcsos (korábban például 18 millió forintig házastárs részére történő ajándékozás esetén 5%-os, testvér részére történő ajándékozás esetén 8%, egyéb személy esetén 10% stb.) illetékhez képest egységesen 9% lesz, a rokonsági fokra való tekintet nélkül
- Illetékmentesség:** Az örökhagyó egyenes ági rokonához hasonlóan, az örökhagyó túlélő házastársa által megszerzett örökrész is teljes egészében, vagyis értékhatártól függetlenül illetékmentességet fog élvezni.
- Csere:** Lakások cseréje esetében változást jelent, hogy az illetékalap nem a cserével szerzett lakás forgalmi értéke, hanem az elcserélt lakások terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének különbözete lesz.
- Termőföld tulajdonának megszerzése:** mentes lesz a termőföldnek a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági vállalkozó vagy családi vállalkozó általi megvásárlása, azonban a mentességnek szigorú feltételei lesznek. Az így vásárolt termőföldet 5 évig nem lehet elidegeníteni, nem lehet rajta vagyoni értékű jogot alapítani (pl. haszonélvezet, földhasználat, telki szolgálat), és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet kizárólag mezőgazdasági célra lehet hasznosítani.
- Visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke:** Ingatlan esetében a jelenlegi kétkulcsos rendszert (4 millió forintig 2%, a fölött 4%) egykulcsos váltja fel, mely szerint a teljes forgalmi érték után 4% illetéket kell fizetnie a vevőnek. Ez arra az esetre is vonatkozik, ha a vevő a másik lakástulajdonát az új lakás vásárlását megelőző vagy azt követő egy éven belül eladta, ebben az esetben az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon -terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete lesz.
- Kedvezmény 35 év alatti első lakástulajdonosoknak:** Az első lakástulajdonosok helyzetén könnyít az a módosítás, hogy ha az illetékkötelezettség keletkezésekor a vevő a 35. életévét még nem töltötte be, a fizetendő illeték 50%-áig terjedő kedvezményre lesz jogosult, melynek további feltétele, hogy a megvásárolt lakás teljes forgalmi értéke a 15.000.000,- forintot nem haladhatja meg.
- Kedvezmény kisebb értékű lakás vásárlása esetén:** az eddigi szabályokkal ellentétben illetékmentes lesz a lakásvásárlás illetve a csere, ha a magánszemély a vásárlást megelőző vagy követő egy éven belül másik lakástulajdonát eladja, és a szerzett lakás forgalmi értéke az eladott vagy elcserélt másik lakás forgalmi értékénél kisebb.

Hatálybalépés

A módosító törvény várhatóan még ez évben kihirdetésre kerül és 2013-tól lép hatályba. A jelenleg hatályos illetéktörvény szerint visszerhes vagyonátruházás esetén az illetékfizetési kötelezettség a szerződés megkötésének napján keletkezik. Amennyiben az átmenetre vonatkozó (még nem ismert) jogszabály eltérően nem fog rendelkezni, a 2012-ben megkötött adásvételi szerződések alapján a jelenleg hatályos, 2012-es szabályok szerinti illetékeket kell majd megfizetni. Az év végére tervezett adásvételeknél egyedileg meg kell vizsgálni, hogy a 2012-es és a 2013-as illetékszabályok alkalmazása milyen különbséget jelenthet a szerződő felekre nézve.

* *
*

Jelen feljegyzésünk elkészítésekor áttekintettük és értelmeztük a vonatkozó jogszabályokat, azonban előfordulhat, hogy ezen jogszabályokat valamely bíróság vagy hatóság a mi értelmezésünktől eltérően értelmezi. Nem vállalunk felelősséget a közölt információk jövőbeli hatályosságáért. Az információk tájékoztató jellegűek, és nem vonatkoznak valamely egyedi természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet körülményeire és nem minősülnek jogi tanácsnak. Amennyiben a fent leírtakkal kapcsolatban bármilyen kérdés merülne fel, úgy irodánk a készséggel áll az Önök rendelkezésére, a +36-1-372-0740-es telefonszámon, vagy az info@kmbk.hu e-mailcímen is.