

Tisztelt Olvasó!

Jelen számunkban az ingatlanok adásvétele során felmerülő illetékről, az ún. vagyonszerzési illetékről próbálok átfogó képet alkotni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (ismertebb elnevezéssel illetéktörvény) segítségével. A vagyonszerzési illeték elsősorban ugyan a vevőket érinti, hiszen ők kötelesek azt megfizetni, azonban az eladók is jó ha tudják az alábbi rendelkezéseket, hiszen aki egyszer elad, később majd valószínűleg venni is fog...

Illeték fizetésére a vevő, azaz az ingatlan tulajdonjogát megszerző fél köteles. Az illetékhivatal a földhivatal útján értesül az adásvételi szerződés megkötéséről, amely alapján, illetve a vonatkozó jogszabály szerint kerül a vagyonszerzési illeték kiszámításra, és kiszabásra. Az így megállapított illetéket tartalmazó fizetési meghagyással szemben kézhez vételtől számított 15 napon belül van lehetőség fellebbezésre, amely időtartam lejártát követő 15 napon belül kell az illetékfizetési kötelezettségnek eleget tenni. Ennek megfelelően amennyiben a kiszámított illeték mértéke rendben van, úgy 30 napja van a vevőnek a kamat- és pótlékmentes teljesítésre. Természetesen indokolt esetben kérelemre részletfizetési kedvezményben is részesülhet a kötelezett.

Az illeték alapjául az ingatlan forgalmi értéke szolgál, ami az esetek nagy részében megfelel a szerződésben szereplő vételárnak. Ellenkező esetben, azaz amennyiben a tényleges forgalmi érték, illetve a vételár jelentősen eltér egymástól, úgy az illetékhivatal helyszíni szemle, vagy összehasonlító adatok alkalmazásával határozza meg a tényleges forgalmi értéket. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy a fizetendő vételár is megváltozik, hanem kizárólag az illetékszámítás alapjául szolgáló összeget határozza meg.

Az illeték mértéke lakóingatlan, azaz lakás és lakóház esetén 4 millió forintig 2%, ezen összeg felett pedig 6% mértékű (pl. egy 10.000.000,- Ft forgalmi értékű ingatlan után fizetendő vagyonszerzési illeték mértéke: 4.000.000,- Ft 2 %-a, azaz 80.000,- Ft, illetve a fennmaradó 6.000.000,- Ft 6%-a, azaz 360.000,- Ft, így összesen 440.000,- Ft). Amennyiben az adásvétel tárgya telekingatlan, úgy építési telek esetén 10%, termőföld (szántó, gyümölcsös, szőlő, stb.) 2,5% a vevő által fizetendő illeték. Azon kérdésnek az eldöntése, hogy milyen ingatlanról van szó, így milyen illetékkulcs alkalmazandó, az ingatlan tulajdoni lapján szereplő megnevezés ad megnyugtató eligazítást.

Különösen nagy jelentőséggel bír továbbá a kedvezmények ismerete is, hiszen ezek révén kizárólag az egyébként fizetendő illeték egy részét köteles a vevő teljesíteni, vagy akár a teljes illeték megfizetése alól mentesül. Ennek keretében pl. amennyiben a vevő lakóingatlan vásárlását megelőző, vagy az azt követő 1 éven belül másik lakóingatlanát értékesíti, úgy a vevő kizárólag a vételárak különbözete után köteles illeték fizetésére. Első lakásszerzés esetén pedig a 35. évnél fiatalabb vevő, amennyiben 8 milliónál kisebb értékű ingatlant vásárol, úgy az illeték 50%-a, de legfeljebb 40.000,- Ft nagyságú illetékkedvezményben részesül. Tekintettel arra, hogy a rovat keretei nem teszik lehetővé az összes alkalmazható kedvezmény bemutatását, így csak néhány megemlítésére kerülhetett sor. Ebben a körben azonban mindenképpen hangsúlyozandó, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd köteles is a szükséges tájékoztatás megadására, mivel mind szaktudása, mind hozzáférési lehetőségei miatt az ehhez szükséges információk birtokában van.

Végül egy nagyon fontos tanács: ingatlan vásárlásakor ne kizárólag a vételár megfizetésére koncentráljanak, hanem egyben gondoljanak arra is, hogy adott esetben illetékfizetési kötelezettség is keletkezik, amelynek – további kellemetlenségek elkerülése érdekében - szintén köteles eleget tenni a vevő.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd