

Illeték új és használt lakás után. Mentesség.

Illeték új lakás vásárlása esetén

Mentes a (visszterhes vagyónátruházási) illeték alól a vállalkozó által értékesítés céljára épített vagy építtetett 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakásnak vagy ilyen lakás tulajdoni hányadának első megvásárlása.

A korábbi években az újonnan épített, 30 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű lakásnak, ilyen lakás tulajdoni hányadának első megvásárlása illetékmentes volt. Aztán ez az értékhatár 15 millióra csökkent.

Tehát az, aki idén vásárolt 30 millió forintos új lakóingatlant, a korábbi teljes illetékmentesség helyett 900 ezer forint illeték megfizetésével számolhatott. Az illetékszámításhoz ki kell kalkulálni a teljes, 30 milliós vételár illetékét, ami 1,64 millió forint, majd ebből kell levonni az illetékmentes 15 millióra eső összeget: a 740 ezer forintot. Az illetékfizetési kötelezettség miatt a 15 millió forintnál drágább új lakások forgalma drasztikusan visszaesett.

Használt lakás megszerzésének illetéke

Az illeték tárgya:

A lakás visszteher mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő (tartási, életjáradéki, öröklési szerződéssel, elbirtoklás útján) történő megszerzése.

Az illetékkötelezettség keletkezése:

A szerződés megkötése napján (árverési vételnél az árverés napján, a lakás bírósági, hatósági határozattal történő megszerzésekor a határozat jogerőre emelkedése napján) egyébként pedig a vagyonszerzéskor keletkezik illetékfizetési kötelezettségünk. A hatósági jóváhagyástól (engedélytől, hozzájárulástól, tudomásulvételtől) függő jogügylettel kapcsolatban az illetékkötelezettség a jóváhagyás - több hatósági jóváhagyás esetén az utolsó jóváhagyás - napján keletkezik. Ez irányadó akkor is, ha a szerződés érvényességéhez harmadik személy beleegyezése szükséges. A felfüggesztő vagy bontó feltételtől, illetve a kezdő határidő bekövetkezésétől függő szerződésnél a szerződés hatályának beálltakor, öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzéskor pedig az örökhagyó halála napján keletkezik a illetékkötelezettség.

Az illeték alapja:

Az illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értéke. Amennyiben a tulajdonszerző a vásárláskor lakásépítési kedvezményben részesül, ennek összegét - hacsak nem vesz igénybe egyéb kedvezményt a lakástulajdon megszerzésére -le kell vonni a forgalmi értékből. Ilyenkor a lakástulajdon lakásépítési kedvezménnyel csökkentett forgalmi értéke után kell illetéket fizetni.

Az illeték mértéke:

Lakásonként 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 6% az illeték. Résztulajdon szerzésekor a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2%-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 6%

illetéket kell fizetni.

Az illeték megfizetése:

Kiszabás alapján pénzben történik.

Lakástulajdonok cseréjének vagyonszerzési illetéke

Az illeték tárgya:

A lakás visszteher mellett történő megszerzése.

Az illetékkötelezettség keletkezése:

A szerződés megkötése napján (a lakás bírósági vagy hatósági határozattal történő megszerzésekor pedig a határozat jogerőre emelkedése napján) keletkezik az illetékfizetési kötelezettségünk.

Az illeték alapja:

Az illeték alapja az elcserélt ingatlanok - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete. Kettőnél több lakás tulajdonjogának egymás közötti cseréjekor az illeték alapja az elcserélt legnagyobb és legkisebb forgalmi értékű ingatlanok értékkülönbözete. Amennyiben az elcserélt lakástulajdont haszonélvezet, 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 az e jog számított értékével csökkentett értékkülönbözet után fizeti a visszerhes vagyonátruházási illetéket.

Az illeték mértéke:

Lakásonként 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 6% az illeték. 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 6% illetéket kell fizetni.

Ha a vagyonszerzőt terhelő csere utáni illeték összege magasabb, mint amit az általa megszerzett lakás tulajdonjoga, illetve az ahhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga után adásvétel esetén fizetnie kellene, akkor tőle csak az utóbbi, alacsonyabb összegű illeték követelhető.

Fiatalok első lakásvásárlása

A 35 év alatti fiatal magánszemély az első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzésekor az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő, de legfeljebb 40.000 forint kedvezményre jogosult, amennyiben az egész lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 8 millió forintot.

Ilyen forgalmi értékű lakás részarány-tulajdonának megszerzésekor a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg. Első lakástulajdont szerzőnek az minősül, akinek nincs és nem is volt lakástulajdona vagy 50%-ot elérő tulajdoni hányada, továbbá lakástulajdonhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga. A jogosultság megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt, továbbá az olyan lakástulajdont, amelyet nagykorú vagyonszerző nagykorúságának elérése előtt idegenítettek el. Nem minősül első lakástulajdont szerzőnek az,

aki a kedvezményt az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően igénybe vette. A kedvezmény igénybevételéről, valamint a kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról a szerző félnek az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia.

Lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít. A lakóház-építési szándékról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig lehet nyilatkozni az illetékhivatalnál. Amennyiben a vagyonszerző - legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül - használatbavételi engedéllyel igazolja a lakóház felépítését, az illetékhivatal a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli.