

2020. február 24.

## HOGYAN SZÁMOLJUNK ILLETÉKET, HA RÖVID IDŐN BELÜL TÖBB LAKÁST ADUNK-VESZÜNK?

Az ún. cserét pótló vételre vonatkozó illetékszabály már 1994 óta szerepel az illetéktörvényben, azaz azóta lehet alkalmazni ezt a lakástulajdon illetékmegállapítása során.

De miről is van szó?

Röviden, a hatályos szabály szerint, ha most vásárlunk egy lakásingatlant 30 millió forintért, de 2 éve már eladtunk egy másik lakásingatlanunkat 29 millió forintért, akkor az illetékszabály szerint az illetéket a két tranzakció pozitív különbözete után fizetjük, jelen példánk szerint 1 millió forint után. Ugyanakkor, ez nem volt mindig ennyire egyszerű, hiszen létezett az ún. negatív illetékalap intézménye, amely a következőt jelentette: ha 80 millió forintért adtuk el és 20 millió forintért vettünk lakásingatlant, akkor is kellett illetéket fizetni, 20 millió forint után. Ellenben, ha 20 millió forintért adtuk el és 43 millió forintért vásároltunk, akkor a szabály működött és az illetékalap a két tranzakció különbsége, azaz 23 millió forint volt.

A negatív illetékalap 2013-as kivezetésig – illeték szempontjából - egyedül akkor jártunk jól, ha ugyanannyiért adtuk el és vettünk is lakásingatlant, így viszont 2013-tól már ennek a szabálynak a terhétől sem kell rettegnünk. Ugyanakkor, az illetéktörvény a cserét pótló vételre vonatkozó szabály kapcsán még tartogat meglepetéseket, különösen azon lakásingatlan értékesítőkre vonatkozóan, akik több ingatlant adnak el **és** többet is kívánnak megvásárolni. Számukra mutathat hamis reményt az illetéktörvény cserét pótló vétel többes ingatlanra meghatározott szabálya. A szabály értelmében, *ha a magánszemély a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül **több** lakástulajdont **vásárol, értékesít**, az illeték alapját képező értékkülönbséget megállapításánál minden egyes lakáscserével, lakásvásárlással szemben - a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímmű - a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen cserét, értékesítést lehet figyelembe venni.*

A fenti szabály hivatalos csatornákon közzétett magyarázatai sajnos nem teljesek, az például nem derül ki egyértelműen, hogy mi történik abban az esetben, ha például több (2 vagy több) lakóingatlant adunk el **és** több (2 vagy több) lakóingatlant veszünk? Erre vagy hasonló esetre vonatkozó szakértői vélemény eddig még egyetlen magyarázatban sem jelent meg, annak ellenére, hogy más, kevésbé szerencsés példák igen, úgy mint a PM/NAV

2020. február 24.

2009-es közös állásfoglalásából az ugyanazon lakásingatlan több magánszemély általi megszerzése és ennek többszöri értékesítése.

Pontosan ezen okok miatt véljük úgy, hogy ideje leírni, hogy ha illetékszempontból is kedvezően kívánunk eljárni, és 2 vagy több ingatlant akarunk eladni **és** venni is, akkor mindenképpen szükséges betartanunk azt a sorrendet, miszerint **egy ingatlaneladást egy ingatlanvásárlás kövessen.**

Ez a hivatalos értelmezése a több lakásingatlan eladására **és** megvételére vonatkozó szabálynak, ami elméletileg az alapszabályból<sup>1</sup> is levezethető, de a jogalkotó szerint érdemes volt külön bekezdésben megerősíteni.

Mindezért szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy ha több lakásingatlant kívánunk értékesíteni és megvásárolni, akkor **nem csak** a 3 éves visszamenőleges és 1 éves jövőbeli időtartamra szükséges figyelni, hanem a sorrendre is. Amennyiben így teszünk, elkerülhetjük az illeték megállapításakor felmerülő olyan kellemetlen meglepetéseket, mint például, hogy a korábban eladott - nagyértékű - lakásingatlanunk a később vásárlandó ingatlan illetékalapjába történő beszámítása elenyészik, ha a kinézett lakásingatlan megvásárlását közvetlenül megelőzően egy másik - kisértékű - lakásingatlant is értékesítünk.

Az illetéktörvény fenti, a több lakásingatlan eladására és vételére vonatkozó illetékalap megállapításának szabálya sajnos nem teszi lehetővé, hogy csoportosítsuk az eladásokat-vételeket, akár az előírt időn belül is, a szabály szerint időben a legközelebbi értékesítést kell figyelembe venni a lakás megszerzésekor kalkulálandó illetékalapba, ugyanakkor az ugyanazon időpontban eladott lakások esetében annyi engedményt tesz, hogy ekkor egy választást engedélyez, azaz dönthetünk, hogy melyik eladott ingatlan értékét számítsuk bele a vásárolt ingatlan illetéklapjába.

Álljon itt egy egyszerű kis példa 2 lakás eladásának és 1 megvételének illetékmegállapítására vonatkozóan.

Példa: 2018 nyarán egy magánszemély értékesíti budai lakását 150 millió forintért. A lakás értékesítéséből egy kisebb, alacsonyabb értékű lakást kíván vásárolni maximum 40 millió forintért. A megfelelő lakás már kiválasztásra került, de az adásvételi szerződést még nem kötötték meg. Közben a szóban forgó magánszemély - 2019 márciusában - értékesíti 50%-os tulajdoni részű lakásingatlanát 15 millió forintért. Ezt követően - 2019

<sup>1</sup> Itv 21. § (2) b)

2020. február 24.

áprilisában - megvásárolja a 40 millió forint értékű lakást és a cserét pótló vétel szabálya szerint kéri a beszámítását a 2018-as értékesítésnek, számítása szerint illetéket nem kell viselnie [40 M-150 M]. Az illetékhivatal ugyanakkor elutasítja a kérését és a teljes 40 millió forint illetékalapot kiszabja, és közben rámutat, hogy a 2018-as értékesítés nem a közvetlenül megelőző értékesítése a 2019. áprilisában beszerzett lakásnak, hanem a 2019. márciusában eladott résztulajdon a közvetlenül megelőző, amit nem kért beszámítani.

A fenti példában kis tervezéssel 0 Ft illetéket kellett volna fizetnie a magánszemélynek a megállapított 1,6 millió forint helyett, ha a résztulajdon eladását megelőzően került volna megvásárlásra a kiválasztott ingatlan.

**Amennyiben bármilyen kérdése merülne fel a leírtakkal kapcsolatban, keressen minket bizalommal!**

2020. február 24.

Üdvözlettel:

**PMX Csapat**