

## **Február 1-jét követően már csak 90%-os illetékekkel értékesíthetők a belterületbe vont ingatlanok**

Február 1-jét követően visszerthes vagyónátruházási illetéket kell fizetnie az ingatlan eladójának abban az esetben, ha az illetéktörvény szerinti belterületbe vont ingatlant értékesít.

A jogszabály értelmében a belterületbe vont ingatlan olyan ingatlan, amelyet az átruházó tulajdonosi időszaka / vagyoni értékű jogosultsága időtartama alatt, **de legkorábban az átruházást megelőző 10 éven belül** vontak belterületbe, kivéve az olyan ingatlant, amelyet az eladó az ingatlan - megszerzését követő 6. évben vagy azt követően értékesít, vagy amit az átruházó öröklés útján szerzett meg.

Az adóelkerülés kizárása érdekében ebbe az esetkörbe tartozik az is, ha az ellenérték fejében átruházott ingatlant az eladó számára ajándékba adó vagy kedvezményezett átruházási ügylet esetén a jogelőd, vagy kapcsolt vállalkozások közti ügylet esetén a kapcsolt vállalkozás tulajdonosi/ vagyoni értékű jogának jogosultsági időszaka alatt minősítettek át.

Az új illetékszabályok azonban csak azon esetekre vonatkoznak, amikor a belterületbe vonás 2020. február 1-jét követően történik.

Továbbá fontos megjegyezni, amennyiben fennállnak a fentiekben meghatározott feltételek és az ügylet az illetéktörvény szerint belterületbe vont ingatlan értékesítésére vonatkozó tranzakciónak minősül, ez esetben az illetékfizetési kötelezettség kizárólag az eladót terheli, azaz ilyenkor a Vevőnek illetékfizetési kötelezettsége nem keletkezik, hiszen ellenkező esetben ugyanannak az adótárgynak a kétszeres megadóztatását jelentené.

A belterületbe vont ingatlan értékesítése esetén a fizetendő **illeték alapja** a realizált haszon, azaz a visszteher mellett átruházott ingatlan forgalmi értéke és ezen ingatlan megszerzése időpontjában fennálló forgalmi érték különbözete. Ha az ügylet tárgya belterületbe vont ingatlan tulajdonjogával rendelkező gazdálkodó szervezet vagyoni betétje, akkor az illeték alapjának kiszámítása során a realizált hasznot a vagyoni illetőség arányának megfelelően csökkenteni kell.

A fizetendő illeték rendkívül magas, a forgalmi értékkülönbözet 90%-a.

A belterületbe vont ingatlanok esetében is lehet alkalmazni **illetékkedvezményt**, de az illetéktörvényben meghatározott széles körű kedvezmények közül csak az alábbiak igénybevételeire szorítkozik a törvény:

- amennyiben a belterületbe vont ingatlan átruházása a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kedvezményezett átalakulás, kedvezményezett részesedéscsere, kedvezményezett eszközáttruházás vagy kapcsolt vállalkozások közötti ügyletek keretében kerül sor
- kapcsolt vállalkozások közötti ügyletek tekintetében az illetékmentesség akkor alkalmazható, ha az illetékkötelezettség keletkezése időpontjában a vagyonszerző



főtevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése vagy saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

Ha olyan ingatlannal rendelkezik, melyet érint a jogszabályváltozás, akkor is van lehetőség az adó- és adófizetés tervezésére. Van megoldásunk az Ön számára is, szakmai tanácsért, egyedi tervezésért forduljon hozzánk bizalommal!