

Elcserélné lakását? Mutatjuk, ilyenkor mennyi illetékre számíthat

A Kúria egyik közelmúltban közzétett határozatával tisztázta annak kérdését, hogy lakások cseréje esetén az illetékalap megállapításakor hány darab lakás cseréje vehető figyelembe és milyen feltételekkel.

A Kúria által felülvizsgált ügyben az érintett egyazon napon két csereszerződést kötött. Az egyik során egy körülbelül 19 millió forint értékű ingatlant cserélt el egy 22 és fél millió forint értékűre, míg a másik esetben egy 16 és fél millió forintos lakást cserélt el egy közel 13 millió forint értékűre. Az első ügyben egy nagyjából 3 és fél millió forinttal drágább, míg a másodikban egy pont ennyivel olcsóbb ingatlan lett az övé. Az illetékes adóhatóság az első csereszerződésnél 140 ezer forint összegű illetékfizetési kötelezettséget állapított meg, míg a másodiknál nem volt illetékfizetési kötelezettség.

Az érintett megtámadta az adóhatóság határozatait, mert álláspontja szerint az illetékekről szóló törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a külön jogügyletben megállapított illeték alapokat egymásba ismét beszámítsák. Tehát amennyiben a magánszemély a korábbi cserétől számított egy éven belül újabb csere útján lakástulajdont szerez, azt a kedvezőbb illetékalap elérése érdekében figyelembe lehet venni. Meglátása szerint az illetékkedvezménynek nem lehet feltétele, hogy a több cserét egyetlen jogügyletbe foglalják.

Az elsőfokon eljáró bíróság elfogadta a fenti érvelést, azonban a Kúria az adóhatóság felülvizsgálati kérelmére tekintettel az ítéletet hatályon kívül helyezte és a bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította.

Az illetéktörvény lakások cseréjére vonatkozó rendelkezései szerint az illetékalapok összesámítására nem több cserejogügylet, hanem több lakástulajdon cseréje esetén van lehetőség. Ennek megfelelően a jogszabály nem ad lehetőséget a külön ügyletekben megállapított illetékek egymásba való ismételt beszámítására, így jelen esetben a 3 és fél millió forintos különbségek egymással történő szembeállítására.

A Kúria tehát egyértelműen kimondta, hogy minden egyes lakásszerzéssel szemben mindig csak egy lakás értéke állítható szembe. Így, ha például valaki egy nagyobb értékű lakás tulajdonjogát két kisebb, de eltérő forgalmi értékű lakásra cseréli, akkor csak az egyik, méghozzá a drágább lakás esetében van lehetőség a kedvezményes illetékalap megállapítására, míg az olcsóbb ingatlan esetén az általános szabályok szerint állapítják meg az illetékfizetési kötelezettséget.

A fentiekre tekintettel csereügylet során is figyelemmel kell lenni mind az ingatlanok számára, mind azok értékére, ennek megfelelően pedig a legkedvezőbb illetékalapot biztosító konstrukciót érdemes választani.