

2017-től az ingatlanfinanszírozást végző lízingcégeknek a kedvezményes 2%-os illeték feltételeként immár vállalniuk kell azt is, hogy a lízingszerződés teljesedésbe megy

Az illetéktörvény január 1-től burkoltan, 1%-al megemelte a zártvégű szerződésekre irányadó, korábbi kedvezményes 2%-os illetékmértéket.

A nyíltvégű és a zártvégű szerződések

Az illetékszabályok könnyebb megértése érdekében érdemes először áttekinteni azt, hogy mely lízingszerződés minősül nyíltvégűnek és melyik zártvégűnek. Nyíltvégű ingatlanfinanszírozási lízingszerződésről beszélünk akkor, ha nem biztos, hogy a futamidő végén a lízingbevevő megszerzi a lízingelt ingatlan tulajdonjogát. A lízingszerződés megkötésekor felek a szerződésben azt rögzítik, hogy a futamidő végén a lízingbevevőnek az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére ún. opciója van: a lízingbevevő a futamidő végén dönthet úgy, hogy nem szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát, illetve dönthet úgy hogy megszerzi, végül arra is jogosult, hogy a tulajdonjog megszerzésére mást jelöljön ki. Nyíltvégű szerződéseknél tehát a lízingtárgy tulajdonjogi helyzete a futamidő végéig lebegtetve van. Ezzel szemben a zártvégű szerződéseknél a felek a szerződés megkötésekor már rögzítik, hogy a futamidő végén a lízingbevevő automatikusan megszerzi a lízingtárgy tulajdonjogát. Az ingatlanfinanszírozási lízingszerződések további sajátossága, hogy a finanszírozandó ingatlanok nincsenek készleten, azokat a lízingbevevő választja ki, majd ezt követően a lízingbeadó megvásárolja és a lízingbevevő részére pénzügyi lízingbe adja a felek megállapodása szerinti szerződéstípus alapján. Az ügyletben jogi szempontból így két adásvételi lépés van, mely mindkét esetben illetékfizetési kötelezettséggel jár.

Illeték minden vagyonszerzés után

A két konstrukció illetékjogi és adójogi tekintetben is különbözik egymástól. Jelen cikkünkben kizárólag az illetékjogi vonatkozásokat ismertetjük. Illetékszempontból mind a lízingbeadó adásvételét, mind pedig a lízingbevevő futamidő végi tulajdonszerzését visszterhes vagyónátruházási illeték terheli. Amikor a lízingbeadó megvásárolja a lízingbevevő által kiszemelt ingatlant, a lízingbeadó visszterhes vagyónátruházási illeték fizetésére köteles. A lízingszerződés futamidejének lejártát követően pedig a lízingbevevő, vagy az általa megjelölt személy tulajdonszerzését követően szintén illetéket kell fizetni.



Kedvezmény csak a zártvégű szerződéseknél

Az illetéktörvény különböző illetékmértéket ír elő a zártvégű és a nyíltvégű szerződésre. A nyíltvégű lízingszerződéseknél az illeték mértéke az általános szabályok szerint alakul, mind a lízingbeadó, mind a lízingbevevő tulajdonszerzése esetében. Ezzel szemben az illetéktörvény kedvezményt ad a zártvégű szerződésekre, így a lízingbeadó a kedvezményes 2%-os illetékmérték igénybevételére jogosult az általános 4% helyett. A kedvezmény kizárólag akkor illeti meg a lízingbeadót, ha bizonyos feltételek teljesülnek.

A 2017. január 1. előtti szabályok

A 2017. január 1. előtti szabályok szerint lízingbeadó az ingatlan forgalmi értéke után 2% kedvezményes illetékre volt jogosult, feltéve, hogy az MNB által kiadott engedély alapján pénzügyi lízinget végző társaságnak minősült és a NAV által kiadott illeték-fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalta, hogy az ingatlant az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított két éven belül a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adja. A fentiek szerint tehát elegendő volt a kedvezmény igénybevételéhez a zártvégű pénzügyi lízingszerződés megkötése, majd e ténynek az ingatlan-nyilvántartási feltüntetése.

A 2017. január 1-ét követő szabályok

Az új szabályok szerint a lízingbeadó az adásvételi szerződés megkötéséhez kapcsolódóan a forgalmi érték után 3%-os vagy 2%-os kedvezményes illetéket fizet. A 3% - a korábbi szabályokkal összhangban - abban az esetben alkalmazható, ha a lízingcég igazolja a zártvégű pénzügyi lízingszerződés megkötését és ezt a tényét az ingatlan-nyilvántartás is feltünteti. A 2% viszont kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a lízingbeadó azt is **vállalja, hogy a pénzügyi lízingszerződés teljesedésbe megy**. A törvény alapján ennek minősül, ha a lízingbevevő megszerzi a tulajdonjogot.

Amennyiben az ingatlan-nyilvántartás nem tünteti fel a lízingbeadás tényét a zártvégű szerződés alapján, vagy a lízingcég vállalása ellenére a lízingszerződés nem megy teljesedésbe, azaz a lízingbevevő nem szerez tulajdonjogot, akkor a lízingcég pótilleték fizetésére köteles, melynek mértéke az egyébként fizetendő (4%) és a ténylegesen megfizetett (2%) illetékmérték különbözetének kétszerese (4%). Egy 40 millió forint forgalmi értékű ingatlannál ez a büntetőmérték 1.600.000,- Ft a már megfizetett 2%-on, azaz a jelen esetben 800.000,- Ft-on felül. Így a lízingbeadónak 2.400.000,- Ft-jába kerül, ha a lízingbevevő a lízingbeadó vállalása ellenére nem szerez tulajdonjogot.



Jogi aggályok

A 2%-os kedvezményes illetékmértéket a törvény egy jövőbeli bizonytalan helyzettől teszi függővé. Az ingatlanfinanszírozási lízingszerződések többnyire 10 -15 éves futamidejűek. A lízingbeadónak ahhoz, hogy igénybe vehesse a 2%-os illetékmértéket vállalnia kell, hogy 10-15 év alatt a pénzügyi lízingszerződés teljesedésbe megy. Ez a vállalás azért problémás, mert előfordulhatnak ugyanis olyan –a lízingbeadónak fel nem róható - körülmények, amelyek a teljesedést megakadályozzák. A leggyakoribb ilyen körülmény pl. ha a lízingbevevő nem tesz eleget a lízingdíj fizetési kötelezettségének, így a lízingszerződés a lízingbeadó által felmondásra kerül, a tulajdonjogot ez esetben nem a lízingbevevő szerzi meg. Ez a körülmény, melyre a lízingbeadónak egyáltalán nincs ráhatása meghiúsítja a lízingszerződés teljesedését, így a lízingadó köteles a pótilleték megfizetésére. Az illetéktörvény ezen új előírása kötelmi jogi szempontból is problémákat vet fel. A lízingbeadónak gyakorlatilag arra kell kötelezettséget, vállalnia, hogy a másik fél, a lízingbevevő szerződésszerűen teljesít és a futamidő végén a tulajdonjogot megszerzi.

Következtetések

Álláspontunk szerint a jövőben a lízingcégek igen óvatosak lesznek, ha a 2%-os kedvezményes illetékkel kívánják az adásvételt beárazni. Ebben az esetben ugyanis vállalniuk kell, hogy a futamidő lejártát követően a lízingszerződés teljesedésbe megy, azaz a lízingbevevő a tulajdonjogot megszerzi. A 2%-os illeték igénybevételenek kockázatát át is háríthatják ugyan a lízingbevevőre. Amennyiben a lízingbevevőnek felróható okból a szerződés nem megy teljesedésbe, a lízingbeadóra kivetett pótilletéket a lízingbevevő köteles megfizetni. Valószínűbbnek tarjuk azonban, hogy tekintettel arra, hogy a lízingszerződések legtöbbször a lízingbevevő nemfizetése miatt szűnnek meg, a pótilleték lízingbevevőn történő behajtása is kétségesseé válik, így zártvégű szerződéseknél a lízingcégek ezt a bizonytalanságot nem fogják felvállalni, így inkább megfizetik a 3%-os illetéket.