

## **Mikor érvényesíthető az illetékkedvezmény lakáscsere esetén?**

**A hatályos illetéktörvény szerint illetékkedvezmény illeti meg azt a magánszemély vevőt, aki a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja.**

Bár az illetéktörvény egyértelműen meghatározza, hogy melyek a „cserepótló vételi kedvezmény” alkalmazásának feltételei, a gyakorlatban mégis gyakran merül fel kérdésként, hogy (i) egyrészt miként kell meghatározni, az illetékkedvezmény érvényesíthetőségének időpontját, másrészt, hogy (ii) miként kell eljárni, ha a magánszemély több lakástulajdont cserél.

Nézzük elsőként, hogy **miként határozható meg a kedvezmény érvényesíthetőségének időpontja!**

Az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az illetéktörvényben szabályozott illetékkedvezmény érvényesíthetőségének időpontját az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló szerződés keltének időpontjától kell számítani.

Miként azt a Kúria is egyértelművé tette egy nemrég nyilvánosságra hozott döntésében, az ingatlanra vonatkozóan megkötött adásvételi szerződés vagyónátruházási illetékkötelezettség keletkezésének időpontját **az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződés megkötése napján** kell megállapítani.

A Kúria döntését azzal támasztotta alá, hogy a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése értelmében, ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, akkor az adásvételi szerződést minden esetben írásba kell foglalni, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésnek pedig csak alakilag megfelelő okirat alapján van helye.

## **Mi történik több lakástulajdon cseréje esetén?**

Ha a magánszemély több lakástulajdont cserél, illetve 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 jogcímű - a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen cserét, értékesítést lehet figyelembe venni.**

Ha a magánszemély a további lakáscseréivel, lakásvásárlásaival szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakáscserét, lakásértékesítést nem tud igazolni, e lakáscserék, lakásszerzések illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul.