

Részben megszűnik az ingatlanok és bizonyos üzletrészek átruházásához kapcsolódó illetékmentesség

Még két hónapig van lehetőség a kapcsolt vállalkozások közötti ingatlan és üzletrész tranzakciók illetékmentes lebonyolítására, utána változnak a szabályok. Nézzük a részleteket!

A Parlament már megtárgyalta és várhatóan módosítás nélkül elfogadja a T/1614-es számon benyújtott, adótörvényi módosításokat tartalmazó „salátatörvényt”, mely többek között a kapcsolt vállalkozások közötti ingatlan- és belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságokban birtokolt üzletrészek átruházásához kapcsolódó tranzakciók illetékmentességét is szigorúbb szabályokhoz köti majd 2023. január 1-jétől.

Az elmúlt években a „cégcsoporton” belüli, azaz a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 23. pontja szerinti kapcsolt vállalkozások közötti ingatlan és belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betétek átruházási ügyletek esetében fontos adótervezési lehetőséget nyújtott az Illetéktörvény 26.§ t) pontjában foglalt illetékmentességi szabály, melynek értelmében, amennyiben az illetékkötelezettség keletkezése időpontjában a vagyonszerző főtevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése vagy saját tulajdonú ingatlan adásvétele, akkor az átruházás illetékmentes.

A várhatóan elfogadásra kerülő módosítás értelmében **a jövőben nem elegendő, ha a vagyonszerző társaság fő tevékenységi köre a fentiek szerint kerül meghatározásra**, illetékmentesség csak akkor lesz alkalmazható, ha a vagyonszerző előző adóévi nettó árbevételének legalább 50%-a is saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadásából, üzemeltetéséből, saját tulajdonú ingatlan adásvételéből származott; újonnan alapításra kerülő vagyonszerző társaság esetén pedig nyilatkozatban kell vállalni, hogy a társaság nettó árbevételének legalább 50%-a a fentiekben leírt tevékenységekből fog származni.

Amennyiben a nyilatkozatban vállaltak nem teljesültek, úgy azt a vagyonszerző az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig bejelenti az állami adóhatóságnak, amely a meg nem fizetett illetéket 50%-kal növelten a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében állapítja meg, hogy a vagyonszerző vállalása nem teljesült, a nyilatkozat alapján meg nem fizetett illeték kétszeresét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

Érdemes tehát átgondolni és adott esetben, és a hátralévő két hónapban, még idén, a kedvezőbb illetékszabályok mellett megtervezni és lebonyolítani a „cégcsoporton” belül akár későbbre tervezett ingatlan átruházásokat, átcsoportosításokat.

A tranzakciók teljes körű jogi- és adótervezésében, valamint lebonyolításában irodánk szakemberei készséggel és jelentős tapasztalattal állnak rendelkezésükre!