

Visszterhes vagyonátruházási illeték legfontosabb szabályai:

1. Általános: 4Mft-ig 2%, a felette levő 4%, Itv. 21. §: (1) Lakástulajdon szerzése esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja - ha e törvény másképp nem rendelkezik - a lakástulajdon forgalmi értéke. Az illeték mértéke - lakásonként - 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 4%. Lakás résztulajdonának szerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2%-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 4% illetéket kell fizetni.

2. Új építésű ingatlan vétele: 15 Mft-ig illetékmentes, a felette levő vételár 4%: a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, épített - ideértve az ingatlan-nyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott és ténylegesen sem lakás céljára használt épület átalakításával, továbbá a lakóépület bővítésével (pl. tetőtér-beépítéssel) létesített - 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, ilyen lakás tulajdoni hányadának megvásárlása. Amennyiben az új lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 30 millió forintot és a vagyonszerző másik lakástulajdon eladását nem igazolja, akkor a **21. § (1) bekezdés** szerint megállapított illetékből nem kell megfizetni azt az összeget, amely akkor járna, ha a lakás forgalmi értéke 15 millió forint lenne. Ilyen lakás tulajdoni hányada esetén a kedvezmény a 15 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére illeti meg a vagyonszerzőt,

3. Cserét pótló vétel: Lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete. Ha a magánszemély vevő egy éven belül több lakástulajdont vásárol, illetve értékesít, akkor az illeték alapját képező értékkülönbszet megállapításánál minden egyes lakásvásárlással szemben a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő - a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező - egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni. Amennyiben a magánszemély vevő a további lakásvásárlásaival szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakásértékesítést nem tud igazolni, e lakásszerzések illetékkötelezettsége az általános szabályok [**21. § (1)-(2) bek.**] szerint alakul. E bekezdés alkalmazásában nem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga.

4. Telek vásárlása esetén 4% azzal, hogy 4 éven belülrre vállalt beépítés esetén mentes: 26. § (1) Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól:

a) a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál;

5. Fizetési halasztás, részletfizetés: Art. 133. § : **133. §**

(1) Fizetési halasztás és részletfizetés (a továbbiakban együtt: fizetési könnyítés) az adózó és az adó megfizetésére kötelezett személy kérelmére az adóhatóságnál nyilvántartott adóra engedélyezhető. A fizetési könnyítés abban az esetben engedélyezhető, ha a fizetési nehézség

a) a kérelmezőnek nem róható fel, vagy annak elkerülése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható, továbbá

b) átmeneti jellegű, tehát az adó későbbi megfizetése valószínűsíthető.

(2) A kérelem elbírálása és a feltételek meghatározása során figyelembe kell venni a fizetési nehézség kialakulásának okait és körülményeit.

(3) Nem engedélyezhető fizetési könnyítés

a) a magánszemélyek jövedelemadójának előlegére és a levont jövedelemadóra,

b) a beszedett helyi adóra,

c) a kifizető által a magánszemélytől levont járulékokra.

(4) Magánszemély esetében a fizetési könnyítés az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelmen kívül hagyásával is engedélyezhető, ha a kérelmező igazolja vagy valószínűsíti, hogy az adó azonnali vagy egyösszegű megfizetése családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos megterhelést jelent.

(5) Fizetési könnyítés iránti kérelem benyújtása, illetve a kérelem teljesítése esetén a következő pótlékokat kell felszámítani, valamint az a) és c) pont alkalmazásakor határozatban közölni:

a) a magánszemély esedékesség előtt előterjesztett kérelme esetén a kérelmet elbíráló elsőfokú határozat keltének napjáig a kérelem benyújtásának napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékben,

b) a jogi személy, egyéb szervezet kérelme, továbbá a magánszemélynek az esedékesség időpontja után benyújtott kérelme esetén késedelmi pótlékot a kérelmet elbíráló határozat jogerőre emelkedéséig, ha azonban a fizetési könnyítést engedélyezik, csak az elsőfokú határozat keltének napjáig,

c) a kérelem teljesítése esetén a fizetési könnyítés időtartamára az elsőfokú határozat keltének napjától a kérelem benyújtásának napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékben.

(6) A pótlékok kiszabása kivételes méltánylást érdemlő esetben mellőzhető. Az (5) bekezdés a) és c) pontjában említett pótlékokra egyebekben a késedelmi pótlékra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(7) Törvény a fizetési halasztási, részletfizetési kedvezmény más eseteit is meghatározhatja, engedélyezését csak törvény zárhatja ki.

(8) Az adóhatóság a fizetési halasztást, részletfizetést engedélyező határozatában a kedvezményt feltételhez kötheti.

(9) A határozat rendelkező részében fel kell hívni az adózó figyelmét arra, hogy ha a kedvezmény feltételeit vagy az esedékes részletek befizetését nem teljesíti, a kedvezmény érvényét veszti, és a tartozás járulékaival együtt egy összegben esedékessé válik.