

Mit nevezünk lakástulajdonnak?

Lakástulajdonnak minősül:

1. lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel;
2. az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten található lakóház, a hozzá tartozó kivett területtel együtt.

Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri.

Nem minősül lakástulajdonnak:

1. a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.), továbbá
2. az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.

A lakástulajdon vagyonszerzési illetékének mértéke

Lakástulajdon megszerzése esetén a visszerthes vagyonátruházási illeték alapja a lakás forgalmi értéke, az illeték mértéke pedig:

1. 4 millió forint forgalmi értékig 2%,
2. a 4 millió forint forgalmi értéket meghaladó rész után pedig 6%.

Amikor a fizetendő illeték összegét próbálják kiszámolni, ne felejtsek el utánanézni az igénybe vehető illetékmentességeknek és illetékkedvezményeknek!

Mennyi illetéket kell fizetni résztulajdon vásárlásakor?

Hogy mennyi illetéket kell fizetni akkor, ha valaki nem az egész ingatlant, hanem annak csak egy részét szerzi meg, egy példán keresztül mutatható be a legkönnyebben:

Tételezzük fel, hogy egy 10 millió forintos forgalmi értékű ingatlan tulajdonjogát valaki 50 százalékos tulajdoni arányban szerzi meg. Ebben az esetben az illeték alapja az ingatlan forgalmi értékének az 50 százaléka, azaz 5 millió forint. Az 5 millió forinton belül 2 millió forint (a 4 millió 50 százaléka) után 2 százalékos illeték mértékkel kell számolnia, míg a fennmaradó 3 millió forint után 6 százalékos illetékkel. A fizetendő illeték összege így $40\,000 + 180\,000 = 220\,000$ forint.

A fenti levezetésből jól látszik, hogy lakás résztulajdonának szerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal - jelen esetben 50 százalékkal - arányos összegére alkalmazható a 2 százalékos illeték, míg az ezt meghaladó rész után már 6 százalékos illetékkel kell számolni.

Speciális rendelkezések az illeték alapjának kiszámítására

Ha a lakástulajdon szerzője a vásárláskor lakásépítési kedvezményben részesült, ennek összegét a forgalmi értékből - vagyis az illeték alapjából - le kell vonni, az alábbi esetek kivételével:

1. lakástulajdonok egymás közötti cseréje esetén az illeték alapja az elcserélt ingatlanok - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete;

2. kettőnél több lakás tulajdonjogának egymás közötti cseréje esetén az illeték alapja az elcserélt legnagyobb és legkisebb - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékű ingatlanok értékkülönbözete;
3. lakástulajdonok egymás közötti cseréje, illetőleg a korábbi lakástulajdon eladása esetén, ha az elcserélt, illetőleg eladott lakástulajdon haszonélvezet, használat joga terhelte és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, a jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönbözet után fizeti a visszerthes vagyonátruházási illetéket
4. a lakástulajdon forgalmi értékének 50 százalékát kell az illeték alapjának tekinteni akkor, ha a lakástulajdon állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás bérleti joga ellenében ruházzák át

Mekkora az illeték, ha az eladott lakás árából veszek újat?

A gyakorlatban jóval sűrűbben előfordul, hogy valaki előbb a már meglévő lakását eladja, és annak vételárából vásárol új lakást. Ha ilyenkor a meglévő lakás értékesítése és az új lakás megvásárlása között legfeljebb 1 év telik el, akkor az illeték alapjának a megvásárolt és az eladott lakás - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értéke különbözetét kell tekinteni (az előző lakás értékesítésére a vásárlást követő egy éven belül is sor kerülhet). Ebben az esetben a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet és használat joga csökkenti a lakás forgalmi értékét. Ha az értékkülönbözet nagyobb a vásárolt lakástulajdon forgalmi értékénél, az illeték alapja a vásárolt lakástulajdon forgalmi értéke

A vevő a másik lakástulajdona eladását a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon köteles igazolni. Ezzel egyidejűleg kell nyilatkoznia arról is, hogy a vásárláskor az illetéktörvényben foglalt feltételeknek megfelelt

Illeték mértéke több lakástulajdon egymást követően történő eladása és vásárlása esetén

Ha a magánszemély vevő egy éven belül több lakástulajdonot vásárol, illetve értékesít, akkor az illeték alapját képező értékkülönbözet megállapításánál minden egyes lakásvásárlással szemben a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő - a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező - egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni (ez a szabály csak a magánszemélyek vásárlására alkalmazható, cégek, szervezetek esetében nem). Amennyiben a magánszemély vevő a további lakásvásárlásaival szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakásértékesítést nem tud igazolni, a vásárolt lakások forgalmi értékének megfelelő, teljes illetékes kötelese megfizetni

Amennyiben a vevő már rendelkezik lakással az újabb lakás megvásárlásakor, és a meglévő lakást nem kívánja eladni, az új lakás teljes forgalmi értéke után köteles az illetékfizetésre.

Ingatlan haszonélvezeti és használati joga

Ha a vagyonszerzéssel egyidejűleg haszonélvezetet vagy használatot is alapítanak az ingatlanon, akkor a vevő tulajdonjogán túlmenően valaki másnak is lesz valamilyen joga azon. Ez a jog vagyoni értékkel bír (vagyis úgynevezett vagyoni értékű jog), és a tulajdonos számára csökkenti a megszerzett ingatlan értékét. Emiatt az értékcsökkenés miatt a tulajdonszerzőnek csökkentett forgalmi érték után kell illetéket fizetnie, vagyis a forgalmi értékből le kell vonni a vagyonszerzéssel egyidejűleg alapított haszonélvezet, használat értékét. A haszonélvező, használó a haszonélvezet, használat e számított értéke után fizet - a szerzés jogcímének megfelelő - vagyonszerzési illetéket.

Ezt a csökkentett illetékalapot kell figyelembe venni akkor is, ha

1. az ingatlant úgy idegenítik el, hogy azon az elidegenítést megelőzően már fennálló hasznélvezet, használat fennmarad (feltéve, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezetről, illetve használatról van szó);
2. az ingatlan elidegenítése során az ingatlanra vonatkozóan az átruházó személy hasznélvezeti, használati joga fennmarad (ez utóbbi esetben a hasznélvezet fenntartása, illetve a használati jog megszerzése illetékmentes);
3. a hasznélvező vagy használó maga szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát

Az illeték alapjának kiszámítása használati, hasznélvezeti jog esetén

A csökkentett illetékalap meghatározásához először ki kell számítani a hasznélvezet, használat jogának értékét. A vagyoni értékű jog értékének kiszámításánál a vagyoni értékű jog egyévi értéke a kiindulási pont, ami a vagyoni értékű joggal terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részével egyenlő

Másként számítják az értéket attól függően, hogy a vagyoni értékű jog meghatározott vagy határozatlan időre szól-e:

1. A határozott időre szóló vagyoni értékű jog értéke a fentiek alapján számítandó egyévi érték és a kikötött - meghatározott - évek szorzata. A törvény azonban a határozott időre szóló vagyoni értékű jog értékét maximálja, az ugyanis nem haladhatja meg
 2.
 - o az egyévi érték 20-szorosát, illetve
 - o természetes személy javára kikötött hasznélvezet, használat jogánál az egyévi értéknek az életkorhoz rendelt többszörösét (azaz tízszeresét, nyolcszorosát, hatszorosát, négyszeresét).
 3. A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke az egyévi érték ötszöröse. Kivételnek számít az az esetet, amikor a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed.

A hasznélvezeti, használati jog értéke az életkor függvényében

Amikor a határozatlan idejű vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, a jog értékét az illető személy életkorának alapulvételével a következő módon kell megállapítani:

ha a vagyoni értékű jog jogosultja:

1. 25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték 10-szerese,
2. 25-50 éves, az egyévi érték 8-szorosa,
3. 51-65 éves, az egyévi érték 6-szorosa,
4. 65 évnél idősebb, az egyévi érték 4-szerese.

Életkor szerinti számítás több személy esetén

A vagyoni értékű jog számítása szempontjából még az alábbiaknak van jelentősége:

1. ha a vagyoni értékű jog tartama mind a jogosult, mind a kötelezett élete, házassága vagy özvegyisége idejétől függ, a fenti szorzók alkalmazásánál a két személy közül az idősebbnek az életkora az irányadó;
2. ha a vagyoni értékű jog tartama több egyidejűleg jogosult személy élettartamától függ, mégpedig oly módon, hogy a jogosultság a legelőször elhalt személy halálával megszűnik,

az értékelésnél a legidősebb személy életkora az irányadó; ha pedig a jogosultság a legutóbb elhalt személy haláláig tart, a kiszámítás a legfiatalabb személy életkora szerint történik. A vagyonszerzési illetéket az egyes jogosultak olyan arányban viselik, mint amilyen arányt az életkoruk szerint számított vagyoni értékű jogok értéke ezek együttes értékében képvisel;

3. ha a vagyoni értékű jog tartama a házasság idejére terjed, a kiszámításnál az idősebb házastárs életkora az irányadó.

Forrás: Magyarország.hu