

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ a B400-as adatlap kitöltéséhez

Mely esetben kell benyújtani az adatlapot?

Az adatlapot

- ingatlan ajándékozása vagy
- ingatlan visszerthes vagyonszerzés útján történő megszerzése esetén a vagyonszerzésre vonatkozó okirat (szerződés, hatósági, bírósági határozat stb,) ingatlanügyi hatósághoz (földhivatalhoz) történő benyújtásával egyidőben szükséges kitöltve benyújtani.

Az adatlap benyújtása különösen a következő vagyonszerzési okiratok kapcsán szükséges:

- Adásvételi szerződés
- Csereszerződés
- Tartási, Eltartási szerződés
- Öröklési szerződés
- Ajándékozással vegyes adásvételi szerződés
- Bírósági ítélet
- Árverési jegyzőkönyv
- Haszonélvezeti jogot alapító okirat
- Nyilatkozat ellenérték fejében haszonélvezeti jogról történő lemondásra
- Házastársi vagyontársaságot megszüntető szerződés
- Lízingszerződés
- Szerződés ráépítés elismeréséről
- Földhasználati jogot alapító szerződés
- Kezelői jogot alapító szerződés
- Apport szerződés
- Adásvétellel vegyes ajándékozási szerződés
- Adásvétellel vegyes csereszerződés
- Hatósági határozat
- Életjáradéki szerződés
- Ajándékozással vegyes csereszerződés
- Megállapodás
- Egyesülési (beolvadás, összeolvadás), szétválási és kiválási okirat
- Ajándékozási szerződés
- Nyilatkozat haszonélvezeti jogról történő ingyenes lemondásról

Az adatlap csak az ingatlanszerzés adatainak bejelentésére szolgál, ingó vagyontárgy feltüntetésére nincs lehetőség.

Kinek kell benyújtani az adatlapot?

Az adatlapot a vagyonszerző(k)nek (vevő, elbirtokló, megajándékozott, vagyoni értékű jog szerző stb.) kell benyújtania.

Hogyan kell benyújtani az adatlapot?

Papíralapon a földhivatalhoz, okiratonként és vagyonszerzőnként. Ha több vagyonszerző szerepel az okiratban, úgy minden vagyonszerzőnek külön-külön szükséges a teljes adatlapot kitölteni.

Mit lehet bejelenteni az adatlapon?

Az adatlapon be lehet jelenteni:

- a megszerzett ingatlanra vonatkozó adatokat,
- a vagyonszerző személy adatait,
- az értékesítő (bevételezt szerző) személy adatait,
- a vagyonszerző által kért illetékmentességet, illetékkedvezményt.

Ha az adatlapon mentességet vagy kedvezményt is jelöl, a gyorsabb eljárás érdekében kérjük, hogy az ezekhez szükséges dokumentumokat is szíveskedjen csatolni.

Főlap

Az 1. és 2. blokkot a megnevezett hatóságok töltik ki, azokat kérjük üresen hagyni.

3. blokk: A törvényes képviselő, meghatalmazott, szervezeti képviselő adatai

Az adózó képviselőjének adatai: Ha az adatlapot a törvényes képviselő, meghatalmazott vagy más képviselő tölti ki, az erre szolgáló helyen szíveskedjen feltüntetni a természetes személyazonosító adatait. Ugyanitt lehet feltüntetni a Magyarországon lakóhellyel nem rendelkező külföldi személy által esetlegesen bejelentett, magyarországi kézbesítési meghatalmazott adatait is.

Ha az adatlapot a meghatalmazott, képviselő tölti ki és írja alá, vagy kézbesítési meghatalmazottat jelent be, úgy ezt a lap alsó részén lévő kódkockákban X-el jelölje. Ha szükséges, úgy a meghatalmazást is szíveskedjen csatolni. ¹

Ha a meghatalmazásból más nem tűnik ki, az kiterjed az eljárással kapcsolatos valamennyi nyilatkozatra és cselekményre.

Jogi személyt és egyéb szervezetet a NAV előtt állandó meghatalmazás alapján a képviseleti jogosultságát igazoló nagykorú tag, foglalkoztatott, kamarai jogtanácsos, ügyvéd, ügyvédi iroda, európai közösségi jogász, nyilvántartásba vett adószakértő, nyilvántartásba vett okleveles adószakértő, nyilvántartásba vett adótanácsadó, könyvvizsgáló, könyvelő, továbbá számviteli,

¹ A képviselet bejelentéséről a NAV honlapján (www.nav.gov.hu) az *Ügyféliránytű*→*Eljárási kérdések*→*”A NAV előtti képviselet bejelentése”* című tájékoztatóban található bővebb információ. Nem kell a meghatalmazást csatolni abban az esetben, ha a kitöltő személy a NAV-hoz bejelentett állandó meghatalmazott és meghatalmazása az illetékekkel kapcsolatos eljárásokra is kiterjed, illetve a meghatalmazott NAV előtti képviseleti jogosultságát a vagyonszerzést tanúsító okirat tartalmazza. Ezt a tényt az erre szolgáló kódkockában jelölni szükséges.

könyvviteli szolgáltatásra vagy adótanácsadásra jogosult gazdasági társaság, illetőleg egyéb szervezet törvényes vagy szervezeti képviselője, foglalkoztatottja, tagja képviselheti.²

A jogi személy adóügyeiben a jogi személy (és nem annak valamely szervezeti egysége) képviselőre jogosult cégvezető (**mint szervezeti képviselő**) is eljárhat. A cégvezető képviseleti jogosultságát a jogi személy létesítő okiratával vagy szervezeti és működési szabályzatával, valamint a legfőbb szerv határozatával tudja igazolni, melyekből kitűnik, hogy a jogi személyt jogosult képviselni. Az általános képviseleti joggal nem rendelkező cégvezető képviseleti jogosultságát közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással igazolhatja.³ Nem járhat el meghatalmazottként a NAV előtti eljárásban az eltiltás hatálya alatt az a természetes személy, akit a cégbíróság vagy a bíróság jogerősen eltiltott a vezető tisztségviselői tisztség gyakorlásától.⁴

Az adózó az eseti, illetve az állandó meghatalmazás, megbízás visszavonását, felmondását haladéktalanul köteles bejelenteni a NAV-hoz, illetve a képviseleti jog megszűnését a meghatalmazott, megbízott is bejelentheti a NAV-nál.

A NAV-nál rendszeresített eseti meghatalmazásra ajánlott nyomtatvány minták a NAV hivatalos honlapjáról letölthetőek (<http://www.nav.gov.hu> → *Nyomtatványok* → *Letöltések-egyéb* → *Adatlapok, igazolások, meghatalmazás-minták* → *Eseti meghatalmazáshoz nyomtatvány minták*).

A külföldi vállalkozás nevében és érdekében belföldi gazdasági tevékenységével összefüggésben **adózási ügyvivőként** kizárólag belföldi fióktelepe járhat el, ha a külföldi vállalkozás belföldi fióktelep alapítására köteles vagy egyébként ilyennel rendelkezik. Az adózási ügyvivő teljesíti a külföldi vállalkozás belföldi adókötelezettségeit, továbbá gyakorolja az adózót megillető jogokat is. Ha a külföldi vállalkozás több fióktelepet létesít, az egyes fióktelepeken folytatott gazdasági tevékenységével összefüggő adókötelezettségeket a fióktelepek önállóan teljesítik, azonban olyan jognyilatkozatokat csak együttesen tehetnek meg, amelyek a külföldi vállalkozás más belföldi fióktelepeinek adózására is kihatnak.⁵

Az a külföldi vállalkozás, amely belföldi gazdasági tevékenységével összefüggésben gazdasági célú letelepedésre nem köteles, belföldi adókötelezettségeinek teljesítésére a törvényi feltételekkel rendelkező **penzügyi képviselőt** bízhat meg. A pénzügyi képviselőre irányuló megbízás elfogadását, megszűnését a NAV-nál meghatározott szabályok szerint be kell jelenteni. A pénzügyi képviselő a külföldi vállalkozás nevében teljesíti annak belföldi adókötelezettségeit, továbbá gyakorolja az adózót megillető jogokat. A pénzügyi képviselő fennállása alatt a külföldi vállalkozás a NAV előtt személyesen vagy más képviselője útján nem járhat el. A külföldi vállalkozás adókötelezettségéért a külföldi vállalkozást és a pénzügyi képviselőt egyetemleges felelősség terheli. A képviselő megszűnése a külföldi vállalkozás adókötelezettségét nem érinti. A pénzügyi képviselő a képviselt külföldi vállalkozások adózással összefüggő iratait elkülönülten tartja nyilván. A NAV a belföldön székhellyel, telephellyel nem rendelkező külföldi vállalkozást megillető adó-visszaigénylést, adó-visszatérítést a külföldi vállalkozás adóügyeivel összefüggésben nyitott belföldi pénzforgalmi számla javára történő átutalással teljesíti. Ha a képviselő azért szűnt meg, mert a külföldi vállalkozásnak megszűnt a Magyarországon végzett gazdasági tevékenysége, a pénzügyi

² Az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Air.) 17. § (1) bekezdés

³ Air. 15. § (1) bekezdés

⁴ Air. 15. § (8) bekezdés

⁵ Air. 19. §

képviselő a külföldi vállalkozás záróbevallását elkészíti. A pénzügyi képviselő az adózással összefüggő iratokat az adómegállapításhoz való jog elévüléséig megőrzi.⁶

Felhívjuk figyelmét, hogy a NAV-hoz be nem jelentett, vagy a NAV-hoz bejelentett, de e nyomtatvány aláírására nem jogosult állandó meghatalmazott által aláírt nyomtatvány – meghatalmazás csatolása nélkül – érvénytelen, csak a NAV-hoz bejelentett, a vonatkozó nyomtatvány aláírására jogosult állandó meghatalmazott esetén lehet a meghatalmazás nyomtatványhoz történő csatolásától eltekinteni.

4. blokk: Lapok száma, nyilatkozat, aláírás

A kitöltő program automatikusan megjeleníti a kitöltött lapok számát. Csak azokat a lapokat kell benyújtani, amelyeket kitöltött.

Az adatlap első oldalát kell aláírni, mellyel a vagyonszerző vagy képviselője (meghatalmazottja), szervezeti képviselője az adatok valódiságát, hitelességét igazolja. Aláírás hiányában az adatlap nem fogadható el.

A vagyonszerző vagy képviselője (meghatalmazottja), szervezeti képviselője neve, szülő (törvényes képviselő) vagy meghatalmazottja neve helyén kérjük, hogy nyomtatott nagy betűkkel a vagyonszerző, illetve – képviselet esetén – törvényes képviselőjének vagy meghatalmazottjának családi és utónevét szíveskedjen beírni, az esetleges cím (dr., ifj., id.) megjelölésével.

Ha a vagyonszerző képviselővel jár el, kizárólag a képviselő nevét kell feltüntetni, képviselet hiányában csak az adózó nevét.

A vagyonszerző vagy képviselője (meghatalmazottja), szervezeti képviselője aláírása, szülő (törvényes képviselője) vagy meghatalmazottja aláírása helyén kérjük, hogy a vagyonszerző, illetve – képviselet esetén – a törvényes képviselője vagy a meghatalmazottja szíveskedjen aláírni az adatlapot.

Ha a vagyonszerző képviselővel jár el, kizárólag a képviselőnek, képviselet hiányában csak az adózónak kell aláírnia az adatlapot.

Kérjük, hogy szíveskedjen rögzíteni a **vagyonszerző** adóazonosító számát (adóazonosító jelét vagy adószámát). Ha a **vagyonszerző** nem rendelkezik adóazonosító jellel, úgy ezt a B400-2 számú lapon a 6. blokkban jelölni szükséges.

1. lap

5. blokk: A vagyonszerzés tárgyát képező ingatlan adatai

A helyrajzi szám kitöltése kötelező. Ha a vagyonszerzés egy jogügyleten (szerződés, egyéb okirat) belül több ingatlant is érint, úgy a lapokat külön-külön, helyrajzi számmal rendelkező ingatlanonként kell kitölteni.

1. Az ingatlan címénél az irányítószám és a település nevének kitöltése kötelező. A további adatokat akkor kell kitölteni, ha az ingatlanoknak van pontos címe.

⁶ Air. 20. §

2. **A vagyonszerzést tanúsító okirat keltének napja** a jogügylet felek által történő aláírásnak a napja, más irattal, bírósági, hatósági határozattal történő vagyonszerzés esetén az okirat keltének napja. Kitöltése kötelező.

3. **Az ingatlan vagyonszerző által megszerzett tulajdoni hányadának forgalmi értéke**

A mező kitöltésének elsődleges célja, hogy olyan esetben, amikor a vagyonszerzés alapjául szolgáló okiratban az ingatlan értéke nem került rögzítésre (pl. eltartási szerződés, ajándékozási szerződés stb.), a vagyonszerző az adatlap kitöltésével nyilatkozhat a forgalmi értékre vonatkozóan.

Abban az esetben, ha a vagyonszerzés alapjául szolgáló okiratban a felek ellenértéket kötöttek ki, vagy az ingatlan értékét meghatározták, akkor fő szabály szerint forgalmi értéként ezen értéket kell rögzíteni.

A forgalmi érték meghatározásakor figyelembe kell venni azt is, hogy az általában elérhető ár jellemzően bruttó, tehát általános forgalmi adót is magában foglaló értéket jelent. Önmagában az a körülmény, hogy az általános forgalmi adót nem a vagyonszerző fizeti, vagy nem az eladónak fizeti meg, nincs kihatással az ingatlan forgalmi értékére.

Ha a vételár, ellenérték a szerződésben (okiratban) külföldi pénznemben van meghatározva, úgy az erre szolgáló kódokba kell beírni azt az összeget, ami a vagyonszerző által megszerzett tulajdoni hányadra vonatkozik, majd a következő három kódokba jelölni kell a pénznemet. A külföldi pénznem meghatározott ellenértékét az illetékkötelezettség keletkezésének napján (szerződés megkötésének napja, ingatlan, vagyoni értékű jognak bírósági, hatósági határozattal történő megszerzése esetén a határozat jogerőre emelkedésének, véglegessé válásának napja) érvényes középárfolyam alapján számolja át forintra a NAV.

Ha a NAV az adózó által nyilatkozott forgalmi értéket elfogadja, úgy az illeték kiszabása ezen érték alapulvételével fog történni. Abban az esetben, ha a NAV az adózó által nyilatkozott értékkel nem ért egyet, a forgalmi értéket a NAV állapítja meg a jogszabály által meghatározott módon.

4. **A szerzés jogcímének** kitöltése kötelező. Ugyanazon ingatlanra egy lapon csak egy szerzési jogcímet lehet megjelölni.

Visszterhes vagyonszerzési jogcímhez tartoznak azok a vagyonszerzések, ahol

- visszteher mellett (ellenérték fejében), vagy
- öröklési és ajándékozási illeték alá nem eső más módon történik az illetékköteles vagyonszerzés.

Ellenérték a készpénz, értékkel bíró ingatlan (csere), ingó vagyontárgy, valamint minden értékkel bíró jog és kötelezettségvállalás. Egyéb jogcím – melyet visszterhes jogcímként kell megjelölni – lehet például: elbirtoklás, ráépítés, beépítés stb.

Ajándék jogcímhez tartoznak azok a vagyonszerzések, melyek ajándékozás útján történnek.

Ugyanazon az ingatlanon többféle jogcímen (visszterher, ajándék) történő jogszerzés esetén ezen lapot annyiszor kell kitölteni, ahány jogcímen történt az adott ingatlan tekintetében jogszerzés.

Nem kell benyújtani a B400-as adatlapot a házassági vagyonközösség ideje alatt közösen szerzett ingatlan esetében, ha az ingatlanra kizárólag az egyik házastárs tulajdonjoga van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba és a tulajdonviszonyok rendezése érdekében kezdeményezik az ingatlan-nyilvántartási eljárást. Nem kell benyújtani továbbá az adatlapot akkor sem, ha eredeti állapot helyreállítása, részleges helyreállítása történik illetve a korábban megkötött szerződést felbontják.

Felhívjuk figyelmét, hogy amennyiben visszterhes jogcímet választ, úgy az ajándékozásra vonatkozó 7. számú lap inaktív marad, azaz nem tölthető ki. Ha ajándék jogcímet választ, úgy a kizárólag visszterhes vagyónátruházáshoz kapcsolódó B400-5/A-B-C és B400-6/A-B lapok nem tölthetők ki.

5. A vagyonszerzés tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának területnagyságát a tulajdoni lappal egyező értékben, négyzetméterben kell megadni. Ha az ingatlanhoz földterület és felépítmény is tartozik (pl. lakóházas ingatlan), úgy ezen mezőbe kizárólag a földterület nagyságát kell beírni. Ha a vagyonszerzés tárgya kizárólag vagyoni értékű jog, a mezőt abban az esetben is ki kell tölteni. A mező kitöltése kötelező.

6. A vagyonszerzés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítmény 1/1 tulajdoni hányadának hasznos alapterületét négyzetméterben kell megadni, amennyiben ez a vagyonszerző előtt ismert.

7. A szerzett jog típusát kötelező kitölteni. A szerzett jog típusának azt kell tekinteni, amit a vagyonszerző ellenérték fejében vagy ingyenesen megszerzett. A jog típusának megadása után kötelező kitölteni a tulajdoni részaránynál a vagyonszerzés tárgyát képező tulajdoni hányadot, vagyoni értékű jog esetén pedig azt a tulajdoni hányadot kell beírni, amit a vagyoni értékű jog terhel. A tulajdoni részarányt jobbra zártan kérjük kitölteni. A tulajdoni részarányhoz a vagyonszerzés tárgyát képező tulajdoni hányadot kell beírni az alábbi elvek szerint:

- ha a vagyonszerzés során ugyanarra az ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog és vagyoni értékű jog, vagy több különböző típusú vagyoni értékű jog szerzése történik, mindegyik vonatkozásában külön kell kitölteni ezt a lapot,
- vagyoni értékű jog szerzése esetén a megfelelő vagyoni értékű jogot kell bejelölni,
- az azonos típusú jogok (tulajdonjog, egyes vagyoni értékű jogok) arányát – amennyiben azonos ingatlanon áll fenn, és azonos szerzési jogcímmel történt a megszerzése –, attól függetlenül, hogy különböző eredeti tulajdonosoktól történt a jog szerzése, visszterhes vagyonszerzés esetén össze kell adni és az együttes arányt kell feltüntetni.

8. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezése ponthoz az illetékkötelezettség keletkezésének napján (szerződés megkötése napja, ingatlanak, vagyoni értékű jognak bírósági, hatósági határozattal történő megszerzése esetén a határozat jogerőre emelkedése, véglegessé válása napja) hatályos megnevezést kell beírni (pl.: beépítetlen terület, lakóház, udvar, gazdasági épület, lakás stb.).

A vagyontárgy minősítése tekintetében az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló állapot az irányadó.⁷

9. Ha az adatlap benyújtásának időpontjában az ingatlanügyi hatóságnál elindult az ingatlanra vonatkozó átminősítési eljárás, azt jelezni kell és mellékletként csatolni kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, érkeztető-bélyegzővel ellátott átminősítési eljárás iránti kérelmet. Átminősítési eljárásnak kell tekinteni, ha az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett elnevezésnek a módosítása van folyamatban (pl.: hétvégi ház→családi ház, beépítetlen terület→családi ház stb.).

5/A. blokk: Átruházó fél nyilatkozata a belterületbe vont ingatlanra vonatkozóan

Az átruházó félnek itt kell nyilatkoznia arról, hogy a jogügylet tárgya belterületbe vont ingatlan.⁸

A blokkban lehetőség van több átruházó fél nyilatkozatára is. Minden átruházó fél esetében nyomtatott betűvel, olvashatóan szükséges kitölteni a nevét, majd ezt követően alá kell írnia (képviselővel rendelkező átruházó esetén a képviselő aláírása szükséges), végül fel kell tüntetni az átruházó fél adóazonosító jelét is.

A belterületbe vont ingatlan átruházásáról kizárólag akkor szükséges nyilatkozni, ha⁹

- a jogügylet tárgya olyan ingatlan, amelyet a tulajdonosa, vagyoni értékű jogának jogosítottja tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának – ajándékozás útján szerzett ingatlan esetén a megajándékozó (több, egymást követő ajándékozás esetén valamennyi megajándékozó), az Itv. 26. § (1) bekezdés g), h), q), t) pontja szerinti ügylet keretében szerzett ingatlan esetén a jogelőd [több, az Itv. 26. § (1) bekezdés g), h), q) pontja szerinti ügylet esetén valamennyi jogelőd], vagy a kapcsolt vállalkozás [több, az Itv. 26. § (1) bekezdés t) pontja szerinti ügylet esetén valamennyi kapcsolt vállalkozás] tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának – fennállása ideje alatt, de az ingatlan átruházását megelőző 10 éven belül minősítettek belterületté,
- az ingatlant nem az átruházó fél általi megszerzést követő 6. évben vagy azt követően minősítették belterületté,
- az átruházó nem örökléssel szerezte azt,
- a belterületbe vonás 2020. január 31-ét követően történt.

A belterületbe vont ingatlan visszterhes átruházásakor az átruházó félnek visszterhes vagyónátruházási illetéket kell fizetnie, melynek mértéke az ingatlan NAV által megállapított szerzőskori - megállapítás hiányában a szerzés időpontjára utólagosan megállapított - forgalmi értéke és a NAV által az átruházás időpontjára megállapított forgalmi értéke különbözete után 90%.¹⁰

A belterületbe vont ingatlan utáni illetékfizetési kötelezettségnél a teljes személyes illetékmentességen túl kizárólag a következő illetékmentességek alkalmazhatók:¹¹

⁷ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv. 102. § (3) bekezdése

⁸ Itv. 91. § (1) és (1a) bekezdései

⁹ Itv. 102. § (1a) bekezdése és 102/C. §-a

¹⁰ Itv. 18. § (1a) bekezdése és 19. § (6) bekezdés a) pontja

¹¹ Itv. 26. § (21) bekezdése

- a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény¹² szerinti kedvezményezett átalakulás keretében történő vagyonszerzés illetékmentessége,¹³
- a Tao tv. szerinti kedvezményezett részesedéscsere keretében történő vagyonszerzés,¹⁴
- ingatlanak, illetve a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betétnek a Tao tv. szerinti kedvezményezett eszközátruházás keretében történő átruházása esetén járó illetékmentesség,¹⁵
- ingatlanak, valamint a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betétnek a Tao tv. 4. § 23. pont a)-e) alpontja szerinti kapcsolt vállalkozások közötti átruházása esetén járó illetékmentesség¹⁶

2. lap

6. blokk: A vagyonszerző adatai

Ezt a lapot akkor is **egy példányban kell kitöltenie a vagyonszerzőnek** (vevőnek, elbirtoklónak, megajándékozottnak, vagyoni értékű jog szerzőnek stb.), ha a vagyonszerzésről szóló iratban (szerződésben, okiratban) több ingatlan vagy több értékesítő szerepel. Ha **ugyanazt az ingatlant több vagyonszerző szerzi meg, akkor a B400-as adatlapot vagyonszerzőnként kell kitölteni.**

A **névviselési kód** és az **állampolgársági kód** kódkockákat kérjük üresen hagyni, **ezt a NAV tölti ki.**

A **vagyont szerző magánszemély** esetében a következő adatok töltendőek ki kötelezően:

A **Rendelkezik-e adóazonosító jellel** sor kódkockáiba igen, illetve nem válasz esetén az X jelet kérjük beírni. Ha a válasza igen, kérjük az adóazonosító jelét is feltüntetni.

A **családi neve** sor kódkockáiba a családnevét kérjük beírni. Az első két kockába kizárólag csak a dr. cím kerülhet (id., ifj., özv. megjelölést kérjük mellőzni).

Az **utóneve(i)** sor kódkockáiba az utónevét, utóneveit kérjük beírni.

A **születési családi neve** sor kódkockáiba a születési anyakönyv szerinti családi nevét kérjük beírni. A születési utóneve(i) sor kódkockáiba a születési anyakönyv szerinti utónevét, utóneveit kérjük beírni.

Az **előző házassági családi neve** sor kódkockáit csak abban az esetben kell kitölteni, ha a jelenleg viselt házassági nevében az előző házassági családi neve is szerepel.

A **születési helye** sor kódkockáiba a helység nevét kérjük beírni.

A **születési ideje** sor kódkockáiban a születés évét, hónapját (arab számmal 1-től 12-ig) és napját kérjük megjelölni.

¹² A társasági adóról és az osztalékadóról 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao tv.)

¹³ Itv. 26. § (1) bekezdés g) pontja

¹⁴ Itv. 26. § (1) bekezdés h) pontja

¹⁵ Itv. 26. § (1) bekezdés q) pontja

¹⁶ Itv. 26. § (1) bekezdés t) pontja

Az **anyja születési családi neve** sor kódkockáiba anyja születési anyakönyv szerinti családi nevét kérjük beírni.

Az **anyja születési utóneve(i)** sor kódkockáiba a születési anyakönyv szerinti utónevet, utóneveket kérjük beírni.

Az **állampolgársága** mező kitöltése magyar és nem magyar állampolgárok esetén egyaránt kötelező. Ha a vagyonszerző hontalan, úgy kérjük ennek beírását.

Az **állandó lakóhelye** sor kódkockába a személyi igazolványában, vagy a lakcímet igazoló hatósági igazolványában feltüntetett lakásának címét kérjük beírni: az irányítószámot, a helység nevét, a közterület nevét, a közterület jellegét (pl. út, utca, tér stb.), a házszámot, ennek hiányában helyrajzi számot és ha van épület, lépcsőház, emelet, ajtó, akkor ezek számát kérjük megjelölni.

Külföldi állampolgár esetén ebben a kódkockában kell feltüntetni a magyarországi állandó vagy ideiglenes lakóhelyet, ennek hiányában a szokásos tartózkodási helyet. Ha az előzőekkel nem rendelkezik, kérjük e rovatot üresen hagyni!

Külföldi állampolgár külföldi állandó lakóhelye sor kódkockáit kérjük, hogy kizárólag az a külföldi állampolgár töltsé ki, akinek nincs magyarországi állandó vagy ideiglenes lakóhelye. Ha ezen mezőket kitölti, úgy lehetősége van magyarországi kézbesítési meghatalmazottat is bejelentenie, melyet a Főlap 3. blokkjának kitöltésével tehet meg. Ebben az esetben a Főlap alján jelölheti, hogy Ön Magyarországon lakóhellyel nem rendelkező külföldi személy, s ezért magyarországi kézbesítési meghatalmazottat jelentett be. Ezzel egyidejűleg az ezt igazoló meghatalmazást is szíveskedjen csatolni.

Figyelem!

A postázási cím mezőkben kizárólag az adóigazolvány átvételével kapcsolatban van lehetőség a lakóhelyétől eltérő postázási cím megadására. Ha az illetékügyben keletkezett iratok átvételéhez szeretne megadni levelezési, postázási címet, azt kizárólag a 'T34-es nyomtatványon teheti meg.

Az **Adóigazolványhoz postázási (egyéb értesítési) címe** rovatba azt a címet kell feltüntetni, ahová az adóigazolvány kipostázását kéri, tekintve, hogy amennyiben nem rendelkezik adóazonosító jellel, úgy ezen nyomtatvány alapján a NAV megképezi azt, amelyről értesíti Önt. Ha az Ön állandó lakóhelyétől eltérő postázási címen kívánja a NAV-tól érkező (adóigazolványon kívüli) postai küldeményt átvenni, úgy ezen postázási (értesítési) címet kérjük, hogy a NAV-hoz a „Magánszemély adóazonosító jelének egyedi kiadásához, az adateltérések rendezéséhez, és levelezési cím bejelentéséhez” megnevezésű 'T34-es számú nyomtatványon szíveskedjen bejelenteni.

Ha a vagyonszerző nem magánszemély, kizárólag **a vagyonszerző nem magánszemély** blokkban szereplő adatokat kell kötelezően kitölteni:

A **Rendelkezik-e adószámmal** sor kódkockáiba igen, illetve nem válasz esetén az X jelet kérjük beírni. Ha a válasza igen, kérjük az adószámát is feltüntetni.

Az **Elnevezés** sorba a nem magánszemély teljes, a kitöltéskor hatályos cégkivonatban, létesítő okiratban szereplő nevét kérjük beírni.

A **Székhely** sor kódkockáiba a kitöltéskor hatályos cégkivonatban, létesítő okiratban feltüntetett székhelycímet kérjük beírni: az irányítószámot, a helység nevét, a közterület nevét, a közterület jellegét (pl. út, utca, tér stb.), a házszámot – ennek hiányában helyrajzi számot – és ha van épület, lépcsőház, emelet, ajtó, akkor ezek számát kérjük megjelölni.

Külföldi vállalkozás esetén:

Az **Elnevezés** sorba a vállalkozás illetősége szerinti állam hatósága által nyilvántartásba vett elnevezést kérjük beírni.

A **Külföldi vállalkozás székhelye** sorba a vállalkozás illetősége szerinti állam hatósága által nyilvántartásba vett székhelycímet kérjük beírni: az illetősége országát, az irányítószámot, a helység nevét, a közterület nevét, a közterület jellegét (pl. út, utca, tér stb.), a házszámot – ennek hiányában helyrajzi számot – és ha van épület, lépcsőház, emelet, ajtó, akkor ezek számát kérjük megjelölni. A **Külföldi vállalkozás adóazonosító száma** sor kódkockáiba a vállalkozás illetősége szerinti állam hatósága által megállapított adóazonosító számot kérjük beírni.

3. lap

7. blokk: Visszterhes vagyonszerzés esetén az értékesítő (bevételel szerző) adatai

Ezt a lapot kizárólag visszterhes – azaz ellenérték fejében történő – vagyonszerzés esetén, értékesítő, bevételt szerző személyenként (eladónként) egy példányban kell kitölteni.

Kérjük, hogy ezt a lapot annyi példányban szíveskedjen kitölteni, ahány értékesítőtől az Ön vagyonszerzése történt. Ha a jogügyletben több értékesítő volt, s egyértelműen nem határozható meg, hogy az Ön vagyonszerzése mely értékesítő(k)tól történt, úgy kérjük, hogy a lapot valamennyi értékesítőre vonatkozóan töltsse ki.

A lapot nem kell kitölteni ingatlanok közérdekű célra történő megvásárlása és kizárólag magánszemélyek által kötött tartási, életjáradéki és öröklési szerződés keretében történő ingatlan visszterhes átruházása esetén, illetve ha a szerzés nem visszteher fejében történt (pl. elbirtoklás, egyesülés, kiválás).

A névviseelési kód és az állampolgársági kód kódkockákat kérjük üresen hagyni, ezt a NAV tölti ki.

Az értékesítő magánszemély esetében a következő adatok kötelezően kitöltendőek:

A **Rendelkezik-e adóazonosító jellel** sor kódkockáiba igen, illetve nem válasz esetén az X jelet kérjük beírni.

Ha a válasza igen, kérjük az adóazonosító jelét is feltüntetni szíveskedjen.

A **családi neve** sor kódkockáiba a családnevet kérjük beírni. Az első két kockába kizárólag csak a dr. cím kerülhet (id., ifj., özv. megjelölést kérjük mellőzni).

Az **utóneve(i)** sor kódkockáiba az utónevét, utóneveit kérjük beírni.

A **születési családi neve** sor kódkockáiba a születési anyakönyv szerinti családi nevét kérjük beírni.

A **születési utóneve(i)** sor kódkockáiba a születési anyakönyv szerinti utónevét, utóneveit kérjük beírni.

Az **előző házassági családi neve** sor kódkockáit csak abban az esetben kell kitölteni, ha a jelenleg viselt házassági nevében az előző házassági családi neve is szerepel.

A **születési helye** sor kódkockáiba a helység nevét kérjük beírni.

A **születési ideje** sor kódkockáiban a születés évét, hónapját (arab számmal 1-től 12-ig) és napját kérjük megjelölni.

Az **anya születési családi neve** sor kódkockáiba anyja születési anyakönyv szerinti családi nevét kérjük beírni.

Az **anya születési utóneve(i)** sor kódkockáiba a születési anyakönyv szerinti utónevet, utóneveket kérjük beírni.

Az **állampolgársága** mező kitöltése magyar és nem magyar állampolgárok esetén egyaránt kötelező. Ha az értékesítő (bevételel szerző) hontalan, úgy kérjük ennek beírását.

Az **állandó lakóhelye** sor kódkockáiba a személyi igazolványában, vagy a lakcímet igazoló hatósági igazolványában feltüntetett lakásának címét kérjük beírni: az irányítószámot, a helység nevét, a közterület nevét, a közterület jellegét (pl. út, utca, tér stb.), a házszámot, ennek hiányában helyrajzi számot és ha van épület, lépcsőház, emelet, ajtó, akkor ezek számát kérjük megjelölni.

Külföldi állampolgár esetén ebben a kódkockában kell feltüntetni a magyarországi állandó vagy ideiglenes lakóhelyet, ennek hiányában a szokásos tartózkodási helyet. Ha az előzőekkel nem rendelkezik, kérjük e rovatot üresen hagyni!

Külföldi állampolgár külföldi állandó lakóhelye sor kódkockáit kérjük, hogy kizárólag az a külföldi állampolgár töltsse ki, akinek nincs magyarországi állandó vagy ideiglenes lakóhelye.

Figyelem!

A postázási cím mezőkben kizárólag az adóigazolvány átvételével kapcsolatban van lehetőség a lakóhelyétől eltérő postázási cím megadására. Ha az illetéktügyben keletkezett iratok átvételéhez szeretne megadni levelezési, postázási címet, azt kizárólag a 'T34-es nyomtatványon teheti meg.

Az **Adóigazolványhoz postázási (egyéb értesítési) címe** rovatba azt a címet kell feltüntetni, ahová az adóigazolvány kipostázását kéri, tekintve, hogy amennyiben nem rendelkezik adóazonosító jellel, úgy ezen nyomtatvány alapján a NAV megképezi azt, amelyről értesíti Önt. Ha az Ön állandó lakóhelyétől eltérő postázási címen kívánja a NAV-tól érkező (adóigazolványon kívüli) postai küldeményt átvenni, úgy ezen postázási(értesítési) címet kérjük, hogy a NAV-hoz a „Magánszemély adóazonosító jelének egyedi kiadásához, az adateltérések rendezéséhez, és levelezési cím bejelentéséhez” megnevezésű 'T34-es számú nyomtatványon szíveskedjen bejelenteni.

Ha az értékesítő (bevételel szerző) nem magánszemély, kizárólag **az értékesítő (bevételel szerző nem magánszemély** blokkban szereplő adatokat kell kötelezően kitölteni:

A **Rendelkezik-e adószámmal** sor kódkockáiba igen, illetve nem válasz esetén az X jelet kérjük beírni. Ha a válasza igen, kérjük az adószámát is feltüntetni.

Az **Elnevezés** sorba a nem magánszemély teljes, a kitöltéskor hatályos cégkivonatban, létesítő okiratban szereplő nevét kérjük beírni.

A **Székhely** sor kódkockáiba a kitöltéskor hatályos cégkivonatban, létesítő okiratban feltüntetett székhelycímet kérjük beírni: az irányítószámot, a helység nevét, a közterület nevét, a közterület jellegét (pl. út, utca, tér stb.), a házszámot – ennek hiányában helyrajzi számot – és ha van épület, lépcsőház, emelet, ajtó, akkor ezek számát kérjük megjelölni.

Külföldi vállalkozás esetén:

Az **Elnevezés** sorba a vállalkozás illetősége szerinti állam hatósága által nyilvántartásba vett elnevezést kérjük beírni.

A **Külföldi vállalkozás székhelye** sorba a vállalkozás illetősége szerinti állam hatósága által nyilvántartásba vett székhelycímet kérjük beírni: az illetősége országát, az irányítószámot és a helység nevét, a közterület nevét, a közterület jellegét (pl. út, utca, tér stb.), a házszámot – ennek hiányában helyrajzi számot – és ha van épület, lépcsőház, emelet, ajtó, akkor ezek számát kérjük megjelölni.

A **Külföldi vállalkozás adóazonosító száma** sor kódkockáiba a vállalkozás illetősége szerinti állam hatósága által megállapított adóazonosító számot kérjük beírni.

4. lap

8. blokk: Visszterhes vagyonszerzésre vagy ajándékozásra vonatkozó teljes személyes illetékmentesség

A mentesség bármely jogcímen történt vagyonszerzés esetén érvényesíthető. Kérjük, hogy az érvényesíteni kívánt mentességet a megfelelő jelölő kódkockában X-el jelölje. Ezen illetékmentesség megjelölése esetén egyéb mentességet, kedvezményt megjelölni nem lehet.

1. Abban az esetben kell kitölteni, ha a személyes illetékmentességre az **Itv. 5. § (1) bekezdés e) pontja** alapján jogosult.

Az **Itv. 5. § (1) bekezdés e) pontja** szerint teljes személyes illetékmentességben részesül az egyházi jogi személy.

2. Abban az esetben kell kitölteni, ha a személyes illetékmentességre az **Itv. 5. § (1) bekezdés f) pontja** alapján jogosult.

Az **Itv. 5. § (1) bekezdés f) pontja** szerint teljes személyes illetékmentességben részesül az alapítvány (ideértve a közalapítványt is), továbbá a közfeladatot ellátó közérdekű vagyongazdálkodó alapítvány és az általa fenntartott felsőoktatási intézmény.

Alapítvány¹⁷ a Civil törvény¹⁸ szerinti közhasznú jogállású alapítvány, továbbá a más EGT-államban nyilvántartásba vett alapítvány, ha igazolja, hogy teljesíti a Civil törvény szerinti közhasznú szervezetté történő minősítés feltételeit, ide nem értve a magyarországi nyilvántartásba vételt; valamint az alapítás évében és az azt követő két évben az az újonnan létrejött alapítvány, amely vállalja, hogy az alapítás évét követő második év végéig e feltételeknek eleget tesz. A 2019. december 31-ig hatályos rendelkezések értelmében a magánszemély, jogi személy által tartós közérdekű célra alapított, az alapítvány székhelye szerint illetékes törvényszék által nyilvántartásba vett szervezet minősült alapítványnak.

Vagyonkezelő alapítvány¹⁹ a vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény²⁰ szerinti vagyonkezelő alapítvány, mezőgazdasági vagyonkezelő alapítvány, a közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény szerinti alapítvány, továbbá a más EGT-államban nyilvántartásba vett alapítvány, ha igazolja, hogy teljesíti a vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény által előírt, a vagyonkezelő alapítványok alapítására és működésére vonatkozó feltételeket.

Az első jelölőnégyzetben azok az alapítványok jelölhetik illetékmentességüket, amelyek az Itv. alkalmazásában a 2020. január 1-je előtti szabályok szerint alapítványnak minősülnek²¹. Ebben az esetben azt kell vállalniuk, hogy 2023. január 15-ig igazolják a NAV-nak, hogy az alapítvány a Civil törvény szerinti közhasznú jogállást szerzett²², melyről az adatlapon is nyilatkozni lehet. Ilyen formában a mentesség kizárólag 2022. december 31-ig kérhető. Ha a vagyonszerző e vállalását nem teljesíti, az 5. § (1) bekezdés f) pontja szerinti feltételes személyes mentességre tekintettel meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben köteles az állami adóhatóság felhívására megfizetni. A vagyonszerző megszűnése esetén e fizetési kötelezettség az alapítót vagy annak jogutódját terheli.

A második jelölőnégyzetben azok az alapítványok jelölhetik illetékmentességüket, amelyek a Civil törvény szerint közhasznú jogállású alapítványnak minősülnek. Az alapítványt az illetékmentesség csak abban az esetben illeti meg, ha a vagyonszerzést megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége, külföldi illetőségű szervezet esetén a társasági adónak megfelelő közteherfizetési kötelezettsége nem keletkezett.²³ Ezt a NAV hivatalból vizsgálja.

A harmadik jelölőnégyzetben azok az alapítványok jelölhetik illetékmentességüket, amelyek más EGT-államban nyilvántartásba vett, vagy újonnan létrejött, más EGT-államban nyilvántartásba vett alapítványnak minősülnek. Ebben az esetben azt kell vállalniuk és igazolniuk a NAV felé, hogy teljesítik a Civil törvény szerinti közhasznú szervezetté történő minősítés feltételeit (ide nem értve a magyarországi nyilvántartásba vételt), mely nyilatkozatot az adatlap tartalmaz. Ha a vagyonszerző vállalása ellenére az alapítás évét követő második év végéig nem igazolja, hogy újonnan létrejött, más EGT-államban nyilvántartásba vett alapítványként az alapítás évét követő második év végéig teljesítette a Civil törvény szerinti közhasznú szervezetté történő minősítés – magyarországi nyilvántartásba vételen kívüli –

¹⁷ Az Itv. 2020. január 1-től hatályos 102. § (1) bekezdés v) pontja szerint

¹⁸ 2011. évi CLXXV. törvény az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról

¹⁹ Az Itv. 2021. június 10-től hatályos 102. § (1) bekezdés u) pontja szerint

²⁰ 2019. évi XIII. törvény a vagyonkezelő alapítványokról

²¹ Itv. 102. § (1) bekezdés v) pontja

²² Itv. 99/T. §

²³ Itv. 5. § (2) bekezdése

feltételeit, úgy az igénybe vett mentességre tekintettel meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben köteles az állami adóhatóság felhívására megfizetni.²⁴ Az alapítvány megszűnése esetén e fizetési kötelezettség az alapítót vagy annak jogutódját terheli.

A negyedik jelölőnégyzetben azok az alapítványok jelölhetik illetékmentességüket, amelyek újonnan létrejött, belföldi alapítványok. Ebben az esetben azt kell vállalniuk és igazolniuk a NAV-nak, hogy az alapítás évét követő második év végéig a Civil törvény szerinti közhasznú jogállást szereznek, mely nyilatkozatot az adatlap tartalmaz. Ha a vagyonszerző a vállalása ellenére az alapítás évét követő második év végéig nem igazolja, hogy újonnan létrejött belföldi alapítványként az alapítás évét követő második év végéig a Civil törvény szerinti közhasznú jogállást szerzett, úgy az 5. § (1) bekezdése *f*) pontja alapján igénybe vett mentességre tekintettel meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben köteles az állami adóhatóság felhívására megfizetni.²⁵ Az alapítvány megszűnése esetén e fizetési kötelezettség az alapítót vagy annak jogutódját terheli.

Az ötödik jelölőnégyzetben azok az alapítványok jelölhetik illetékmentességüket, amelyek a vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény szerinti vagyonkezelő alapítványnak minősülnek.

A hatodik jelölőnégyzetben azok az alapítványok jelölhetik illetékmentességüket, amelyek más EGT-államban lettek nyilvántartásba véve és vagyonkezelő alapítványok. Ebben az esetben azt kell vállalniuk és igazolniuk a NAV felé, hogy teljesítik a vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény által előírt, a vagyonkezelő alapítványok alapítására és működésére vonatkozó feltételeket.

A hetedik jelölőnégyzetben azok az alapítványok jelölhetik illetékmentességüket, amelyek a közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény szerinti alapítványnak minősülnek.

A nyolcadik jelölőnégyzetben azok a felsőoktatási intézmények jelölhetik illetékmentességüket, amelyek közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítvány fenntartásában működnek.

2. Abban az esetben kell kitölteni, ha a személyes illetékmentességre az **Itv. 5. § (1) bekezdés k) pontja** alapján jogosult.

Az **Itv. 5. § (1) bekezdés k) pontja** szerint teljes személyes illetékmentességben részesül az Észak-atlanti Szerződés Szervezete, az Észak-atlanti Szerződés tagállamainak és a Békepartnerség más részt vevő államainak Magyarországon tartózkodó fegyveres erői, valamint az Észak-atlanti Szerződés alapján felállított nemzetközi katonai parancsnokságok, és e fegyveres erők és parancsnokságok személyi állományába tartozó vagy alkalmazásában álló nem magyar állampolgárságú, katonai szolgálatban lévő és polgári állományú személyek, kizárólag a szolgálati kötelezettségükkel összefüggő illetékügyek tekintetében.

3. Abban az esetben kell kitölteni, ha a személyes illetékmentességre az **Itv. 5. § (1) bekezdés n) pontja** alapján jogosult.

Az **Itv. 5. § (1) bekezdés n) pontja** szerint teljes személyes illetékmentességben részesül az Európai Közösségek, valamint azok intézményei és szervei, hivatalai, elkülönült alapjai.

²⁴ Itv. 87. § (6) és 5. § (1) bekezdése *f*) pontja

²⁵ Itv. 87. § (6) bekezdése

4. Teljes személyes illetékmentesség az **Itv. 6. § (1) bekezdése** alapján

Az **Itv. 6. § (1) bekezdése** szerint a nemzetközi szervezet, ennek tisztségviselői és családtagjaik, idegen állam, idegen állam magyarországi diplomáciai, konzuli és egyéb képviselete, ezek tagjai és családtagjaik illetékmentességére nézve nemzetközi szerződés, ennek hiányában a viszonyosság az irányadó. A viszonyosságon alapuló illetékmentesség természetes személyek esetén kizárólag a szolgálati kötelezettséggel összefüggő illetékügyek tekintetében alkalmazható. A **6. § (2) bekezdése** alapján a viszonyosság kérdésében az adópolitikáért felelős miniszternek a külpolitikáért felelős miniszterrel egyetértésben kialakított állásfoglalása az irányadó.

Ha a vagyonszerzőt személyes illetékmentesség illeti meg, a mentesség igénybevételére irányuló nyilatkozat valamennyi, a vagyonszerzés alapját jelentő okiratban szereplő ingatlanra érvényes.

Az Itv. 5. §-ába foglalt további teljes személyes illetékmentességeket külön jelezni nem kell, azokat a NAV automatikusan vizsgálja.

Ha az adózó az Itv. 5. § (1) bekezdés a)-b), h-l) és n)-q) és s)-t) pontja szerinti illetékmentességgel érintett, úgy a NAV fizetési meghagyást nem ad ki, a kizárólag az ügyiratra jegyzi fel az illetékmentesség alkalmazásának tényét tartalmazó döntést.²⁶

5/A, 5/B, 5/C és 5/D lap

9. blokk: Visszterhes vagyonszerzésre vonatkozó mentességek

Visszterhes vagyonszerzés esetén kedvezmények vonatkozásában a 6/A és 6/B, ajándékozás esetén kedvezményekre, mentességekre a 7. számú lapokat kérjük kitölteni. Kérjük, hogy a mentességek közül csak egyet jelöljön meg. Felhívjuk figyelmét, hogy kedvezmény és mentesség egyszerre nem jelölhető meg.

A bejegyzett élettársak vagyonszerzései vonatkozásában az Itv. rendelkezéseinek alkalmazásakor a házastársakra vonatkozó illetékkedvezményi és illetékmentességi szabályok figyelembevételével jár el a NAV.²⁷ A bejegyzett élettársi kapcsolat akkor jön létre, ha az anyakönyvvezető előtt együttesen jelenlévő két, tizennyolcadik életévét betöltött, azonos nemű személy személyesen kijelenti, hogy egymással bejegyzett élettársi kapcsolatot kíván létesíteni.²⁸

Az alábbi mezők kötelezően kitöltendőek, amennyiben a vagyonszerző nyilatkozni kíván a mentességről:

A **helyrajzi szám** feltüntetésére szolgáló mezőben meg kell adni annak az ingatlannak a helyrajzi számát, melyre vonatkozóan mentességet kíván igénybe venni. Kérjük azt is megjelölni, hogy az ingatlanon szerzett mely jog vonatkozásában kéri az adott mentességet. Ha ugyanazon ingatlanra vonatkozóan több szerzési (pl.: tulajdonjog és haszonélvezet) jogcímen

²⁶ Itv. 78. § (1) bekezdése

²⁷ A bejegyzett élettársi kapcsolatról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XXIX. törvény (továbbiakban: Békvtv.) 3. § (1) bekezdése

²⁸ Békvtv. 1. § (1) bekezdése

kíván mentességet érvényesíteni, úgy szerzési jogcímenként kell a jelen lapot kitölteni. Ha a vagyonszerző a vagyonszerzés során több ingatlant szerez, csak azon ingatlan vagy ingatlanok vonatkozásában kell a lapot kitölteni, amelyre vagyonszerzési illeték megfizetése alóli mentességet kíván érvényesíteni.

10., 12. és 14. blokk: Mentességek visszerhes vagyonszerzés esetén

Mentességek:

Az igénybe venni kívánt mentesség(ek)nél a megfelelő jelölő kódkockába X-et kell tenni. Kérjük, hogy a mentesség érvényesítése esetén a tájékoztató erre vonatkozó részét figyelmesen olvassa el. A mentesség érvényesítéséhez szükséges okiratokat, dokumentumokat a nyomtatvánnyal együtt szíveskedjen benyújtani az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében. A csatolt nyilatkozatok darabszámát a megfelelő kódkockában szíveskedjen megjelölni.

Tájékoztatjuk, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés a), f), i), p), q), r) t) és y) pontja illetve a 26. § (1a) bekezdés a)-d) és f) pontja szerinti illetékmentességek kivételével a 26. § (1) és (1a) bekezdés szerinti illetékmentes vagyonszerzések esetén a NAV fizetési meghagyást nem ad ki, az illetékmentesség alkalmazásának tényét tartalmazó döntését kizárólag az ügyiratra jegyzi fel.

1. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján járó feltételes illetékmentesség

Mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték alól 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 bemutatásáról 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.

Ha az adatlapon nem nyilatkozott a lakóház építési szándékáról, lehetőség van a fizetési meghagyás véglegessé válásáig ezt megtennie külön nyilatkozatban a NAV-nál.

Az illetékmentesség feltétele, hogy 4 éven belül a lakóház felépüljön.

A lakóház felépítését a NAV a 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi, és a felfüggesztett illetéket törli, ha

- megállapítja, hogy az illetékes építésügyi hatóság a határidőn belül a vagyonszerző nevére szóló végleges használatbavételi engedélyt adott ki, illetve a használatbavételt tudomásul vette, vagy
- a vagyonszerző a lakóház felépítését az illetékes építésügyi hatóság által határidőn belül kiadott, a vagyonszerző nevére szóló végleges használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

Ha a határidő lejártáig a használatbavételi engedély nem vált véglegessé, a NAV a felfüggesztett illetéket akkor törli, ha a használatbavételi engedély a határidő lejártát követően változatlan tartalommal – ide nem értve a kijavítással érintett részeket – véglegessé válik. Ezt a NAV szintén az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 4 éves határidő lejártát követően a beépítés tényét a vagyonszerző nem köteles igazolni, a NAV hivatalból vizsgálja a feltétel teljesülését az Országos Építésügyi Nyilvántartásból.

A NAV akkor is törli a felfüggesztett illetéket, ha a véglegessé vált használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány a tulajdonjogot és – vagyoni értékű jog szerzése esetén – a vagyoni értékű jogot egyidejűleg megszerzők egyike nevére szól.

Ha a maximális beépíthetőség az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában és a használatbavételi engedély kiadásának, illetve a használatbavétel tudomásulvételének időpontjában eltérő, a kettő közül a vagyonszerzőre összességében kedvezőbbet kell figyelembe venni.

Ha 4 éven belül nem építi fel a lakóházat, akkor az eredeti esedékességtől felszámított késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni a felfüggesztett illetéket.

Tájékoztatjuk arról, hogy a 4 éves határidő meghosszabbítására semmilyen indokra tekintettel nincs lehetőség.

Lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak az az ingatlan minősül, ami a területileg illetékes építésügyi hatóság igazolása alapján a helyi építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet, vagy olyan földrészlet volt az illetékkötelezettség keletkezésének napján (főszabály szerint a szerződés megkötésének a napja, a kivételeket az Itv. 3. § (3) bekezdésének b)-d) pontjai és (5)-(6) bekezdései tartalmazzák), melyen szerkezetkész állapotot el nem érő, lakóház céljára létesülő építmény áll.

Lakóépületnek minősül az épület, ha abban a lakáscélú helyiségek aránya az 50%-ot meghaladja.

Ha a vagyonszerző több telket vásárolt, és mindegyik esetében vállalta lakóház felépítését, majd a telkeket utóbb egyesítette, az illetéket a NAV akkor törli, ha az új telek esetén a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Ellenkező esetben valamennyi telek után meg kell fizetni az illetéket és a késedelmi pótlék összegét is. Ha a vagyonszerző a megszerzett telket utóbb megosztja, a NAV a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely arra a megosztás során létrejött telekre esik, amelyen a lakóház felépült, feltéve, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni.

A lakóház felépítésére nyitva álló határidőn belül a vagyonszerző gazdálkodó szervezet átalakulása, egyesülése, szétválása vagy magánszemély vagyonszerző halála esetén a lakóház felépítését az ingatlant megszerző jogutód, örökös is teljesítheti. Ebben az esetben a lakóház felépítését a jogutód, örökös nevére szóló használatbavételi engedély illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány igazolja.

2. A lakástulajdon kezelői jogának megszerzése után az Itv. 26. § (1) bekezdés b) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon kezelői jogának a megszerzése.

3. A közcélú vízi-létesítményre és tartozékaira vonatkozóan kezelői jog, üzemeltetési jog, vagyonkezelői jog megszerzése utáni illetékmentesség az Itv. 26. § (1) bekezdés c) pontja alapján

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a közcélú vízi-létesítményre és tartozékára vonatkozóan a kezelői jog, az üzemeltetési jog és a vagyonkezelői jog megszerzése.

4. Az állami tulajdonban lévő természetvédelmi terület kezelői jogának természetvédelmi kezelő által történő megszerzése esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés d) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami tulajdonban lévő természetvédelmi terület kezelői jogának a természetvédelmi kezelő által történő megszerzése.

5. Az állami vagyon vagyonkezelői jogának megszerzése esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés e) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami vagyon vagyonkezelői jogának megszerzése.

6. Vállalkozó által értékesített új lakás tulajdonjogának megszerzése esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építetett – 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.

A mentesség feltételeinek teljesülését – amennyiben az az adásvételi szerződésből nem állapítható meg – a vagyonszerzőnek kell a NAV-nál a vállalkozó e feltételek teljesüléséről szóló nyilatkozatával igazolni, mely – az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében – megtehető egy, az adatlaphoz csatolt nyilatkozatban.

Vállalkozónak kell tekinteni a gazdálkodó szervezetet, illetve a vállalkozói tevékenység végzésére jogosult egyéb szervezetet.

7. Az Itv. 26. § (1) bekezdés g) pontja alapján, a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kedvezményezett átalakulás keretében történő vagyonszerzés illetékmentessége

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény²⁹ szerinti kedvezményezett átalakulás keretében történő vagyonszerzés, ha a

²⁹ A társasági adóról és az osztalékadóról 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao tv.)

vagyonszerző nyilatkozik, hogy nem olyan külföldi államban van székhelye vagy üzletvezetése helye alapján illetősége,

a) amelyben a vagyonszerző által az adóévre fizetendő társasági adónak megfelelő adó és az adóalap [csoportos adóalanyiség esetén a csoportszinten fizetett (fizetendő) adóvisszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap] százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9%-ot vagy

b) amelynek jogszabályai szerint – nulla vagy negatív eredmény és adóalap esetén – a társasági adónak megfelelő adó mértéke, több adómérték esetén a legkisebb adómérték nem éri el a 9%-ot vagy

c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9%-os mértéket elérő adó.

8. Sportcélú ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés i) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól – az Itv. 26. § (16) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – a sportcélú ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése, ha a vagyonszerző vállalja, hogy az ingatlant a szerződéstől számított 15 évig nem idegeníti el és sport célra használja vagy hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig kell nyilatkoznia a NAV-nál. Az illetékmentesség a sportcélú ingatlannal egybeépült vagy azzal együtt nyilvántartott, sportcélú ingatlanok nem minősülő ingatlanrész forgalmi értékére eső illetékalaprész tekintetében nem alkalmazható. Ezen rendelkezés kapcsán sportcélú használatnak vagy hasznosításnak minősül, ha a vagyonszerző az ingatlant versenyrendszerben szervezett verseny, mérkőzés, illetve sportszervezet, sportiskola, utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítvány vagy sportszövetség által szervezett edzés megtartására, vagy szabadidősport esemény, diák-, főiskolai-egyetemi sport esemény megtartására használja vagy ilyen eseményekre hasznosítja.

A mentesség jelölésével egyidejűleg az adatlapon nyilatkozni kell arra vonatkozóan, hogy az illetékmentességet milyen támogatásként kívánja igénybe venni az arra jogosult adózó, illetve arról is, ha nincs nyilatkozattételi kötelezettsége a támogatással kapcsolatban.

Ha a sportcélú ingatlant – a Tao tv. 22/C. § (6) bekezdésének b) pontjában, valamint 22/C. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – olyan hivatásos sportszervezet használja, amely nem a Tao tv. 4. § 41. pontja szerinti látvány-csapatsportban működik, akkor az illetékmentesség az adózó választása szerint

a) az (EU) 2023/2831 bizottsági rendelet szerinti de minimis támogatásnak, vagy

b) a Szerződés 107. és 108. cikke alkalmazásában bizonyos támogatási kategóriáknak a belső piaccal összeegyeztethetőségéről szóló 2014. június 17-i 651/2014/EU bizottsági rendelet 55. cikke szerinti, sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatásnak (a továbbiakban: sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatás) minősül. E rendelkezés alkalmazásában hivatásos sportszervezetnek minősül a nem látvány-csapatsportágak országos sportági szakszövetsége, országos sportági szövetsége által kiírt versenyrendszerben (bajnokságban) részt vevő (indulási jogot elnyert) sportszervezet – ideértve a sportiskolát és az utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítványt is – abban az esetben, ha az ilyen sportszervezet hivatásos sportolót alkalmaz.³⁰

Ha a vagyonszerző az Itv. 26. § (16) bekezdésben meghatározott esetben az (EU) 2023/2831

³⁰ Itv. 26. § (16) bekezdése

bizottsági rendelet szerinti de minimis támogatás, illetve a sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatás feltételeinek nem felel meg, a mentesség alkalmazásának hiányában járó illeték, illetve a megállapított, de meg nem fizetett illeték megfizetésére a 87. § (4) bekezdését kell megfelelően alkalmazni.³¹ Ha a vagyonszerző a 15 év letelte előtt a mentességgel érintett ingatlant elidegeníti vagy igazolhatóan nem sport célra használja, hasznosítja, a mentesség alkalmazásának hiányában járó illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetnie.³²

Felhívjuk a figyelmet, hogy az illetékmentesség csak akkor minősül támogatásnak, ha a sportcélú ingatlant az Itv-ben meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelelő hivatásos sportszervezet használja majd.

Abban az esetben, ha a sportcélú ingatlant nem az Itv-ben meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelelő hivatásos sportszervezet használja majd, úgy támogatással kapcsolatos nyilatkozattételi kötelezettsége nincsen, amit az adatlapon szintén jelölni szükséges.

9. Kisajátított, bányakárt szenvedett ingatlanért cserébe kapott vagy a kártalanítási összegből vásárolt ingatlan szerzése, vagy a kisajátított, bányakárt szenvedett ingatlanon fennálló ugyanolyan vagyoni értékű jog szerzése után az Itv. 26. § (1) bekezdés j) pontja alapján járó illetékmentesség

A mentesség csak akkor biztosítható, ha a kisajátított, bányakárt szenvedett ingatlanon fennállt joggal azonos nemű jogot szerez a vagyonszerző a csereingatlanon vagy a kártalanítási összegből vásárolt ingatlanon. Ha a fent említett csereingatlan a kisajátítottnál értékesebb, vagy ha a megszerzett ingatlan forgalmi értéke a kártalanítási összeget, illetőleg ennek a vevőre eső arányos részét meghaladja, az illetékmentesség a többet nem terjed ki.

10. A kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlásra, ide értve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog vásárlására vonatkozó Itv. 26. § (1) bekezdés k) pontjában írt illetékmentesség

A vevő a kisajátítási eljárás lefolytatására jogosult szerv nyilatkozatával köteles igazolni, hogy helye lett volna kisajátításnak arra a célra, amelynek megvalósítására az ingatlant tőle megvásárolták (az illetékes kormányhivatal nyilatkozatát kérjük csatolni).

11. Elővásárlási jog alapján helyi önkormányzat vagy állam tulajdonában álló lakás tulajdonjogának, hasznélvezeti jogának megszerzése után az Itv. 26. § (1) bekezdés m) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló lakás tulajdonjogának, hasznélvezeti jogának a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 49. §-ának (1)-(2) bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkező személy által történő megszerzése.

A lakástörvény fent írt szakaszai alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába

³¹ Itv. 26. § (17) bekezdése

³² Itv. 87. § (4) bekezdése, 26. § (1) bekezdésének i) pontja

került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat egyenlő arányban, a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában és az előbbiekben felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét. Társbérllet esetén a közösen használt lakóterületet az egyes társbérlők által kizárólagosan használt lakóterület arányban kell figyelembe venni.

12. Birtokösszevonási célú földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló termőföldtulajdon szerzése, valamint ehhez kapcsolódóan haszonélvezet, használat jogának alapítása esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés n) pontja alapján járó illetékmentesség

A mentesség a termőföldnek minősülő ingatlan birtokösszevonási célú földcsere jogcímén történt vagyonszerzés, valamint ehhez kapcsolódó haszonélvezet, használat jogának alapítása esetében biztosítható. A haszonélvezet, használat jogának alapítása abban az esetben mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól, ha az elcserélt földrészletet azonos jogosult javára haszonélvezet, használat joga terhelte.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a jogcím a jogügyletből nem állapítható meg egyértelműen, a NAV a tényállás tisztázása céljából a vagyonszerzőt a jogcím igazolására hívhatja fel.

A mentesség a következő művelési ágban nyilvántartott ingatlanok vonatkozásában biztosítható: az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott ingatlanok, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.³³ További feltétel, hogy a felsorolt valamelyik célra hasznosított külterületi földrészlet legyen az ingatlan; azonban a földrészleten bármilyen célra létesített épület nem mentes az illeték alól.

13. Ügyvédi irodák közötti, átalakulással bekövetkező vagyonszerzés illetékmentessége az Itv. 26. § (1) bekezdés o) pontja alapján

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az ügyvédi iroda olyan átalakulással (egyesülés, szétválás), kamarai formaváltással bekövetkező vagyonszerzése, amikor a létrejövő iroda (irodák) a korábbiak jogutódjai lesz(nek).

14. Termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Az illetékmentesség alkalmazásában

³³ Itv. 102. § (1) bekezdés m) pontja

a) nem minősül elidegenítésnek

aa) a kisajátítás,

ab) a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés,

ac) a birtokösszevonási célú földcsere és

ad) a termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló átadása,

ae) földön fennálló a tulajdonjognak, vagyoni értékű jognak a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerinti bekebelezés következtében történő megszűnése.

b) nem minősül a 26. § (1) bekezdés p) pont pb) és pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását

ba) földművesnek minősülő, Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója javára engedi át, vagy

bb) legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, vagy

bc) olyan családi mezőgazdasági társaság javára engedi át, amelyben tag, vagy

bd) olyan erdőbirtokossági társulat javára engedi át, amelyben a vagyonszerző vagy a közeli hozzátartozója társulati érdekeltséggel rendelkezik, vagy

be) erdőkezelésbe adja,

feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére a termőföld használója, hasznosítója vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá mezőgazdasági termelőszervezet részére történő átengedés esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá, továbbá erdőbirtokossági társulat részére történő átengedés esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy az erdőbirtokossági társulati tagságát fenntartja.³⁴

A feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

a) a vagyonszerző a termőföldet – a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti,

b) a vagyonszerző a termőföldön – használatának, hasznosításának a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy

c) a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,

d) a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti, vagy az erdőbirtokossági társulati tagságát nem tartja fenn,

az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálzásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozó

³⁴ Itv. 26. § (18) bekezdés

által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.³⁵

Ha a termőföld nem terhelt vagyoni értékű joggal, úgy az 5 éves határidő a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítandó, így kérjük, hogy a mentesség feltételeinek vállalását és a birtokbaadás időpontját az adatlapon szíveskedjen jelölni.

Ha a termőföld vagyoni értékű joggal terhelt, úgy az 5 éves határidő a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítandó, így kérjük, hogy ha a vagyoni értékű jog megszűnésének időpontja már ismert, úgy azt, valamint a mentesség feltételeinek vállalását az adatlapon szíveskedjen jelölni.

Ha a határidő lejártát megelőzően akár adózói kérelem alapján, akár eljárása során hivatalból észlelte a NAV a feltételek nem teljesülését, előírja a jogkövetkezményként megállapított illetéket az adózó terhére.

15. Kedvezményezett eszközátruházás keretében történő vagyonátruházás után az Itv. 26. § (1) bekezdés q) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól

q) ingatlanok, illetve a 18. § (2) bekezdésének h) pontja szerinti vagyoni betétnek a Tao tv. szerinti kedvezményezett eszközátruházás keretében történő átruházása, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

qa) az átruházó az átruházás évében és az azt megelőző két naptári évben nem vette igénybe a 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket és a 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján felfüggesztett illetéktartozással nem rendelkezik,

qb) az átruházott eszközöknek a pénzeszközök és pénzkövetelések összegével csökkentett értékében az ingatlanok és a 18. § (2) bekezdésének h) pontja szerinti vagyoni betétek aránya az átadáskor és az átadást legalább 6 hónappal megelőzően lezárt utolsó adóév utolsó napján nem haladja meg az 50%-ot,

qc) az átruházó társaság legalább két üzletággal rendelkezik, melyek az átruházást megelőző két teljes, 12 hónapos adóévben önálló üzletágként működtek,

qd) az átvevő társaság vállalja, hogy az átruházás évét követő 2. naptári év végéig nem veszi igénybe a 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket.

A mentesség igénybevétele esetén a fent írt feltételekről az átruházó nyilatkozatát, illetve az átvevő kötelezettség vállalását a jogügyletbe kell foglalni, vagy ennek hiányában csatolni szükséges. Az átvevő kötelezettség vállalásáról az adatlapon is nyilatkozhat, továbbá jelölheti az illetékmentességhez szükséges dokumentumok csatolását.

Fentiekén túlmenően az illetékmentesség csak akkor vehető igénybe, ha a vagyonszerző nyilatkozik, hogy nem olyan külföldi államban van székhelye vagy üzletvezetése helye alapján illetősége,

³⁵ Itv. 26. § (18a) bekezdés

- a) amelyben a vagyonszerző által az adóévre fizetendő társasági adónak megfelelő adó és az adóalap [csoportos adóalanyiság esetén a csoportszinten fizetett (fizetendő) adóvisszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap] százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9%-ot vagy
- b) amelynek jogszabályai szerint – nulla vagy negatív eredmény és adóalap esetén – a társasági adónak megfelelő adó mértéke, több adómérték esetén a legkisebb adómérték nem éri el a 9%-ot vagy
- c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9%-os mértéket elérő adó.

16. Az építésügyi szabályok és a településrendezési terv alapján sportcélú ingatlan létrehozására alkalmas beépítetlen földrészlet tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának sporttevékenységet, annak szervezését, valamint a sporttevékenység feltételeinek megteremtését végző sportszervezet, sportiskola, utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítvány vagy sportszövetség általi megszerzése esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés r) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól – a (16) bekezdésben foglaltakra figyelemmel – az építésügyi szabályok és a településrendezési terv alapján sportcélú ingatlan létrehozására alkalmas beépítetlen földrészlet tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának sporttevékenységet, annak szervezését, valamint a sporttevékenység feltételeinek megteremtését végző sportszervezet, sportiskola, utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítvány vagy sportszövetség általi megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül sportcélú ingatlant hoz létre és vállalja, hogy az így létrehozott sportcélú ingatlant az üzembe helyezéstől számított 15 évig nem idegeníti el és sport célra használja vagy hasznosítja. Ha a vagyonszerző a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozik arról, hogy a megszerzett földrészleten a sportcélú ingatlan létrehozásán kívül más épületet, építményt is létrehozni, építeni kíván, az adóhatóság a kiszabott illetékből kizárólag a sportcélú ingatlannal beépíteni kívánt földrészlet után arányosan járó illetéket függeszti fel. E pont alkalmazásában sportcélú használatnak vagy hasznosításnak minősül, ha a vagyonszerző az ingatlant versenyrendszerben szervezett verseny, mérkőzés, illetve sportszervezet, sportiskola, utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítvány vagy sportszövetség által szervezett edzés megtartására, vagy szabadidősport esemény, diák-, főiskolai-egyetemi sport esemény megtartására használja vagy ilyen eseményekre hasznosítja.

A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig kell nyilatkoznia az adóhatóságnál. **Ha a vagyonszerző a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozik arról, hogy a megszerzett földrészleten a sportcélú ingatlan létrehozásán kívül más épületet, építményt is létrehozni, építeni kíván, az adóhatóság a kiszabott illetékből kizárólag a sportcélú ingatlannal beépíteni kívánt földrészlet után arányosan járó illetéket függeszti fel. Ha a sportcélú ingatlan létrehozására nyitva álló határidőn belül a vagyonszerző gazdálkodó szervezet átalakul, egyesül, szétválk, a sportcélú ingatlan létrehozására az ingatlant megszerző jogutód köteles.**³⁶

A sportcélú ingatlan felépítésének igazolása érdekében az ott meghatározott 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül az adóhatóság megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot. Az adóhatóság a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket abban az esetben törli, ha

³⁶ Itv. 26. § (7) bekezdése

- a) az építésügyi hatóság igazolta, hogy a vagyonszerző nevére sportcélú ingatlanra adott ki használatbavételi engedélyt, vagy a vagyonszerző használatbavételét tudomásul vette és
- b) a vagyonszerző az ingatlant 15 évig nem idegenítette el, vagyoni értékű jogának gyakorlását másnak nem engedte át, vagyoni értékű jogáról nem mondott le, és
- c) a vagyonszerző a létrehozott sportcélú ingatlant sport célra használta vagy hasznosította.

A mentesség jelölésével egyidejűleg az adatlapon nyilatkozni kell arra vonatkozóan, hogy az illetékmentességet milyen támogatásként kívánja igénybe venni az arra jogosult adózó, illetve arról is, ha nincs nyilatkozattételi kötelezettsége a támogatással kapcsolatban.

Ha az Itv. 26. § (1) bekezdés r) pontjában meghatározott esetben a sportcélú ingatlant – a Tao tv. 22/C. § (6) bekezdésének b) pontjában, valamint 22/C. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – olyan hivatásos sportszervezet használja, amely nem a Tao tv. 4. § 41. pontja szerinti látvány-csapatsportban működik, akkor az illetékmentesség az adózó választása szerint a) az (EU) 2023/2831 bizottsági rendelet szerinti de minimis támogatásnak, vagy b) a Szerződés 107. és 108. cikke alkalmazásában bizonyos támogatási kategóriáknak a belső piaccal összeegyeztethetőségéről szóló 2014. június 17-i 651/2014/EU bizottsági rendelet 55. cikke szerinti, sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatásnak (a továbbiakban: sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatás) minősül. E rendelkezés alkalmazásában hivatásos sportszervezetnek minősül a nem látvány-csapatsportágak országos sportági szakszövetsége, országos sportági szövetsége által kiírt versenyrendszerben (bajnokságban) részt vevő (indulási jogot elnyert) sportszervezet – ideértve a sportiskolát és az utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítványt is – abban az esetben, ha az ilyen sportszervezet hivatásos sportolót alkalmaz.³⁷

Ha az (1) bekezdés r) pontjában meghatározott vagyonszerző, illetve az (1) bekezdés r) pontjában meghatározott vagyonszerzőnek a sportcélú ingatlan létesítésére e törvény alapján köteles jogutódja a (16) bekezdésben meghatározott esetben az (EU) 2023/2831 bizottsági rendelet szerinti de minimis támogatás, illetve a sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatás feltételeinek nem felel meg, a mentesség alkalmazásának hiányában járó illeték, illetve a megállapított, de meg nem fizetett illeték megfizetésére a 87. § (5) bekezdését kell megfelelően alkalmazni.³⁸

Ha az Itv. 26. § (1) bekezdés r) pontjában meghatározott feltételek valamelyike nem teljesül, vagy a vagyonszerző – illetve a sportcélú ingatlan létesítésére e törvény alapján köteles jogutódja – a sportcélú ingatlan létesítésére biztosított határidőn belül kéri a megszerzett telek vagy annak egy része tekintetében az illeték felfüggesztésének megszüntetését, a megállapított, de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetni.³⁹

Felhívjuk a figyelmet, hogy az illetékmentesség csak akkor minősül támogatásnak, ha a sportcélú ingatlant az Itv-ben meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelelő hivatásos sportszervezet használja majd.

Abban az esetben, ha a sportcélú ingatlant nem az Itv-ben meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelelő hivatásos sportszervezet használja majd, úgy támogatással

³⁷ Itv. 26. § (16) bekezdése

³⁸ Itv. 26. § (17) bekezdése

³⁹ 87. § (5) bekezdése

kapcsolatos nyilatkozattételi kötelezettsége nincsen, amit az adatlapon szintén jelölni szükséges.

17. Egyéni vállalkozónak, mezőgazdasági őstermelőnek, az őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földműves által gazdaságátadási szerződéssel történő, a termőföld, a tanya, és a mezőgazdasági termelőtevékenységhez szükséges művelés alól kivett terület, építmény (magtár, istálló stb.) valamint ingó - ide értve a gépjárművet és a pótkocsit is - tulajdonának, illetve vagyoni értékű jognak a megszerzése esetén járó illetékmentesség az Itv. 26. § (1) bekezdés s) pontja alapján

Ez az illetékmentesség az egyéni vállalkozónak, őstermelőnek, őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földművest illeti meg.

Illetékmentes az előbbi személyek által gazdaságátadási szerződéssel a termőföld, a tanya, és a mezőgazdasági termelőtevékenységhez szükséges művelés alól kivett terület, építmény (magtár, istálló, stb.), valamint ingó – ideértve a gépjárművet és a pótkocsit is – tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogának a megszerzése.

Az adatlapot csak ingatlanok vonatkozásában kell kitölteni, azon ingó vagyontárgy feltüntetésére nincs lehetőség.

18. Ingatlannak a Tao tv. 4. § 23. pont a)-e) alpontja szerinti kapcsolt vállalkozások közötti átruházása esetén járó illetékmentesség az Itv. 26. § (1) bekezdés t) pontja alapján

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól ingatlannak a Tao tv. 4. § 23. pont a)-e) alpontja szerinti kapcsolt vállalkozások közötti átruházása. **Az illetékmentesség kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a vagyonszerző előző adóévi nettó árbevételének legalább 50%-a saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadásából, üzemeltetéséből, saját tulajdonú ingatlan adásvételéből származott.**

Az illetékmentesség alkalmazása során a nettó árbevétel megoszlásáról a fizetési meghagyás véglegessé válásáig kell nyilatkozni. Ha az illetékkötelezettség az adóév hatodik hónapjának 1. napját megelőzően keletkezik, a vagyonszerzőnek arról kell nyilatkoznia, hogy nettó árbevételének megoszlása alapján előreláthatólag megfelel az (1) bekezdés t) pontja szerinti feltételnek. 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 valótlan nyilatkozatot tett, a valótlan nyilatkozat alapján meg nem fizetett illeték kétszeresét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.⁴⁰

A tevékenységét a nyilatkozattétel adóévében kezdő vagyonszerző arról nyilatkozhat, hogy nettó árbevételének legalább 50%-a az (1) bekezdés t) pontja szerinti tevékenységekből fog származni. Amennyiben a nettó árbevétel megoszlására vonatkozó vállalás nem teljesül, akkor az állami adóhatóság a nyilatkozat alapján meg nem fizetett illetéket a vagyonszerző terhére 50%-kal növelten megállapítja. A vállalás meghiúsulásának tényét a vagyonszerző az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóévet követő hatodik hónap 15. napjáig köteles bejelenteni. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében állapítja meg, hogy a

⁴⁰ Itv. 26. § (23) bekezdése

vagyonszerző vállalása nem teljesült, a nyilatkozat alapján meg nem fizetett illeték kétszeresét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.⁴¹

Az árbevételre vonatkozóan az adatlapon a megfelelő nyilatkozatot jelölni szükséges.

A mentességnek további feltétele, hogy a vagyonszerzőnek nem olyan külföldi államban van székhelye vagy üzletvezetése helye alapján illetősége,

a) amelyben a vagyonszerző által az adóévre fizetendő társasági adónak megfelelő adó és az adóalap [csoportos adóalanyiság esetén a csoportszinten fizetett (fizetendő) adóvisszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap] százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9%-ot vagy

b) amelynek jogszabályai szerint – nulla vagy negatív eredmény és adóalap esetén – a társasági adónak megfelelő adó mértéke, több adómérték esetén a legkisebb adómérték nem éri el a 9%-ot vagy

c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9%-os mértéket elérő adó.

19. Magánszemély lakásvásárlása esetén járó, az Itv. 26. § (1) bekezdés u) pontja szerinti illetékmentesség, amennyiben az eladó a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthoneremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító

A magánszemély lakásvásárlása illetékmentes abban az esetben, ha az ingatlan eladója a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthoneremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító.

20. Az egyéni cég egyszemélyes korlátolt felelősségű társasággá való átalakulása keretében történő vagyonszerzés illetékmentessége az Itv. 26. § (1) bekezdés v) pontja alapján

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az egyéni cég egyszemélyes korlátolt felelősségű társasággá való átalakulása keretében történő vagyonszerzés.

21. Ingatlannak a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező lízingszerződés keretében történő megszerzésének illetékmentessége (visszlízing) az Itv. 26. § (1) bekezdés x) pontja alapján

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az ingatlannak a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező lízingszerződés keretében történő megszerzése, ha az ingatlan a lízingszerződés megkötéséig a lízingbevevő tulajdona volt, és a tulajdonjog a lízingszerződés megkötése érdekében került a lízingbeadónak átadásra.

22. Egyenes ági rokonok egymás közötti vagyónátruházásának illetékmentessége az Itv. 26. § (1) bekezdés za) pontja alapján

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az egyenes ági rokonok⁴² (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) egymás közötti vagyónátruházásából származó vagyonszerzés.

⁴¹ Itv. 26. § (24) bekezdése

⁴² Ptk. 4:96. § (1) bekezdése

Minden felmenő és lemenő egyenes ágbeli rokon e fogalomkörbe tartozik, függetlenül attól, hogy a rokonságot leszámítás (házasság, apaság megállapítása) vagy örökbefogadás hozta-e létre.

23. Házastársak egymás közötti vagyonátruházásának illetékmentessége az Itv. 26. § (1) bekezdés z) pontja alapján

Mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól a házastársak egymás közötti vagyonátruházásából származó vagyonszerzés.

24. Házastársi vagyonszerzés megszűntetéséből származó vagyonszerzés illetékmentessége az Itv. 26. § (1) bekezdés z) pontja alapján

Mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól a házastársi vagyonszerzés megszűntetéséből származó vagyonszerzés.

25. Lakástulajdonnak a magánszemély bérlő vagy annak magánszemély örököse általi megvásárlására vonatkozó, az Itv. 26. § (1a) bekezdés b) pontja szerint járó illetékmentesség

Mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély bérlő vagy annak magánszemély örököse általi megvásárlása, ha a lakás a lakásbérleti szerződés megkötéséig a magánszemély bérlő tulajdonában állt, és a tulajdonjogot a lakásbérleti szerződés megkötése érdekében adták át a bérbeadónak.

26. A lakásvásárlásról szóló adásvételi szerződés hatályának beálltától számított 5 éven belül gyakorolható visszavásárlási jog létesítésével megszerzett lakástulajdonra vonatkozó, az Itv. 26. § (1a) bekezdés c) pontja szerint járó feltételes illetékmentesség

Mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon megszerzése, ha azt a vagyonszerző a lakásvásárlásról szóló adásvételi szerződésben határozott időre, de legalább 5 évre a vételár 7 százalékát meg nem haladó éves bérleti díj ellenében bérbe adja a lakás korábbi magánszemély tulajdonosának, feltéve, hogy a bérlő vagy annak magánszemély örököse számára a vagyonszerző a lakásvásárlásról szóló adásvételi szerződés hatályának beálltától számított 5 éven belül gyakorolható visszavásárlási jogot létesít, legfeljebb a bérbeadó által fizetett vételár 105 százalékának megfelelő vételáron.

Az illetékmentesség alkalmazása során a NAV a vagyonszerzés után megállapított illetéket – a megfizetés tekintetében – felfüggeszti. A NAV a felfüggesztett illetéket törli, ha a fenti bekezdés szerinti bérlő vagy annak magánszemély örököse a szerződés hatályának beálltától számított 5 éven belül a szerződés aláírását közvetlenül megelőző tulajdoni hányadának megfelelő tulajdoni hányadot visszavásárolja.

27. Ráépítés kapcsán az ingatlan forgalmi értékéből a vagyonszerző által létrehozott épület forgalmi értékének megfelelő részére vonatkozó, az Itv. 26. § (1a) bekezdés d) pontja szerint járó illetékmentesség

Mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól az ingatlan forgalmi értékéből az épület forgalmi értékének megfelelő rész, ha a telek tulajdonosával kötött megállapodásból és az építés

költségeit, körülményeit tanúsító egyéb okiratból egyértelműen kitűnik, hogy az épületet a vagyonszerző hozta létre.

28. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földhasználat megszerzésének, és a földhasználat megszüntetésével bekövetkező vagyonszerzésnek az illetékmentessége az Itv. 26. § (1a) bekezdés e) pontja alapján

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földhasználat megszerzése, és annak megszüntetésével bekövetkező vagyonszerzés.

29. Lakástulajdonnak a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) felhasználásával történő megszerzése esetén járó illetékmentesség az Itv. 26. § (1a) bekezdés f) pont fa) alpontja alapján

Az illetékmentesség a 2020. december 31-ét követően megkötött, a kistelephelyeken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló kormányrendelet szerinti támogatás esetén pedig a 2024. január 1-től megkötött adásvételi szerződések esetén alkalmazható.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a családi otthonteremtési kedvezmény (a továbbiakban: CSOK) igénybevétele a vagyonszerzés alapját képező okiratból illetve az adóhatóság rendelkezésére álló egyéb iratokból nem állapítható meg egyértelműen, a NAV a tényállás tisztázása céljából a jogcím igazolására hívhatja fel. Erre tekintettel kérjük, hogy az eljárás meggyorsítása érdekében a CSOK igénybevétele igazoló okiratot szíveskedjen csatolni.

Abban az esetben, ha

- az illetékmentességre jogosító családi otthonteremtési kedvezmény teljes összegét bármely okból visszafizeti, vagy
- a hatóság annak visszafizetését rendeli el,

úgy a lakásvásárlás illetékkötelessé válik, azaz az illetéket meg kell fizetnie. A NAV az erről való tudomásszerzést követően a lakás illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló forgalmi értéke és az illetékkötelezettség keletkezésekor hatályos rendelkezések alapulvételével kiszabja a visszerthes vagyónátruházási illetéket.⁴³

Az illeték legfeljebb az illeték megállapításához való jog elévüléséig szabható ki, ami jelen esetben annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év, amely évben

- a CSOK visszafizetéséről szóló hatósági határozat véglegessé válik, vagy
- a CSOK-ot visszafizeti.⁴⁴

30. Lakástulajdonnak a családok otthonteremtését támogató CSOK Plusz kedvezményes kölcsön felhasználásával történő megszerzése esetén járó illetékmentesség az Itv. 26. § (1a) bekezdés f) pont fb) alpontja alapján

Az illetékmentesség a 2024. január 1-től megkötött adásvételi szerződések esetén alkalmazható.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a CSOK Plusz kedvezményes kölcsön igénybevétele a vagyonszerzés alapját képező okiratból illetve az adóhatóság rendelkezésére álló egyéb

⁴³ Itv. 26. § (2g) bekezdése

⁴⁴ Itv. 86. § (4) bekezdése

iratokból nem állapítható meg egyértelműen, a NAV a tényállás tisztázása céljából a jogcím igazolására hívhatja fel. Erre tekintettel kérjük, hogy az eljárás meggyorsítása érdekében a CSOK Plusz kedvezményes kölcsön igénybevételét igazoló okiratot szíveskedjen csatolni.

Abban az esetben, ha

- az illetékmentességre jogosító családok otthonteremtési kamattámogatásának teljes összegét bármely okból visszafizeti, vagy
- a hatóság annak visszafizetését rendeli el,

úgy a lakásvásárlás illetékkötelessé válik, azaz az illetéket meg kell fizetnie. A NAV az erről való tudomásszerzést követően a lakás illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló forgalmi értéke és az illetékkötelezettség keletkezésekor hatályos rendelkezések alapulvételével kiszabja a visszerthes vagyonátruházási illetéket.⁴⁵

Az illeték legfeljebb az illeték megállapításához való jog elévüléséig szabható ki, ami jelen esetben annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év, amely évben

- a családok otthonteremtési kamattámogatásának visszafizetéséről szóló hatósági határozat véglegessé válik, vagy
- a családok otthonteremtési kamattámogatását visszafizeti.⁴⁶

31. Az egyéni vállalkozó eszközeinek a vállalkozói tevékenység folytatása céljából alapított egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság vagy egyéni cég általi megszerzése esetén járó illetékmentesség az Itv. 26. § (1a) bekezdés g) pontja alapján

Mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól az egyéni vállalkozó eszközeinek a vállalkozói tevékenység folytatása céljából alapított egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság vagy egyéni cég általi megszerzése.

32. Állami, helyi önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképtelen műemlék vagy műemléki jellegű ingatlan (ingatlan együttes) hasznélvezeti jogának, az ingatlan helyreállítása, fejlesztése és az ezt követő állagmegóvása ellenében történő megszerzése esetén az Itv. 26. § (14) bekezdés alapján járó illetékmentesség

Az állami, helyi önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképtelen műemlék vagy műemléki jellegű ingatlan (ingatlan együttes) hasznélvezeti jogának, az ingatlan helyreállítása, fejlesztése és az ezt követő állagmegóvása ellenében történő megszerzése esetén visszerthes vagyonátruházási illetéket nem kell fizetni.

33. Természeti katasztrófa következtében megsemmisült vagy helyrehozhatatlanul megrongálódott lakás helyett vásárolt másik lakás esetén az Itv. 26/A. § (1) bekezdés alapján járó illetékmentesség

Mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a természeti katasztrófa következtében megsemmisült vagy helyrehozhatatlanul megrongálódott (a továbbiakban: megsemmisült) lakástulajdon helyett vásárolt másik lakástulajdon (erre vonatkozó vagyoni értékű jog) megszerzése, ha

a) a magánszemély a tulajdonában (résztulajdonában), hasznélvezetében vagy használatában álló, természeti katasztrófa következtében megsemmisült lakást életvitelszerűen lakásaként

⁴⁵ Itv. 26. § (2g) bekezdése

⁴⁶ Itv. 86. § (4) bekezdése

használta, nincs másik lakástulajdona, másik lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, illetve másik lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti, használati joga, valamint

b) a megsemmisült lakástulajdon pótlására 10 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű lakástulajdont (ilyen értékű lakástulajdonban tulajdoni hányadot) vásárol, vagy visszterhesen ilyen lakástulajdonon haszonélvezet, használat jogát szerzi meg, és ezt a vagyonszerzést legkésőbb a másik lakástulajdona megsemmisülését követő év március 31-ig illetékkiszabásra bejelenti.

A megsemmisült lakástulajdon pótlására 10 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű lakástulajdon (ilyen értékű lakástulajdonban tulajdoni hányad) megszerzése esetén az illetékmentesség csak akkor alkalmazható, ha annak aránya nem haladja meg a vagyonszerzőnek a megsemmisült lakástulajdonra vonatkozó tulajdoni hányadát.

A vagyonszerző az *a)* pontban foglaltakat a megsemmisült lakástulajdon fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője által illetékmentesen kiállított hatósági bizonyítvánnyal köteles igazolni legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig.

A mentesség érvényesítésekor a nyomtatványhoz csatolni kell a megsemmisült lakástulajdon tulajdoni lapját, illetve a megsemmisült lakástulajdon fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője által illetékmentesen kiállított hatósági bizonyítványt arról, hogy a lakás természeti katasztrófa következtében semmisült meg, azt a vagyonszerző életvitelszerűen lakásaként használta, nincs másik lakástulajdona, másik lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, illetve másik lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti, használati joga.

34. Felszámolási eljárásban az értékesíthetetlen vagyontárgyaknak a hitelezők közötti felosztásával bekövetkezett vagyonszerzésre vonatkozó illetékmentesség a Cstv. 56. § (4) bekezdése alapján

Az értékesíthetetlen vagyontárgyaknak a hitelezők közötti felosztásával bekövetkezett vagyonszerzés – az egyszerűsített felszámolás esetét (63/B. §) is ideértve – illetékmentes.⁴⁷ Ha a felszámolási eljárásban az ingatlan megszerzése e rendelkezések alapján történik, úgy az adatlapon az ehhez kapcsolódó illetékmentesség jelölhető.

6/A és 6/B lap

15. és 17. blokk: Visszterhes vagyonszerzésre vonatkozó kedvezmények

Visszterhes vagyonszerzés esetén mentességek vonatkozásában az 5/A, 5/B, 5/C és 5/D, ajándékozás esetén kedvezményekre, mentességekre a 7. számú lapokat kérjük kitölteni.

A bejegyzett élettársak vagyonszerzései vonatkozásában az Itv. rendelkezéseinek alkalmazásakor a házastársakra vonatkozó illetékkedvezményi és illetékmentességi szabályok figyelembevételével jár el a NAV.⁴⁸ A bejegyzett élettársi kapcsolat akkor jön létre, ha az anyakönyvvezető előtt együttesen jelenlévő két, tizennyolcadik életévét betöltött, azonos nemű személy személyesen kijelenti, hogy egymással bejegyzett élettársi kapcsolatot kíván létesíteni.⁴⁹

⁴⁷ A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 56. § (4) bekezdése

⁴⁸ Békvtv. 3. § (1) bekezdése

⁴⁹ Békvtv. 1. § (1) bekezdése

Az alábbi mezők kötelezően kitöltendők, amennyiben a vagyonszerző nyilatkozni kíván a mentességről:

A **helyrajzi szám** feltüntetésére szolgáló mezőben meg kell adni annak az ingatlanak a helyrajzi számát, melyre vonatkozóan kedvezményt kíván igénybe venni. Kérjük azt is megjelölni, hogy az ingatlanon szerzett, mely jog vonatkozásában kéri az adott kedvezményt. Ha ugyanazon ingatlanra vonatkozóan több szerzési (pl.: tulajdonjog és haszonélvezet) jogcímen kíván kedvezményt érvényesíteni, úgy szerzési jogcímenként kell a jelen lapot kitölteni. Ha a vagyonszerző egy okirattal (jogügylettel) több ingatlant szerez, csak azon ingatlan esetében kell a lapot kitölteni, amelyre vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettsége vonatkozásában kedvezményt kíván érvényesíteni. Ha ugyanazon szerzett jog kapcsán (pl.: tulajdonjog) kíván több kedvezményt érvényesíteni (pl.: újonnan épített lakás és első lakásszerzők illetékkedvezménye), egy lapot kell kitölteni, és az összes igénybe venni kívánt kedvezményt be kell jelölni, és az ahhoz szükséges mellékleteket kell csatolni.

16. és 18. blokk: Kedvezmények visszterhes vagyonszerzés esetén

Az érvényesíteni kívánt kedvezmény(ek)nél a megfelelő kódkockába X-et kell tenni. Kérjük, hogy a kedvezmény érvényesítése esetén a tájékoztató erre vonatkozó részét figyelmesen olvassa el. A kedvezmény igénybevételéhez szükséges okiratokat, dokumentumokat a nyomtatvánnyal együtt szíveskedjen benyújtani az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében. A csatolt nyilatkozatok darabszámát a megfelelő kódkockában szíveskedjen megjelölni.

1. Lakástulajdonok magánszemélyek közötti cseréjéhez illetve a csere kapcsán haszonélvezet, használati jog alapításához kapcsolódó kedvezmény az Itv. 21. § (2) és (3) bekezdése alapján

Magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja lakástulajdonok cseréjekor az elcserélt lakástulajdonok – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének különbözete. Nem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga.

A kedvezmény vagyoni értékű jog esetén is biztosítható, ugyanis ha az elcserélt, eladott lakástulajdont haszonélvezet vagy használati jog terhelte és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, e jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönbötet után fizeti a visszterhes vagyónátruházási illetéket.

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 értékkülönbötet 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.**

A kedvezmény csak az illetékkötelezettség keletkezése napján (szerződés aláírásának napja, hatósági jóváhagyás napja, szerződés hatályának a napja) lakásnak minősülő ingatlanra biztosítható. Lakástulajdon a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültségi foka

a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet – a hozzá tartozó kivett területtel együtt – lakástulajdonnak kell tekinteni. Nem minősül lakástulajdonnak 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 az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.⁵⁰

Ha a szerzett lakástulajdon (lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog) forgalmi értéke az elcserélt lakástulajdon (lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog) forgalmi értékénél kisebb, úgy lehetőség van az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja szerinti illetékmentességre vonatkozóan nyilatkozni, melyet az adatlapon a kódkockában X-el szíveskedjen jelölni.

Az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély általi cseréje, ha a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az elcserélt lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb. Az Itv. 26. § (19) bekezdése szerint az illetékmentességet:

a) ha a magánszemély a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül több lakástulajdont cserél, vásárol, illetve értékesít, akként kell alkalmazni, hogy minden egyes lakáscserével, lakásvásárlással szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni,

b) a lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog magánszemélyek általi megszerzésekor is megfelelően alkalmazni kell,

c) a 21. § (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kell alkalmazni, azzal, hogy az (1) bekezdés y) pontja szerinti mentesség és e bekezdés alkalmazásában nem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó hasznélvezet, használat joga.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az ingatlanok forgalmi értékét a NAV állapítja meg.

2. A vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladott másik lakástulajdon esetén az Itv. 21. § (2) bekezdése alapján járó illetékkedvezmény

3. Lakástulajdon vásárlását megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladott másik lakás vonatkozásában hasznélvezet, használati jog alapítása esetén az Itv. 21. § (3) bekezdése alapján járó illetékkedvezmény

A 2. és 3. pontokhoz:

Magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja lakástulajdon vásárlásakor, ha a vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy azt követő egy éven belül eladja, a vásárolt és az eladott lakástulajdon – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének különbözete. Nem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó hasznélvezet, használat joga. **A kedvezmény vagyoni értékű jog esetén is biztosítható, ha az elcserélt, eladott lakástulajdont hasznélvezet vagy használati jog terhelte és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít.** Ebben az esetben e jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított

⁵⁰ Itv. 102. § (1) bekezdés f) pontja

vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönböt után fizeti a visszerthes vagyónátruházási illetéket.

Tájékoztatjuk, hogy a vásárlást megelőző három éves vagy azt követő 1 éves határidőn túl értékesített lakás kedvezményként nem érvényesíthető, azt a NAV méltányosságból sem jogosult elfogadni.

Ha az értékesítés már megtörtént, kérjük csatolni az értékesített lakásingatlan adásvételi szerződésének másolatát is. Ennek hiányában más megfelelő módon is igazolhatja az értékesítést (pl: értékesített lakástulajdon tulajdoni lapja, melyen már látszik az értékesítés ténye). Ezzel egyidejűleg kell nyilatkoznia arról is, hogy a vásárláskor a feltételeknek már most megfelel, mely nyilatkozatot az adatlap tartalmaz.

Abban az esetben, ha a 2. vagy 3. pont szerinti illetékkedvezményről úgy nyilatkozik, hogy a feltételeknek már most megfelel, **minden esetben szükséges kitölteni az adatlapon az eladott lakástulajdon helyrajzi számára és közigazgatási címére vonatkozó mezőket.**

Ha **tulajdonjogot** szerzett, s a másik lakástulajdonát még nem értékesítette, de szeretne élni az értékesítést követően a cserét pótló vétel kedvezményével, úgy a lakásvásárlás illetékkiszabásra történő bejelentéséig (szerződés földhivatali benyújtásáig) nyilatkozhat ezen szándékáról. Ebben az esetben a másik lakástulajdonát a vásárlás napjától számított 1 éven belül értékesítenie kell, és az értékesítést külön felhívás nélkül a lakásvásárlást követő 13. hónap utolsó napjáig igazolnia szükséges a NAV felé. Ha ezt a nyilatkozatot megteszi, úgy a NAV a vásárolt lakás forgalmi értékét megállapítja, és az illeték-kiszabási eljárást – döntés közlése nélkül – felfüggeszti. Ha az értékesítés megtörténtét követően a fentiekben már említettek szerint (eladott lakás szerződés-másolatának csatolása, széljegyet tartalmazó tulajdoni lap másolat) igazolja a lakáseladást, a NAV a felfüggesztett eljárást – külön döntés meghozatala nélkül – folytatja és az eladott lakástulajdon figyelembevételével állapítja meg a fizetendő illeték összegét.

Ha ezt a nyilatkozatot megtette, azonban a lakásvásárlást követő 13. hónap utolsó napjáig a másik lakástulajdona értékesítésének tényét a fentiek szerint nem igazolja, úgy a NAV a vásárolt lakás forgalmi értéke után illetéket, továbbá – ezzel egyidejűleg – az illeték összege után, a magánszemély nyilatkozatának benyújtásának napjától a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével számított pótilletéket szab ki. A pótilletéket az adózás rendjéről szóló törvény szerinti késedelmi pótlék számításával azonos módon kell számítani.

Ha másik lakástulajdonát még nem értékesítette, illetve most sem nyilatkozik arról, hogy a lakásvásárlást követő egy éven belül a másik lakástulajdonát értékesíteni fogja, akkor a kedvezmény iránti kérelem előterjesztésére, és ennek alapján az illeték törlésére időkorlát nélkül lehetőség van, de a befizetett illeték visszatérítésére csak a megfizetéstől számított 5 éven belül van lehetőség. Ebben az esetben az értékesítés megtörténtéig az illetéket a NAV az általános szabályok szerint állapítja meg.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a másik lakástulajdon egy éven belül történő eladásáig az eljárás felfüggesztésére az Itv. szabályai szerint kizárólag a tulajdonjogot szerző személy esetén van lehetőség [Itv. 21. § (6) bekezdése], így a haszonélvezeti jogot szerző személynél ezen indokkal az eljárás felfüggesztéséről a NAV nem rendelkezik!

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 értékkülönböt 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.**

A kedvezmény csak az illetékkötelezettség keletkezése napján (szerződés aláírásának napja, hatósági jóváhagyás napja, szerződés hatályának a napja) lakásnak minősülő ingatlanra biztosítható. Az Itv. 102. § (1) bekezdés f) pontja értelmében lakástulajdon a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készütségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet – a hozzá tartozó kivett területtel együtt – lakástulajdonnak kell tekinteni. Nem minősül lakástulajdonnak 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 az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.

Ha a kedvezmény igénybevétele jogosulatlan volt, akkor az adott vagyonszerzésre irányadó általános szabályok szerint járó és az Itv. 21. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott kedvezményes illetékalap figyelembevételével előírt illeték különbözetének háromszorosát kell a vagyonszerző terhére pótlólag előírni.⁵¹

Ha a szerzett lakástulajdon (lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog) forgalmi értéke az eladott lakástulajdon (lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog) forgalmi értékénél kisebb, úgy lehetőség van az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja szerinti illetékmentességre vonatkozóan nyilatkozni, melyet az adatlapon a kódkóckában X-el szíveskedjen jelölni.

Mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély általi vásárlása, ha a magánszemély a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, és a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb.⁵²

Az illetékmentességet:

a) ha a magánszemély a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül több lakástulajdont vásárol, illetve értékesít, akként kell alkalmazni, hogy minden egyes lakásvásárlással szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni,

b) a lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog magánszemélyek általi megszerzésekor is megfelelően alkalmazni kell,

c) a 21. § (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kell alkalmazni, azzal, hogy az (1) bekezdés y) pontja szerinti mentesség és e bekezdés alkalmazásában nem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga.⁵³

⁵¹ Itv. 87. § (3) bekezdése

⁵² Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja

⁵³ Itv. 26. § (19) bekezdése

Mind az eladott, mind pedig a vásárolt lakásingatlan forgalmi értékét a NAV jogosult megállapítani, kivéve, ha azt bíróság állapította meg.

4. Lakástulajdon állami, helyi önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérleti joga megszerzése ellenében történő átruházásához kapcsolódó, az Itv. 22. §-a alapján járó illetékkedvezmény

Lakástulajdonnak állami, helyi önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérleti joga megszerzése ellenében történő átruházása esetén a visszerhes vagyónátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értékének 50%-a.

5. Hitelintézet ingatlanszerzésének az Itv. 23/B. § (1) bekezdés alapján járó illetékkedvezménye

Ha a hitelintézet legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozik, hogy az ingatlant – az illetékkötelezettség keletkezésétől számított legfeljebb hároméves időtartamra – a pénzügyi veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében hitel-ingatlan csereügylettel, az adóssal szembeni felszámolási, reorganizációs, szerkezetátalakítási vagy végrehajtási eljárás útján szerezte, akkor a fizetendő illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a.

A három év elteltét követően az ingatlan elidegenítését a NAV saját nyilvántartásából vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresésével ellenőrzi. Ha az ingatlan értékesítése nem történt meg, a vagyonszerzésre az Itv. 19. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő és a kedvezményes illetékkulcsra tekintettel megállapított illeték különbözetének kétszeresét a hitelintézet terhére a NAV pótlólag előírja.

A hitelintézetnek az illetékkedvezményhez szükséges nyilatkozatát legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig kell megtennie. Ha az adatlapon a hitelintézet a kedvezmény alkalmazását kéri, további nyilatkozat csatolása nem szükséges.

6. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság által ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése esetén az Itv. 23/D. § (1) bekezdése alapján járó illetékkedvezmény

Ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény (továbbiakban: Szit. tv.) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság általi megszerzése esetén az illeték mértéke 2%, ha a vagyonszerző a fizetési meghagyás véglegessé válásáig a NAV-hoz benyújtott nyilatkozatban vállalja, hogy az illetékkötelezettség napját magában foglaló adóév utolsó napján a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló nyilvántartásban történő feltüntetés feltételeinek megfelel.

Az illetékkötelezettség keletkezésének napjára az Itv. 3. § (3) bekezdése irányadó.

A vállalt feltétel teljesülését a NAV hivatalból ellenőrzi. Ha a vagyonszerző által vállalt feltétel nem teljesült, a vagyonszerzésre az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és a kedvezményes (2%-os) illetékkulcs szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét a NAV a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

Ha a vagyonszerző a B400-as adatlap ezen pontjában jelölte, hogy kéri a kedvezmény biztosítását, úgy külön nyilatkozatot már nem kell csatolnia a feltétel vállalásáról.

7. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás által ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése esetén az Itv. 23/D. § (2) bekezdése alapján járó illetékkedvezmény

Ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának a Szit. tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás általi megszerzése esetén az illeték mértéke 2%, ha a vagyonszerző a fizetési meghagyás véglegessé válásáig a NAV-hoz benyújtott nyilatkozatban vállalja, hogy az elővállalkozásként történő működése társaságkénti nyilvántartásba vétellel szűnik meg.

A vállalt feltétel teljesülését NAV hivatalból ellenőrzi. Ha a vagyonszerző által vállalt feltétel nem teljesült, a vagyonszerzésre az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és a kedvezményes (2%-os) illetékkulcs szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét a NAV a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

Ha a vagyonszerző a B400-as adatlap ezen pontjában jelölte, hogy kéri a kedvezmény biztosítását, úgy külön nyilatkozatot már nem kell csatolnia a feltétel vállalásáról.

8. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága által ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése esetén az Itv. 23/D. § (4) bekezdése alapján járó illetékkedvezmény

Ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának a Szit. tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság (továbbiakban: társaság) Szit. tv. szerinti projektársasága általi megszerzése esetén az illeték mértéke 2%, ha a projektársaság legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig csatolja a társaság nyilatkozatát, melyben az vállalja, hogy az illetékkötelezettség keletkezését magában foglaló adóév utolsó napján a társaságkénti nyilvántartásba vétel feltételeinek megfelel.

Az illetékkötelezettség keletkezésének napjára az Itv. 3. § (3) bekezdése irányadó.

Ha a társaság által vállalt feltétel nem teljesült, a vagyonszerzésre az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és a kedvezményes (2%-os) illetékkulcs szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét a NAV a társaság terhére pótlólag előírja.

Kérjük, hogy szíveskedjen csatolni (és a kódkockában X-el jelölni) a szabályozott ingatlanbefektetési társaság nyilatkozatát annak vállalásáról, hogy az illetékkötelezettség keletkezését magában foglaló adóév utolsó napján a társaságkénti nyilvántartásba vétel feltételeinek megfelel.

9. A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága által ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése esetén az Itv. 23/D. § (5) bekezdése alapján járó illetékkedvezmény

Ingtalan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának a Szit. tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága általi megszerzése esetén az illeték mértéke 2%, ha a projektársaság legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig csatolja az elővállalkozás nyilatkozatát, melyben az elővállalkozás vállalja, hogy elővállalkozásként történő működése társaságkénti nyilvántartásba vétellel szűnik meg és elővállalkozási minőségének fennállása alatt a projektársaságában fennálló tulajdoni illetőségét részben vagy teljesen nem idegeníti el.

A vállalat megszűlése esetén, valamint ha a feltétel teljesítését megelőzően a projektársaság megszűnik, az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és a kedvezményes (2%-os) illetékkulcs szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét a NAV az elővállalkozás terhére írja elő.

Kérjük, hogy szíveskedjen csatolni (és a kódkockában X-el jelölni) a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás nyilatkozatát annak vállalásáról, hogy elővállalkozásként történő működése társaságkénti nyilvántartásba vétellel szűnik meg és elővállalkozási minőségének fennállása alatt a projektársaságában fennálló tulajdoni illetőségét részben vagy teljesen nem idegeníti el.

10. Vállalkozó által értékesített új lakás szerzése esetén az Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontja alapján járó illetékkedvezmény

Ha az új lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 30 millió forintot és a vagyonszerző másik lakástulajdon eladását nem igazolja, akkor a 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.

A kedvezmény feltételeinek teljesülését – amennyiben az az adásvételi szerződésből nem állapítható meg – a vagyonszerzőnek kell a NAV-nál a vállalkozó e feltételek teljesüléséről szóló nyilatkozatával igazolni, mely – az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében – megtehető az adatlaphoz csatolt nyilatkozatban.

11. 35 év alatti fiatal 15 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó, első lakástulajdon szerzése esetén az Itv. 26. § (6) és a (9) bekezdései alapján járó illetékkedvezmény

Az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén **az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedő kedvezményre jogosult**, ha az **egész lakástulajdon forgalmi értéke a 15 millió forintot nem haladja meg**. Ilyen forgalmi értékű lakás részarány tulajdonának megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett **tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény** illeti meg.

Első lakástulajdon szerzőnek az minősül, akinek nincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada, lakástulajdonhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga. A kedvezményre való jogosultság megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt, továbbá az olyan lakástulajdon, amelyet nagykorú vagyonszerző esetén a nagykorúság elérését megelőzően idegenítettek el. Nem minősül első lakástulajdon szerzőnek az, aki a kedvezményt az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően igénybe vette.

A kedvezmény érvényesíthetőségének feltétele, hogy a lakás forgalmi értéke a lakás egészére – azaz 1/1 tulajdoni hányadára – vonatkoztatva a 15 millió forintot ne haladja meg. **A kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról a szerző fél az adatlapon nyilatkozhat, de legkésőbb az illetékfizetési meghagyás véglegessé válásáig kell nyilatkoznia.**

Ha a fent írt kedvezmény igénybevétele jogosulatlan volt, akkor az igénybe vett kedvezmény összegének háromszorosát kell a vagyonszerző terhére pótlólag előírni.⁵⁴

Aki az illetékkötelezettség keletkezésének a napján (szerződéskötés napja, ingatlanak, vagyoni értékű jognak bírósági, hatósági határozattal történő megszerzése esetén a határozat jogerőre emelkedése, véglegessé válása napja) a 35. életévét betöltötte, a kedvezmény igénybevételére nem jogosult.

12. Magánszemély vagyonszerző első lakástulajdonának megszerzése esetén az Itv. 26. § (9) és (15) bekezdései alapján járó, pótlékmentes részletfizetésre irányuló illetékkedvezmény

Az Itv. 26. § (15) bekezdése alapján a magánszemély vagyonszerző első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén a NAV a vagyonszerző kérelmére – a kérelemben megjelölt időtartamra, de legfeljebb az esedékességtől számított 12 hónapra – havonként egyenlő részletekben teljesítendő pótlékmentes részletfizetést engedélyez.

Ha a vagyonszerző az esedékes részlet befizetését nem teljesíti, a tartozás egy összegben esedékessé válik. Ez esetben a NAV a tartozás fennmaradó részére az eredeti esedékesség napjától késedelmi pótlékot számít fel.

Az első lakástulajdont szerző személyére vonatkozó rendelkezések a 11. pontban írtak szerint itt is irányadóak.

13. Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés illetékkedvezménye az Itv. 23/A. §-a alapján

- a) Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés esetén az Itv. 23/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján járó illetékkedvezmény (ingatlanforgalmazó – kezdő vállalkozó, 3%-os illetékkulcs)
- b) Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés esetén az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján járó illetékkedvezmény (ingatlanforgalmazó – kezdő vállalkozó, 2%-os illetékkulcs)
- c) Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés esetén az Itv. 23/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján járó illetékkedvezmény (ingatlanforgalmazó – nem kezdő vállalkozó, 3%-os illetékkulcs)
- d) Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés esetén az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján járó illetékkedvezmény (ingatlanforgalmazó – nem kezdő vállalkozó, 2%-os illetékkulcs)
- e) Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés esetén az Itv. 23/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján járó illetékkedvezmény (ingatlanforgalmazó – pénzügyi lízingcég, 3%-os illetékkulcs)

⁵⁴ Itv. 87. § (3) bekezdése

- f) **Ingtalanforgalmazási célú vagyonszerzés esetén az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján járó illetékkedvezmény (ingatlanforgalmazó – pénzügyi lízingszolgáltató, 2%-os illetékkulcs)**
- g) **Engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzésének kedvezménye az Itv. 23/A. § (2) bekezdése alapján (2%-os illetékkulcs)**

Az Itv. 23/A. §-ának rendelkezései szerint:

(1) Ha az ingatlan tulajdonjogát megszerző vállalkozó legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint kapcsolt vállalkozásának nem minősülő személy részére **továbbértékesíti**, az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének

a) 3%-a,

b) 2%-a, ha a vállalkozó vállalja azt is, hogy az ingatlan továbbértékesítését megvalósító szerződés – a vevő vagy a lízingbevevő tulajdonszerzésével – teljesedésbe megy.

(1a) E § alkalmazásában

a) **vállalkozó:** az ingatlanok tulajdonjogának értékesítését (a továbbiakban: ingatlanforgalmazást) végző olyan gazdálkodó szervezet, amelynek előző adóévi nettó árbevétele legalább 50%-ban e tevékenységből származott, továbbá az engedély alapján pénzügyi lízinget folytató vállalkozó;

b) **továbbértékesítés:** az ingatlan – illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított – két éven belüli eladása vagy a futamidő végén tulajdonjog-átzállást eredményező pénzügyi lízingbe adása.

(2) Az engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzése után az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a.

(3) A **nettó árbevétel megoszlásáról** a vagyonszerző a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozik. Ha az illetékkötelezettség keletkezésére az adóév hatodik hónapjának 1. napját megelőzően kerül sor, a vagyonszerzőnek arról kell nyilatkoznia, hogy nettó árbevétele előreláthatólag az (1) bekezdésben foglaltak szerint oszlik meg. Ha a nyilatkozatban vállaltak nem teljesültek, úgy a vállalkozó az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig jelezheti ezt a körülményt az állami adóhatóság felé, amely a 19. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének 50%-kal növelt összegét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, a vagyonszerzésre a 19. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vállalkozó terhére pótlólag előírja.

(4) Az **ingatlanforgalmazást az illetékkötelezettség keletkezésének adóévében kezdő gazdálkodó szervezet** az (1) bekezdésben meghatározott célú ingatlanvásárlás esetén az ott meghatározott mértékű illetéket fizeti, ha a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozatban vállalja, hogy az adóév nettó árbevételének legalább 50%-a ingatlanforgalmazásból fog származni. Ha a nettó árbevétel megoszlására vonatkozó vállalás nem teljesül, az állami adóhatóság a vagyonszerzés után a 19. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerinti illeték különbözetét a gazdálkodó szervezet terhére 50%-kal növelten megállapítja. A vállalás meghiúsulásának tényét a gazdálkodó szervezet az adóévet követő hatodik hónap 15. napjáig köteles bejelenteni. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző nettó árbevétel megoszlásra vonatkozó vállalása nem teljesült, a vagyonszerzésre a 19. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét a gazdálkodó szervezet terhére pótlólag előírja.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározott céllal megszerzett ingatlan továbbértékesítésének megtörténtét a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éves határidő elteltét követően **az állami adóhatóság** az ingatlanügyi hatóság megkeresésével vagy saját nyilvántartása alapján **hivatalból ellenőrzi**.

(6) Ha

a) a továbbértékesítés megtörténtét

aa) az ingatlan eladása esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog-változás nem igazolja,

ab) az ingatlan pénzügyi lízingbe adása esetén a pénzügyi lízingbeadás tényének ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése és a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező pénzügyi lízingszerződés nem igazolja, vagy

b) a továbbértékesítésről szóló szerződés a vagyonszerző (1) bekezdés *b)* pontja szerinti vállalása ellenére nem ment teljeseedésbe, vagy a felek a már teljeseedésbe ment, továbbértékesítésről szóló szerződést utóbb felbontják,

a vagyonszerzésre a 19. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Igazoltnak kell tekinteni a továbbértékesítést abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy tanúsítja, feltéve, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonjog-változás bejegyzésével, illetve a pénzügyi lízingbeadás tényének feltüntetésével zárul.

(7) Ha a megszerzett ingatlanból a vagyonszerző **több önálló ingatlant alakít ki**, akkor az illetékkülönbözetet – arányosítással – csak arra az ingatlanra lehet előírni, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott célból megszerzett ingatlan illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem értékesített tovább.

(8) Ha **a vagyonszerző személyében** a továbbértékesítésre nyitva álló határidőn belül **jogutódlás következik be**, az (1) bekezdés szerinti ingatlan tulajdonjogát megszerző jogutód kizárólag abban az esetben mentesül a jogelőd által megfizetett és az egyébként fizetendő illeték különbözetének megfizetése alól, ha az ingatlant a jogelődjének biztosított két éves határidőn belül továbbértékesíti. Ennek hiányában az állami adóhatóság a (6) bekezdés szerinti illetékkülönbözetet az ingatlant megszerző jogutód terhére előírja.

(9) Nem lehet a (6) bekezdés szerinti illetékkülönbözet kétszeresét előírni, ha a pénzügyi lízinget folytató vállalkozó igazolja, hogy a pénzügyi lízingbeadásról szóló szerződés azért nem ment teljeseedésbe, mert a lízingbevevő meghalt, jogutód nélkül megszűnt, vagy a szerződés a lízingbevevő lízingszerződéséből eredő fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt szűnt meg.

Tájékoztatjuk, hogy az illeték pótlólagos megállapításához való jog az Itv. 23/A. § (1a) bekezdés *b)* pontja szerinti továbbértékesítés

a) meghiúsulása esetén a továbbértékesítésre nyitva álló határnap

b) teljeseülése és a 23/A. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti vállalás esetén

ba) a továbbértékesítésről szóló szerződés felbontásakor vagy megszüntetésekor a szerződés felbontása vagy megszüntetése, illetve

bb) a pénzügyi lízingszerződésen alapuló tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelem elutasításáról szóló döntés véglegessé válása

naptári évének utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el.⁵⁵

Kérjük, hogy amennyiben az adatlapon az e), f) vagy g) pontok szerinti illetékkedvezmény valamelyikét jelöli meg, úgy az engedéllyel végzett pénzügyi lízing-tevékenység illetve a

⁵⁵ Itv. 86. § (3) bekezdése

tevékenységét engedéllyel végző ingatlanalap tekintetében az eljárás meggyorsítása érdekében szíveskedjen másolatban csatolni az ezt igazoló engedélyt is.

7. lap

19. blokk: Ajándékozásra vonatkozó mentességek, kedvezmények

A 7. számú lapon ajándékozás jogcímén szerzett jogra vonatkozóan lehet mentesség, kedvezmény igénybevételenek szándékát megjelölni.

Visszterhes vagyonszerzés esetén mentességek vonatkozásában az 5/A-B-C, kedvezmények tekintetében 6/A-B számú lapot kérjük kitölteni.

A bejegyzett élettársak vagyonszerzései vonatkozásában az Itv. rendelkezéseinek alkalmazásakor a házastársakra vonatkozó illetékkedvezményi és illetékmentességi szabályok figyelembevételével jár el a NAV.⁵⁶ A bejegyzett élettársi kapcsolat akkor jön létre, ha az anyakönyvvezető előtt együttesen jelenlévő két, tizennyolcadik életévét betöltött, azonos nemű személy személyesen kijelenti, hogy egymással bejegyzett élettársi kapcsolatot kíván létesíteni.⁵⁷

Az alábbi mezők kötelezően kitöltendőek, amennyiben a vagyonszerző nyilatkozni kíván a mentességről:

A **helyrajzi szám** feltüntetésére szolgáló mezőben meg kell adni annak az ingatlanak a helyrajzi számát, melyre vonatkozóan mentességet, kedvezményt kíván igénybe venni a nyilatkozó.

Kérjük azt is megjelölni, hogy az ingatlanon szerzett mely jog vonatkozásában kéri az adott mentességet, kedvezményt.

Ha ugyanazon ingatlanra vonatkozóan több szerzési (pl.: tulajdonjog és haszonélvezet) jogcímen kíván mentességet, kedvezményt érvényesíteni, úgy szerzési jogcímenként kell a jelen lapot kitölteni. Ha a vagyonszerző egy okirattal (jogügylettel) több ingatlant szerez, csak azon ingatlan vonatkozásában kell a lapot kitölteni, amelyre vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettsége vonatkozásában kedvezményt kíván érvényesíteni.

20. blokk: Mentességek ajándékozás esetén

Az igénybe venni kívánt mentesség(ek)nél a megfelelő jelölő kódkockába X-et kell tenni. Kérjük, hogy a mentesség érvényesítése esetén a tájékoztató erre vonatkozó részét figyelmesen olvassa el. A mentesség érvényesítéséhez szükséges okiratokat, dokumentumokat a nyomtatvánnyal együtt szíveskedjen benyújtani az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében. A csatolt nyilatkozatok darabszámát a megfelelő kódkockában szíveskedjen megjelölni.

Tájékoztatjuk, hogy az Itv. 17. § (1) bekezdés b) pontja szerinti illetékmentesség kivételével az Itv. 17. § (1) bekezdése szerinti illetékmentes vagyonszerzések esetén a NAV fizetési meghagyást nem ad ki, az illetékmentesség alkalmazásának tényét tartalmazó döntését kizárólag az ügyíratra jegyzi fel.

1. A tudományos, művészeti, oktatási, közművelődési, közjóléti célra juttatott ajándék megszerzése és az ilyen célú közérdekű kötelezettségvállalás (alapítvány) alapján történő

⁵⁶ Békvtv. 3. § (1) bekezdése

⁵⁷ Békvtv. 1. § (1) bekezdése

vagyonszerzés, továbbá jótékony célú közadakozásból származó vagyoni érték megszerzése esetén az Itv. 17. § (1) a) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes az ajándékozási illeték alól a tudományos, művészeti, oktatási, közművelődési, közjóléti célra juttatott ajándék megszerzése és az ilyen célú közérdekű kötelezettségvállalás (alapítvány) alapján történő vagyonszerzés, továbbá jótékony célú közadakozásból származó vagyoni érték megszerzése.

A mentesség a tevékenységet folytató személy/szervezet hovatartozásától független, célorientált.

A jótékony célú közadakozás a lakosság bizonyos körét vagy meghatározott személyt érintő, számukra közvetve vagy közvetlenül előnyt jelentő ingyenes juttatás.

2. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése esetén az Itv. 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján járó feltételes illetékmentesség

Mentes az ajándékozási illeték alól 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 bemutatásáról 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.

40

Ha az adatlapon nem nyilatkozott a lakóház építési szándékáról, lehetőség van a fizetési meghagyás véglegessé válásáig ezt megtennie külön nyilatkozatban a NAV-nál.

Az illetékmentesség feltétele, hogy 4 éven belül a lakóház felépüljön.

A lakóház felépítését a NAV a 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi, és a felfüggesztett illetéket törli, ha

- megállapítja, hogy az illetékes építésügyi hatóság a határidőn belül a vagyonszerző nevére szóló végleges használatbavételi engedélyt adott ki, illetve a használatbavételt tudomásul vette, vagy
- a vagyonszerző a lakóház felépítését az illetékes építésügyi hatóság által határidőn belül kiadott, a vagyonszerző nevére szóló végleges használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

Ha a határidő lejártáig a használatbavételi engedély nem vált véglegessé, a NAV a felfüggesztett illetéket akkor törli, ha a használatbavételi engedély a határidő lejártát követően változatlan tartalommal – ide nem értve a kijavítással érintett részeket – véglegessé válik. Ezt a NAV szintén az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 4 éves határidő lejártát követően a beépítés tényét a vagyonszerző nem köteles igazolni, a NAV hivatalból vizsgálja a feltétel teljesülését az Országos Építésügyi Nyilvántartásból.

A NAV akkor is törli a felfüggesztett illetéket, ha a véglegessé vált használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány a

tulajdonjogot és – vagyoni értékű jog szerzése esetén – a vagyoni értékű jogot egyidejűleg megszerzők egyike nevére szól.

Ha a maximális beépíthetőség az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában és a használatbavételi engedély kiadásának, illetve a használatbavétel tudomásulvételének időpontjában eltérő, a kettő közül a vagyonszerzőre összességében kedvezőbbet kell figyelembe venni.

Ha 4 éven belül nem építi fel a lakóházat, akkor az eredeti esedékességtől felszámított késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni a felfüggesztett illetéket.

Tájékoztatjuk arról, hogy a 4 éves határidő meghosszabbítására semmilyen indokra tekintettel nincs lehetőség.

Lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak az az ingatlan minősül, ami a területileg illetékes építésügyi hatóság igazolása alapján a helyi építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet, vagy olyan földrészlet volt az illetékkötelezettség keletkezésének napján (főszabály szerint a szerződés megkötésének a napja, a kivételeket az Itv. 3. § (3) bekezdésének b)-d) pontjai és (5)-(6) bekezdései tartalmazzák), melyen szerkezetkész állapotot el nem érő, lakóház céljára létesülő építmény áll.

Lakóépületnek minősül az épület, ha abban a lakáscélú helyiségek aránya az 50%-ot meghaladja.

Ha a vagyonszerző több telket kapott ajándékba, és mindegyik esetében vállalta lakóház felépítését, majd a telkeket utóbb egyesítette, az illetéket a NAV akkor törli, ha az új telek esetén a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Ellenkező esetben valamennyi telek után meg kell fizetni az illetéket és a késedelmi pótlék összegét is. Ha a vagyonszerző a megszerzett telket utóbb megosztja, a NAV a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely arra a megosztás során létrejött telekre esik, amelyen a lakóház felépült, feltéve, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni.

A lakóház felépítésére nyitva álló határidőn belül a vagyonszerző gazdálkodó szervezet átalakulása, egyesülése, szétválása vagy magánszemély vagyonszerző halála esetén a lakóház felépítését az ingatlant megszerző jogutód, örökös is teljesítheti. Ebben az esetben a lakóház felépítését a jogutód, örökös nevére szóló használatbavételi engedély illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány igazolja.

3. Lakástulajdon kezelői jogának megszerzése után az Itv. 17. § (1) bekezdés d) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes az ajándékozási illeték alól a lakástulajdon kezelői jogának ingyenes megszerzése.

4. A lakosság ellátását szolgáló közüzemi létesítmény és az ehhez tartozó földrészlet

kezelői jogának az üzemeltető által történő ingyenes megszerzése esetén az Itv. 17. § (1) bekezdés e) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes az ajándékozási illeték alól a lakosság ellátását szolgáló közüzemi létesítmény és az ehhez tartozó földrészlet kezelői jogának az üzemeltető által történő ingyenes megszerzése.

5. Az állami tulajdonban lévő természetvédelmi terület kezelői jogának a természetvédelmi kezelő által történő megszerzése esetén az Itv. 17. § (1) bekezdés f) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes az ajándékozási illeték alól az állami tulajdonban levő természetvédelmi terület kezelői jogának a természetvédelmi kezelő által történő megszerzése.

6. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földhasználat megszerzésének, a földhasználat megszüntetésével bekövetkező vagyonszerzésnek az illetékmentessége az Itv. 17. § (1) bekezdés h) pontja alapján

Mentes az ajándékozási illeték alól a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földhasználat megszerzése, és az annak megszüntetésével bekövetkező vagyonszerzés.

7. A közhasznú szervezetnek a közhasznú tevékenység céljára juttatott ajándéknak az Itv. 17. § (1) bekezdés i) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes az ajándékozási illeték alól a közhasznú szervezetnek közhasznú tevékenység céljára juttatott ajándék.

A közhasznú szervezet ilyen minőségét, és az ajándék közhasznú tevékenység céljának történő megfelelését a NAV hivatalból ellenőrzi, kétség esetén a tényállás tisztázása érdekében bizonyítási eljárást folytathat le.

8. Ingyenes eszközátadás keretében az Itv. 17. § (1) bekezdés j) pontja alapján járó illetékmentesség

Mentes az ajándékozási illeték alól jogszabályi kötelezettségen alapuló ingyenes eszközátadás.

9. Az egyenes ági rokon illetve házastárs részére történt ajándékozás Itv. 17. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentessége.

Mentes az ajándékozási illeték alól az ajándékozó egyenes ági rokona⁵⁸ (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) illetve házastársa által megszerzett ajándék. Minden felmenő és lemenő egyenes ágbeli rokon e fogalomkörbe tartozik, függetlenül attól, hogy a rokonságot leszármazás (házasság, apaság megállapítása) vagy örökbefogadás hozta-e létre.

10. Egyéni vállalkozónak, mezőgazdasági őstermelőnek, az őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földműves gazdaságátadási szerződéssel történő, a termőföld, a tanya, és a mezőgazdasági termelőtevékenységhez szükséges művelés alól kivett terület, építmény (magtár, istálló stb.) valamint ingó (mezőgazdasági berendezés, felszerelés, gép,

⁵⁸ Ptk. 4:96. § (1) bekezdése

állatállomány, készlet stb.) ajándékozásának, illetve vagyoni értékű jog ingyenes átengedésének illetékmentessége az Itv. 17. § (1) bekezdés q) pontja alapján

Ez az illetékmentesség az egyéni vállalkozónak, őstermelőnek, őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földművest illeti meg.

Illetékmentes az előbbi személyek által gazdaságátadási szerződéssel a termőföld, a tanya, és a mezőgazdasági termelőtevékenységhez szükséges művelés alól kivett terület, építmény (magtár, istálló, stb.), valamint ingó (mezőgazdasági berendezés, felszerelés, gép, állatállomány, készlet stb.) ajándékozása, illetve vagyoni értékű jog ingyenes átengedése.

Az adatlapot csak ingatlanok vonatkozásában kell kitölteni, azon ingó vagyontárgy feltüntetésére nincs lehetőség.

11. A csődegyezség keretében, valamint a felszámolási eljárásban a követelés elengedésének Itv. 17. § (1) bekezdés u) pontja szerinti illetékmentessége, feltéve, hogy a követelés jogosultja nem a csődeljárás, felszámolási eljárás alá vont gazdálkodó szervezet tagja.

Mentes az ajándékozási illeték alól a csődegyezség keretében, valamint a felszámolási eljárásban a követelés elengedése, feltéve, ha a követelés jogosultja nem a csődeljárás, felszámolási eljárás alá vont gazdálkodó szervezet tagja.

12. Házastársi vagyonközösség megszüntetéséből származó vagyonszerzés Itv. 17. § (1) bekezdés v) pontja szerinti illetékmentessége.

Mentes az ajándékozási illeték alól a házastársi vagyonközösség megszüntetéséből származó vagyonszerzés.

13. Testvér által megszerzett ajándék Itv. 17. § (1) bekezdés w) pontja szerinti illetékmentessége.

Mentes az ajándékozási illeték alól az ajándékozó testvére által megszerzett ajándék.

Az illetékmentesség alkalmazása során **testvérnek** kell tekinteni azt a személyt, akinek **legalább az egyik szülője** (örökbefogadója) **azonos a megajándékozó szülőjével** (örökbefogadójával).⁵⁹

21. blokk: Kedvezmények ajándékozás esetén

Az érvényesíteni kívánt kedvezmény(ek)nél a megfelelő jelölő kódkockába X-et kell tenni. Kérjük, hogy a kedvezmény érvényesítése esetén a tájékoztató erre vonatkozó részét figyelmesen olvassa el. A kedvezmény érvényesítéséhez szükséges okiratokat, dokumentumokat a nyomtatvánnyal együtt szíveskedjen benyújtani az eljárás gyorsabb lefolytatása érdekében. A csatolt nyilatkozatok darabszámát szíveskedjen megjelölni a megfelelő kódkockában.

Egyéni kisvállalkozói vagyon ajándékozás útján történő megszerzése esetén az Itv. 17/B. § alapján járó illetékkedvezmény

⁵⁹ Itv. 102. § (1a) bekezdés c) pontja

Ha Ön a kisvállalkozásra vonatkozó feltételeknek megfelelő egyéni vállalkozó kizárólag üzleti célt szolgáló vállalkozói vagyont – az ajándékozó kisvállalkozásának megszüntetésére való tekintettel – ajándékozás útján szerezte meg, akkor a megszerzett vállalkozói vagyon forgalmi értékéből illetékalap kedvezményre jogosult.

Az ilyen vagyonnak az egyéni vállalkozás megszüntetését követő három hónapon belüli ajándékozása esetén biztosítható a kedvezmény.

A kedvezmény igénybevételének a feltétele, hogy az ajándék elfogadásától számított 30 napon belül a vállalkozási tevékenységet egyéni vállalkozóként megkezdje vagy a megszerzett vállalkozói vagyont egyéni cége, illetve többségi tulajdonában álló gazdasági társasága részére nem pénzbeli hozzájárulásként átadja, és a fizetési meghagyás véglegessé válása évének utolsó napjától számított legalább három évig a vállalkozási tevékenységet ne szüntesse meg, illetve egyéni cégében fennálló vagyoni betétjét ne idegenítse el vagy a többségi tulajdonában álló gazdasági társaságban fennálló részesedésének arányát ne csökkentse.

A kedvezmény akkor vehető igénybe, ha az ajándékozó a kisvállalkozói tevékenység megszüntetéséről, a magánszemély megajándékozott a feltételek vállalásáról a vagyonszerzés bejelentéséig nyilatkozatot tesz a NAV-nál.

A feltételes illetékkedvezmény végleges biztosításának feltétele, hogy a vállalkozási tevékenység, vállalkozói vagyon tekintetében korábban írt feltételek teljesüljenek, továbbá, hogy a 3 éves időtartam letelte előtt a vállalkozási tevékenységet a gazdasági tevékenységgel együtt járó üzleti kockázaton túlmutató elháríthatatlan külső ok hiányában ne szüntesse meg, vagy egyéni cégében fennálló vagyoni betétjét ne idegenítse el, illetve a többségi tulajdonában álló gazdasági társaságban fennálló részesedésének arányát ne csökkentse.

Ha az itt írtak nem teljesülnek, akkor az igénybe vett illetékkedvezmény alapján élvezett illetékterher-csökkenés összegének kétszeresét köteles pótlólag megfizetni.

A kedvezményt csak olyan vagyontárgyra lehet igénybe venni, ami vállalkozói vagyonnak minősül.

Vállalkozói vagyon minden olyan üzleti célt szolgáló ingatlan (termőföld, telek, épület, egyéb építmény), ingó vagyon (műszaki berendezés, gép, jármű, üzemi és üzleti felszerelés, egyéb berendezés), továbbá az ilyen vagyonra vonatkozó haszonélvezeti jog, amelyet a kisvállalkozó kizárólag a vállalkozói tevékenységével (tevékenységeivel) kapcsolatban használ, azokat más célra részben sem használja és üzleti nyilvántartásai ezt egyértelműen alátámasztják.

Nem minősül vállalkozói vagyonnak a személygépkocsi, a lakástulajdon (tulajdoni hányad), valamint az ezekre vonatkozó vagyoni értékű jog.⁶⁰

A vállalkozói vagyon tulajdonjogát vagy haszonélvezeti jogát ajándékozás útján megszerző magánszemély esetén a vállalkozói vagyon után az öt egyébként terhelő ajándékozási illeték alapját 25%-kal, de legfeljebb 2,5 millió forinttal csökkentett összegben kell megállapítani.

Kisvállalkozás az az egyéni cég illetve gazdasági társaság, amelynél az éves összes foglalkoztatott létszám az 50 főt nem éri el és éves nettó árbevétele legfeljebb 700 millió forint. Az éves foglalkoztatottak létszámát az egyes foglalkoztatottak munkaviszonyának kezdetétől

⁶⁰ Itv. 102. § (1) bekezdés t) pontja

annak megszűnéséig eltelt naptári napok összegezésével, majd az így kapott összeg 365-tel történő elosztásával, tört hányados esetén lefelé kerekítve kell meghatározni.⁶¹

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

⁶¹ Itv. 102. § (1) bekezdés sz) pontja