

# **A visszterhes vagyonátruházási illeték (Közzétéve: 2025. 01. 14.)**

A visszterhes vagyonátruházási illetékről szóló információs füzetben az ingatlan vásárlása után fizetendő illetékről és a vagyonszerzésekor alkalmazható illetékkedvezményekről és illetékmentességekről olvashat.

## **I. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK**

<b>1. A VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSI ILLETÉK TÁRGYI, TERÜLETI ÉS SZEMÉLYI HATÁLYA</b> .....	<b>4</b>
<b>2. AZ ILLETÉKFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG KELETKEZÉSE</b> .....	<b>7</b>
<b>3. A VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSSAL KAPCSOLATBAN AZ ILLETÉKTÖRVÉNYBEN ELŐFORDULÓ FOGALMAK MEGHATÁROZÁSA</b> .....	<b>7</b>
<b>1. A VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSI ILLETÉK ALAPJA ÉS ÁLTALÁNOS MÉRTÉKE</b> .....	<b>12</b>
<b>2. A LAKÁSTULAJDON MEGSZERZÉSÉNEK VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSI ILLETÉKE</b> .....	<b>13</b>
2.1. Lakástulajdonok cseréje.....	13
2.2. A cserepótló vétel szabályai.....	14
2.3. Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése.....	15
2.4. Lakástulajdon önkormányzati bérlakás megszerzése ellenében történő átruházása.....	15
<b>3. VAGYONI ÉRTÉKŰ JOG ESETÉN A VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSI ILLETÉK ALAPJA</b> .....	<b>15</b>
3.1. Haszonélvezet, használat esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja.....	15
3.2. A vagyoni értékű jogok értékének megállapítása.....	16
<b>4. BELFÖLDI INGATLANVAGYONNAL RENDELKEZŐ TÁRSASÁGBAN FENNÁLLÓ VAGYONI BETÉT MEGSZERZÉSE</b> .....	<b>17</b>
<b>5. GÉPJÁRMŰ ÉS PÓTKOCSI VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSI ILLETÉKE</b> .....	<b>18</b>
<b>6. INGATLANFORGALMAZÁSI CÉLÚ VAGYONSZERZÉSEK VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSI ILLETÉKE</b> .....	<b>18</b>
<b>7. HITELINTÉZET INGATLANSZERZÉSÉNEK VISSZTERHES VAGYONÁTRUHÁZÁSI ILLETÉKE</b> .....	<b>20</b>

## **8. INGATLAN KÖZÖS TULAJDONA MEGSZÜNTETÉSÉNEK ILLETÉKE ..... 21**

## **9. ILLETÉKMENTESSÉGEK, ILLETÉKKEDVEZMÉNYEK ..... 21**

<i>9.1. Lakás tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megvásárlása családi otthonteremtési kedvezménnyel és csok plusszal.....</i>	<i>21</i>
<i>9.2. Cserét pótló vételnél és cserénél a negatív illetékalapot eredményező ügyletek illetékmentessége.....</i>	<i>22</i>
<i>9.3. Egyenes ági rokonok közötti visszterhes vagyonátruházás illetékmentessége.....</i>	<i>23</i>
<i>9.4. Házastársak egymás közötti visszterhes vagyonátruházásának illetékmentessége.....</i>	<i>23</i>
<i>9.5. Házastársi vagyonszövetség megszüntetésének illetékmentessége.....</i>	<i>23</i>
<i>9.6. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése 4 éven belüli építkezés esetén.....</i>	<i>23</i>
<i>9.7. Vállalkozó által újonnan épített új lakás tulajdonjogának megszerzése.....</i>	<i>25</i>
<i>9.8. Az első lakástulajdon megszerzéséhez kapcsolódó illetékkedvezmények.....</i>	<i>26</i>
<i>9.9. Termőföldszerzéshez kapcsolódó mentességek.....</i>	<i>27</i>
<i>9.10. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon kezelői jogának a megszerzése.....</i>	<i>29</i>
<i>9.11. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a közcélú vízi-létesítményre és tartozékára vonatkozóan a kezelői jog, az üzemeltetési jog, a vagyongazdálkodói jog megszerzése.....</i>	<i>29</i>
<i>9.12. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami tulajdonban lévő természetvédelmi terület kezelői jogának a természetvédelmi kezelő által történő megszerzése.....</i>	<i>29</i>
<i>9.13. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami vagyon vagyongazdálkodói jogának megszerzése.....</i>	<i>29</i>
<i>9.14. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a Tao tv. szerinti kedvezményezett átalakulás és a Tao tv. szerinti kedvezményezett részesedéscsere keretében történő vagyonszerzés.....</i>	<i>29</i>
<i>9.15. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az egyéni cég egyszemélyes korlátolt felelősségű társasággá való átalakulása keretében történő vagyonszerzés.....</i>	<i>29</i>
<i>9.16. Csereingatlan szerzése kisajátítás vagy bányakár esetén.....</i>	<i>30</i>
<i>9.17. Kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás.....</i>	<i>30</i>
<i>9.18. Önkormányzati/állami tulajdonban álló lakásra vonatkozó elővásárlási jog alapján történő szerzés.....</i>	<i>30</i>
<i>9.19. Természeti katasztrófa miatt megsemmisült, megrongálódott lakástulajdon helyett vásárolt lakástulajdon megszerzése.....</i>	<i>30</i>
<i>9.20. Ügyvédi irodák közötti jogutódlás.....</i>	<i>31</i>

9.21. Műemlék.....	31
9.22. Kedvezményezett eszközátruházás.....	31
9.23. Vagyoni betét és ingatlan kapcsolt vállalkozások közötti átruházása.....	32
9.24. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a magánszemély lakásvásárlása, ha az eladó a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító.....	33
9.25. A sport támogatásához kapcsolódó mentességek.....	33
9.26. Visszlizing mentessége.....	36
9.27. Visszabérelhető lakás megszerzésének és a lakás bérlő általi visszavásárlásának illetékmentessége.....	36
9.28. Idegen telekre való építkezés illetékmentessége.....	37
9.29. Egyéni vállalkozó eszközeinek illetékmentes megszerzése.....	37
<b>1. A VISSZTERHES VAGYONSZERZÉS BEJELENTÉSE .....</b>	<b>38</b>
1.1. Ingatlan-nyilvántartási eljárást igénylő vagyonszerzések bejelentése.....	38
1.2. Ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő vagyonszerzések bejelentése.....	39
1.3. Az illeték megállapításához való jog elévülése .....	39
<b>2. AZ ILLETÉK ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ ÉRTÉK BEJELENTÉSE ÉS MEGÁLLAPÍTÁSA .....</b>	<b>40</b>
<b>3. AZ ILLETÉK MEGFIZETÉSE.....</b>	<b>41</b>
3.1. Fizetési meghagyás .....	41
3.2. Késedelmi pótlék .....	41
3.3. Mulasztási bírság, adóbírság.....	42
3.4. Az illeték törlése és visszatérítése.....	43

ARCHÍVUM

## I. Általános szabályok

### 1. A visszterhes vagyonátruházási illeték tárgyi, területi és személyi hatálya<sup>1</sup>

Az Itv. értelmében, ingatlanok, valamint egyes meghatározott ingóknak és vagyoni értékű jogoknak visszterhes mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. Ezt a szabályt kell alkalmazni az ingatlanok, illetve a gépjárművek (pótkocsik) pénzügyi lízingjére vonatkozó, a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződések esetén, továbbá az öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzésre is azzal, hogy az öröklési szerződés tekintetében az illetékkötelezettség az örökhagyó halála napján keletkezik.

Visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik a belterületbe vont ingatlan és a belterületbe vont ingatlannal rendelkező társaság vagyoni betétjének visszterhes átruházása is.<sup>2</sup>

Az illetékfizetési kötelezettség a következő vagyoni értékű jogokra és ingókra terjed ki:

- a) az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése, továbbá e jognak a megszüntetése folytán bekövetkező vagyonszerzés;
- b) az ingatlanon fennálló építményi jog, haszonélvezet gyakorlásának átengedése;
- c) ingóknak hatósági árverésen történő megszerzése;
- d) gépjármű, illetőleg pótkocsi tulajdonának, vagyoni értékű jogának megszerzése;
- e) közterületen álló, ingatlanok nem minősülő felépítmény tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése;
- f) az értékpapír öröklési szerződéssel való megszerzése;
- g) belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részesedés, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére.

Nem tárgya a visszterhes vagyonátruházási illetéknek az ingatlan tulajdonosának az a vagyonszerzése, mely az ingatlanát terhelő építményi jognak, haszonélvezetnek, használat jogának a jogosult halála, illetőleg – özvegyi jog esetén – új házasság kötése folytán történő megszűnésével következik be, továbbá a feltétel bekövetkezésétől függő vagy a meghatározott időre kikötött építményi jognak, haszonélvezetnek, használat jogának a feltétel bekövetkeztével, illetve a meghatározott idő elteltével bekövetkező megszűnése.

A visszterhes vagyonátruházási illetékekre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket az ingó, a vagyoni értékű jog, a belföldi ingatlan és a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betéje tekintetében kell alkalmazni, kivéve, ha nemzetközi szerződés másként rendelkezik.

<sup>1</sup> Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 2. § (2)-(3) bekezdése, 4-5. §, 6. § (1) bekezdése, 18. § (1)-(3) bekezdése és 27. §.

<sup>2</sup> Az Itv. 26. § (21) bekezdése alapján az Itv. 26. §-a szerinti illetékmentességek, illetékkedvezmények – a 26. § (1) bekezdés g), h), q) és t) pontok szerinti illetékmentességek kivételével – a 18. § (1a) bekezdése szerinti esetekben nem alkalmazhatóak.

Gépjármű és pótkocsi tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése tekintetében a visszterhes vagyonátruházási illetékre vonatkozó rendelkezéseket akkor kell alkalmazni, ha a gépjárművet, pótkocsit belföldön vették, veszik nyilvántartásba, kivéve, ha nemzetközi szerződés másként rendelkezik.

Ingónak vagy ingóhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak jogügyleten alapuló szerzése esetében a rendelkezéseket akkor kell alkalmazni, ha az ingó átadása, illetve a vagyoni értékű jog megszerzése belföldön történt. A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betétjének megszerzésekor az Itv. szabályait kell alkalmazni az átadás helyétől függetlenül.

A bejegyzett élettársakat mindazon illetékkedvezmények, illetékmentességek megilletik, amelyeket az Itv. a házasságban élőknek biztosít.

A vagyonszerzési illetéket a szerző fél köteles megfizetni. A belterületbe vont ingatlan és a belterületbe vont ingatlannal rendelkező társaság vagyoni betétjének visszterhes átruházása esetén a visszterhes vagyonátruházási illetéket az átruházó fél köteles megfizetni.

Ha az adott vagyonszerzés a visszterhes vagyonátruházási illeték hatálya alá tartozik, akkor az még nem feltétlenül jár együtt illetékfizetési kötelezettséggel. Figyelemmel kell ugyanis lenni az illetékmentességekre is.

Az illetékmentességnek két fajtája van:

- *személyes illetékmentesség*: az illeték fizetésére egyébként kötelezett mentes az illetékfizetés alól,
- *tárgyi illetékmentesség*: az illeték tárgya mentes az illeték alól.

*Teljes személyes illetékmentességben részesül:*

1. a Magyar Állam,
2. a helyi önkormányzatok és azok társulásai,
3. a költségvetési szerv, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., valamint a Tartalékgazdálkodási Kht., illetve annak tevékenységét folytató nonprofit gazdasági társaság,<sup>3</sup>
4. az egyesület, a köztestület,
5. az egyházi jogi személy,
6. az alapítvány, ideértve a közalapítványt is, továbbá a közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítvány és az általa fenntartott felsőoktatási intézmény,
7. a vízgazdálkodási társulat,
8. az egészségbiztosítási szerv, központi nyugdíjbiztosítási szerv,

---

<sup>3</sup> Az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontját az egyes pénzügyi és vagyongazdálkodási tárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi LVI. törvény módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

9. a Magyar Nemzeti Bank,
10. a Duna Médiaszolgáltató Nonprofit Zrt. és a Médiaszolgáltatás-támogató és Vagyonkezelő Alap,
11. 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 illetékügyekben,
12. a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény hatálya alá tartozó fejlesztési tanács,
13. a közhasznú, kiemelkedően közhasznú nonprofit gazdasági társaság, a közhasznú szociális szövetkezet,
14. az Európai Közösségek, valamint azok intézményei és szervei, hivatalai, elkülönült alapjai,
15. a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító,
16. a nemzeti köznevelésről szóló törvény szerinti intézményi tanács,
17. az Országos Betétbiztosítási Alap,
18. a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló 2014. évi XXXVII. törvényben meghatározott Szanálási Alap és a Magyar Állam vagy a Szanálási Alap által létrehozott, az alapító, alapítók kizárólagos tulajdonában álló szanálási vagyonkezelő,
19. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti Befektető-védelmi Alap,
20. a tőkepiac stabilitásának erősítése érdekében tett egyes kárrendezési intézkedésekről szóló 2015. évi CCXIV. törvény szerinti Kárrendezési Alap.

A 3-7. és a 13. pontokban említett szervezetet az illetékmentesség csak akkor illeti meg, ha a vagyonszerzést megelőző adóévben

- a) a vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adót, külföldi illetőségű szervezetnél a társasági adónak megfelelő közterhet nem kellett fizetnie, illetve
- b) költségvetési szervnél az eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.

**Gépjármű, pótkocsi szerzésekor,** illetve közigazgatási hatósági vagy bírósági eljárás kezdeményezésekor a szervezetnek (alapítványnak) nyilatkoznia kell erről.

- a) Ha a nyilatkozatot az adóév utolsó napját követő 150. nap előtt teszi meg, a szervezetnek (alapítványnak) arról kell nyilatkoznia, hogy adófizetési kötelezettsége előreláthatóan nem keletkezik.

- b) Ha a nyilatkozatában vállaltak nem teljesültek, akkor az adóév utolsó napját követő 180. napig van lehetősége ezt – adóbírság terhe nélkül – az eljáró hatóságnak jelezni, és az illetéket pótlólag megfizetni.

**Egyéb vagyonszerzés**, például ingatlanvásárlás esetén a feltétel teljesülését a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) hivatalból ellenőrzi.

Nemzetközi szervezet, ennek tisztségviselői és családtagjaik, idegen állam, idegen állam magyarországi diplomáciai, konzuli és egyéb képviselője, ezek tagjai és családtagjaik illetékmentességét nemzetközi szerződés szabályozza, ennek hiányában a viszonyosság az irányadó. A viszonyosságon alapuló illetékmentesség természetes személyeknél kizárólag a szolgálati kötelezettséggel összefüggő illetékügyekre alkalmazható.

## **2. Az illetékfizetési kötelezettség keletkezése<sup>4</sup>**

A visszterhes vagyónátruházási illetékkötelezettség

- a) a szerződés megkötése napján (ideértve az ingatlanok, illetve gépjárművek, pótkocsik pénzügyi lízingjére vonatkozó, a futamidő végén tulajdonjog-átzállást eredményező szerződéseket is),
- b) árverési vétel esetében az árverés napján,
- c) ingatlannak, ingónak, vagyoni értékű jognak bírósági, hatósági határozattal történő megszerzésekor a határozat jogerőre emelkedése, véglegessé válása napján,
- d) az előzőekben nem említett esetekben a vagyonszerzéskor

keletkezik.

A hatósági jóváhagyástól – engedélytől, hozzájárulástól, tudomásulvételtől – függő vagyonszerzési jogüggyel kapcsolatban az illetékkötelezettség a jóváhagyás, több hatósági jóváhagyás esetén az utolsó jóváhagyás napján keletkezik. Ez irányadó akkor is, ha a szerződés hatályosságához harmadik személy beleegyezése szükséges.

A felfüggesztő vagy bontó feltételtől, illetőleg a kezdő határidő bekövetkezésétől függő szerződés esetén a vagyonszerzési illetékkötelezettség a szerződés hatályának beálltakor keletkezik.

## **3. A visszterhes vagyónátruházással kapcsolatban az illetéktörvényben előforduló fogalmak meghatározása<sup>5</sup>**

Az Itv. alkalmazásában

---

<sup>4</sup> Itv. 3. § (3) és (5)-(7) bekezdése.

<sup>5</sup> Itv. 102. § (1) és (3) bekezdése.

**Ingtalan:** a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog.

**Ingó:** a fizetőeszköz, az értékpapír, a gazdálkodó szervezetben fennálló vagyoni betét, valamint mindaz, ami ingatlanok nem minősülő dolog.

**Vagyoni értékű jog:** az építményi jog, a földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga – ideértve az üdülőhasználati jogot és a szállás időben megosztott használati jogát is –, a vagyonkezelői jog, az üzembentartói jog, továbbá ingyenes vagyonszerzés esetén a követelés.

**Forgalmi érték:** az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában – a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevételével – árként általában elérhető.

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság esetén a társaság ingatlanvagyonának forgalmi értéke a társaság tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értéke, növelve a társaság közvetett vagy közvetlen 75 százalékos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értékének olyan arányával, mint amekkora arányt a társaság közvetett vagy közvetlen részesedése a gazdálkodó szervezet összes vagyoni betétjéhez képest képvisel.

**Lakástulajdon:** 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, ha 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 rendeltetészerű 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.

**Gazdálkodó szervezet:** a gazdasági társaság, az európai részvénytársaság, az egyesülés, az európai gazdasági egyesülés, az európai területi társulás, a szövetkezet, a lakásszövetkezet, az európai szövetkezet, a vízgazdálkodási társulat, az erdőbirtokossági társulat, az állami vállalat, az egyéb állami gazdálkodó szerv, az egyes jogi személyek vállalata, a végrehajtói iroda, a közjegyzői iroda, az ügyvédi iroda, a szabadalmi ügyvivői iroda, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár, az egyéni cég, az egyéni vállalkozó, továbbá az ezeknek megfelelő külföldi jogalany.

**Sportcélú ingatlan:** az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint sporttelep, sportpálya, uszoda, stadion, sportcsarnok, jégpálya, jégcsarnok, tornaterem, tornaszoba, tornaudvar, vízisporttelep – vagy a széljegy szerint ilyenként feltüntetésre váró ingatlan, ingatlanrész, feltéve, ha az az ingatlan-nyilvántartási eljárás, melynek megindítását a széljegy tanúsítja, bejegyzéssel zárul –, ide nem értve a földrészleten létesített, de a sporttevékenység végzéséhez vagy az e célt szolgáló létesítmény fenntartásához közvetlenül nem szükséges ingatlanrészt (szálloda, irodaház, bevásárlóközpont és az építési szabályok szerint ezekhez kialakított parkolóhelyek stb.), akkor

is, ha az a sportcélú ingatlannal egybeépült, vagy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel.

**Lakóház építésére alkalmas telektulajdon:** az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet vagy olyan földrészlet, amelyen az Itv. lakástulajdon-fogalmának meghatározása szerinti szerkezetkész állapotot el nem érő, lakóház céljára létesülő építmény áll.

**Termőföld:** az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve és a felsorolt valamelyik célra hasznosítják, ide nem értve a földrészleten bármilyen célra létesített épületet.

**Nettó árbevétel:** a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerinti nettó árbevétel.

**Belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság:** olyan gazdálkodó szervezet (megszerzett gazdálkodó szervezet), melynek a mérlegében kimutatott eszközök (ide nem értve a pénzeszközöket, pénzköveteléseket, aktív időbeli elhatárolásokat és kölcsönöket) mérleg szerinti értékének összegéből a belföldön fekvő ingatlan(ok), mérleg szerinti értéke több mint 75 százalék, vagy olyan gazdálkodó szervezetben (ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezetben) rendelkezik legalább 75 százalékos – közvetett, vagy közvetlen – részesedéssel, melynek a mérlegében kimutatott eszközök (ide nem értve a pénzeszközöket, pénzköveteléseket, aktív időbeli elhatárolásokat és kölcsönöket) mérleg szerinti értékének összegéből a belföldön fekvő ingatlan(ok) mérleg szerinti értéke több mint 75 százalék azzal, hogy

- a) mérleg alatt a vagyonszerzést megelőzően rendelkezésre álló utolsó beszámolóban elfogadott mérleget, ennek hiányában a nyitó mérleget kell érteni,
- b) a közvetett részesedés arányát úgy kell meghatározni, hogy a megszerzett gazdálkodó szervezet tulajdonában álló gazdálkodó szervezetben (köztes vállalkozásban) fennálló tulajdoni hányadot meg kell szorozni a köztes vállalkozásnak az ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezetben fennálló tulajdoni hányadával,
- c) több köztes vállalkozás esetén a köztes vállalkozásonként megállapított közvetett részesedések arányait össze kell adni,
- d) ha a megszerzett gazdálkodó szervezet és az ingatlantulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezet között több gazdálkodó szervezetről álló tulajdonosi láncolat (köztes tulajdonosi láncolat) áll, az e szervezeteket összekötő tulajdoni részesedések szorzatát – több köztes tulajdonosi láncolat esetén a láncolatonként megállapított szorzatok összegét – kell a közvetett részesedés arányának tekinteni,
- e) a részesedés arányának meghatározásakor a közvetlen és közvetett részesedéseket együttesen kell figyelembe venni,
- f) az eszközök, ingatlan(ok) mérleg szerinti értékének számítása során az a) alpont szerinti mérlegben kimutatott eszközök, ingatlan(ok) mérleg szerinti értékét növelni kell

- a mérleg fordulónapja és az illetékkötelezettség keletkezése közötti időszakban megszerzett, az a) alpont szerinti mérlegben nem szereplő eszközöknek (ide nem értve a pénzeszközöket, pénzköveteléseket, aktív időbeli elhatárolásokat és kölcsönöket), ingatlan(ok)nak a megszerzett társaság könyveiben az illetékkötelezettség keletkezésekor szereplő könyv szerinti értékével,

és csökkenteni kell

- az ugyanezen időszakban elidegenített, megsemmisült eszközök (ide nem értve a pénzeszközöket, pénzköveteléseket, aktív időbeli elhatárolásokat és kölcsönöket), ingatlan(ok) könyv szerinti értékével,

feltéve, hogy e korrekciók együttes hatása a minősítést befolyásolja.

**Használatbavételi engedély:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti használatbavételi engedély és az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány.

**Lakóépület:** kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület.

**Alapítvány:** a Civil törvény<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

Ha az alapítvány a vállalása ellenére az alapítás évét követő második év végéig nem igazolja, hogy

- a) újonnan létrejött belföldi alapítványként az alapítás évét követő második év végéig a Civil törvény szerinti közhasznú jogállást szerzett vagy
- b) 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 – feltételeit,

az 5. § (1) bekezdése f) pontja alapján igénybe vett mentességre tekintettel meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben köteles a NAV felhívására megfizetni. Az alapítvány megszűnése esetén e fizetési kötelezettség az alapítót vagy annak jogutódját terheli.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> 2011. évi CLXXV. törvény az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról.

<sup>7</sup> Az Itv. 99/T. §-a alapján az a vagyonszerző, amely az Itv. 102. § (1) bekezdés 2019. december 31-én hatályos v) pontja értelmében alapítványnak minősül, 2022. december 31-ig jogosult az 5. § (1) bekezdés f) pontja szerinti feltételes személyes illetékmentesség igénybevételére, ha vállalja, hogy 2023. január 15-ig igazolja, hogy a Civil törvény szerinti közhasznú jogállást szerzett. 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 a NAV felhívására megfizetni. A vagyonszerző megszűnése esetén e fizetési kötelezettség az alapítót vagy annak jogutódját terheli.

<sup>8</sup> Itv. 87. § (6) bekezdése.

**Vagyonkezelő alapítvány:** a vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény<sup>9</sup> szerinti vagyonkezelő alapítvány, mezőgazdasági vagyonkezelő alapítvány, a közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup>

**Belterületbe vont ingatlan:** az 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), a 26. § (1) bekezdés *g*), *h*), *q*), *t*) pontja szerinti ügylet keretében szerzett ingatlan esetén a jogelőd (több, 26. § (1) bekezdés *g*), *h*), *q*) pontja szerinti ügylet esetén valamennyi jogelőd), vagy a kapcsolt vállalkozás (több, 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, ide nem értve azt az ingatlant, amelyet az átruházó fél általi megszerzést követő 6. évben vagy azt követően minősítettek belterületté, vagy az átruházó öröklés útján szerzett meg.

**Belterületbe vont ingatlannal rendelkező társaság:** az olyan gazdálkodó szervezet, amely belterületbe vont ingatlan – közvetett vagy közvetlen – tulajdonosa.

Az említett vagyontárgyak minősítésére az illetékkötelezettség keletkezésekor (a I/2. pont alapján) fennálló állapot tekintendő irányadónak.

---

<sup>9</sup> A vagyonkezelő alapítványokról szóló 2019. évi XIII. törvény.

<sup>10</sup> A közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítványokról szóló 2021. évi IX. törvény.

<sup>11</sup> Az Itv. 102. § (1) bekezdés *u*) pontját az egyes adótörvények módosításáról szóló 2024. évi LV. törvény (a továbbiakban: Módtv.) módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

## II. Részletes szabályok

### 1. A visszterhes vagyonátruházási illeték alapja és általános mértéke<sup>12</sup>

#### 1.1. Az illeték alapja

A visszterhes vagyonátruházási illeték alapja a megszerzett vagyon forgalmi értéke.

Ingatlanok tulajdonjogának cseréjekor (kivéve a lakástulajdont és az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot) az illeték alapja a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke.

Tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzésnél az illeték alapja a megszerzett vagyon forgalmi értéke.

A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke alkalmazandó egyéb – lakásnak nem minősülő – ingatlanok (például garázs, tároló, üdülő stb.) és a visszterhes vagyonátruházási illeték tárgyát képező ingók szerzése esetén.

#### 1.2. Az illeték általános mértéke

A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4 százalék. Ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzésekor ingatlanonként 1 milliárd forintig 4 százalék, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2 százalék, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint.

Ingatlan résztulajdonának szerzésekor az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4 százalékos illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzésekor az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4 százalékos illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan – ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot, de ide nem értve az építményi jogot – szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4 százalékos illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében.

Belterületbe vont ingatlan visszterhes vagyonátruházásakor az illeték mértéke az ingatlan NAV által megállapított szerzésekori – megállapítás hiányában a szerzés időpontjára utólagosan

---

<sup>12</sup> Itv. 19. §.

megállapított – forgalmi értéke és NAV által az átruházás időpontjára megállapított forgalmi értékének különbözete után 90 százalék. Belterületbe vont ingatlannal rendelkező társaság vagyoni betétjének visszerhes átruházásakor az illeték mértéke az előzőek szerint megállapított különbözet és az értékesített vagyoni betét összes vagyoni betétben képviselt arányának szorzata után 90 százalék.

## **2. A lakástulajdon megszerzésének visszerhes vagyónátruházási illetéke<sup>13</sup>**

Lakástulajdon szerzésekor a visszerhes vagyónátruházási illeték alapja a lakástulajdon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke.

Az illeték mértéke lakásonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2 százalék, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Lakás résztulajdonának, valamint vagyoni értékű joggal terhelt lakás szerzésekor az 1 milliárd forintos és a 200 millió forintos összeghatárt a szerzett tulajdoni hányad arányában, illetve olyan arányban kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan teljes forgalmi értékében.

### **2.1. Lakástulajdonok cseréje<sup>14</sup>**

Magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja lakástulajdonok cseréjekor az elcserélt lakástulajdonok – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének különbözete.

A lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat jogával a forgalmi érték csökkenthető.

Ha a magánszemély több lakástulajdont cserél, az illeték alapját képező értékkülönbszet megállapításánál minden egyes lakáscserével szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen cserét lehet figyelembe venni. Ha a magánszemély a további lakáscseréivel szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakáscserét nem tud igazolni, e lakáscserék illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul.

Lakástulajdonok magánszemélyek közötti cseréjekor, ha az elcserélt lakástulajdont haszonélvezet vagy használati jog terhelve és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, a jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönbszet után fizet visszerhes vagyónátruházási illetéket.

---

<sup>13</sup> Itv. 19. § (1) bekezdése.

<sup>14</sup> Itv. 21. § (2)-(5) bekezdése.

## 2.2. A cserepótló vétel szabályai<sup>15</sup>

Magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja lakástulajdonok vásárlásakor, ha a vevő a másik lakástulajdonát a vásárlását megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, a vásárolt és az eladott lakástulajdon – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének különbözete. A lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat jogával a forgalmi érték csökkenthető.

Az ilyen jellegű adásvételnél a vevő a másik lakástulajdona eladását a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon köteles igazolni, valamint nyilatkoznia kell arról is, hogy a vásárláskor az Itv. 21. § (2) és (4) bekezdésében foglalt feltételeinek megfelelt.

Ha a magánszemély vevő a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül több lakástulajdont vásárol, illetve értékesít, akkor az illeték alapját képező értékkülönbséget megállapításánál minden egyes lakásvásárlással szemben a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő – a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező – egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni.

Ha a magánszemély vevő a további lakásvásárlásaival szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakásértékesítést nem tud igazolni, e lakásszerzések illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul (e szabály alkalmazásában sem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga, így annak értékével az illetékalap csökkenthető).

Ha a magánszemély legkésőbb a lakásvásárlás illetékkiszabásra történő bejelentésig

- a) nyilatkozik, hogy a lakásvásárlását követő egy éven belül a másik lakástulajdonát értékesíti és
- b) kéri, hogy a NAV a vagyonszerzés után járó illetéket – az eladott lakás forgalmi értékétől függően – a vásárolt és az eladott lakás forgalmi értékének különbözete vagy a II/9.2 pont szerinti mentesség alapján állapítsa meg,

akkor a NAV a vásárolt lakás forgalmi értékét megállapítja, az illetékkiszabási eljárást pedig – döntés közlése nélkül – felfüggeszti.

Ha a magánszemély a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon igazolja, hogy a lakásvásárlást követő egy éven belül a másik lakástulajdonát eladta, a NAV a felfüggesztett eljárást – külön döntés meghozatala nélkül – folytatja és a vásárolt, valamint az eladott lakás forgalmi értékének különbözete vagy a II/9.2 pont szerinti mentesség alapján állapítja meg a fizetendő illeték összegét.

---

<sup>15</sup> Itv. 21. § (2)-(6) bekezdése.

Ha a magánszemély a lakásvásárlást követő 13. hónap utolsó napjáig a másik lakástulajdona értékesítésének tényét – a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon – nem igazolja, akkor a NAV a vásárolt lakás forgalmi értéke után illetéket, továbbá – ezzel egyidejűleg – az illeték összege után, a magánszemély nyilatkozata benyújtásának napjától a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével számított pótilletéket szab ki. A pótilletéket az adózás rendjéről szóló törvény<sup>16</sup> szerinti késedelmi pótlék számításával azonos módon kell számítani.

Cserepótló vételnél is érvényes az a szabály, hogy ha az eladott lakástulajdont haszonélvezet vagy használati jog terhelte és a tulajdonszerzéssel egyidejűleg ugyanennek a jogosultnak a javára a tulajdonos a korábbival azonos jogot alapít, a jog szerzője a forgalmi értékek különbözete alapján számított vagyoni értékű jog értéke, a tulajdonos pedig e jog számított értékével csökkentett értékkülönböt után fizet visszterhes vagyonátruházási illetéket.

### **2.3. Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése**

Lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzéséért a II/3.2. pont szerint számított forgalmi érték után a II/1. pontban meghatározott mértékű illetéket kell fizetni. Lakáshoz kapcsolódó vagyoni értékű jog szerzése esetén az 1 milliárd forintos és a 200 millió forintos összeghatárt is a vagyoni értékű jog értékének az ingatlan teljes forgalmi értéke arányában kell figyelembe venni.

### **2.4. Lakástulajdon önkormányzati bérlakás megszerzése ellenében történő átruházása<sup>17</sup>**

Lakástulajdonnak állami, helyi önkormányzati tulajdonban álló bérlakás bérleti joga megszerzése ellenében történő átruházása esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értékének 50 százaléka, az illeték mértékére pedig a lakástulajdon-szerzés II/2. pontban említett szabályait kell alkalmazni.

## **3. Vagyoni értékű jog esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja**

### **3.1. Haszonélvezet, használat esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja<sup>18</sup>**

A visszterhes vagyonszerzéssel egyidejűleg alapított, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezet, használat esetében a tulajdonszerző a haszonélvezet, használat II/3.2. pont szerint számított értékével csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszterhes vagyonátruházási illetéket, a haszonélvező, használat pedig a haszonélvezet, használat II/3.2. pont szerint számított értéke után fizeti a szerzés jogcímének megfelelő vagyonszerzési illetéket.

<sup>16</sup> Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 206-210. §.

<sup>17</sup> Itv. 22. §.

<sup>18</sup> Itv. 20. §.

Nem tárgya a visszterhes vagyonátruházási illetéknek a haszonélvezet fennmaradása, illetve a használati jog megszerzése, ha az ingatlant az átruházását megelőzően már fennállott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezettel, használattal terhelten idegenítik el, vagy az elidegenítés az átruházó haszonélvezetének vagy a használat jogának fenntartásával történik.

A tulajdonszerző ilyenkor az II/3.2. pont szerint csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszterhes vagyonátruházási illetéket. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az ingatlan tulajdonjogát annak haszonélvezője, használója szerzi meg.

Az így számított illetékalap után a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértékének megfelelő mértékű illetéket kell fizetni.

### **3.2. A vagyoni értékű jogok értékének megállapítása<sup>19</sup>**

A vagyoni értékű jogok – kivéve az építményi jogot – egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek az alábbi *a)* pontban meghatározott életkor szerinti többszörösét.

A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – esetében a jog értéke – a következő bekezdésben foglaltak kivételével – az egy évi érték ötszöröse.

Ha a vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére szól, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

*a)* ha a vagyoni értékű jog jogosultja:

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

*b)* ha a vagyoni értékű jog tartama mind a jogosult, mind a kötelezett élete, házassága vagy özvegyége idejétől függ, az *a)* pontban megállapított szorzók alkalmazásánál a két személy közül az idősebb életkora az irányadó;

*c)* ha a vagyoni értékű jog tartama több egyidejűleg jogosult személy élettartamától függ, mégpedig oly módon, hogy a jogosultság a legelőször elhalt személy halálával megszűnik, az értékelésnél a legidősebb személy életkora az irányadó, ha pedig a jogosultság a legutóbb elhalt személy haláláig tart, a kiszámítás a legfiatalabb személy

---

<sup>19</sup> Itv. 72. § (1)-(6) bekezdése.

életkora szerint történik. Az így kapott értéket, mint illetékalapot az egyes jogosultak között olyan arányban kell megosztani, mint amilyen arányt az életkoruk szerint számított vagyoni értékű jogok értéke ezek együttes értékében képvisel;

- d) ha a vagyoni értékű jog tartama a házasság idejére szól, a kiszámításnál az idősebb házastárs életkora az irányadó.

Az időleges üdülőhasználati jog és a szállás időben megosztott használati jogának értéke: e jogok egy évi értékének annyszor háromszázhatvanötöd része, ahány nap megszerzéséről szól a szerződés.

Az építményi jog értéke megegyezik e jog forgalmi értékével.

#### **4. Belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése<sup>20</sup>**

A visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség kiterjed a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részesedés, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére.

A vagyonszerzés után akkor kell az illetéket megfizetni, ha

- a) a vagyonszerző, illetve – magánszemély vagyonszerző esetén – annak házastársa, bejegyzett élettársa, gyermeke, szülője,
- b) az a) pontban felsoroltak – önálló vagy együttes – többségi tulajdonában álló gazdálkodó szervezet,
- c) az a) és b) pontban felsoroltakkal a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény<sup>21</sup> szerinti kapcsolt vállalkozási viszonyban lévő személy,

tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75 százalékát.

Az ilyen vagyonszerzést csak a fenti feltétel (a vagyonszerzők tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75 százalékát) teljesülésekor kell bejelenteni annak, akinek vagyonszerzésével a feltétel teljesült.

Az illetékkiszabásra történő bejelentéssel egyidejűleg a vagyonszerző közli az Itv. 18. § (4) bekezdésének a)-c) pontjaiban felsorolt személyek közül azoknak az azonosító adatait (név, adóazonosító jel vagy adószám), melyek a vagyonszerzéssel érintett társaságban további vagyoni betétekkel rendelkeznek.

<sup>20</sup> Itv. 18. § (2) és (4) bekezdése, 19. § (1) és (5) bekezdése, 27. § (2) bekezdése és 91. § (4) bekezdése.

<sup>21</sup> A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao tv.).

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzésekor az illeték alapja a társaság tulajdonában álló ingatlanok forgalmi értékének olyan aránya, amekkora arányt a feltétel (a vagyonszerzők tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75 százalékát) bekövetkezéskor időpontjában az illetékfizetésre kötelezett tulajdonában lévő vagyoni betétek névértéke a társaság összes vagyoni betétje névértékének összegében képvisel.

Ezt lehet csökkenteni az illetékfizetésre kötelezett tulajdonában lévő azon vagyoni betétekre eső forgalmi értékkel, melyeket az illetékfizetésre kötelezett

- a) 5 évnél régebben, illetve 2010. január 1-jét megelőzően,
- b) az Itv. 18. § (4) bekezdésében foglalt feltétel bekövetkezését megelőző öt éven belül, de 2010. január 1-jét követően, visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség alá eső módon vagy az Itv. 26. § alapján illetékmentesen,
- c) öröklés vagy ajándékozás útján

szerzett.

## **5. Gépjármű és pótkocsi visszterhes vagyonátruházási illetéke<sup>22</sup>**

A gépjármű és pótkocsi megszerzésére vonatkozó speciális illetékszabályokról és a gépjármű-forgalmazók visszterhes vagyonátruházási illetékmentességének részletei külön – a 36. számú – információs füzetben olvashatók.

## **6. Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések visszterhes vagyonátruházási illetéke<sup>23</sup>**

Ha az ingatlan tulajdonjogát megszerző vállalkozó legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant a Tao tv. szerint kapcsolt vállalkozásának nem minősülő személynek továbbértékesíti, az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének

- a) 3 százaléka,
- b) 2 százaléka, ha a vállalkozó vállalja azt is, hogy az ingatlan továbbértékesítését megvalósító szerződés – a vevő vagy a lízingbe vevő tulajdonszerzésével – teljesedésbe megy.

Az Itv. 23/A. §-a alkalmazásában *vállalkozónak* az ingatlanok tulajdonjogának értékesítését (ingatlanforgalmazást) végző olyan gazdálkodó szervezet minősül, amelynek előző adóévi nettó árbevétele legalább 50 százalékban e tevékenységből származott, továbbá az engedély alapján pénzügyi lízinget folytató vállalkozó.

---

<sup>22</sup> Itv. 24. §.

<sup>23</sup> Itv. 23/A. §.

*Továbbértékesítésként* pedig az ingatlan – illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított – két éven belüli eladását vagy a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adását lehet figyelembe venni.

Az engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzése után az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2 százaléka.

A nettó árbevétel megoszlásáról a vagyonszerző a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozik. Ha az illetékkötelezettség az adóév hatodik hónapjának 1. napja előtt keletkezik, a vagyonszerzőnek arról kell nyilatkoznia, hogy nettó árbevétele előreláthatólag az előzőekben leírtaknak megfelelő arányban oszlik meg. Ha a nyilatkozatban vállaltak nem teljesültek, akkor a vállalkozó az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig jelezheti ezt a körülményt a NAV-nak, amely az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének 50 százalékkal növelt összegét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha a NAV adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, akkor a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt – a vállalkozó által vállalt – kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a vállalkozó terhére pótlólag előírja.

Az ingatlanforgalmazást az illetékkötelezettség keletkezésének adóévében kezdő gazdálkodó szervezet az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében 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 százaléka ingatlanforgalmazásból fog származni. Ha a nettó árbevétel megoszlására vonatkozó vállalás nem teljesül, a NAV a vagyonszerzés után az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetét a vállalkozó terhére 50 százalékkal növelten megállapítja. A vállalás megghiúsulásának tényét a gazdálkodó szervezet az adóévet követő hatodik hónap 15. napjáig köteles bejelenteni. Ha a NAV adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző nettó árbevétel megoszlásra vonatkozó vállalása nem teljesült, a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a gazdálkodó szervezet terhére pótlólag előírja.

Az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott céllal megszerzett ingatlan továbbértékesítésének megtörténtét a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított kétéves határidő elteltét követően a NAV az ingatlanügyi hatóság megkeresésével vagy saját nyilvántartása alapján hivatalból ellenőrzi.

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 lízingbe adás tényének ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése és a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező pénzügyi lízingszerződés nem igazolja, vagy

*b)* a továbbértékesítésről szóló szerződés a vagyonszerző az Itv. 23/A. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti vállalása ellenére nem ment teljesedésbe, vagy a felek a már teljesedésbe ment, továbbértékesítésről szóló szerződést utóbb felbontják,

a vagyonszerzésre az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a NAV a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Igazoltnak kell tekinteni a továbbértékesítést akkor 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 lízingbe adás tényének feltüntetésével zárul.

Ha a megszerzett ingatlanból a vagyonszerző több önálló ingatlant alakít ki, akkor az illetékkülönbözetet – arányosítással – csak arra az ingatlanra lehet előírni, amelyet az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott célból megszerzett ingatlan illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem értékesített tovább.

Ha a vagyonszerző személyében a továbbértékesítésre nyitva álló határidőn belül jogutódlás következik be, az Itv. 23/A. § (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 kétéves határidőn belül továbbértékesíti. Ennek hiányában a NAV az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét az ingatlant megszerző jogutód terhére előírja.

Nem lehet az általános szabályok szerint egyébként fizetendő és az e pontban foglalt kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét előírni, ha a pénzügyi lízinget folytató vállalkozó igazolja, hogy a pénzügyi lízingbe adásról szóló szerződés azért nem ment teljesedésbe, mert a lízingbe vevő meghalt, jogutód nélkül megszűnt, vagy a szerződés a lízingbe vevő lízingszerződésből eredő fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt szűnt meg.

## **7. Hitelintézet ingatlanszerzésének visszterhes vagyonátruházási illetéke<sup>24</sup>**

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 adásával szembeni felszámolási, reorganizációs, szerkezetátalakítási vagy végrehajtási eljárás útján szerezte, akkor a fizetendő illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2 százaléka.

---

<sup>24</sup> Itv. 23/B. §.

A három év elteltét követően az ingatlan elidegenítését a NAV saját nyilvántartása vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresése útján ellenőrzi. Ha a három év elteltét követően az ingatlant nem értékesítették, a NAV a vagyonszerzésre az általános szabályok alapján egyébként fizetendő és fentiek szerinti kedvezményes illeték különbözetének kétszeresét a hitelintézet terhére pótlólag előírja.

## **8. Ingatlan közös tulajdona megszüntetésének illetéke<sup>25</sup>**

Ingatlan közös tulajdonának megszüntetésekor vagyonszerzési illetéket kell fizetni, ha a megosztás folytán valamelyik tulajdonostárs a korábbi tulajdoni hányadának megfelelő értéknél nagyobb értékhez jut. A vagyonszerzési illetéket az értékkülönbözet alapulvételével kell kiszabni.

## **9. Illetékmentességek, illetékkedvezmények<sup>26</sup>**

### **9.1. Lakás tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megvásárlása családi otthonteremtési kedvezménnyel és csok plusszal<sup>27</sup>**

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól lakás tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megszerzése családi otthonteremtési kedvezmény felhasználásával. A mentességet a 2020. december 31. után kötött adásvételi szerződés alapján történő vagyonszerzésekre kell alkalmazni.<sup>28</sup>

*A) Az illetékmentesség szabályai a 2021. július 10-e előtt megkötött adásvételi szerződések esetében*

Ha az illetékmentességre a vagyonszerző kizárólag megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény igénybevétele alapján vált jogosulttá, és

- a) a gyermekvállalás az arra vonatkozó határidő lejártáig nem teljesült, vagy
- b) a családi otthonteremtési kedvezményt a gyermekvállalás teljesítése nélkül a határidő lejártát megelőzően bármely okból visszafizette,

---

<sup>25</sup> Itv. 25. §.

<sup>26</sup> Itv. 26. §.

<sup>27</sup> Itv. 26. § (1a) bekezdés f) pontja. Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 2020. október 1-jén hatályos 1. § a) pontja, a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 2020. október 1-jén hatályos 1. § (2) bekezdése, a kistelepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet 2024. január 1-jén hatályos 1. § (2) bekezdés a) pontja szerinti családi otthonteremtési kedvezmény (a továbbiakban együtt: csok), valamint a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet 2024. január 1-jén hatályos 2. § (1) bekezdése szerinti kedvezményes kölcsön (a továbbiakban: csok plusz-kölcsön).

<sup>28</sup> Itv. 99/W. § a) pontja.

a NAV az erről való tudomásszerzést követően a lakás illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló forgalmi értéke és az ekkor hatályos illetékmérték alapulvételével kiszabja a visszerhes vagyónátruházási illetéket.

Nem kell ezt a szabályt alkalmazni, ha a gyermekvállalás teljesítése a családi otthonteremtési kedvezményben részesülő egészségi állapota miatt hiúsult meg.

*B) Az illetékmentesség szabályai 2021. július 10-e után megkötött adásvételi szerződések esetében*

Ha a vagyonszerző az illetékmentességre jogosító családi otthonteremtési kedvezmény teljes összegét

- a) bármely okból visszafizette, vagy
- b) a hatóság annak visszafizetését rendelte el,

a NAV az erről való tudomásszerzést követően a lakás illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló forgalmi értéke és az ekkor hatályos illetékmérték alapulvételével kiszabja a visszerhes vagyónátruházási illetéket.

Nem kell ezt a szabályt alkalmazni, ha a visszafizetés oka kizárólag a családi otthonteremtési kedvezményben részesülő egészségi állapota miatt meghiúsult gyermekvállalás.

*C) Az illetékmentesség szabályai 2024. január 1-je után megkötött adásvételi szerződések esetében*

Ha a vagyonszerző az illetékmentességre jogosító családi otthonteremtési kedvezmény vagy családok otthonteremtési kamattámogatása teljes összegét

- a) bármely okból visszafizette, vagy
- b) a hatóság annak visszafizetését rendelte el,

a NAV az erről való tudomásszerzést követően a lakás illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló forgalmi értéke és az ekkor hatályos illetékmérték alapulvételével kiszabja a visszerhes vagyónátruházási illetéket.

Nem kell ezt a szabályt alkalmazni, ha a visszafizetés oka kizárólag a családi otthonteremtési kedvezményben vagy csak plusz-kölcsönben részesülő egészségi állapota miatt meghiúsult gyermekvállalás.<sup>29</sup>

**9.2. Cserét pótló vételnél és cserénél a negatív illetékalapot eredményező ügyletek illetékmentessége<sup>30</sup>**

---

<sup>29</sup> Itv. 26. § (2g)-(2h) bekezdése.

<sup>30</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja és 26. § (19) bekezdése.

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély általi cseréje és 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 elcserélt, eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb.

Az illetékmentesség alkalmazásakor, ha a magánszemély a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül több lakástulajdont cserél, vásárol, illetve értékesít, akkor minden egyes lakáscserével, lakásvásárlással szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni.

Ezen illetékmentesség alkalmazásakor sem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga. Az illetékmentességi rendelkezést lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog magánszemélyek általi megszerzésekor a II/2.2. pontban foglaltaknak megfelelően kell alkalmazni.

### **9.3. Egyenes ági rokonok közötti visszterhes vagyónátruházás illetékmentessége<sup>31</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az egyenes ági rokonok (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) közötti vagyónátruházásnál az egyenes ági rokon (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is) vagyonszerzése.

### **9.4. Házastársak egymás közötti visszterhes vagyónátruházásának illetékmentessége<sup>32</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a vagyonszerzés, ha házastársak egymás közötti vagyónátruházásából származik.

### **9.5. Házastársi vagyonközösség megszüntetésének illetékmentessége<sup>33</sup>**

Mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól a házastársi vagyonközösség megszüntetésével szerzett vagyon.

### **9.6. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése 4 éven belüli építkezés esetén<sup>34</sup>**

Mentes a visszterhes 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 bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10 százalékát.

<sup>31</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *za*) alpontja.

<sup>32</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *zb*) alpontja.

<sup>33</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *zc*) alpontja.

<sup>34</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *a*) pontja, 26. § (2a)-(2f) bekezdése és 26. § (11) bekezdése.

A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozhat a NAV-nál.

Az illetékmentesség alkalmazásakor a NAV a vagyonszerzés után megállapított illeték megfizetését felfüggeszti.

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

- a határidő elteltét követő 15 napon belül 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 az építésügyi hatóság által – a vagyonszerző nevére – kiadott használatbavételi engedély a határidőn belül 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 ténytet a NAV az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi.

Ha a vagyonszerző több telket vásárolt, és mindegyik esetében vállalta lakóház felépítését, majd a telkeket utóbb egyesíttette, 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 százalékát. Ellenkező esetben valamennyi telek után meg kell fizetni az illetéket és a késedelmi pótlék összegét is.

Ha a vagyonszerző a megszerzett telket utóbb megosztja, NAV a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely arra a megosztással létrejött telekre esik, ahol a lakóház felépült, feltéve, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10 százalékát. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni.

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.

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 a nevére szóló használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

A NAV a lakóház felépítésére nyitva álló határidőn belül felépült lakóház tulajdonosa, a lakóházon fennálló vagyoni értékű jog jogosítottja felfüggesztett illetékét abban az esetben is törli, ha a végleges 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 magánszemély vagyonszerző bíróságon kívüli vagy bírósági adósságrendezést kezdeményezett,<sup>35</sup> és az említett eljárások időszaka alatt a lakóház építésére alkalmas telektulajdont értékesítik, akkor az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékot nem kell megfizetnie, továbbá – ha a telektulajdont megszerző vevő nyilatkozik arról, hogy a megszerzett telek után a 4 éves feltételes mentességet igénybe kívánja venni, vagy a telektulajdont megszerzőnek a telekre elővásárlási joga van – az említett eljárások alá vont magánszemélynek a felfüggesztett illetéket sem kell megfizetnie.

Ha a vagyonszerző az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmérték alkalmazására egyébként jogosult, de valamely ingatlan szerzésével kapcsolatban az e pontban foglaltak szerint lakóház-építési szándékáról nyilatkozatot tesz, akkor ezen illetékkötelezettségére a továbbiakban kizárólag e nyilatkozathoz kapcsolódó rendelkezések vonatkoznak. Ilyen esetben tehát az ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés kedvezményes illetékmértéke nem alkalmazható.

### **9.7. Vállalkozó által újonnan épített új lakás tulajdonjogának megszerzése<sup>36</sup>**

Mentes a visszerhes vagyónátruházási 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.

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 mentesség, illetve kedvezmény feltételeinek teljesülését – ha az az adásvételi szerződésből nem állapítható meg – a vagyonszerzőnek kell a NAV-nál a vállalkozó e feltételek teljesüléséről szóló nyilatkozatával igazolni legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig.

*Új lakás* a lakástulajdon a használatbavételi engedély kiadását vagy a használatbavétel tudomásul vételét követő első – illetve, ha a lakást a használatbavételi engedély kiadását követően a 102. § (5) bekezdés szerinti vállalkozótól a 23/A. § (1a) bekezdése szerinti

<sup>35</sup> A természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény rendelkezései szerint.

<sup>36</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés f) pontja, 26. § (13) bekezdése és 102. § (4)-(5) bekezdése.

vállalkozó, a 23/A. § (2) bekezdése szerinti ingatlanalap és a 23/A. § (4) bekezdése szerinti gazdálkodó szervezet vásárolja meg, akkor második – megvásárlásáig.

A rendelkezés alkalmazásában vállalkozónak kell tekinteni a gazdálkodó szervezetet, illetve a vállalkozói tevékenység végzésére jogosult egyéb szervezetet.

## **9.8. Az első lakástulajdon megszerzéséhez kapcsolódó illetékkedvezmények<sup>37</sup>**

### Fiatal első lakásszerző illetékkedvezménye

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

### Első lakásszerzéshez kapcsolódó illeték részletfizetési kedvezmény

A NAV a magánszemély vagyonszerző első lakástulajdonának (tulajdoni hányadának) megszerzése esetén 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 kedvezmény érvényét veszti, és a tartozás egy összegben esedékessé válik. Ez esetben a NAV a tartozás fennmaradó részére az eredeti esedékesség napjától késedelmi pótlékot számít fel.

### Közös szabályok az első lakástulajdon megszerzéséhez kapcsolódó illetékkedvezményekben

*Első lakástulajdon szerző, akinek nincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50 százalékot 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 igénybevételéről, valamint a kedvezményre jogosító feltételek fennállásáról a szerző félnek az illetékfizetési meghagyás véglegessé válásáig kell nyilatkoznia.

---

<sup>37</sup> Itv. 26. § (6), (9) és (15) bekezdése.

## 9.9. Termőföldszerzéshez kapcsolódó mentességek<sup>38</sup>

### Birtokösszevonási célú földcsere

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a birtokösszevonási célú földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló termőföldtulajdon szerzése, valamint ehhez kapcsolódóan haszonélvezet, használat jogának alapítása, akkor, ha az elcserélt földrészletet azonos jogosult javára haszonélvezet, használat joga terhelte.

### Földműves termőföldvásárlása

Mentes a visszterhes vagyonátruházási 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Az illetékmentesség alkalmazásában nem minősül elidegenítésnek a *kisajátítás*, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés, a birtokösszevonási célú földcsere, a termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló átadása és a földön fennálló 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 miatti megszűnése.<sup>39</sup>

Továbbá nem minősül az Itv. 26. § (1) bekezdés *p*) pont *pb*)-*pc*) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének, ha a vagyonszerző a termőföld használatát, hasznosítását a földművesnek minősülő, Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója<sup>40</sup> vagy a legalább 25 százalékban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25 százalékban tulajdonában álló, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet<sup>41</sup> vagy olyan családi mezőgazdasági társaság javára engedi át, amelyben tag, vagy olyan erdőbirtokossági társulat javára engedi át, amelyben a vagyonszerző vagy közeli hozzátartozója társulati érdekeltséggel rendelkezik, vagy erdőkezelésbe adja,<sup>42</sup> 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 átengedés esetén a vagyonszerző, illetve közeli

<sup>38</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *n*), *p*), *s*) pontja, 26. § (1a) bekezdés *e*) pontja és 26. § (18)-(18a) bekezdése.

<sup>39</sup> Az Itv. 26. § (18) bekezdés *a*) pontját a Módtv. módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

<sup>40</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja alapján: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

<sup>41</sup> A mezőgazdasági termelőszervezet fogalmát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 19. pontja tartalmazza.

<sup>42</sup> Az Itv. 26. § (18) bekezdés *b*) pontját a Módtv. módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25 százalék alá, továbbá erdőbirtokossági társulat részére átengedés esetén a vagyonszerző, illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy az erdőbirtokossági társulati tagságát fenntartja.

A feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig kell nyilatkoznia a NAV-nál.

Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

- a) a vagyonszerző a termőföldet – az Itv. 26. § (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti,
- b) a vagyonszerző a termőföldön – használatának, hasznosításának az Itv. 26. § (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 az Itv. 26. § (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 százalék 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 az Itv. 26. § (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozó 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.<sup>43</sup>

Egyéni vállalkozónak, őstermelőnek, őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földműves gazdaságátadási szerződéssel történt termőföld (és egyéb ingóságok) szerzése

Mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól az az egyéni vállalkozónak, mezőgazdasági őstermelőnek, az őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földműves által, gazdaságátadási szerződéssel 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.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földhasználat megszerzése, és annak megszüntetésével bekövetkező vagyonszerzés mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól.

<sup>43</sup> Az Itv. 26. § (18a) bekezdését a Módtv. módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

**9.10. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon kezelői jogának a megszerzése.<sup>44</sup>**

**9.11. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a közcélú vízi-létesítményre és tartozékára vonatkozóan a kezelői jog, az üzemeltetési jog, a vagyonkezelői jog megszerzése.<sup>45</sup>**

**9.12. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami tulajdonban lévő természetvédelmi terület kezelői jogának a természetvédelmi kezelő által történő megszerzése.<sup>46</sup>**

**9.13. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az állami vagyon vagyonkezelői jogának megszerzése.<sup>47</sup>**

**9.14. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a Tao tv. szerinti kedvezményezett átalakulás és a Tao tv. szerinti kedvezményezett részesedéscsere keretében történő vagyonszerzés.<sup>48</sup>**

Mindkét mentesség akkor vehető igénybe, ha a vagyonszerzőnek – nyilatkozata szerint – 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) adó-visszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap) százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9 százalékot 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 százalékot vagy
- c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9 százalékos mértéket elérő adó.<sup>49</sup>

**9.15. Mentés a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az egyéni cég egyszemélyes korlátolt felelősségű társasággá való átalakulása keretében történő vagyonszerzés.<sup>50</sup>**

---

<sup>44</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *b*) pontja.

<sup>45</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *c*) pontja.

<sup>46</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *d*) pontja.

<sup>47</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *e*) pontja.

<sup>48</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *g*) és *h*) pontja.

<sup>49</sup> Az Itv. 26. § (20) bekezdése alapján az Itv. 26. § (1) bekezdés *g*), *h*), *q*) és *t*) pontja szerinti illetékmentesség az Itv. 17. § (4) bekezdésében említett feltételek fennállásakor vehető igénybe.

<sup>50</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *v*) pontja.

### **9.16. Csereingatlan szerzése kisajátítás vagy bányakár esetén<sup>51</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a kisajátított vagy bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért kapott kártalanítási összegből azonos jog megszerzését is. Ha a 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 többletre nem terjed ki.

### **9.17. Kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás<sup>52</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárából történő ingatlanvásárlás, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnéséért a vételárból történő azonos jog vásárlását is. A vevő a kisajátítási eljárás lefolytatására jogosult szerv nyilatkozatával köteles igazolni, hogy helye lett volna kisajátításnak arra a célra, amelynek megvalósítása érdekében az ingatlant tőle megvásárolták.

### **9.18. Önkormányzati/állami tulajdonban álló lakásra vonatkozó elővásárlási jog alapján történő szerzés<sup>53</sup>**

Mentes a visszterhes 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 törvény alapján elővásárlási joggal rendelkező személy<sup>54</sup> által történő megszerzése.

### **9.19. Természeti katasztrófa miatt megsemmisült, megrongálódott lakástulajdon helyett vásárolt lakástulajdon megszerzése<sup>55</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási 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 használta, nincs másik lakástulajdona, másik lakástulajdonban 50 százalékot elérő tulajdoni hányada, illetve másik lakástulajdonon fennálló hasznélvezeti, használati joga, valamint

<sup>51</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *j*) pontja és 26. § (3) bekezdése.

<sup>52</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *k*) pontja és 26. § (4) bekezdése.

<sup>53</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *m*) pontja.

<sup>54</sup> Az 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1)-(2) bekezdése.

<sup>55</sup> Itv. 26/A. §.

- 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 *b)* pontban említett 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.

*Természeti katasztrófa* az ár- és belvív, a földcsuszamlás, valamint a földrengés.<sup>56</sup>

### **9.20. Ügyvédi irodák közötti jogutódlás<sup>57</sup>**

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

### **9.21. Műemlék<sup>58</sup>**

Az állami, helyi önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképtelen műemlék ingatlan (ingatlanegyüttes) haszonélvezeti jogának, az ingatlan helyreállítása, fejlesztése és az ezt követő állagmegóvása ellenében történő megszerzése esetén visszterhes vagyónátruházási illetéket nem kell fizetni.

### **9.22. Kedvezményezett eszközátruházás<sup>59</sup>**

Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól az ingatlannak, illetve a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betétjének a Tao tv. szerinti kedvezményezett eszközátruházás keretében történő átruházása, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) az átruházó az átruházás évében és az azt megelőző két naptári évben nem vette igénybe az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket és felfüggesztett illetéktartozással az Itv. 26. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján nem rendelkezik,
- b) az átruházott eszközöknek a pénzeszközök és pénzkövetelések összegével csökkentett értékében az ingatlanok és a 18. § (2) bekezdésének *h)* pontja szerinti vagyoni betétek

<sup>56</sup> Itv. 102. § (1) bekezdés *r)* pontja.

<sup>57</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *o)* pontja.

<sup>58</sup> Itv. 26. § (14) bekezdése.

<sup>59</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *q)* pontja és 26. § (5) bekezdése.

értékének aránya az átadáskor és az átadást legalább 6 hónappal megelőzően lezárt utolsó adóév utolsó napján nem haladja meg az 50 százalékot,

- c) az átruházó társaság legalább két üzletággal rendelkezik, melyek az átruházást megelőző két teljes, 12 hónapos adóévben önálló üzletágként működtek,
- d) az átvevő társaság vállalja, hogy az átruházás évét követő 2. naptári év végéig nem veszi igénybe az Itv. 23/A. § szerinti kedvezményes illetékmértéket.

Ezen feltételekről a vagyonszerző a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozhat a NAV-nál. Ha a vagyonszerző az előzőekben említett *b-d)* pontokban foglalt feltételekkel kapcsolatban valótlan nyilatkozatot tesz, illetőleg vállalását nem teljesíti, a NAV az általános szabályok szerint egyébként fizetendő illeték kétszeresét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

A mentesség akkor vehető igénybe, ha a vagyonszerzőnek – nyilatkozata szerint – 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) adó-visszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap) százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9 százalékot 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 százalékot vagy
- c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9 százalékos mértéket elérő adó.<sup>60</sup>

### **9.23. Vagyoni betét és ingatlan kapcsolt vállalkozások közötti átruházása<sup>61</sup>**

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól ingatlannak, valamint belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betétnek a Tao tv. 4. § 23. pont *a)-e)* alpontja szerinti kapcsolt vállalkozások közötti átruházása. Ingatlan átruházásakor az illetékmentesség akkor alkalmazható, ha a vagyonszerző előző adóévi nettó árbevételének legalább 50 százaléka saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadásából, üzemeltetéséből, saját tulajdonú ingatlan adásvételéből származott.

A vagyonszerző az illetékmentesség alkalmazása során a nettó árbevétel megoszlásáról a fizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozik. Ha az illetékkötelezettség az adóév hatodik hónapjának 1. napja előtt keletkezik, a vagyonszerzőnek arról kell nyilatkoznia, hogy nettó árbevételének megoszlása alapján előreláthatólag megfelel a feltételnek. Ha a nyilatkozatban

<sup>60</sup> Az Itv. 26. § (20) bekezdése alapján az Itv. 26. § (1) bekezdés *g), h), q)* és *t)* pontja szerinti illetékmentesség az Itv. 17. § (4) bekezdésében említett feltételek fennállásakor vehető igénybe.

<sup>61</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *t)* pontja.

vállaltak nem teljesültek, úgy azt a vagyonszerző az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig köteles bejelenteni a NAV-nak, amely a meg nem fizetett illetéket 50 százalékkal növelt összegben a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha a NAV adóellenőrzés keretében állapítja meg, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, a valótlan nyilatkozat alapján meg nem fizetett illeték kétszerezését a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

A tevékenységét a nyilatkozattétel adóévében kezdő vagyonszerző arról nyilatkozhat, hogy nettó árbevételének legalább 50 százaléka az illetékmentesség érvényesítéséhez szükséges tevékenységekből fog származni. Ha a nettó árbevétel megoszlására vonatkozó vállalás nem teljesül, akkor a NAV a nyilatkozat alapján meg nem fizetett illetéket a vagyonszerző terhére 50 százalékkal növelten megállapítja. A vállalás meghiúsulásának tényét a vagyonszerző az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóévet követő hatodik hónap 15. napjáig köteles bejelenteni. Ha a NAV adóellenőrzés keretében állapítja meg, hogy a vagyonszerző vállalása nem teljesült, a nyilatkozat alapján meg nem fizetett illeték kétszerezését a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.<sup>62</sup>

A mentesség akkor vehető igénybe, ha a vagyonszerzőnek – nyilatkozata szerint – 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) adó-visszatérítéssel csökkentett adó és az adóalap) százalékban kifejezett hányadosa nem éri el a 9 százalékot 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 százalékot vagy
- c) amelynek jogszabályai szerint a vagyoni betét, részesedés értékesítéséből származó jövedelmet nem terheli a társasági adónak megfelelő, legalább 9 százalékos mértéket elérő adó.<sup>63</sup>

**9.24. Mentés a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a magánszemély lakásvásárlása, ha az eladó a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító<sup>64</sup>**

**9.25. A sport támogatásához kapcsolódó mentességek<sup>65</sup>**

Sportcélú ingatlan megszerzése és 15 éven át tartó sportcélú hasznosítása

---

<sup>62</sup> Itv. 26. § (23)-(24) bekezdése.

<sup>63</sup> Az Itv. 26. § (20) bekezdése alapján az Itv. 26. § (1) bekezdés *g*), *h*), *q*) és *t*) pontja szerinti illetékmentesség az Itv. 17. § (4) bekezdésében említett feltételek fennállásakor vehető igénybe.

<sup>64</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *u*) pontja.

<sup>65</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *i*) és *r*) pontja, 26. § (7)-(8) bekezdése, 26. § (16)-(17) bekezdése, 87. § (4)-(5) bekezdése és 103. § (6)-(7) bekezdése.

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a sportcélú ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése, ha a vagyonszerző vállalja, hogy az ingatlant a szerzéstől 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 illetékalaprészre nem alkalmazható.

Ha a vagyonszerző 15 év letelte előtt a mentességgel érintett ingatlant elidegeníti vagy igazolhatóan nem sportcélra használja, hasznosítja, a mentesség alkalmazásának hiányában járó illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetnie.

#### Sportcélú ingatlan létrehozására alkalmas földrészlet szerzése 4 éven belüli építkezés esetén

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól 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 sportcélra használja vagy hasznosítja.

Az említett feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás véglegessé válásáig kell nyilatkoznia a NAV-nál. 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, a NAV a kiszabott illetékből kizárólag a sportcélú ingatlannal beépíteni kívánt földrészlet után arányosan járó illetéket függeszti fel.

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

- 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.

Ha a vagyonszerző a megszerzett telken, illetve – ha az illetékmentességet nem az egész telekre kérte – a teleknek az illetékmentességgel érintett részén a sportcélú ingatlan létrehozásán kívül más épületet, építményt is létrehoz, épít vagy a megszerzett telket utóbb megosztja, a NAV a

felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely az elkészült létesítményből a sportcélú ingatlanok minősülő ingatlanrészre, vagy arra a megosztás során létrejött telekre esik, amelyen sportcélú ingatlan felépült. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni. Ha a sportcélú ingatlan létrehozására nyitva álló határidőn belül a vagyonszerző gazdálkodó szervezet átalakul, egyesül, szétválak a sportcélú ingatlan létrehozására az ingatlant megszerző jogutód köteles.

Ha a törvényben 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 telekre vagy annak egy részére az illeték felfüggesztésének megszüntetését, a megállapított, de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetnie.

#### Közös szabályok a sport támogatásához kapcsolódó mentességekben<sup>66</sup>

Az Itv. 26. § (1) bekezdés *i*) és *r*) pontjaiban meghatározott esetekben, 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. szerinti látvány-csapatsportban<sup>67</sup> 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 összeegyeztethetőnek nyilvánításáról szóló 2014. június 17-i 651/2014/EU bizottsági rendelet 55. cikke szerinti, sportlétesítményekre és multifunkciós szabadidős létesítményekre nyújtott támogatásnak (a továbbiakban: sportlétesítményekre és multifunkcionális szabadidős létesítményekre nyújtott támogatás)

minősül.

E rendelkezés alkalmazásában *hivatásos sportszervezet* 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 –, ha az ilyen sportszervezet hivatásos sportolót alkalmaz.

Ha az Itv. 26. § (1) bekezdés *i*) és *r*) pontjaiban meghatározott vagyonszerző, illetve az Itv. 26. § (1) bekezdés *r*) pontjában meghatározott vagyonszerzőnek a sportcélú ingatlan létesítésére e törvény alapján köteles jogutódja az Itv. 26. § (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 az Itv. 87. § (4)-(5) bekezdéseit kell megfelelően alkalmazni.

<sup>66</sup> Az Itv. 26. § (16)-(17) bekezdését a Módtv. módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

<sup>67</sup> Tao tv. 4. § 41. pontja alapján: labdarúgás, kézilabda, kosárlabda, vízilabda, jégkorong, valamint a röplabda sportág.

Az Itv. 26. § (1) bekezdés *i*) és *r*) pontja alkalmazásában *sportcélú használatnak* vagy *hasznosításnak* minősül, ha a vagyonszerző az ingatlan versenyszerben szervezett verseny, mérkőzés, illetve sportszervezet, sportiskola, utánpótlás-nevelés fejlesztését végző alapítvány vagy sportszövetség által szervezett edzés megtartására, vagy szabadidősport esemény, diák-, főiskolai-egyetemi sportesemény megtartására használja, vagy ilyen eseményekre hasznosítja.

Az Itv. 26. § (1) bekezdés *i*) és *r*) pontja az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló, 2013. december 18-i 1407/2013/EU bizottsági rendelet (HL L 352., 2013. 12.24., 1.o.), illetve az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikke alkalmazásában bizonyos támogatási kategóriáknak a belső piaccal való összeegyeztethetőség nyilvánításáról szóló 2014. június 17-i 651/2014/EU bizottsági rendelet (HL L 187, 2014.6.26.) hatálya alá tartozó támogatást tartalmaz.

### **9.26. Visszlízing mentessége<sup>68</sup>**

Mentes a visszterhes vagyonaátruházási illeték alól az ingatlan megszerzése a futamidő végén tulajdonjog-átzállást eredményező lízingszerződéssel, ha az ingatlan a lízingszerződés megkötéséig a lízingbe vevő tulajdona volt, és a tulajdonjog a lízingszerződés megkötése érdekében került a lízingbe adónak átadásra.

### **9.27. Visszabérelhető lakás megszerzésének és a lakás bérlő általi visszavásárlásának illetékmentessége<sup>69</sup>**

Mentes a visszterhes vagyonaátruházási 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.

Mentes a visszterhes vagyonaátruházási illeték alól továbbá 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.

Ez utóbbi illetékmentességnél a NAV a vagyonszerzés után megállapított illeték megfizetését felfüggeszti. A felfüggesztett illetéket törli, ha a bérlő vagy annak magánszemély örököse a szerződés hatályának beálltától számított 5 éven belül a szerződés aláírását közvetlenül megelőző tulajdoni hányadának megfelelő tulajdoni hányadot visszavásárolja.

---

<sup>68</sup> Itv. 26. § (1) bekezdés *x*) pontja.

<sup>69</sup> Itv. 26. § (1a) bekezdés *b*)-*c*) pontja és 26. § (22) bekezdése.

### **9.28. Idegen telekre való építkezés illetékmentessége<sup>70</sup>**

Mentes a visszterhes 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 okiratokból egyértelműen kitűnik, hogy az épületet a vagyonszerző hozta létre.

### **9.29. Egyéni vállalkozó eszközeinek illetékmentes megszerzése<sup>71</sup>**

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

---

<sup>70</sup> Itv. 26. § (1a) bekezdés *d*) pontja.

<sup>71</sup> Itv. 26. § (1a) bekezdés *g*) pontja.

### III. Eljárási szabályok

#### 1. A visszterhes vagyonszerzés bejelentése

##### 1.1. Ingatlan-nyilvántartási eljárást igénylő vagyonszerzések bejelentése<sup>72</sup>

Ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ingatlanügyi hatóságnál kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat) benyújtásával, valamint a NAV által erre a célra rendszeresített<sup>73</sup> – a felek adóazonosító számát vagy az ennek hiányára utaló nyilatkozatot is tartalmazó – nyomtatvány benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel egyidejűleg, az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül.

A belterületbe vont ingatlan és a belterületbe vont ingatlannal rendelkező társaság vagyoni betétjének visszterhes átruházása esetén az átruházó fél az említett NAV-nyomtatványon nyilatkozik arról, hogy a jogügylet tárgya belterületbe vont ingatlan vagy belterületbe vont ingatlannal rendelkező társaság vagyoni betétje.

Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés végett benyújtott szerződés (okirat) iktatószámmal ellátott és hitelesített másolatát az illetékkiszabáshoz szükséges és rendelkezésre álló egyéb iratokkal együtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezését követően haladéktalanul továbbítja a NAV-hoz. Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan pénzügyi lízingjére vonatkozó, a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződéseket a pénzügyi lízingbe adás tényének feljegyzését követően küldi meg a NAV-hoz.

A bejelentési kötelezettség az illetékmentes vagyonszerzésre is vonatkozik. Nem kell bejelenteni az illetékmentes szerzések közül

- a) a Tao tv. szerinti kedvezményezett átalakulás keretében történő vagyonszerzést;
- b) a Tao tv. szerinti kedvezményezett részesedéscsere keretében történő vagyonszerzést;
- c) az ügyvédi iroda olyan átalakulással (egyesülés, szétválás), kamarai formaváltással bekövetkező vagyonszerzését, amikor a létrejövő iroda (irodák) a korábbiak jogutódja(i) lesz(nek);
- d) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földhasználat megszerzését, és annak megszüntetésével bekövetkező vagyonszerzést.<sup>74</sup>

<sup>72</sup> Itv. 91. § (1) és (5) bekezdése, 92. §. Az Itv. 91. § (1) bekezdését a Módtv. módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

<sup>73</sup> [https://nav.gov.hu/nyomtatvanyok/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/B400](https://nav.gov.hu/nyomtatvanyok/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/B400)

<sup>74</sup> Itv. 91. § (5) bekezdése.

## **1.2. Ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő vagyonszerzések bejelentése<sup>75</sup>**

A vagyonszerzési illeték tárgyát képező, de ingatlan-nyilvántartási eljárást nem igénylő jogügyletet a szerződő felek közvetlenül a NAV-nak kötelesek bejelenteni. A bejelentést az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül, a vagyonszerzést rögzítő irat eredeti és másolati példányának vagy – elektronikus ügyintézésnél, ha a vagyonszerzést rögzítő irat nem elektronikus irat – az irat hiteles elektronikus másolati példányának benyújtásával kell teljesíteni. A nem elektronikus másolatot a NAV illetékmentesen hitelesíti.

Az okirat kiállítása nélkül is illetékköteles jogügyletet szóban is be lehet jelenteni. A szóbeli bejelentést írásba kell foglalni, és a bejelentés megtörténtéről a NAV az ügyfélnek igazolást köteles adni.

A belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzésének a II/4. pontban meghatározottak alapján történő bejelentését a vagyont szerző a VBBA-adatlapon<sup>76</sup> teheti meg.

Ingó vagyontárgy és ingóhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog visszterhes vagyonátruházás során történt megszerzését a vagyont szerző a VVBA-adatlapon teheti meg az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson (ONYA)<sup>77</sup> keresztül.

## **1.3. Az illeték megállapításához való jog elévülése<sup>78</sup>**

Az illeték megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el, amelyben a vagyonszerzést illetékkiszabásra a NAV-nál bejelentették, illetve az a tény, hogy az illeték megfizetését vagy a kiszabás céljából elrendelt bejelentést elmulasztották, a NAV tudomására jutott.

Ahol az Itv. illetékmentesség vagy illetékkedvezmény feltételeként a megszerzett ingatlan, vagyoni értékű jog meghatározott célú és meghatározott időtartamú hasznosítását írja elő, az illeték megállapításához való jog annak a naptári évének az utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el, melyben a hasznosításnak a mentesség vagy kedvezmény feltételeként meghatározott időtartama letelt.

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) teljesülése és az Itv. 23/A. § (1) bekezdés *b*) pontja szerinti vállalás esetén

<sup>75</sup> Itv. 91. § (2)-(3) bekezdése.

<sup>76</sup> [https://nav.gov.hu/nyomtatvanyok/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/vbba](https://nav.gov.hu/nyomtatvanyok/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/vbba)

<sup>77</sup> <https://onya.nav.gov.hu>

<sup>78</sup> Itv. 86. §.

- 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.

A csok vagy a családok otthonteremtési kamattámogatása visszafizetésekor a NAV az illetéket 5 évig állapíthatja meg, ezt a csok vagy a családok otthonteremtési kamattámogatása visszafizetése vagy a visszafizetés elrendelése évének december 31-étől kell számítani.

## **2. Az illeték alapjául szolgáló érték bejelentése és megállapítása<sup>79</sup>**

A forgalmi értéket a NAV állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt a NAV nem bírálhatja felül.

A vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat.

A NAV a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de – összehasonlító értékadatok hiányában – más értékmeghatározó módszert (nettó pótlási költség alapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat.

A NAV a forgalmi érték megállapításakor a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat.

A NAV az összehasonlító értékadatok kimunkálása érdekében nyilvántartást vezet az illetékkiszabásra bejelentett visszterhes ügylethez kapcsolódó illetékkötelezettség keletkezésének napjáról, az ügylet tárgyát képező ingatlan vételáráról, vételártól eltérő forgalmi érték esetén a forgalmi értékéről, címéről, helyrajzi számáról, fajtájáról, rendeltetéséről (pl. lakás, garázs, üzlet, szálloda, iroda, gyár, üzemcsarnok, műhely, termőföld, telek) ismert fizikai jellemzőiről (pl. alapterület, falazat, építés éve, felújítás ténye, állag).

A forgalmi érték megállapításakor az összehasonlító értékadatokból vezetett nyilvántartásból azon ingatlan – 2 évnél nem régebbi – forgalmi értéke használható fel összehasonlító értékadatként, mely a településrészen található és az értékelendő ingatlannal azonos fajtájú, rendeltetésű. Ilyen ingatlan hiányában a település más részén vagy hasonló adottságú más településen, településrészen lévő, azonos fajtájú, rendeltetésű ingatlan forgalmi értéke is felhasználható.

Ingó szerzésénél az azonos rendeltetésű ingó dolog kereskedelmi, piaci árát kell figyelembe venni.

---

<sup>79</sup> Itv. 69. §.

A vagyoni értékű jog forgalmi értékének a II/3.2. pont szerint számított értéket kell tekinteni.

### **3. Az illeték megfizetése**

#### **3.1. Fizetési meghagyás<sup>80</sup>**

A kiszabás alapján fizetendő illetékről – ideértve a mulasztási bírságot is – *fizetési meghagyást* (határozatot) kell kiadni. A fizetési meghagyás tartalmazza a kiszabott illeték összegének megállapításánál figyelembe vett adatokat és az alkalmazott jogszabályokat.

Ha a vagyonszerzés az Itv. 5. § (1) bekezdés *a)-b), h)-l), n)-q)* és *s)-t)* pontja, a 16. § (1) bekezdése, a 17. § (1)-(1a) bekezdése vagy a 26. § (1) és (1a) bekezdése alapján – ide nem értve a 16. § (1) bekezdés *g)* pontja, a 17. § (1) bekezdés *b)* pontja, a 26. § (1) bekezdés *a), f), i), l), p), q), r), t)* és *y)* pontjai, valamint a 26. § (1a) bekezdés *a)-d)* és *f)* pontjai szerinti illetékmentes vagyonszerzéseket – mentes az illeték alól, a NAV fizetési meghagyás kibocsátása helyett döntését az ügyiratra jegyzi fel. A NAV ügyiratra feljegyzett döntése kizárólag az illetékmentesség alkalmazásának tényét tartalmazza.

A fizetési meghagyás (határozat) alapján fizetendő illeték a határozat véglegessé válását *követő 15. napon válik esedékessé*, azaz a megállapított illetéket a határozat közlését követő 30. napig lehet késedelmipótlék-mentesen megfizetni.

Ha az adózó az illetéket kiszabó határozat kiadmányozását követően, de annak véglegessé válását megelőzően az Itv.-ben meghatározott illetékkedvezmény, illetve illetékmentesség érvényesítése iránti kérelmet nyújt be, a határozat az első alkalommal benyújtott kérelem esetén nem válik véglegessé, valamint nem minősül végrehajtható okiratnak.

A kedvezmény, mentesség fennállásáról a NAV az illeték kiszabása iránti eljárásban a kibocsátott elsőfokú határozat kiegészítésével dönt. A kiegészített elsőfokú határozat a kiegészítő határozat véglegessé válásával válik véglegessé.<sup>81</sup>

#### **3.2. Késedelmi pótlék<sup>82</sup>**

A fizetési meghagyásban (határozatban) megállapított határidőig meg nem fizetett illeték után az Art. rendelkezései szerint kell késedelmi pótlékot fizetni. Vagyis főszabály szerint az illeték késedelmes megfizetése esetén az esedékesség napjától késedelmi pótlékot kell fizetni.

Nem alkalmazható a késedelmi pótlék fizetési kötelezettség, ha az illeték törlésére az Itv. 21. § (2) és (4) bekezdése, illetve a 80. § (1) bekezdés *b), c), g)* pontja alapján a jogügylet felbontása,

---

<sup>80</sup> Itv. 78. §.

<sup>81</sup> Art. 143. §.

<sup>82</sup> Itv. 87. §, Art. 206-210. §. Az Art. 207. § (2) bekezdését a Módtv. módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

illetve az eredeti állapot helyreállításával való megszüntetése vagy vagyonszerzés hiánya miatt kerül sor.

A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a késedelem, illetve az esedékesség előtti igénybevétel (felszámítás) időpontjában érvényes jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt mértékének 365-öd része.

A NAV nem írja elő az adózónak az adószámlán fennálló tartozásai után havonként felszámított, de a naptári évre vonatkozóan az ötezer forintot el nem érő késedelmi pótlékot.

Nem kell késedelmi pótlékot fizetni arra az időszakra, amelyre az adózó a késedelmét igazolta. Igazolásnak csak akkor van helye, ha a késedelmet elháríthatatlan külső ok idézte elő.

Ha a lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése esetén a 4 éven belüli építkezés feltétele nem teljesül, vagy a vagyonszerző –, illetve a lakóház felépítésére az Itv. alapján köteles jogutódja – a lakóház felépítésére biztosított határidőn belül kéri az illeték felfüggesztésének megszüntetését, a megállapított, de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől (a határozat véglegessé válását követő naptól) számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetni.

Ha a cserepótló vételi 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.

Ha a 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdon-szerzése esetére meghatározott kedvezmény igénybevétele jogosulatlan volt, akkor az igénybe vett kedvezmény összegének háromszorosát kell a vagyonszerző terhére pótlólag előírni.

### **3.3. Mulasztási bírság, adóbírság<sup>83</sup>**

Az illeték fizetésére kötelezettek a NAV a vagyonszerzéssel kapcsolatos bejelentési kötelezettség elmulasztása, illetve hiányos vagy késedelmes teljesítése esetén az illetékfizetési kötelezettségtől függetlenül, az Art.-ben meghatározott mértékű mulasztási bírságot szab ki. A mulasztási bírság összege természetes személy esetén 400 ezer, míg más adózó esetén 1 000 000 forintig terjedhet.

Az Itv.-ben szabályozott mentességek, kedvezmények jogosulatlan igénybevétele esetén – ha az Itv. másként nem rendelkezik – az Art.-ben meghatározott mértékű adóbírságot kell fizetni.

---

<sup>83</sup> Itv. 82. §, Art. 215-238. §. Az Art. 220. § (1) bekezdését a Módtv. módosította. Hatályos 2025. január 1-jétől.

### 3.4. Az illeték törlése és visszatérítése<sup>84</sup>

Az Art. elévülésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni a meg nem fizetett illeték törlésére, és a megfizetett illeték visszatérítésére irányuló kérelem benyújtásának, vagy a meg nem fizetett illeték hivatalból történő törlésének, és a megfizetett illeték hivatalból történő visszafizetésének határideje tekintetében.

Ha a bíróság a vagyonszerzés időpontjára visszahatóan szünteti meg vagy korlátozza a vagyonszerzést, az illeték törlésére, visszatérítésére az Art.-ben meghatározott határidőn túl is, legfeljebb azonban a bírósági határozat jogerőre emelkedésétől számított hat hónapon belül van lehetőség.

Az illetékek visszatérítésére az Art. adó-visszatérítésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Az illetéket az Itv. rendelkezése alapján lehet törölni vagy visszatéríteni. A kiszabott, de még meg nem fizetett illeték törlésének, illetve a megfizetett illeték visszatérítésének – hivatalból, vagy a fizetésre kötelezett, illetve jogutódja kérelmére – csak a következő esetekben van helye:

- a) ha a jogügyletet a bíróság módosítja, megszünteti, felbontja, vagy a jogügylet érvénytelenségét megállapítja, és emiatt a jogügylet után kevesebb illeték jár, vagy illeték nem jár;
- b) ha a jogügyletet a felek közös megegyezéssel megszüntetik vagy felbontják, továbbá ha a szerződés valamelyik fél elállása vagy felmondása folytán szűnik meg, és ingatlan esetén a szerződés megszűnésével az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreáll, más esetben a jogügylet megszűnését a kérelmező okirattal vagy annak hiteles másolatával igazolja;
- c) ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, de e jogosultság a megállapított szorzókkal vélelmezett évek felénél rövidebb idő elteltével megszűnik (itt a vagyoni értékű jog tényleges ideje után számított illetéket meghaladó részt kell törölni, illetve visszatéríteni);
- d) ha a jogügylet tárgya határozott időre kikötött vagyoni értékű jog, és az illetéket a számított érték után szabták ki, de a jogosultság a figyelembe vett évek felének eltelte előtt szűnik meg (a vagyoni értékű jog tényleges ideje után számított illetéket meghaladó részt kell törölni, illetve visszatéríteni);
- e) ha az illetékfizetésre kötelezett számítási hiba vagy jogszabály téves értelmezése folytán a szabályszerű illetéknél többet fizetett;
- f) ha az illetéket vagy az illetékalapot hibásan számították ki, vagy az illeték kiszabása nem a fizetésre kötelezett terhére történt, továbbá ismételt kiszabás esetén;
- g) ha a bontó feltételtől függő jogügyletnél a feltétel bekövetkezik.

---

<sup>84</sup> Itv. 79-80. §, Art. 62-67. §, 114. §, az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 20. §.

A megfizetett visszterhes vagyonátruházási és öröklési illetéket – az adózó kérelmére – vissza kell téríteni, ha a műemlékvédelmi hatóság igazolja, hogy a vagyonszerző a műemléki értéként külön jogszabályban védetté nyilvánított vagy önkormányzati rendelet alapján helyi egyedi védelem alatt álló épület felújítását a vagyonszerzés illetékkiszabásra történő bejelentésétől számított 1 éven belül megkezdte és 5 éven belül befejezte. Felújítás alatt a műemléképület egészén, illetve homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan általános javítást kell érteni, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.<sup>85</sup>

**Nemzeti Adó- és Vámhivatal**

---

<sup>85</sup> Itv. 80. § (4) bekezdése.