

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

A vagyonszerzéshez kapcsolódó illetékek szabályozása a magyar jogban

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Lévainé dr.Szíjártó Mariann
főtanácsadó

Készítette:

Győri Lászlóné
Levelező tagozat
Igazgatás szervező szak

Székesfehérvár
2009



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM GEOINFORMATIKAI KAR
8000 Székesfehérvár, Pirosalma u. 1-3. ☒ 8002 Székesfehérvár, Pf. 52.
Email: geo@geo.info.hu
☎ +36 22 516 568 Fax: +36 22 516 568 <http://www.geo.info.hu>
ÁLTALÁNOS JOGI TANSZÉK

Levelező tagozat
Igazgatásszervező Szak
Szakdolgozat száma: Ig-9/2008.

GYŐRI LÁSZLÓNÉ
szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe: A vagyonszerzéshez kapcsolódó illetékek szabályozása a magyar jogban.

A feladat leírása:

- 1.) Mutassa be történeti áttekintésben a rendszerváltást megelőző időszak illetékjogi rendszerét és annak változásait.
- 2.) Mutassa be a rendszerváltást követően a tulajdonjogi viszonyok megváltozását, illetve azok kihatását az illetékekre.
- 3.) Ismertesse a hatályos illetéktörvényt, különös tekintettel a vagyonszerzéshez kapcsolódó illetékekre.
- 4.) Gyakorlati példákon keresztül elemezze a felmerülő alkalmazásbeli problémákat.
- 5.) Tegyen javaslatot a szükséges változtatásokra.

Beadandó mellékletek: -

Tanszéki konzulens: Lévainé dr. Szijártó Mariann főtanácsadó

Beadási határidő: 2009. április 20.

Székesfehérvár, 2008. szeptember 30.

Dr. Tóth Zoltán József
tanszékvezető



Dr. Mélykúti Gábor
dékán

NYILATKOZAT

Alulírott **Győri Lászlóné** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

A vagyonszerzéshez kapcsolódó illeték szabályozása a magyar jogban című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2009. 04. 16.

..... Győri Lászlóné

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.



Az Alkotmány szerint a Magyar Köztársaság minden állampolgára köteles jövedelmi és vagyoni viszonyainak megfelelően a közterhekhez hozzájárulni.

A közterhekhez való hozzájárulás elsősorban az adójogi szabályok szerint realizálódik, amivel részletesen a pénzügyi jog foglalkozik.



TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés	6
Az illeték	7
Történeti áttekintés	9
Az illeték szakterület helye az Adó és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalon belül	13
A rendszerváltást megelőző időszak illetékjogi rendszere (Az 1986 évi I. törvény)	15
A rendszerváltást követő tulajdonjogi viszonyok változása és azok kihatása az illetékekre	17
- kárpótlás	18
- privatizáció	19
- önkormányzati lakások elidegenítése	20
A hatályos illetéktörvény (1990. évi XCIII. törvény)	
Különös tekintettel a vagyonszerzésekhez kapcsolódó illetékekre	21
- a törvény jelentősebb módosításai	22
- alapfogalmak	25
- az illetéktörvény hatálya	25
- az illetékkötelezettség keletkezése	26
- illetékmentességek	27
- vagyonszerzési illetékek	28
- az öröklési illeték	28
- ajándékozási illeték	30
- visszterhes vagyonátruházási illeték	33
- haszonélvezet, használat esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja	34
- visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke	35
- lakástulajdon és a hozzá kapcsolódó jogok visszterhes vagyonátruházási illetékének mértéke	35
- ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések visszterhes vagyonátruházási illetéke	38
- illetékelőleg	39

- gépjármű és pótkocsi visszterhes	
vagyonátruházási illetékének mértéke	40
- illeték közös tulajdon megszűntetése esetén	40
- illetékmentességek, illetékkedvezmények	41
- illetékfizetésre kötelezettek	43
- az illeték alapjának megállapítása	43
- vagyoni értékű jogok értékének megállapítása	46
Az illetékkal kapcsolatos ügyiratok kezelése	47
Az illetékfizetés	48
Felmerülő alkalmazásbeli problémák	49
Esettanulmányok	60
Összegzés	62
Mellékletek	
Felhasznált irodalom	
Jogforrások	

Bevezetés

A pénzügyi szakemberek, de a jogászok számára sem volt soha az érdeklődés középpontjában a pénzügyi jogágon belül az illetékjog.

Adódik ez abból a tényből, hogy az állampolgároktól rendkívül távol áll ennek a területnek mélyebb megismerése, mindig valamilyen kényszerérzés, az állam elnyomó, jövedelem elvonó tendenciája érződik az illeték szó hallatán.

A köztudatban az illeték csak felesleges pénzkidobás, amit az állam kényszerít ki.

Foglalkoztat a téma napi munkám mellett azért is, (15 éve köztisztviselőként a Pest Megyei Illetékhivatalnál, illetve jelenleg az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságának illetékfőosztályán dolgozom) mert bár mindenki által ismert fogalom az illeték, valójában csak kevesek által ismert specialitás.

Jelentősége ugyanakkor nagy, mivel az állampolgárok nagy részét érinti, és az ebből befolyt bevétel jelentős központi költségvetési és önkormányzati bevételi forrás.

Demokratikus berendezkedésű államokban az államhatalom (közhatalom) gyakorlására vonatkozó jogi szabályokkal szemben alapvető követelmény, hogy „a társadalmi fejlődésnek és az emberi szabadság adott korban élenjáró eszméinek megfelelően tükrözzék a köz-, a csoport- és az egyéni érdekek összhangját”²

Dolgozatom célja egyrészt a jogi szabályozás bemutatása, különös tekintettel a jelenleg is hatályos illetéktörvényre, valamint az utóbbi évek gyakorlati problémáira.

Hiszen az illetékhivatalok 2007. január. 1.-től az APEH irányítása alatt tevékenykednek.

Mivel múlt nélkül nincs jelen, és a jelen nélkül nincs jövő, a dolgozatomat történeti áttekintéssel kezdem.

Ezután a rendszerváltást megelőző és az azt követő illetékjogi szabályozást szeretném röviden bemutatni, különös tekintettel a vagyonszerzési illetékekre.

Dolgozatom záró részében a gyakorlati problémákról, ezek lehetséges megoldásáról szeretnék néhány szót ejteni.

² Rácz Attila: Alkotmányjogi alapok Budapest, 1998, 69. oldal

Az illeték

Az illetéket a pénzügytan általában olyan kötelezettségként tartja számon, amelyet eseti és járulékos jelleggel valamilyen állami szolgáltatás igénybevételéért kell fizetni.

Az illeték tehát az állami szervek eljárási cselekményei fejében járó „viszontszolgáltatás”, aminek az állam által meghatározott mértéke az adott eljárással felmerülő költséghez igazodik. (szolgáltatás-ellenszolgáltatás elve).³

Ez a megközelítés kifejezi az illetékkötelezettség eseti jellegét, nem eredményez ismétlődő kötelezettséget.

A vagyonszerzés után fizetendő vagyonszerzési illetékek tartalmilag eseti jellegű, a vagyon megszerzéséhez kötődő egyszeri vagyonadónak tekinthető, mely a vagyon tulajdonjogában történő változás, illetve a tulajdonhoz kapcsolódó vagyoneértékű jog alapítása, megszüntetése időpontjában, illeték formájában a vagyongyarapodás egy hányadát vonja el.

Az illeték mindig valamilyen polgári jogi, államigazgatási jogi jogviszonyt kísér, ehhez járulékos jelleggel kapcsolódik.

Az illetékek gazdasági funkciója az állami, valamint az önkormányzati feladatok megvalósításához szükséges bevételi források bővítése.

Az illetékek teljes körét jelenleg az 1991. január 1.-én hatályba lépett, 1990 évi XCIII törvény, az Itv. szabályozza, mely az elmúlt években gyakran módosult.

Az illetéktörvény gyakori korrekciója elsősorban a járulékos jellegből fakad, ugyanis a szabályozás alapjául szolgáló mögöttes jogintézmények változásait az illetékrendelkezéseknek is követniük kell, de a társadalmi-gazdasági változások és az értékviszonyok jelentős módosulása is indokoltá teszi az illetékjogszabályok rendszeres felülvizsgálatát.

A vagyonszerzési illetékek a vagyon átruházásával, illetve átszállásával bekövetkező vagyoni gyarapodáshoz kötődnek, a vagyonadók rendszerébe illeszthetők.

³ Magyar Jogi Lexikon IV. kötet 324. oldal

A vagyoadók funkciója a természetes személyek és a jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek vagyónának – a felhalmozott jövedelem, tulajdon- és vagyoni értékű jog – adóztatása.

Nemzetközi viszonylatban két formája alakult ki, a rendszeres, ismétlődő, és az eseti, egyszeri vagyoadók típusa.

Az eseti vagyoadók alapját a vagyonforgalom, a vagyonmozgás képezi, és a hazai vagyonszerzési illetékek is e körbe tartoznak.

Történeti áttekintés

Az illetékek eredetét középkori, sőt ókori gyökerekre vezethetjük vissza. A rendkívül kevés számú szakmai publikációk egyértelműen hivatkoznak már a XI. századbeli forrásokra.

Az illeték első nyomait Szent László király III. könyvének 22. fejezetében találjuk, hivatkoznak az 1405 évi IX.tc.-re, mely elrendelte, hogy az illetéket ezentúl a pervesztes fél fizesse.

Szakmai publikációk megemlítik az 1435 évi III. tc.-et, melyek rendelkeztek arra vonatkozóan, hogy az egyes deliktumokra megállapított büntetéspénzek is illetékjelleggel bírnak, azok az ispánokat és a szolgabírókat illették.

Az 1492 évi XCIX. tc. a közigazgatási illetékekről tartalmaz rendelkezéseket, intézkedik az adománylevelekről és a jóváhagyó levelekről, melyek illetéke egyezkedés tárgyát képezte a királyi kancelláriával.

A magyar illetékrendszert első ízben az 1850-ben kiadott császári nyílt parancsok foglalták össze.

A császári nyílt parancsokhoz a későbbiekben számos császári rendelkezést, és pénzügyminiszteri rendeletet fűztek, ami a szabályokat egyre áttekinthetlenebbé tette.

Ezért az illetékrendelkezéseket 1868-ban az első magyar illetéktörvény a jogalkalmazók számára is jól használható rendszerbe szedte és megerősítette.

Ez volt az 1868 évi XXIII tc.

Az Osztrák-Magyar Monarchia fennállása alatt nagyarányú illetékjogi törvényalkotási hullám figyelhető meg.

Majdnem minden évben kiadtak valamilyen illetékkel kapcsolatos törvénycikket.

Az Osztrák-Magyar Monarchia időszakára jellemző, hogy kezd kirajzolódni az illetékek három főbb csoportja: a vagyonátruházási illetékek, (visszterhes, öröklési, ajándékozási), okirati illetékek (amelyeket különböző jogügyletekkel kapcsolatos okiratok után kell fizetni), és eljárási illetékek (ezeket valamilyen államigazgatási, bírósági eljárás során kell fizetni), de az egyes törvényekben az illetékek fajtái még nem különültek el egymástól.

Nehezítette a pénzügyi viszonyok stabilizálódását az 1892-ben forintról aranykoronára, majd 1925-ben aranykoronáról pengőre való áttérés.

A századfordulón az illetékjog legprecízebb törvénye az 1900. évi XI. törvény.

Ebben az időben még forgalmi adórendszerünk nem volt, ezért az illetékek között számos illeték elnevezésű forgalmi adó szerepelt.

Az 1920-as évekre letisztult, és kialakult a négyes tagozódású illetékrendszer, mely a törvénykezési és közigazgatási illetékek mellett a vagyonátruházási és az okirati illetéket foglalta magába.

Ezt a tagozódást követték az illetékjog történetének első kodifikációjánál. (9100/1947. (VII.23.) Korm.r. is.

Az illetékjogszabályok egységes rendszerbe foglalása az 1940-es évek elejétől indult meg és 1949-ig tartott.

Háromkötetes munka jelenik meg „Illetékek” címen. Rendszerezi a nagyszámú jogszabályt, megteremti az egységes kezelhetőség lehetőségét.

Illetékkódexnek azonban mégsem nevezhető, mivel egyszerűsítés, korszerűsítés nem történt a jogszabályokban.

A még hatályban lévő törvényeket, rendeleteket gyűjti össze, meglehetősen nagy terjedelemben.

A munka eredménye a rendszertani igényesség.

Az 1947. évben megjelenő 9100/1947 (VII.23.) Korm. rendelet megjelenése lényegében egybeesik a háború végét követő stabilizációval, illetve a forint bevezetésével. A rendelet a hatalmas mennyiségű jogszabályból csak azokat hagyja hatályban, amelyek az új gazdasági- társadalmi berendezkedéshez igazodnak.

Néhány évvel később a pénzügyminiszter ismét kódex-szerűen újraszabályozza az illetékekről szóló rendelkezéseket (6471-2/1950. (XII.31.) PM sz. rendelet).

Ebben már csak vagyonátruházási, okirati és eljárási illetékre tagozódott az illeték. Ez a hármas tagozódás 1986-ig élt, az ekkor megalkotott és az illetékek alapvető szabályait tartalmazó törvény az okirati illetéket kiiktatta a rendszerből.

A rendelet több szempontból is mérföldkőnek számított, mivel párhuzamosan jelenik meg az új közigazgatási rendszer a tanácsrendszer kiépítésével, megváltoznak az egyes okirati és eljárási illetékek funkciói.

Míg korábban az illetékelv mellett az adóelv is érvényesült, a vegyes illetékjogi kategóriákban elmosódtak az adó és illeték közötti határok, itt már az egységes illetékelv a jellemző.

Ebben az időben a vagyonátruházási illetékek jelentősége a magántulajdon, az okirati illetékek jelentősége pedig a magánipar és a kereskedelem szűkülésével csökken.

Az államigazgatási szervek tevékenységének igénybevételéért fizetett eljárási illetékek jelentősége azonban megnő.

Szerkezetileg az előző illetékkódexet követi az illetékek újraszabályozásában a 11/1966. (VI.29.) PM. Sz. rendelet.

Megmarad az illetékek hármas tagozódása, azonban később a rendelet új illeték nemmel gazdagodik, a statisztikai illetékekkel, amely az államigazgatási eljárási illetékeken belül kerül szabályozásra.

A kódex 20 évig marad hatályban. Negatívuma, hogy jogforrás jellegét tekintve még mindig nem áll törvényi szinten.

1986-ban törvényi szintű szabályozás alá kerültek az illetékek, életbe lép az 1986. évi I. törvény és a végrehajtására kiadott 9/1986 (IV.11.) PM.sz. rendelet.

A törvény a jelenleg hatályos szabályozással megegyezően vagyonszerzési és eljárási illetéket különböztet meg, megszűnik a nehezen követhető és ellenőrizhető okirati illetékek rendszere.

A törvény 1990.december. 31-ig volt hatályban.

Az 1990 évi XCIII törvény 1991. január 1-én lépett hatályba.

Megalkotását az alábbi fő célok vezérelték:

- az 1986 évi törvény az úgynevezett garanciális szabályokat rendezte, ugyanakkor a végrehajtására elfogadott pénzügyminiszteri rendelet széles körben állapított meg fizetési kötelezettségeket, valamint mentességeket. Ez ellentmondásba került a megváltozott jogrendünkkel, ugyanis a jogalkotásról, valamint az állami pénzügyekről szóló törvények szerint a lakosság széles körét érintő fizetési kötelezettséget csak törvényi szinten lehet szabályozni.
- A társadalmi-gazdasági rendszerváltozásnak a jogrendszerben és az annak megfelelő intézményrendszerben is tükröződni kellett. Miután az illetékek jellemző sajátossága, hogy minden esetben meghatározott jogintézményhez (polgári joghoz, bírósági vagy államigazgatási eljáráshoz) kötődnek, a jogrendszer és az intézményi rendszer változása szükségessé tette az illetékek teljes körű újraszabályozását.
- Az értékviszonyok gyors változása szükségessé tette az illetékek mértékének felülvizsgálatát.

A vagyonszerzési és eljárási illetékekre tagozódást az 1990 évi XCIII törvény is fenntartotta. Bár többször módosították, de jelenleg is hatályos.

Az illetékek megállapítását, azok beszedését, behajtását 2006. december 31-ig a megyei önkormányzatok/Fővárosi Önkormányzat szervezetrendszeréhez tartozó illetékhivatalok végezték, hiszen az illeték a megyei/fővárosi önkormányzatokat megillető bevételek voltak. Az illeték elsősorban az önkormányzatok saját bevételi forrásait gyarapították.

Ez a helyzet változott meg az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2006. évi LXV. Törvénnyel. A hivatkozott jogszabály 249. §- alapján 2007. január 1-től az illetékhivatalok megszűntek, feladatainak ellátását, az illetékhivatalok alkalmazásában állók feletti munkáltatói jogokat, kötelezettségeket általános jogutódként Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatala és a regionális igazgatóságai vették át. Az APEH jogállását és szervezetét a 273/2006. (XII.23.) Korm. Rendelet szabályozza.

Az illeték szakterület helye az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalon belül

Az integrációt az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2006. évi LXI. Törvény indította el. Az előbbi jogszabály 249. §-a alapján a megyei és fővárosi illetékhivatalok megszűnnek, feladataikat az APEH Központi Hivatala és a regionális igazgatóságok veszik át. A jogszabály alapján az APEH általános jogutódja az illetékhivatalok feladatai az illetékhivatalok alkalmazásában állók feletti munkáltatói jogok és kötelezettségek tekintetében.

Az illetékhivatalok 2006. december 31-én szűntek meg, míg a jogszabály a megszűnés előtt félévvel jelent meg. Ennyi ideje volt az állami adóhatóságnak felkészülni arra, hogy megyénként önállóan működő teljes szervezetet integráljon, saját szervezetét felkészíteni arra, hogy befogadja a megszűnő illetékhivatalok dolgozóit, feladatait, eszközeit.

6 hónap kevés az erre való felkészülésre, de az integráció nem 2006-ban kezdődött, hanem 2007. január 1-én. Ekkor kezdte el az állami adóhatóság a feladata ellátásához való felkészülést, szembesült azzal, hogy milyen munka folyik az illetékhivataloknál.

Az APEH szervezetrendszerébe beilleszteni az illetékhivatalokat nehéz feladat. Az illetékhivatalok a megyei/fővárosi önkormányzatok felügyelete alatt álló szervezetek voltak. Minden megyei illetékhivatal és a Fővárosi Illetékhivatal saját ügyfélszolgálat, illetékkiszabási osztállyal, könyvelési részleggel, behajtási, végrehajtási osztállyal rendelkezett. A hivatalok élén a hivatalvezető állt.

Ezt a szervezeti felépítést megbontva építette be az állami adóhatóság szervezetébe az illetékhivatalokat a 273/2006. (XII.23.) Kormányrendelet. A rendelet tartalmazza az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal jogállásáról és szervezetéről feladatáról szóló rendelkezéseket.

A fenti rendelet alapján illetékügyben az első fokon eljáró szerv az APEH regionális igazgatósága nevében megyei illetve fővárosi szervezeti egysége. Illetékességük kiterjed a megyére és a főváros területére.

Az APEH regionális igazgatóságai más és más módon oldják meg ezt. Közös vonásuk, hogy az adóügyi igazgató irányítása alá tartoznak közvetlenül az illeték megállapítással foglalkozó szervezeti egységek. Az illeték főosztályokon elkülönül a forgalmi érték megállapítás és az illetékkiszabás. Az illetékkiszabói osztályokon végzik az illeték kiszabásával módosításával kapcsolatos minden feladatot. Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságon az illetékügy az eljárási szakigazgató helyettes felügyelete alá

tartozik. A regionális igazgatóságon három eljárási és illeték főosztály és kettő eljárási főosztály van. Illetékkal csak az előbbi három osztály foglalkozik.

A feladatok ezen három főosztályon belül következőképpen oszlik meg. Egy-egy eljárási és illetékfőosztályhoz tartozik a Közép-magyarországi régió területén magánszemélyek visszerhes vagyonátruházási ügyeiben történő illeték megállapítás. A megbontás alapja a vagyonszerzés helye. Egy külön főosztály foglalkozik az egész régióhoz tartozó öröklési és ajándékozási ügyekkel, a gazdálkodó szervezetek által történő vagyonszerzési ügyekkel, valamint a le nem rótt eljárási illetékek ügyében. Itt a feladatokat osztályszinten osztják meg.

A rendszerváltást megelőző időszak illetékjogi rendszere

(1986 évi I. törvény)

Az állami és társadalmi feladatokhoz való arányos hozzájárulás érdekében az illeték és díjfizetési kötelezettség alapvető szabályairól az Országgyűlés megalkotta az 1986 évi I. törvényt, és a törvény 65.§-ában foglalt felhatalmazás alapján a pénzügyminiszter a végrehajtására kiadta a 9/1986. (IV.11.) PM rendeletet.

A törvény határozta meg az illetékek mértékét, a megfizetés módját, a különböző kedvezményeket és mentességeket.

A törvény jelentős fordulatot hozott az eljárás menetében. Megváltozott a visszerhes vagyonszerzés és az ajándékozás ügyeinek bejelentése.

Korábban ezeket a szerződéseket az illetékhivatalnál kellett bemutatni illetékkiszabásra.

A szerződések az illeték megfizetése után kerültek a földhivatalokhoz ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A törvény hatályba lépését követően a szerződéseket a földhivatalokhoz kellett benyújtani. A földhivatal az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően a határozattal együtt a szerződést megküldte az illetékhivatalnak.

A vagyonszerzési illeték tárgyát képező, de ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nem igénylő jogügyleteket a szerző felek továbbra is az illetékhivatalnál jelentették be.

A rendszerváltás előtt az Alkotmány az állami tulajdon védelmét a magántulajdon elé helyezte.

A magánszemélyek ingatlan tulajdonszerzése korlátozva volt.

A termőföldek jelentős hányada a termelőszövetkezetek tulajdonában volt, az ipari, kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények szintén nem magánszemélyek tulajdonában voltak.

Ezeknek az ingatlanoknak a vonatkozásában nem beszélhetünk a vagyontárgyak forgalmáról, valós forgalmi értékről.

Az 1986 évi I. törvény megjelenése előtt minden szerződéshez adó és értékbizonyítványt mellékeltek, melyeket az ingatlan fekvése szerint illetékes községi, vagy városi tanács állított ki.

A törvény tágabb teret biztosított az illetékhivataloknak a forgalmi érték megállapításához. Ez az érték megállapítás összehasonlító adatok, helyszíni szemle, valamint az ügyfél nyilatkozata alapján történt.

Az illetékhivataloknál ingatlanértékelő csoportok alakultak. Meg kellett teremteni egy adatbázist az ingatlanértékekre vonatkozóan településenként.

A törvény az illetékek két fő csoportját különböztette meg, a vagyonszerzési és az eljárási illetékeket.

A rendszerváltást követő tulajdonjogi viszonyok megváltozása és azok kihatása az illetékekre

Az Alkotmány a rendszerváltás előtt az állami tulajdon védelmét a magántulajdon elé helyezte, a magántulajdon évtizedeken keresztül csak „megtűrt” tulajdoni formának számított.

1990-ig a magánszemélyek ingatlanszerzése korlátozva volt hazánkban.

Egy személynek, vagy családnak egy lakáson, lakóházon kívül a birtokában egy hétvégi ház lehetett.

Az ingatlanszerzőknek minden vételi irathoz mellékelniük kellett, hogy nincs hasonló jellegű ingatlan a birtokukban, vagy ha van, azt egy éven belül elidegenítik.

A termőföldek jelentős hányada termelőszövetkezetek, vagy állami gazdaságok tulajdonában, vagy kezelésében volt, magánszemélyeknek csak háztáji birtokaik lehettek.

Ipari, kereskedelmi tevékenységet szolgáló létesítmények is állami tulajdonban voltak.

1990 után Magyarországon a tulajdoni viszonyok gyökeres átrendeződése kezdődött meg. Az Alkotmány rögzítette a magántulajdon egyenrangúságát és védelmét, ezzel megindult a piacgazdaság létrehozása.

Az Alkotmány 13§ (1) bekezdése alapján a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot.

A tulajdon sérelmére elkövetett, közérdekből történő kisajátítások esetében az Alkotmány a jogállamiság, a tulajdonhoz fűződő jogok figyelembevételével teljes, azonnali és feltétlen kártalanítást állapított meg.

A piacgazdaság megteremtéséhez a tulajdonviszonyok átalakítására volt szükség, melynek eszközei a kárpótlási, a privatizációs, az önkormányzati lakások elidegenítésére és a termőföldre vonatkozó új törvények.

A kárpótlás:

Az Országgyűlés a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, a jogállamiság elvétől vezérelve az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk orvoslása érdekében megalkotta az 1991.évi XXV. törvényt.

A kárpótlás módja a kárpótlási jegy volt, amely értékpapírként funkcionált.

A termőföldek vásárlása a Megyei Kárpótlás Hivatalok által lefolytatott árveréseken licitálással történt. Az árverési árat aranykoronában határozták meg.

A kárpótlási földek jó része 500 forintért kelt el aranykoronánként.

Ahogy az árverések száma nőtt, egyre többen rendelkeztek kárpótlási jeggyel, sokan egyáltalán nem akartak mezőgazdasági termeléssel foglalkozni, csak jó befektetésnek látták a termőföld vásárlást.

A kárpótlással szerzett földek zöme törpe kisbirtok lett, sokszor nadrágszíjparcellák alakultak ki, melyek mezőgazdasági termelésre egyáltalán nem voltak alkalmasak.

Az állami gazdaságok földterületeinek kb. 20%-a a kárpótlási alapba került.

A termelőszövetkezetek használatában lévő nevesített, az ingatlan-nyilvántartás szerint magántulajdonú földeket, melyek a volt termelőszövetkezeti földterületnek mintegy 30%-ára tehetők visszaadták a tényleges tulajdonosoknak. E folyamat a mezőgazdaságban a tulajdoni viszonyokat átrendezte. Az új földbirtokosok száma meghaladta az egymilliót.

A kárpótlási törvény mind a vagyonszerzési, mind az eljárási illeték alól illetékmentességet biztosított az új tulajdonosok számára.

Mivel a kárpótlással sok kis birtok alakult ki, melyek nem voltak alkalmasak mezőgazdasági termelésre, szükségessé vált a birtoktestek összevonása.

A birtokösszevonási célú önkéntes földcsere intézményét a termőföldről szóló 1994.évi LV. törvény szabályozta.

A törvényhozó a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét azzal is támogatta, hogy mentesítette a vagyonszerzési és az eljárási illeték megfizetése alól.

A privatizáció:

A tulajdonviszonyok megváltoztatásának legfontosabb eszköze az állam vállalkozói vagyonának privatizálása, melyet az 1995.évi XXXIX. törvény szabályoz. Az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt elsődleges feladata volt az állam tulajdonában lévő részvények és üzletrészek, illetve egyéb vagyon mielőbbi értékesítése magántulajdonosok részére.

Magántulajdonosnak számítanak az egyéni vállalkozók, természetes személyek, szervezetek, gazdasági társaságok.

A privatizációs folyamatok hatására megnőtt a piaci szereplők száma, az állam egyre inkább kivonul a gazdasági életből.

A privatizációs követelmények:

- a gazdaság számára tőke előteremtése
- a gazdasági szerkezetváltás ösztönzése, hatékonyságának növelése
- külföldi befektetők érdeklődésének fenntartása
- munkahelyek megtartása
- új munkahelyek teremtése

A kincstári vagyon az állami vagyon azon része, amely az állam működését biztosítja, melyek az állami tulajdoni körből nem kerülhetnek ki.

Az önkormányzatok tulajdonszerzéséről a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény rendelkezett.

Az önkormányzati lakások elidegenítése:

A társadalmi akaratnak megfelelően az Országgyűlés megalkotta a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvényt. Ennek harmadik része foglalkozik az önkormányzati és állami lakások és helyiségek elidegenítéséről.

A törvény célja a lakásokkal való ésszerűbb gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése.

Az állami lakásszektor a rendszerváltás előtt erősen dotálni kellett, hiszen fenntartásuk ráfizetéses volt, a minimális lakbérek ezt nem fedezték.

A szociális célú állami lakásrendszer kialakulásakor az állam általános kötelezettséget vállalt a lakásellátásban.

A lakások egy részét nem az állam építette, hanem államosítással kerültek az állam tulajdonába, ezért lehetőség volt arra, hogy a lakbérek messze a piaci szint alatt maradjanak. A lakások felújítására azonban már nem volt pénz.

Először 1989-ben vált lehetővé az állami tulajdonú tanácsi lakások korlátozott számú értékesítése.

1990-re a lakások eladása megtöbbszöröződött.

Az 1993. évi LXXVIII törvény indította el a bérleti rendszer megváltoztatását. Tisztázta a bérlő, bérbeadó jogait, a bérlet tartalmát, felmondás, rendkívüli felmondás értelmezését.

A rendszerváltás után több mint 800 ezer került az önkormányzatok tulajdonába, melynek nagy részét eladták.

Az állam tulajdonában lévő házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX.30.) kormányrendelet szerint a házingatlan tulajdonjogának e rendelet alapján történő megszerzése esetén az okirati, a vagyonszerzési és az eljárási illeték alóli mentességet állapított meg.

**A hatályos illetéktörvény /1990 évi XCIII. törvény)
Különös tekintettel a vagyonszerzéshez kapcsolódó illetékek**

Az Országgyűlés az állami és a társadalmi célokhoz való hozzájárulás céljából alkotta meg az illetéktörvényt.

Erre alapot az Alkotmány 70/I §-a teremti meg, mely szerint minden állampolgár köteles a közterhekhez hozzájárulni jövedelmi és vagyoni viszonyainak arányában.

Az 1990 évi XCIII. törvény, továbbiakban illetéktörvény az illetékfizetési kötelezettséget teljes egészében törvényi szabályozás alá vonta, megszüntetve azt a kettősséget, amit az 1986 évi I. törvény és a végrehajtására kiadott 9/1986 (IV/11.) számú PM rendelet együttes alkalmazása jelentett.

Az illetéktörvény szektor és versenysemlegesség elvét követve a lakosságot és a gazdálkodó szervezeteket egyaránt érintő fizetési kötelezettséget állapít meg annak érdekében, hogy elősegítse az állami és önkormányzati feladatok teljesítését, másfelől arányos és méltányos hozzájárulást biztosítson a közterhek viseléséhez.

A vagyonszerzéshez kötődő illetékek az arányos közteherviselés elvének megfelelően a vagyonszerzéshez felhalmozott jövedelem egy részét vonja el egyszeri alkalommal fizetendő vagyoadó formájában.

Az így keletkező bevétel is a társadalmi közkiadásokhoz való hozzájárulás alkotmányos követelményét szolgálja.

Az illetéktörvény minden más rendeltetésű vagyonszerzéstől kedvezőbben szabályozza a lakóingatlan öröklését és visszterhes szerzését.

A törvény jelentősebb módosításai:

1990. január 1.-i hatálybalépés óta a törvény számos kisebb, nagyobb változáson esett át.

Az 1990. évi XCIII. törvény az általános illetékkulcsot 5%-ban állapította meg.

Ettől eltérően 2% illetéket kellett fizetni a lakóingatlan, valamint a lakóingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzéséért. A földhivatali ingatlan-nyilvántartási bejegyzés illetéke tulajdonjog esetén 1000 forint volt, haszonélvezeti jog bejegyzésénél 400 forint, melyet az illetékhivatal írt elő.

Lakóingatlanok cseréje esetén az illeték alapja az ingatlanok forgalmi értékének különbözete.

Amennyiben a magánszemély vevő másik lakástulajdonát a vásárlást követő, vagy azt megelőző egy éven belül eladta, az illeték alapja a terhekkal nem csökkentett ingatlanok forgalmi értékének különbözete.

Külterületi termőföldek esetén az egyébként járó visszerthes vagyonátruházási illeték felét kellett megfizetni.

Az 1993. évi XCVII. Törvény módosította az általános illetékkulcsot, az a megszerzett ingatlan forgalmi értékének 8%-a lett.

Lakás vásárlása esetén a törvényalkotó a 2%-os illetékkulcsot 4000000 forintig tartotta fenn, az azt meghaladó rész után 6%-ot kellett fizetni.

A földhivatali ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték tulajdonjog és haszonélvezeti jog bejegyzése esetén 2000 forintra emelkedett.

A törvény lényegesen megváltoztatta a vagyonszerzési illetékek addig alacsony mértékét.

A törvény 1994. január 1-én lépett hatályba.

Az 1994 évi LXV. törvény 24 §-a léptette életbe 1994. december 1-től az illetékelőleg rendszerét.

Az illetékkulcsok emelése nem hozta meg a kívánt költségvetési bevétel gyarapodást, ezért kellett az illetékelőleg rendszerét bevezetni.

Ennek értelmében a körzeti földhivatalok a szerződést a benyújtástól számított 8 napon belül kötelesek az illetékhivatalhoz továbbítani.

Az 1995. évi XLVIII. törvény, mely 1995. július 31.-től hatályos az általános illetékkulcsot visszterhes vagyonszerzés esetén 10%-ban állapította meg.

Lakóingatlanok esetében a korábbi kedvezmények fennmaradtak.

További kedvezmény, hogy termőföld vásárlása esetén az egyébként fizetendő illeték egynegyedét kell fizetni.

Az 1998 évi LX. törvény az illetékkötelezettség keletkezésekor 35. életévüket be nem töltött fiatalok számára hozott kedvezményt, mely szerint, ha a lakásvásárló első lakásingatlanát vásárolja, és az egész lakás forgalmi értéke a 8000000 forintot nem haladja meg, akkor az egyébként fizetendő illeték 50%-át kell megfizetni. Ez a kedvezmény maximum 40000 forint lehet.

A módosítás 1999. január 1-től lépett hatályba.

A 2001. évi LXXIV. törvény jelentős kedvezményt adott azoknak, akik lakásingatlanukat építésre, építtetésre, ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozótól vásárolják, feltéve, hogy ez az ingatlan első értékesítése, és a lakás forgalmi értéke a 30000000 forintot nem haladja meg.

A jogszabály 2002. január 1-től lépett hatályba.

2002. évi XLII. törvénymódosítással visszatértek az ingyenes vagyonszerzések esetében a sávós, progresszív illetékkulcsok.

A földhivatali eljárási illeték a tulajdonszerző és a haszonélvező tekintetében is 3000 forintra emelkedett.

A törvény 2003. január 1-től lépett hatályba.

A 2004. évi CI. törvény, mely 2005. január 1-től hatályos, sok kedvezményt megszüntetett, illetve csökkentett.

Megszűnt a külterületi termőföld vásárlása esetén járó kedvezmény, a 10%-os illetékkulcsot kellett alkalmazni.

Az új építésű lakás vásárlása esetén járó kedvezmény is módosult, a mentesség 15000000 forintig járt, feltéve, hogy a lakás egészének forgalmi értéke a 30000000 forintot nem haladja meg.

2008 decemberében elfogadott törvénymódosítás elsősorban az öröklési illeték területén hozott változást.

Lényege, hogy a 20 millió forint értékű örökrész illetékmentes, feltéve, hogy az örökös az elhunyt gyermeke, házastársa, szülője, vagy az örökhagyó háztartásában élő, eltartott szülő nélküli unokája.

Lényeges szigorítás lépett életbe az un. „feltűnő értékaránytalanság” mellett kötött ingatlanügyletekre vonatkozó illetékek területén.

Amennyiben az ingatlan tulajdonjogának ellenérték fejében történő megszerzése esetén az ellenszolgáltatás értéke nem éri el a forgalmi érték 50%-át, az ellenszolgáltatás az ellenszolgáltatás és a megszerzett vagyontárgy forgalmi értéke 50%-ának különbözete után ajándékozási illetéket kell fizetni.

A hatályos illetékszabályozás szerint minden esetben, amikor az ügylet során akár jelképes ellenérték kerül átadásra, az alacsonyabb illetékmérték alá eső visszterhes vagyonátruházási illetéket kell fizetni.

Ez sok esetben visszaélésre adhat alkalmat, hiszen a felek szándéka ezen esetekben jellemzően ajándékozásra irányul.

A hatályos illetéktörvény az illetékrendszer kettős tagozódását megtartotta.

A mai illetékrendszer két illeték nemet ismer, a vagyonszerzési és az eljárási illetéket, ami további alcsoportokra bontható.

Az illetékek csoportosítása az 1. számú mellékletben.

A vagyonszerzési illeték olyan fizetési kötelezettség, amely az illetéktörvény alkalmazásában vagyonnak minősülő javak ingyenes, vagy ellenérték fejében történő megszerzéséhez, továbbá a vagyon átszállásához kötődik.

Ennek megfelelően a vagyonszerzési illetékeknek három csoportja van:

- öröklési illeték
- ajándékozási illeték
- visszterhes vagyonátruházási illeték

Az eljárási illetékek államigazgatási és bírósági eljárási illetékekre bontható.

Alapfogalmak:

-Vagyon: Megkülönböztetünk ingatlan, - ingó vagyont és vagyoni értékű jogot

-Ingatlan: A földterület és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló dolgok.

-Ingó: Az értékpapírok, a fizetőeszköz, valamint minden, ami ingatlannak nem minősül.

-Vagyoni értékű jog: a földhasználat, a haszonélvezet, használat joga, ideértve a szövetkezeti ház tulajdonra vonatkozó rendelkezések szerinti használati jogot, továbbá a vagyonkezelői jog, és az önálló orvosi tevékenység működtetési joga

Az illetéktörvény hatálya:

A vagyonszerzési illetékeken belül az öröklési illetékrendelkezések hatálya a belföldön lévő hagyatéokra minden esetben kiterjed.

Az öröklés címén belföldön megszerzett bármely vagyona az illetéktörvény rendelkezéseit kell alkalmazni, függetlenül attól, hogy az örökös milyen állampolgárságú. Az ajándékozási és visszterhes vagyonátruházási illetékrendelkezések hatálya a belföldi ingatlanok, és az ezekhez kapcsolódó vagyonértékű jogok mindig kiterjed.

Ingóságok és az ezekhez kapcsolódó vagyonértékű jogok szerzésére akkor alkalmazhatók az illetéktörvény rendelkezései, ha az ingóság átadására, illetve a vagyonértékű jog megszerzésére belföldön kerül sor.

Az illetékkötelezettség keletkezése

Az illetékkötelezettség keletkezésének időpontját illeték nemenként kell vizsgálni.

Előtte azonban indokolt rámutatni arra, hogy az illetékkötelezettség és az illetékfizetési kötelezettség nem azonos fogalmak.

Az illetékkötelezettség azt jelenti, hogy az illetéktörvényben meghatározott időpontban megnyílik az illeték követeléséhez való jog.

Az illetékfizetési kötelezettség –jellemzően vagyonszerzési illetékeknél- egy ennél későbbi időpontot, az illeték megfizetésének határidejét jelenti.

Az illetékkötelezettség keletkezése több joghatást is kivált. Így például ebben az időpontban áll be a vagyonszerzés illetékkiszabásra történő bejelentésének kötelezettsége, de a vagyontárgy illetékjogi minősítése és a forgalmi érték megállapítása szempontjából is jelentősége van a vagyon ebben az időpontban meglévő állapotának.

Az öröklési illetékkötelezettség az örökhagyó halála napján keletkezik.

Az ajándékozási illetékkötelezettség

- ingatlan ajándékozása esetén az ajándékozási szerződés megkötése napján,
- ingó, vagyoni értékű jog ajándékozása esetén a szerződésről kiállított okirat aláírása napján, ha a szerződésről csak külföldön állítottak ki okiratot, azon a napon, amelyen az illetékkötelezettséget megalapító esemény bekövetkezett,
- ha az ingó és vagyonértékű jog ajándékozásáról nem állítottak ki okiratot, a vagyonszerzéskor keletkezik.

Visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettség

- a szerződés megkötése napján,
- árverési vétel esetében az árverés napján,
- ingatlannak, ingónak, vagyoni értékű jognak bírósági, hatósági határozattal történő megszerzése esetén a határozat jogerőre emelkedésének napján
- egyéb esetekben a vagyonszerzéskor keletkezik.

A hatósági jóváhagyástól függő vagyonszerzési jogügyleteknél az illetékkötelezettség a jóváhagyás napján keletkezik.

Illetékmentességek:

Az illetékmentességnek két típusát különböztetjük meg:

- Tárgyi illetékmentesség esetén a vagyonszerzés után nem kell illetéket fizetni, függetlenül attól, hogy ki a vagyonszerző. A tárgyi illetékmentességnek ugyancsak két fajtája van, a feltétlen és a feltételes. A feltétlen mentesség a vagyonszerzésre véglegesen kiterjed. A feltételes mentesség viszont csak addig érvényesül, amíg a jogszabályban előírt kitételnek megfelel.
- Személyes illetékmentesség esetén a vagyonszerzés illetékköteles, azonban a mentességre jogosult alanytól nem követelhető az illeték.

Feltétlen személyes illetékmentesség illeti meg a Magyar Államot, és az Önkormányzatokat, valamint azok társulásait. A költségvetési szerveket, az Állami Privatizációs és Vagyongkezelő Részvénytársaságot, a társadalmi szervezeteket, a köztestületet, és közhasznú társaságokat, az egyházat, egyházi intézményeket, az alapítványokat, közalapítványokat, a vízgazdálkodási társulatokat, egészségbiztosítási szerv, nyugdíjbiztosítási szerv, a Magyar Nemzeti Bank, a Magyar Távirati Iroda Részvénytársaság abban az esetben, ha a vagyonszerzést megelőző naptári évben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége, illetve eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.

Vagyonszerzési illetékek:

A vagyonszerzési illeték esetében olyan fizetési kötelezettségről van szó, amely az Itv. alkalmazásában vagyonnak minősülő javak ingyenes (ajándékozás) vagy ellenérték fejében történő (adásvétel, csere, stb.) megszerzéséhez, továbbá a vagyon átszállásához (öröklés) kötődik.

Ennek megfelelően a vagyonszerzési illetékek három csoportba oszthatók:

- öröklési illeték
- ajándékozási illeték
- visszterhes vagyonátruházási illeték.

A vagyonszerzési illetéket a felek vagyoni részesedésük arányában, a vagyontárgy forgalmi értékének alapulvételével viselik.

Együttes vagyonszerzők esetében az illeték megoszlik a szerző felek között.

A megosztás arányát a vagyongyarapodás mértéke határozza meg.

Öröklési illeték:

Az öröklési illeték tárgya az örökség, ideértve a magánnyugdíjpénztár- tag egyéni számláján felhalmozott összeg örökös általi megszerzését, és a haszonélvezeti jog megváltását is, a hagyomány, a meghagyás alapján történő vagyonszerzés, a kötelesrész szerzése, valamint a halál esetére szóló ajándékozás.

Öröklési illetéket a haláleset folytán bekövetkező vagyonszerzés fejében kell fizetni, tekintet nélkül arra, hogy törvényen, vagy végintézkedésen alapul az öröklés.

Az öröklési szerződés alapján történő vagyonszerzés a visszterhes vagyonszerzési illeték tárgyát képezi, de az illetékkötelezettség keletkezésére az öröklési illetékkötelezettség szabályai az irányadók.

Előfordul az eset, amikor egy hagyatéki eljárásban többrendbeli örökhagyós ügygel találkozunk.

Ebben az esetben az örökhagyó hagyatékához hozzá kell számolni a halála előtt reá szállott, de neki még át nem adott örökséget is.

Ilyenkor az örökhagyóra szállt örökség után az első és a további örökhagyók közötti rokonsági iszornynak megfelelően külön meg kell fizetni az öröklési illetéket, ami az örökösöket örökrészük arányában terheli.

A már megnyílt hagyatékról az örökös a hagyatéki tárgyaláson rendelkezhet. Ha az örökös a hagyaték egy részét, vagy egészét örököstársára, a hagyatéki eljárásban közvetlenül nem érintett örökösre átruházza, a közjegyző a jognyilatkozatot egyezségbe foglalja, és dönt ennek jóváhagyása felől.

Amennyiben az átengedés más örökös javára és ingyenesen történik, akkor az átengedő örökösnek az átengedett rész után öröklési illetéket nem lehet előírni.

Akinek a javára az átengedés történt, úgy fizeti az illetéket, mintha a hagyaték közvetlenül az örökhagyóról szállt volna rá.

Amennyibe az átengedés ellenérték fejében történt, az Itv. úgy tekinti, mintha a megörökölt vagyont az örökös elidegenítené.

Ebben az esetben az örökös terhére meg kell állapítani az öröklési illetéket, az örökrészt ellenérték fejében megszerző félnek pedig a visszterhes vagyonátruházási illetéket.

A 2008 decemberi adócsomag elfogadásának eredményeként sikerült elérni az öröklési illeték részleges eltörlését.

Ezentúl a 20 millió értékű örökrész illetékmentes, feltéve, hogy az örökös az örökhagyó gyermeke, házastársa, szülője, vagy az örökhagyó háztartásában élő szülő nélküli unokája.

Az illetékmentes rész a tiszta értéket jelenti, vagyis az örökölt vagyon forgalmi értékéből le kell vonni a hagyatékot terhelő tartozást, a különböző hagyatéki eljárási díjakat, és az örökség egyéb terheit.

A 20 millió forintos mentesség örökösönként értendő.

Az egyenes ági mentesség szabályait hagyatékonként kell alkalmazni, vagyis például ha valaki az édesapjától örökölt vagyon után már a 20 millió mentességet kimerítette, az édesanyja által rátestált hagyatéknál is érvényesítheti azt, időkorláttól függetlenül.

A mentesség elsősorban lakás öröklésére vonatkozik, de értéke nem éri el a 20 millió forintot, eddig az értékhatárig más vagyonelemek után sem kell illetéket fizetni.

Ugyanakkor nem vonható be a mentességi körbe a gépjármű, pótkocsi tulajdon és vagyoni értékű jogának, továbbá az önálló orvosi tevékenység működtetési jogának öröklése.

Az öröklési illeték mértéke továbbra is a rokonsági foktól és az örökölt vagyon értékétől, és a vagyon fajtásától függ.

Minél távolabbi a rokoni kapcsolat és minél nagyobb a vagyon, annál magasabb az illetékkulcs. Az illetékmentességet a törvény kihirdetésének napjától, azaz 2008. december 9.-től keletkezett hagyatéki ügyekben kell alkalmazni, a korábbiaknál pedig akkor, ha a kihirdetésig még nem született jogerős határozat.

2009. január 1.-től mentes az Európai Gazdasági Térség tagállama által kibocsátott értékpapír öröklése is.

Ajándékozási illeték:

A Ptk. szerint az ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másik félnek ingyenes vagyoni előnyt juttat.

Az ajándékozási illeték tárgya az ajándékozási szerződéssel, vagy ingyenes vagyongyarapodást eredményező jognyilatkozattal történő vagyonszerzés.

Ingatlan ajándékozását minden esetben írásba kell foglalni, így az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, illetve ingatlan vagyonértékű jogának alapítása, ilyen jogról való lemondás minden esetben ajándékozási illeték alá esik.

Az ingóajándék, vagy ingóságon alapított vagyoni értékű jog, vagy jogról történő lemondás után csak akkor kell ajándékozási illetéket fizetni, ha az egy megajándékozottnak jutó ingó forgalmi értéke a 150.000 forintot meghaladja.

Nem tárgya az ajándékozási illetéknek a vagyoni értékű jog, ha azt az ajándékozó a maga javára tartja fenn, vagy ha az ingatlant az átruházást megelőzően már fennállott, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joggal terhelt ajándékozzák el.

Az örökség és az ajándék tiszta értéke a megszerzett vagyonnak terhekkel csökkentett forgalmi értéke.

Hagyaték esetében teherként jöhet számításba az örökhagyó illő eltemettetésének költsége, a hagyatéki eljárás költsége, az örökhagyó tartozásai, a köteles részen, illetve a meghagyáson alapuló kötelezettségek.

Előfordul, hogy bizonyos terhek nem a hagyaték egészéhez, hanem csak egyes vagyontárgyakhoz kapcsolódnak. Az ilyen teherrel csak annak a vagyontárgynak a forgalmi értéke csökkenthető, amelyhez a teher kötődik.

Ajándékozáskor az ajándékozott vagyon tiszta értéke képezi az ajándékozási illeték alapját.

Valójában ez a harmadik személyek felé fennálló és az ajándékozott vagyont terhelő adósságok figyelembevételét jelenti.

Ebben az esetben az Itv. alapján az ajándékot terhelő adósság és egyéb teher után visszterhes vagyonátruházási illetéket kell fizetni.

Az öröklési és ajándékozási illeték mértéke:

Az öröklési és ajándékozási illeték mértékét az örökhagyó és az örökös, illetve az ajándékozó és a megajándékozott közötti rokoni kapcsolat szerint differenciált kulcstáblázatok határozzák meg.

A törvény mérsékeltebb illetékekkel ismeri el a legközvetlenebb hozzátartozók (I. rokoni csoport: szülő, gyermek, házastárs, nagyszülő háztartásában eltartott szülő nélküli unoka) közötti vagyonszerzéseket.

Az öröklési és ajándékozási illetéket a hagyatékból egy-egy örökösnek jutott örökség, illetőleg a megajándékozott által megszerzett ajándék tiszta értékének figyelembevételével kell kiszámítani.

Az öröklési és ajándékozási illetékkulcsok táblázatát az 2. számú melléklet tartalmazza.

Gépjármű, illetve pótkocsi öröklése és ajándékozása esetén az illeték mértéke a gépjármű és pótkocsi visszterhes vagyonátruházási illetékének a kétszerese.

A vagyonszerzési illeték összegét nem csupán az illeték alapja és az illetékkulcs határozza meg, hanem igen erőteljesen befolyásolja a hozzá kapcsolódó kedvezményi és mentességi szabályrendszer.

Ezeket keresztül nyílik mód arra, hogy a főszabálytól eltérően kiemelten fontosnak ítélt szociális és gazdasági érdekek érvényre juthassanak.

A lakástulajdon megszerzéséhez az öröklési illetékek körében is számos kedvezmény kötődik.

Ezek sorába tartozik a túlélő házastárs által a lakástulajdonon örökölt haszonélvezeti jog illetékmentessége.

Méltányossági szempontok szólnak ugyanis amellet, hogy az özvegy a megszokott otthonában folytathassa életét anélkül, hogy a lakás haszonélvezetének öröklése külön anyagi terhet jelentene számára.

A lakásállomány bővítését, az otthon megteremtését támogatja a lakóház építésére alkalmas telektulajdon örökléséhez kapcsolódó feltételes illetékmentesség.

Nem kell illetéket fizetni az ingóörökség 300 ezer forintot meg nem haladó része után. A kiskorú örökhagyó hagyatéka után sem kell illetéket fizetni, feltéve, hogy a hagyatékot a szülője örökli.

Kiskorú örökös a nagykorúvá válását követő két évig késedelmi pótlék felszámítása nélkül fizetheti meg a terhére megállapított öröklési illetéket.

A fizetési határidő lejárta előtti megfizetést a törvény kedvezménnyel honorálja, ugyanis ahány megkezdett évvel korábban teljesíti az illeték megfizetését, annyiszor 10%, maximum 70% engedmény illeti meg az örököst.

Visszterhes vagyonátruházási illeték:

A vagyonszerzési illetékek jelentős csoportját képező visszterhes vagyonátruházási illetékek tárgykörébe nem csupán az ellenérték fejében – azaz visszterhesen – történő vagyonszerzések tartoznak. Az Itv. szerint a visszteher melletti szerzésen (adásvétel, csere, tartási és életjáradéki szerződés, öröklési szerződés) túl az öröklési és ajándékozási illeték alá nem eső, más módon (elbirtoklás, hatósági határozat, bírói ítélet) történő vagyonszerzés is visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik.

Az Itv. 18.§-a szűkíti e tárgykört azzal, hogy a vagyontárgyak közül kizárólag az ingatlan tulajdonjogának illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését, vagy megszüntetését, továbbá az ingatlanon fennálló haszonélvezet gyakorlásának átengedését, ingóságnak hatósági árverésen történő megszerzését, gépjármű, illetőleg pótkocsi tulajdonjogának, haszonélvezeti jogának megszerzését, valamint közterületen álló, ingatlannak nem minősülő felépítmény tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzését vonja illeték alá.

A taxatív felsorolásban nem szereplő vagyontárgyak visszteher ellenében, illetve öröklési, vagy ajándékozási illeték alá nem eső más módon történő megszerzését nem vonja a törvény visszterhes illeték alá.

Az iménti felsorolásból kitűnik, hogy a vagyongyarapodás alapozza meg az illetékkötelezettséget. Ezért magyarázatra szorul a vagyoni értékű jog megszüntetésének a visszterhes illeték tárgykörébe vonása.

A törvény e helyen a vagyoni értékű jognak a megszüntetése folytán bekövetkező vagyonszerzést terheli. Ebben az esetben ugyanis a vagyontárgy tulajdonosa jut vagyoni előnyhöz, mivel olyan jogi tehertől szabadul meg, amely a tulajdonával való szabad rendelkezését eddig korlátozta.

A vagyoni értékű jog megszüntetése tehát a dolog tulajdonosa számára jelent vagyoni előnyt.

A vagyoni értékű jognak a jogosult saját elhatározásán kívül álló okból történő megszűnését (pl.: a haszonélvező halála, a határozott időre kikötött használati jognak a

kikötött határidő eltelte folytán történő megszűnése a törvény nem tekinti a visszterhes illeték tárgyának.

Haszonélvezet, használat esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja:

Haszonélvezet, használat keletkezhet jogalapítás folytán a visszterhes vagyonátruházással egyidejűleg, de előfordul, hogy a vagyoni értékű jog már a tulajdonjog átruházását megelőzően is terheli a vagyontárgyat.

Az előbbi esetben a haszonélvező, használó a jog számított értéke után, a tulajdonszerző pedig a jog értékével csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszterhes vagyonátruházási illetéket.

Ugyanilyen módon kell a tulajdonszerző terhére az illeték alapját megállapítani akkor is, ha a vagyontárgyat haszonélvezeti joggal, használati joggal terhelten, vagy e jog fenntartásával idegenítik el. Ebben az esetben azonban a vagyoni értékű jog jogosultjának nem kell a haszonélvezet, használat után illetéket fizetni.

Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az ingatlan tulajdonjogát annak haszonélvezője, használója szerzi meg.

A visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke:

Ha az Itv eltérő rendelkezést nem tartalmaz, akkor a visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon forgalmi értékének 10%-a. Ez alól az általános szabály alól két irányban tesz kivételt az Itv.

Egyfelől a lakásszerzések tekintetében, ugyanis a lakástulajdon, valamint az ahhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog visszterhes szerzésének illetéke eltér az általános mértéktől, és e körben az illeték alapjára is kedvezményes szabályok érvényesülnek.

A másik eset a gépjármű és a pótkocsi tulajdonjogának, haszonélvezeti jogának megszerzése, amely úgynevezett tételes illeték alá esik.

Ingatlanok tulajdonjogának cseréje esetén, a lakásingatlanok cseréjét kivéve, az illeték alapja a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke.

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

Az önálló orvosi tevékenység működtetési jogának megszerzése esetén az⁷ illeték alapja a működtetési jognak terhekkal nem csökkentett értéke, az illeték mértéke pedig az illetékalap 10%-a.

Lakástulajdon és a hozzá kapcsolódó jogok visszterhes vagyonátruházási illetékének mértéke:

Lakástulajdon szerzése esetén az illeték alapja, ha az Itv másként nem rendelkezik, a megszerzett lakástulajdon forgalmi értéke.

Az illeték mértéke lakásonként 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 6%.

Lakás résztulajdonának szerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére alkalmazható a 2%-os illetékkulcs, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 6%-ot kell fizetni.

A lakásépítési kedvezmény összegét, ha a törvény másként nem rendelkezik, a forgalmi értékből le kell vonni.

Lakástulajdonok egymás közötti csereje esetén az illeték alapja az elcserélt ingatlanok forgalmi értékének különbözete.

Illetékjogi szempontból csakis a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan minősül lakástulajdonnak, a hozzá tartozó földrészlettel együtt.

A lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem minősül lakástulajdonnak, ha az a lakóépülettel egybe épült.

Az ingatlan minősítése szempontjából tehát nincs jelentősége a tényleges használati módnak. Mindig a létesítési cél, és az ingatlan-nyilvántartási állapot a meghatározó. A létesítési cél építési, vagy használatbavételi engedéllyel bizonyítható.

Lakástulajdon szerzése esetén az illeték alapja fő szabályként a forgalmi érték, amiből a terheket nem lehet levonni.

Ez alól csak a lakásépítési kedvezmény tekintetében tesz kivételt az Itv. 21. § (2) bekezdés, melynek összegével csökkenthető a forgalmi érték.

Lakástulajdonok egymás közötti csereje esetén az illeték alapja az elcserélt lakástulajdonok forgalmi értékének különbözete.

Kettőnél több lakás csereje esetén az illeték alapja az elcserélt legnagyobb, és legkisebb terhekkal nem csökkentett forgalmi értékű ingatlanok értékkülönbözete.

Abban az esetben, ha lakástulajdonnak nem minősülő ingatlant cserélnek el lakással, a cserélő felek mindegyike az általa megszerzett ingatlan forgalmi értékének alapulvételével fizeti a visszerhes vagyónátruházási illetéket.

Az Itv. 21.§ (5). bekezdésében lakástulajdonnak olyan adásvételéről van szó, amikor a vevő a lakás vásárlását megelőző, vagy azt követő egy éven belül (szigorúan egy éven belül) a másik lakástulajdonát eladja.

Ebben az esetben az illeték alapja nem a megszerzett lakástulajdon forgalmi értéke, hanem a megvásárolt és az eladott lakás forgalmi értéke közötti különbözet.

Az illetéktörvénynek talán ez az egyik legtöbb vitát kiváltó szakasza.

Rengetegen vannak olyanok, akik nem értik, hogy miért kell illetéket fizetniük, ha az értékkülönbözet negatív, tehát a vásárolt ingatlan forgalmi értéke alacsonyabb, mint az eladott lakásingatlan forgalmi értéke.

Az illetéktörvény nem a vásárolt lakás forgalmi értékéből rendeli levonni az eladott lakás forgalmi értékét, hanem az érték különbségét tekinti az illeték alapjának. Ennélfogva az úgynevezett negatív értékkülönbözet is illetékalapul szolgál.

Ha az értékkülönbözet meghaladja a vásárolt lakás forgalmi értékét, akkor az illeték alapja a vásárolt lakás forgalmi értéke.

A lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok visszterhes illeték alá eső alapítására, megszüntetésére vonatkozó rendelkezés (21.§ (8) bekezdés) a lakástulajdonok egymás közötti cseréjére vonatkozó szabályok alkalmazását csak azonos jogok esetében teszi lehetővé.

Ez a rendelkezés kizárja a tulajdonjog és valamely vagyoni értékű jog, vagy különböző vagyoni értékű jogok felcserélésekor a kedvezmény igénybevételét.

Az Országgyűlés 1999. január 1.-ével módosította az Itv 21.§ (5) bekezdésének alkalmazását. A kedvezmény megadását csak meghatározott számú lakóingatlan esetében engedélyezte, és 5 évente csak egyszeri alkalommal.

Két variánst dolgoztak ki:

- ha előbb adott el a fizetésre kötelezett, és utána vásárolt egy éven belül egy másik lakóingatlant,
- amikor előbb vásárolt lakástulajdont a fizetésre kötelezett, és a vételhez viszonyított egy éven belül adja el a másik lakástulajdonát.

Az első esetben a vásárlás pillanatában a megvett lakáson kívül más lakása már nem lehetett az ügyfélnek, illetve a második esetben a vásárlás pillanatában a vásárolt lakáson kívül csak egy lakása lehetett, amelyet egy éven belül el kívánt adni.

Az ügyfélnek nyilatkozni kellett a feltételek fennállásáról. Amennyiben az ügyfél a kedvezményt jogosulatlanul vette igénybe, a törvény kemény szankcióval büntette. Az Itv szerint a ténylegesen járó és a kedvezményesen megállapított illeték különbségét kellett háromszorosán megfizetni.

Már a módosítás megjelenésekor látszott, hogy ennek ellenőrzése végrehajthatatlan feladat.

Az illetékhivatalok számítógépes adatbankja nem volt egymással összekapcsolva, ellenőrizhetetlen volt a nyilatkozatának valóságtartalma.

Ellenőrizni jó esetben csak akkor lehetett, ha ugyanazon illetékhivatal joghatósága alatt adott el, ahol vásárolt.

Mindenesetre ez egy tipikus példája volt annak, hogy mennyire működnek együtt az elméleti és a gyakorlati szakemberek.

Az elméleti szakemberek szárnyalóbb fantáziával vannak megáldva, de kevésbé szembesülnek elgondolásuk helyességével, vagy helytelenségével.

Szerencsére 2000. január 1.-től visszamenőlegesen elálltak ettől az intézkedéstől.

Speciális illetékszabály irányadó lakástulajdonnak az állam, vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakás bérleti joga ellenében történő átruházása esetén. Ebben az esetben a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értékének 50%-a.

Ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések visszterhes vagyonátruházási illetéke:

A megtakarítások gazdaságba történő átertelése, a befektetések ösztönzése céljából az illetéktörvény az ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések tekintetében kivételt tesz az általános szabályok alól, és az ilyen ingatlanszerzéseket meghatározott körben és feltételek mellett kedvezményes, 2%-os illetékkulcs alkalmazásával preferálja.

Ebbe a körbe tartoznak a befektetési alapokról szóló 1991. évi LXIII. törvény alapján az Értékpapír Felügyelet engedélyével működő ingatlanalapok, és a statisztikai jelzőszámuk szerint főtevékenységként ingatlanforgalmazást folytató vállalkozók.

Ha az ingatlant az ingatlanforgalmazó a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem adja el és ennek megtörténtét legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül nem igazolja, a megállapított illeték és az egyébként járó illeték különbözetének kétszeresét kell a vállalkozó terhére pótlólag előírni.

A visszterhes vagyonátruházási kulcsokat dolgozatom 3. számú mellékletében mutatom be.

Az illetékelőleg

Az illetékelőleg intézményét az 1994. évi LXV.törvény szabályozta, és 1994. december 1.-i hatállyal iktatták be az illetéktörvénybe azzal a szándékkal, hogy az illeték megállapítás némileg függetlenedjen a földhivatali eljárástól, és az illetékkötelezettség keletkezését követő rövid időn belül sor kerülhessen az illeték kiszabására.

Ennek az intézkedésnek a bevezetéséhez a földhivataloknál a megszorodott bejegyzési kérelmek miatt kialakult kaotikus állapotok szolgáltattak okot.

Nagyon sok ügyben a földhivatali eljárás több évet vett igénybe, és mire az illetékhatóságokhoz kerültek a szerződések már elévült az illeték kiszabhatóságához való jogosultság.

Ennek elkerülése érdekében Itv. 92.§-ában, valamint az Inyvh. 104/A.§.(1). bekezdésében foglalt rendelkezések szerint a földhivatal a hozzá bemutatott és beiktatott szerződés egy példányát 8 napon belül köteles az adóhatósághoz továbbítani.

Az adóhatóság a földhivatal által megküldött okirat és az illetékkiszabásához szükséges egyéb mellékletek alapján először az Itv. 69-71§-ai alapján megvizsgálja a jogügylet tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét, ha megítélése szerint a bejelentett érték eltér a forgalmi értéktől, akkor intézkedik a forgalmi érték megállapítása iránt.

Ezt követően a szerződésben meghatározott érték, valamint a tényleges forgalmi érték után az Itv. rendelkezéseinek megfelelően kiszámítja az illeték összegét, és arról fizetési meghagyást bocsát ki.

A fizetési meghagyásban a forgalmi érték alapulvételével megállapított illetékből elkülöníti az illetékelőleget, vagyis azt az összeget, ami a bejelentett érték után jár.

Amennyiben a forgalmi érték a bejelentett értékkel megegyezik, a fizetési meghagyásban az illeték és az illetékelőleg összege megegyezik.

A fizetési meghagyás az illetékelőlegre vonatkozó összeg erejéig végrehajtható okiratnak minősül, függetlenül az esetleges jogorvoslati eljárástól.

Gépjármű és pótkocsi visszterhes vagyonátruházási illetékének mértéke:

Gépjármű tulajdonjogának megszerzése esetén az illeték mértéke a hajtómotor hengerűrtartalmának minden megkezdett köbcentije után 18 Ft, az 1890 köbcentit meghaladó hengerűrtartalmú személygépkocsi és az 500 köbcentit meghaladó hajtómotor hengerűrtartalmú motorkerékpár esetén minden megkezdett köbcentije után 24 Ft.

Pótkocsi tulajdonjogának megszerzéséért, ha a pótkocsi megengedett legnagyobb össztömege a 2500 kg-ot nem haladja meg 9000 Ft, minden más esetben 22000 Ft illetéket kell fizetni.

Illeték közös tulajdon megszűntetése esetén:

Közös tulajdonról akkor beszélünk, ha a vagyontárgy tulajdonjoga meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg.

A Ptk. alapján mód van a közös tulajdon megszűntetésére, és ennek illetékkonzekvenciáit rögzíti az Itv. 25.§-a.

Illetékkötelezettség közös tulajdon megszűntetése esetén akkor áll be, ha a megosztás során valamelyik tulajdonostárs vagyona gyarapodik, vagyis a megosztást megelőző tulajdoni hányadának megfelelő értéknél nagyobb értékhez jut.

Ilyenkor az értékkülönbség képezi az illeték alapját.

Hasonló szabályt ír elő az illetéktörvény a házastársi vagyontársaság megszűntetése esetén is.

A vagyonszerző a közös vagyomból őt megillető vagyon értéke és a ténylegesen megszerzett vagyon értéke közötti különbség után a szerzés jogcímének megfelelő illetéket fizet.

Ha a vagyon megosztásakor a felek egyenlően részesülnek, akkor a szerzést illeték nem terheli.

Amennyiben az egyik félnél azért mutatkozik értékkülönbség, mert a közös tartozásból is többet vállalt, s az átvállalt tartozás összege kiegyenlíti az értékkülönbséget, szintén nem lehet vagyonszerzési illetéket megállapítani.

Illetékfizetési kötelezettség tehát csak akkor keletkezik, ha a közös vagyomból nettó értékben jelentkezik valamelyik félnél többlet.

Illetékmentességek, illetékkedvezmények:

Az Itv. 26. §-a részletezi az illetékmentességek és illetékkedvezmények körét.

Ezek közül csak néhányat emelek csupán ki.

- mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak a megszerzése, valamint az ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított négy éven belül lakóházat épít, és a felépített lakóházban a lakás (ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerzőnek a lakóház építési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál. A lakóház felépítésének igazolása érdekében a négy éves határidő elteltét követő 15 napon belül az állami adóhatóság megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot. Amennyiben az építésügyi hatóság igazolása szerint a lakóházra a vagyonszerző nevére a használatbavételi engedély kiadása megtörtént, az állami adóhatóság a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli. Törli az állami adóhatóság az illetéket akkor is, ha a négy éves határidőn belül a vagyonszerző a nevére szóló jogerős használatbavételi engedéllyel igazolja a lakóház felépítését. Ellenkező esetben a meg kell fizetni az illetéket és a késedelmi pótlékot is.
- 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 létesített 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, ilyen lakás tulajdoni hányadának megvásárlása. Amennyiben az új lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 30 millió forintot és a vagyonszerző másik lakástulajdon eladását nem igazolja, akkor a megállapított illetékből nem kell megfizetni azt az összeget, amely akkor járna, ha a lakás forgalmi értéke 15 millió forint lenne. Ilyen lakás tulajdoni hányadának megszerzése esetén a kedvezmény a 15 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére illeti meg a vagyonszerzőt.

- Mentes a kisajátított, bányakárt szenvedett ingatlanért kapott csereingatlan szerzése, illetve a kártalanítási összegből vásárolt ingatlan szerzése. A mentesség azonban csak a kisajátított ingatlan értékéig illeti meg a károsultat. A másik kitétel, hogy csak a megszűnt joggal azonos jog megszerzésére terjed ki az illetékmentesség. Az Itv. az említett mentességi szabályok alkalmazását nem köti időhatárhoz, és a kisajátítottal azonos rendeltetésű ingatlan megszerzését sem szabja feltételül. A gyakorlatban ez úgy kerül megvalósításra, hogy az adóhatóság az ügyféltől bekéri az eredeti kisajátítási határozatot, és rávezeti, hogy a kisajátítási összegből melyik adóhatóságnál, milyen ügyszámon, mikor, milyen összegben vette igénybe a mentességet. A záradék rávezetése után az ügyfél természetesen visszakapja az eredeti határozatát.
- 1999. január 1.-én lépett hatályba az első lakástulajdont szerzőknek járó kedvezmény. Lényege, hogy azok a személyek, akik az illetékkötelezettség keletkezésekor a 35. életévüket még nem töltötték be, és az első lakástulajdonukat, (résztulajdonukat) szerezték, jogosultak arra, hogy az egyébként fizetendő illeték 50%-ig terjedően mentességet kapjanak. Ez a kedvezmény lakásonként maximum 40000 forint lehet. Feltétele, hogy a megszerzett lakásingatlan forgalmi értéke a 8000000 forintot nem haladhatja meg. Ilyen forgalmi értékű lakás résztulajdonának megszerzése esetén a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg. További feltétel, hogy a lakás megvásárlásakor más lakástulajdona, vagy lakástulajdonban 50%-ot elérő tulajdoni hányada ne legyen. A feltételek fennállásáról a szerző félnek a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkozni.
- Az Itv. mentességet biztosít a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet folytató magánszemély termőföldvásárlására. A mentesség feltétele, hogy a megvásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia. Ha a vagyonszerző a vállalt kötelezettségeket nem teljesíti, akkor az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

- Mentességet biztosít a törvény a helyi önkormányzat, valamint az állam tulajdonában álló lakások megszerzésére is, feltéve, hogy azt a vételi, illetve elővásárlási joggal rendelkező személy vásárolja meg. A mentesség a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog megszerzésére is kiterjed.

Az illeték fizetésére kötelezettek:

A vagyonszerzési illetéket a szerző fél köteles fizetni. Lakástulajdonok cseréje esetén az egyes vagyonszerzők olyan arányban viselik az megállapított illetéket, mint amilyen arányt az általuk megszerzett lakástulajdon forgalmi értéke képez a csereügyletben szereplő valamennyi lakástulajdon forgalmi értékének együttes összegében.

Az ügyletben részt vevő felek a szerződésben ettől eltérően is megállapodhatnak, ennek azonban illetékjogi következményei nincsenek. Az adóhatóság ebben az esetben is a szerző féltől követeli az illetéket.

Az illeték alapjának megállapítása:

A vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló forgalmi érték megállapításánál az abban az időpontban fennálló forgalmi érték az irányadó, amikor a vagyonszerzést a közjegyző bejelenti, illetve az ingatlanügyi hatóság a hozzá érkezett vagyonszerzési ügy iratait továbbítja az állami adóhatóságnak, vagy a vagyonszerzésről az állami adóhatóság más módon tudomást szerez.

Kimondja az illetéktörvény, hogy a vagyontárgy forgalmi értékét az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában meglévő állapot szerint kell megállapítani.

Az illetékkötelezettség keletkezése és az iratok illetékhivatalhoz érkezése közti hosszabb időtartam alatt a vagyon forgalmi értéke emelkedhet.

A sérelem lehetőségét azonban az illetéktörvény a forgalmi érték korrekciójára vonatkozó rendelkezésével kizárja.

Ha ugyanis a vagyonszerzési ügy iratainak illetékhivatalhoz való továbbítására az eljáró szervek intézkedése, illetve mulasztása miatt az illetékkötelezettség keletkezését követ 6 hónapon túl kerül sor, az illetékhivatal a forgalmi értéket a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékben, de maximum 50%-al mérsékeli.

A forgalmi érték csökkentésének a szerződésben megjelölt érték is korlátját jelenti.

Az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket a fizetésre kötelezettnek kell bejelenteni. Előfordul azonban, hogy a felek ezt elmulasztják, illetve a vagyon forgalmi értéke az adóhatóság megítélése szerint eltér a bejelentett értéktől.

Ilyenkor a vagyon forgalmi értékét az adóhatóság állapítja meg. Kivétel ez alól, ha a bíróság ítélete határozza meg a vagyon értékét, aminek felülbírálására az adóhatóság nem jogosult.

Az illetéktörvény pontosan meghatározza a forgalmi érték fogalmát, és a megállapításának szabályait.

E törvény értelmezőrendelkezése szerint forgalmi érték az a pénzben kifejezett érték, amit a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában a vagyontárgyat terhelő adósságok figyelembevétele nélkül, árként általában el lehet érni.

A forgalmi érték megállapításakor három törvényi követelménynek kell teljesülnie:

- helyszíni szemle lefolytatása
- ügyféli nyilatkozat ismerete
- összehasonlító értékadatok alkalmazása.

A helyszíni szemléről készített jegyzőkönyv természetesen tartalmazza a vagyontárgynak azokat a paramétereit, amelyek az érték kialakítása szempontjából fontosak, valamint az ügyfél nyilatkozatát, és az összehasonlításul alkalmazott értékadatokat.

A forgalmi érték megállapításához rendszeresített formanyomtatványt a dolgozatom 2. melléklete tartalmazza.

Az összehasonlító értékadatok figyelembevételekor mérlegelni kell:

- ingatlanszerzés esetén a fekvés szerinti település jellegét, az ingatlanforgalom alakulását, a megszerzettel azonos rendeltetésű, és hasonló állagú műszaki adottságú ingatlanok értékét,
- ingó szerzésekor az azonos rendeltetésű dolgok kereskedelmi, piaci árát.

A 33/2007.(XII.23.) PM. Rendelet szabályozza az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjével és adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjával kapcsolatos kérdéseket.

E szerint az állami adóhatóság az ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges, a visszerhes vagyonátruházási illeték kiszabása során felvett adatokat tartalmazó nyilvántartásból az ingatlantulajdonos személyazonosságára alkalmatlan módon kérelemre, meghatározott igazgatási szolgáltatási díj ellenében adatszolgáltatást teljesít.

A nyilvántartásból természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kérhet adatot.

A jegyzőnek törvényi felhatalmazás alapján, törvényben rögzített feladatok ellátásához szükséges adatok szolgáltatása mentes a díjfizetési kötelezettség alól.

Az adatokat kizárólag a kérelmező használhatja fel, a kérelemben megjelölt célra.

A kérelem irányulhat általános tartalmú, részletes tartalmú, specifikus tartalmú, országos éves általános tartalmú, országos éves részletes tartalmú, visszamenőleges és szakértői adatszolgáltatásra.

Az igénylőlapon kötelezően fel kell tüntetni a meghatározott időszakot, az adott település nevét, és azt, hogy általános, vagy részletes tartalmú adatszolgáltatás a kérelem tárgya.

Az általános tartalmú adatszolgáltatás keretében az állami adóhatóság az érintett ingatlanok vonatkozásában azon ügyletek adatait adja át, amelyeknél az illetékkötelezettség a kérelemben megjelölt időszakban keletkezett.

Az adóhatóság a közterület megnevezését és jellegét, a külterületen lévő ingatlan jellegét, az illetékkötelezettség keletkezésének évét, az illetékkiszabás alapjául szolgáló forintban meghatározott forgalmi értékét közli.

Megadja az ingatlan négyzetméterben meghatározott alapterületét is, a közös tulajdoni illetőséget

Nem adható ki az ingatlan adata, ha az adott jellegű ingatlanból az adott megnevezésű és jellegű közterületen csak egy darab felel meg a kérelmező által megjelölt feltételeknek.

A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásáig köteles megfizetni az igazgatási szolgáltatási díjat. Amennyiben a kérelmező a díjfizetési kötelezettségét nem teljesíti, az adóhatóság a kérelem teljesítését megtagadhatja.

Vagyoni értékű jogok értékének megállapítása:

A vagyontárgy forgalmi értékének nem csak tulajdonjog, hanem a vagyoni értékű jogok megszerzése, megszüntetése esetén is komoly szerepe van.

A vagyoni értékű jog értékének kiszámításánál ugyanis az azzal terhelt dolog forgalmi értéke a kiindulási alap.

Az illetéktörvény kimondja, hogy a vagyoni értékű jog egyévi értéke az azzal terhelt dolog terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének egyhuszad része. Ha a vagyoni értékű jog a jogosult személyt annak élete, házassága, vagy özvegyisége idejére illeti meg, az illetéktörvény a jog meghatározásánál korszorzók alkalmazását írja elő.

E szerint a vagyoni értékű jog értéke, ha a jogosult

- 25 évesnél fiatalabb, az egy évi érték 10-szerese
- 25-50 éves, az egyévi érték 8-szorosa
- 51-65 éves, az egyévi érték 6-szorosa
- 65 év felett, az egyévi érték 4-szerese

Ha a haszonélvezeti jog egyidejűleg több személyt illet meg, és csak a legutóbb elhalt személy halálával szűnik meg, akkor a jog értékét a legfiatalabb személy életkorának figyelembevételével kell kiszámítani.

Meghatározott időre biztosított vagyoni értékű jog esetén az egyévi értéknek és a kikötött évek számának a szorzatát kell a jog értékének tekinteni.

Az illetékekkel kapcsolatos ügyiratok kezelése

Az illetékekkel kapcsolatos ügyiratok kezelését, valamint az illetékek kiszabását, elszámolását, könyvelését a 40/2006.(XII.25.) PM rendelet szabályozza.

A rendelet szerint a nyilvántartást úgy kell kialakítani, hogy abból kitűnjön valamennyi illetékügyben az illeték fajtája, vagyonszerzési illetékügyben a megszerzett vagyontárgyak jellege, valamint a központi költségvetést és az önkormányzatokat megillető illetékbevétel.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges összehasonlító értékek gyűjtésére külön nyilvántartást kell vezetni.

A nyilvántartásnak tartalmazni kell:

- az ingatlan címét, és a helyrajzi számát
- az ingatlan jellegét
- a fél által bejelentett, és a megállapított forgalmi értéket,
- az illetékkötelezettség keletkezésének időpontját,
- az illetékkiszabásra való bejelentés időpontját,
- a vagyonszerzési ügy állami adóhatósághoz való érkezésének napját

A forgalmi érték megállapítást legalább két főből álló értékelő bizottság állapítja meg, a bizottságban tanácskozási joggal vehet részt az a köztisztviselő, aki az értékelt ingatlan helyszíni szemlét végezte.

A helyszíni szemlét lehetőleg szemlebizottság végezze, és amennyiben beszerezhető, az ügyfél nyilatkozatát jegyzőkönyvben kell rögzíteni.

Az illetékfizetés:

A vagyonszerzési illetéket, illetékelőleget ingatlanszerzés esetén az adóhatóság állapítja meg, és fizetési meghagyást bocsát ki.

A fizetési meghagyás az illetékelőleg összege erejéig fellebbezésre való tekintet nélkül végrehajtható okiratnak minősül.

A kiszabás alapján fizetendő illetékről, ideértve a mulasztási bírságról is fizetési meghagyást, (határozatot) kell kiadni.

A fizetési meghagyás tartalmazza a kiszabott illeték összegét, a megállapításánál figyelembe vett adatokat, és az alkalmazott jogszabályokat.

Ha az illeték kiszabásakor a rendelkezésre álló adatok alapján az illeték alapja egyértelműen nem állapítható meg, az állami adóhatóság a fizetési meghagyásban közli az ügyféllel, a határozat módosításának a KET szabályai szerint van helye.

A fizetési meghagyás alapján fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 15. napon válik esedékessé.

Az alkalmazott fizetési meghagyást az 5. számú mellékletben mutatom be.

Az illetéktartozás mérséklésére, illetve elengedésére irányuló kérelmek gyakran a fizetéskönnyítési kérelmekkel elegyedve érkeznek a hivatalokba.

Ez természetes is, hiszen az ügyfelek szemszögéből nézve mindkettő az előírt illeték csökkentésére irányul.

A közigazgatási szerv szempontjából azonban lényeges elkülöníteni ezeket a kérelmeket.

„Az illetéktartozás részben, vagy teljes egészében történő elengedése a jogalkalmazó szerv diszkrecionális jogkörben hozott döntésén alapul, amely indokolt esetben az állam és az ügyfél érdekeit egyaránt mérlegelve, az általános szabályoktól eltérést is lehetővé teszi.”⁴

„A méltányosság két, nála magasabb okon álló alapelv: az igazságosság és a törvényesség között közvetítő és egyben korrektív alapelv, amely egy adott esetben, vagy esettípusban a törvény szigorát enyhíti, és az igazságosságot érvényre segíti.”⁵

⁴Eljárásjog a közigazgatásban Unio Lap és Könyvkiadó Kereskedelmi Kft. 257. oldal

⁵ Szamel Lajos: Törvényesség és méltányosság, Állam és Igazgatás, 1977. évi 2. szám 117. oldal

A felmerülő alkalmazásbeli problémák:

Hatályos illetéktörvényünket – és azt hiszem osztják véleményemet a szakemberek is – nem az érthetőség és a követhetőség jellemzi leginkább. (Tükrözi ezt a törvény magyarázatául szolgáló több mint négyszáz oldalas könyv is.) Pedig az államigazgatási eljárás alapelvei között is szerepelnek az egyszerűség, gyorsaság, eredményesség alapelvei, melyeket azonban a most már adóhatóság fennhatósága alatt működő illetékosztályok a legnagyobb erőfeszítések árán sem tudnak teljesíteni.

Az illetékszabályokkal kapcsolatos ellentmondások közül kiemelt jelentőségű, hogy a törvény nem rendelkezik arról, hogy a törvény alkalmazásában mi minősül szerzésnek.

A Ptk. 117 §.(2) bekezdése alapján a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges. Az átadás a dolog tényleges birtokba adásával, vagy más olyan módon mehet végbe, amely kétségtelenné teszi, hogy a dolog az átruházó hatalmából a tulajdonjog szerző hatalmába kerül.

(3) Ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés is szükséges.

Az Inytv. 3.§-a alapján az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot, (önálló zálogjogot).

Az Itv. alapján az illetékkötelezettség vagyonátszállás esetén az örökhagyó halála napján, vagyonátruházás (ajándék, visszteher) esetén a jogügylet megkötése napján, ha nem állítottak ki okiratot a szerződő felek a szerzés napján, árverés esetén az árverés napján, bírósági, hatósági határozattal történő megszerzés esetén a határozat jogerőre emelkedésének napján, illetve az eljárási illetékkötelezettség a hatósági, vagy bírósági eljárás megindítása iránti kérelem előterjesztésekor keletkezik.

Hatósági jóváhagyástól, (engedélytől, hozzájárulástól, tudomásulvételtől) függő vagyonszerzési ügyekben az illetékkötelezettség a jóváhagyás, több jóváhagyás esetén az utolsó jóváhagyás napján keletkezik.

A felfüggesztő, vagy bontó feltételtől, illetőleg a kezdő határidő bekövetkezésétől függő szerződés esetén a vagyonszerzési illetékkötelezettség a szerződés hatályának beálltakor keletkezik. (Itv. 3.§).

Fentiekből következően a vagyonszerzési ügyek esetében az illetékkötelezettség keletkezése (örökhagyó halála napja, szerződéskötés napja) időben megelőzi az illetékjogviszony tárgyát, amely maga a szerzés az Itv. 7., 18. §-ában foglaltak szerint.

Az adókötelezettség akkor keletkezik, amikor a tényálláselemek megvalósulnak.
(Földes Gábor: Adójog, Osiris kiadó 2001. 125.oldal)

A jogügylet megkötése (illetve az örökhagyó halála) tehát még nem jelenthetné az illetékkötelezettség keletkezését az illetékjogviszony létrejöttéhez szükséges tényállás megvalósulásának hiánya miatt.

A jelenlegi szabályozásból arra lehetne következtetni, mintha maga a szerződés megkötése keletkeztetne illetékjogviszonyt, és nem a vagyonszerzés ténye.

Az illetékelőleg bevezetését megelőző joggyakorlat eljárási szabályai –a tulajdoni lapon a tulajdonosi, illetve az egyéb jogok bejegyzését követően küldték meg a szerződéseket az illetékhivataloknak- garanciát nyújtottak arra nézve, hogy ténylegesen az érvényes, ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogügyletek után került az illeték előírásra.

A szerződés érvényessége és hatálya polgárjogi szempontból történő érvényesítése elkülöníthető az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre való alkalmasságától.

Az írásba foglalt szerződés érvényességének nem feltétele, hogy a szerződő felek szerződéses nyilatkozataikat ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalják, illetve névaláírásuk valódiságát közjegyző tanúsítsa.

Ez utóbbi alaki feltétel a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges. (BH 2001/272)

Illetékjogi szempontból azonban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetőség bír relevanciával, vagyis az, hogy a szerződés az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőség érvényességi kritériumainak megfelel-e.

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőség feltételeinek hiányában a szerződő felek egymással szemben fennálló igényeiket polgárjogi per kapcsán érvényesíteni tudják,

A fentiek alátámasztják, hogy a szerződés megkötése még nem elegendő feltétele a vagyonszerzési illetékjogviszony keletkezésének, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőség ténye alapozza meg az illeték tárgya, a szerzés létrejöttét, amely az adókötelezettséget keletkezteti.

Jogilag ellentmondó, és nem következetes a törvény, mivel az illetékkötelezettség keletkezését a szerződéskötés időpontjára, a szerzéshez képest visszamenőleges hatállyal állapítja meg.

A jelenlegi szabályozáshoz képest pont az ellenkezője igaz, vagyis az, hogy illetékkötelezettség nem keletkezhet adótárgy nélkül, azaz nem a szerződéskötés illetékköteles, hanem a vagyonszerzés.

A szerzés illetékjogi meghatározása az illetéktörvényben kiegészítésre szorul, mivel joghézag keletkezik azáltal, hogy a Ptk-ban foglalt fogalmat a birtokbaadás vizsgálatának hiánya miatt nem fedi.

A földhivataloknál elhúzódó eljárások szolgáltatták az indokát az illetékelőleg bevezetésének, mely 1994. december 1-i hatállyal képezi a törvény részét.

Az ezt megelőző időszakban a földhivatalok a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot és az illetékkiszabáshoz szükséges egyéb iratokat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően, az erről szóló határozattal együtt küldték meg az illetékhivatalnak.

A vagyonszerzési illeték kiszabására így a tényleges szerzés megtörténtét követően került sor.

Az illetékelőleg bevezetésével a földhivatal az illetékkiszabáshoz szükséges iratokat az érkezést követő 8 napon belül köteles továbbítani az illetékhivatalnak. A szerződés beérkezését követően a forgalmi érték meghatározása után az illetékfizetési kötelezettség előírásra kerül.

A bejelentett érték alapulvételével kiszabott illetékelőleg a fizetési meghagyás kézbesítésétől számított 15. napon esedékessé válik, és az azt követő 15 napon belül fizethető meg késedelmi pótlékmentesen.

A fizetési meghagyás az illetékelőleg összege erejéig fellebbezésre való tekintet nélkül végrehajtható okiratnak minősül.

A megállapított forgalmi érték és a bejelentett érték különbözete után járó illetékfizetési kötelezettség, az illetékkülönbözet, a megszerzett vagyon ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kiadott felhívás kézbesítésétől számított 15. napon válik esedékessé.

Az illetékelőleg bevezetését a földhivatalok hatékonysági tényezőjének kiiktatásával az állami bevételek növelése motiválta.

Abban az esetben történik az illeték megállapítása előlegként, amikor még nem történt meg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés.

Véleményem szerint az állampolgárok jogai és törvény előtti egyenlősége tekintetében az ügyfelek alkotmányos jogai sérülnek, hiszen ugyanolyan tényállás mellett, hatósági cselekedettől függő esemény következményeként nem egyforma jogi norma érvényesül. Előleg kiszabása azonnali fizetési kötelezettséget jelent, a fellebbezés halasztó hatályának kiiktatásával.

Adott esetben nehezen magyarázható a vagyonszerzőnek, aki ténylegesen még nem is vagyonszerző, hogy a hivatal az illetékelőleget részére miért szabta ki, miután, vagy még azt megelőzően a földhivatal a tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasította.

Mivel a két hivatal munkája nincs összhangban gyakran előforduló eset ez a probléma.

Az illetékelőleg rendszere 1994-ben, és az azt követő években hasznos volt, elősegítette a költségvetés számára az illetékbevételekhez való gyorsabb hozzájutást.

Mára azonban a földhivatalok már naprakészek, köszönhetően a számítógépesítésnek, valamint az ingatlanforgalom csökkenésének.

A földhivataloknál többletmunkát jelent az illetékelőleg rendszerének fenntartása, az adóhivatalnál pedig kétszeres ügyiratforgalmat.

A vagyonszerzési ügyek döntő többségét a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban 30 napon belül átvezeti, így az illetékelőleg rendszerének fenntartása szinte felesleges.

A forgalmi értéket az illetékfizetésre kötelezett fél köteles bejelenteni. Ha a bejelentett érték az adóhivatal megítélése szerint nem reális, megállapítja a forgalmi értéket.

Abban az esetben nincs felülbírálati jogosultsága, ha a forgalmi értéket bírósági ítélet állapította meg.

A forgalmi érték megállapítása helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az ügyfél nyilatkozata alapján történik.

Magyarországon az ingatlanok értékelése piaci értéken történik.

A vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség nagymértékben függ a szerzett ingatlan minősítésétől. E mögött gazdaságpolitikai és szociálpolitikai megfontolások állnak.

A törvény elsősorban a lakóház, lakásszerzéseket preferálja az egyéb ingatlanszerzésekkel szemben.

Az értelmező rendelkezések alapján nem vonható a lakástulajdon fogalmába a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybe épült. (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület)

Az illeték alapjául szolgáló forgalmi érték megállapítása a külön helyrajzi számon nyilvántartott egyéb ingatlan szerzésekor egyértelmű.

A lakóépülettel azonos helyrajzi számon nyilvántartott garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület esetében azonban megkérdőjelezhető, hogy beszélhetünk- forgalmi értékről.

A külön helyrajzi számon nem szereplő ingatlanrész szerzése esetén közös tulajdon keletkezik, melynek az egészhez viszonyított aránya alapján történhet meg a bejegyzés, tehát az önálló forgalomképesség meghatározása alá nem vonható.

Az ingatlanhoz tartozó egyéb helyiségek önálló értékelése a piaci érték meghatározás esetében erőltetett.

Nyilvánvaló, hogy az illetéktörvény azért teszi követelménnyé az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérő rendeltetésű építmények és helyiségek önálló forgalmi érték meghatározását, hogy a nem lakás céljára használt épületrészeket a kedvezmények köréből kivonja.

Azonban a célnak csak töredéke valósulhat meg a gyakorlati alkalmazás során, mivel az ügyfeleknek nincs ezzel kapcsolatos bejelentési kötelezettségük, az adóhivatalnak pedig nincs lehetősége minden vagyonszerzés esetén helyszíni szemlét tartani, így azokkal szemben hátrányos ahol véletlenül utalás történik, vagy a tulajdoni lap tartalmazza.

Mindenképpen elgondolkodtató, hogy az olyan jogszabályok, amelyek nem maradéktalanul hatályosulnak, és csak véletlenszerűen juthatnak az adóhatóság tudomására, mennyire felelnek meg az adózás általánosságról és egyenlőségről szóló alkotmányos alapelveinek.

Gyakori ügyféli kifogás, amikor a vételár az ÁFÁ-t is tartalmazza, hogy a hivatal az illetéket az Áfával növelt összeg után szabja ki.

A vagyonszerző álláspontja szerint így megvalósul a kettős adóztatás, de a forgalmi érték definíciója nem teszi lehetővé, hogy az ÁFA illetékmentes legyen. Nagyon sok esetben csak a bíróság tudja meggyőzni a vagyonszerzőt az illeték jogszerűségéről az ÁFA tekintetében.

Az illeték alapjául szolgáló forgalmi érték gyakran képezi vita tárgyát a hatóság és a vagyonszerző között.

Az érték megállapítás elmélyült szakmai munkát és pontosságot igényel, rendkívül összetett feladat.

A helyszíni szemlét végzőnek az ingatlan értékének meghatározása során számos körülményt kell figyelembe venni. Vizsgálni kell az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, a megközelíthetőséget, figyelemmel kell lenni a tömegközlekedési eszközök elérhető távolságára.

A helyszíni szemlét végzőnek figyelembe kell venni a közművesítettséget, a ház külső és belső állapotát.

A helyszíni szemléről jegyzőkönyvet kell készíteni, annak tartalmát a vagyonszerzővel ismertetni kell.

A helyszíni szemle jegyzőkönyvét a 4. számú mellékletben mutatom be.

Az illetéktörvény alapján az illetékkiszabásra történő bejelentés időpontja bír jelentőséggel, ha a vagyonszerző az ingatlanon jelentős beruházásokat végzett azt a helyszíni szemlén figyelembe kell venni.

A forgalmi érték megállapítása során a forgalmi értéket köztisztviselőkből álló legalább kétfős értékelő bizottság állapítja meg.

Az értékelő bizottság munkájában tanácskozási joggal részt vehet az a köztisztviselő, aki a helyszíni szemlét végezte, aki abban közreműködött.

A helyszíni szemlét lehetőleg szemlebizottság végzi, amely köteles az ingatlan fizikai, műszaki és környezeti állapotát, továbbá, ha az beszerezhető az ügyfél nyilatkozatát rögzíteni.

Amennyiben a helyszíni szemlét végző köztisztviselő egyedül jár el, úgy a jegyzőkönyvhöz mellékelnie kell a jegyzőkönyvben foglaltak bizonyítására alkalmas fénykép, vagy videofelvételt is.

Az Itv 16.§ (1) g), 17. § (1) b), 26.§ (1) a), pontja alapján mentes a vagyonszerzési illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdon, tulajdoni hányad szerzése, valamint az ilyen ingatlanon vagyoni értékű jognak a szerzése, ha az vagyonszerző a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított négy éven belül lakóházat épít.

A vagyonszerző a lakóház építési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az adóhatóságnál.

A nyilatkozattételre előírt határidő elmulasztása jogvesztést eredményez.

A lakóház felépítésének igazolása érdekében a négyéves határidő elteltét követő 15 napon belül az állami adóhatóság megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot. Amennyiben az építésügyi hatóság igazolása szerint a lakóházra a vagyonszerző nevére használatbavételi engedély kiadása megtörtént, az állami adóhatóság a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli. Törli az adóhatóság az illetéket akkor is, ha a négyéves határidőn belül a vagyonszerző a nevére kiállított jogerős használatbavételi engedéllyel igazolja a lakóház felépítését.

Ha a törvényben meghatározott feltétel nem teljesül, a megállapított, de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől (a határozat jogerőre emelkedését követő naptól) számított késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni.

A lakótelek szerzése esetén vállalt feltétel teljesüléséhez kötött illetékmentességgel kapcsolatban a gyakorlati alkalmazás szintén nem zökkenőmentes.

A jogi norma a lakóház felépítését köti feltételül és a mentességet az erről szóló használatbavételi engedély kiadásához köti.

A használatbavételi engedélyek azonban gyakran lakóház és egyéb rendeltetésű épület megjelölésével kerülnek kiadásra.

Ennek az ellentmondásnak a feloldására szolgál az értelmező rendelkezések között a lakóépület fogalmának meghatározása, amely követelményként támasztja, hogy túlnyomórészt lakást tartalmazzon az épület.

Nagyon sok vitára ad okot a lakótelek értelmezésének fogalma, továbbá, hogy az illetékmentesség megadható-e, ha a telek a szerzés pillanatában nem építhető be lakóházzal, de később azzá válik.

Az Itv. jogértelmezése szerint a szerzés pillanatában kell, hogy a feltételek fennálljanak.

A bíróság BH.2001/559 ítélete szerint lakóház építésére nem alkalmas telektulajdon vásárlása esetén nem adható meg az illetékmentesség, ha az ingatlan csak később válik alkalmassá lakóház építésére.

Az illetékmentesség előfeltétele tehát, hogy a szerzett vagyon az illetékkötelezettség keletkezésekor megfeleljen az illetéktörvényben meghatározott lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak, amely meghatározásához az ingatlan-nyilvántartás adatai nem elegendők.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján az építési teleknek a beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított telek minősül.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Kormány rendelet 33.§-a tartalmazza a telek beépítésének feltételeit.

A beépítésre szánt terület a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze.

A belterület pedig a település közigazgatási területének –jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó- kijelölt része.

Illetékjogi szempontok szerint leegyszerűsítve az Étv. Alapján az építési telek belterületen helyezkedik el, és az építésügyi szabályoknak megfelelően kialakított.

A jelenlegi szabályozás szerint az adóhatóság a vagyonszerzés időpontjában nem mindig van abban a helyzetben, hogy meg tudja állapítani egyértelműen a feltételes mentesség biztosításának törvényi feltételeit.

Gyakori probléma, ha a vagyonszerző osztatlan közös tulajdonból vásárol beépítetlen telekrészt, mivel erre illetékmentesség csak akkor adható, ha a tulajdoni lapon beépítetlen területként van nyilvántartva. Feltételes illetékmentességre csak akkor lenne lehetőség, ha a vétel előtt az ingatlan megosztásra kerülne, és az üres eszmei hányad önálló helyrajzi számot kapna.

Illetékszempontból ugyanis a közös tulajdon esetén az ingatlan egészét kell vizsgálni.

A kedvezmények közül célszerű lenne felülvizsgálni a 35 év alatti első lakásszerzőknek adható kedvezményt.

Ennek feltétele, hogy az ingatlan egészének forgalmi értéke a 8000000,-Ft-ot ne haladja meg.

A mai piaci árak mellett nagyon kevés az olyan lakás, amelyiknek a forgalmi értéke nyolc millió forint, vagy ez alatt van.

A megállapított illeték beszedése, részletfizetés, a fizetési halasztás engedélyezése, az illetéktartozás méltányosságból történő részbeni, vagy teljes elengedése, illetve a behajthatatlanság címén való törlésére az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései az irányadók.

E kérdéskörben abból kellene kiindulni, hogy az adó, illetve illetékfizetési kötelezettség teljesítése mindenki számára kötelező, és ha nehéz is belátni, de közvetett úton az érdekét szolgálja.

Az állam akkor képes funkcióit ellátni, ha ehhez rendelkezésre állnak a megfelelő pénzeszközök.

Az adóztatás társadalmi rendeltetése megvalósulásához hozzátartozik a fizetési kötelezettség kikényszerítése.

Különben az önkéntes jogkövető magatartást tanúsítókkal szemben történne igazságtalanság, és még inkább az adózói morál gyengülne.

Történelmi múltunk is azt bizonyítja, hogy egy ország gazdasági stabilitását és fejlődését nagymértékben befolyásolja, hogy milyen az adópolitikája, mennyire központosított és erőskezü.

Másik nagy problémát az illetékek területén az illetékhivatalok 2007. január 01-én az APEH- ba történő integrációja jelenti.

Ennek megvalósítása nem volt zökkenőmentes, és még a mai napig is sok a megoldatlan probléma.

Véleményem szerint az integráció szakmailag nem volt kellőképpen megtervezve.

Nagy gondot okoz, hogy az APEH számítógépes rendszere nincs felkészülve az illetékhivatalok ügyiratforgalmára.

Nem volt kellően átgondolva, hogy milyen mennyiségű iratot kell kezelni.

Míg az adókat személyhez kapcsolódóan kell nyilvántartani, az illetéket célszerűbb lenne a régi illetékhivatali eljárás alapján ingatlanokhoz kapcsolni.

Számos esetben előfordul, hogy egy adózónak több ingatlanvásárlása van, ebben az esetben a mostani számítógépes nyilvántartás alapján nagyon nehéz beazonosítani, hogy az adott ügy melyik ingatlanhoz kapcsolódik.

A régi illetékhivatali nyilvántartás alapján már az iktatószám alapján meg lehetett állapítani, hogy öröklési, ajándékozási, vagy visszterhes vagyónátruházási iratról van-e szó.

Országosan egységes volt, hogy az öröklési ügyekben az ügyszám száz ezres, ajándékozási illetékügyekben kétszáz ezres, a visszterhes vagyónátruházási ügyekben pedig háromszáz ezres számcsoporthoz tartoztak.

A kapcsolódó ügyiratok száz ezres számcsoporthoz tartoznak.

A mostani rendszerben nehéz beazonosítani az ügyeket, a kapcsolódó ügyiratok már az iktatásnál problémát okoznak. Az ügyek bárkód alapján kerülnek iktatásra.

Nem kerül pl. össze az alapirat és a hozzá kapcsolódó ügyirat, vagy a földhivatalok részéről megküldött bejegyző határozat. Ebből számos esetben dupla kiszabás keletkezik, vagy az ügyfél által kért kedvezmény nélkül kerül megállapításra az illeték.

Míg a régi illetékhivatali rendszerben rögzítésre kerültek az ingatlanok helyrajzi számai, az eredeti tulajdonosok adatai, ezt a mostani APEH információs rendszer nem teszi lehetővé. Így például szinte lehetetlen az eladott ingatlanokat beazonosítani, ha az ügyfél nem csatolt szerződést, csak utalt rá, hogy eladott ingatlana volt.

Ez az illetékhivatali rendszerben nem jelentett különösebb problémát.

Ezzel szintén növekszik az elintézési határidő, és az ügyiratok száma.

Az APEH-hoz került adóügyek önbevallás alapján kerültek, és csak utólagos ellenőrzés történik.

Az illetékeket azonban a hatóság állapítja meg, és az APEH rendszer nincs felkészülve erre a több tízezres ügyiratforgalomra, illetve ezek feldolgozására.

Az integráció óta megnövekedett az ügyirathátralék, a hatékonyság hagy némi kivetnivalót maga után.

Véleményem szerint problémát jelent az is, hogy az APEH eljárási osztályain megszűntek az ügyfélszolgálati irodák, amelyek a régi illetékhivataloknál hatékonyan működtek, és nem értik az állampolgárok, hogy miért nem fordulhatnak ahhoz a hatósághoz, ahol részükre a fizetési kötelezettséget megállapították.

Sokszor a személyes megbeszélés alkalmával, sokkal jobban meg lehet magyarázni egy-egy bonyolultabb ügy levezetését, mint levélben, vagy telefonon.

Esettanulmányok:

Lakástulajdon szerzése esetén: ha az ingatlan forgalmi értéke 20.000.000,-Ft, melyből a lakás értéke 19.000.000,-Ft, a garázs értéke 1.000.000,-Ft, akkor az illeték kiszabása:

4.000.000,-Ft után	2%	80.000,-Ft
15.000.000,-Ft után	6%	900.000,-Ft
1.000.000,-Ft után	10%	100.000,-Ft
Fizetendő illeték:		1.080.000,-Ft

Ha az ingatlant egy tulajdonszerző és egy haszonélvezeti jog szerző vásárolja meg, akkor a 2%-os illetékalap a tulajdonjogszerző és a haszonélvezeti jog szerző között oszlik meg. A négymillió forintig járó 2%-os illetékkulcs egy egész ingatlanra vonatkozik, több ingatlanszerző esetén arányosan számítandó.

Ugyanezen értékű ingatlan vásárlása esetén, ha a vagyonszerzőnek volt egy eladott ingatlanja is, amelynek forgalmi értéke 12.000.000,-Ft, a vagyonszerzési illeték kiszámítása:

Eladott ingatlan forgalmi értéke:	12.000.000,-Ft
Vásárolt ingatlan forgalmi értéke:	19.000.000,-Ft
Különbözet:	7.000.000,-Ft
Vásárolt garázs forgalmi értéke:	1.000.000,-Ft

4.000.000,-Ft után	2%	80.000,-Ft
3.000.000,-Ft után	6%	180.000,-Ft
1.000.000,-Ft után	10%	100.000,-Ft
Fizetendő illeték:		360.000,-Ft

A cserétpótló vétel csak azonos jogok eladása és szerzése esetén alkalmazható, tehát ha a vagyonszerző az eladott ingatlanban tulajdonjoggal rendelkezett, csak tulajdonjog vásárlása esetén jár neki a kedvezmény.

Ha az eladott ingatlanon haszonélvezettel rendelkezett, akkor a kedvezmény csak haszonélvezeti jog vásárlása esetén illeti meg.

A 26§ (1) bekezdés f, pontja szerinti mentesség figyelembevételével az illeték kiszámítása:

A vásárolt ingatlan forgalmi értéke: 26.000.000,-Ft

Nem kell megfizetni 15.000.000,- Ft-ig az illetéket.

Kedvezményezett illetékalap: 15.000.000,-Ft

4.000.000,-Ft	után	2%	80.000,-Ft
11.000.000,-Ft	után	6%	660.000,-Ft
Összesen:			740.000,-Ft

Mentesség nélkül:

4.000.000,-Ft	után	2%	80.000,-Ft
22.000.000,-Ft	után	6%	1.320.000,- Ft
Összesen:			1.400.000,-Ft
Kedvezmény:			740.000,-Ft
Fizetendő illeték:			660.000,-Ft

Haszonélvezeti jog megszerzése esetén a haszonélvezőnek nem jár a fenti kedvezmény.

Lakástulajdonok egymás közötti cseréje esetén az illeték alapja az elcserélt ingatlanok értékkülönbözete.

1. cserélő fél: 15.000.000,-Ft

2. cserélő fél: 26.000.000,-Ft

Különbözet: 11.000.000,-Ft

A különbözet után a vagyonszerző felek olyan arányban fizetik meg az illetéket, mint amilyen arányban a megszerzett ingatlan értéke aránylik a két ingatlan forgalmi értékéhez.

A két ingatlan forgalmi értékének összege: 41.000.000,-Ft

A 15.000.000,-Ft értékű ingatlan szerzőjének illetékalapja az értékkülönbözet 37%-a,

a 26.000.000,-Ft értékű ingatlan szerzőjének illetékalapja az értékkülönbözet 63%-a.

1. cserélő fél illetékalapja: 6.930.000,-Ft

2. cserélő fél illetékalapja: 4.070.000,-Ft

Összegzés

Az illetéktörvény a szektor és versenysemlegesség elvét követve a lakosságot és a gazdálkodó szervezeteket egyaránt érintő fizetési kötelezettséget állapít meg.

Elősegíti az állami és önkormányzati feladatok teljesítését, másfelől arányos és méltányos hozzájárulást biztosít a közterhek viselésében.

A vagyonszerzéshez kötődő illetékek az arányos közteherviselés elvének megfelelően a vagyonszerzésre felhalmozott jövedelem egy részét egyszeri alkalommal vonja el.

Az így keletkező bevétel a társadalmi közkiadásokhoz való hozzájárulás alkotmányos követelményét szolgálja.

Kedvezően szabályozza a lakáscélú ingatlanszerzéseket, szabályozásában segítséget nyújt a mezőgazdasági termelésből élőknek.

A változó értékviszonyok rugalmas követését biztosítja az a megoldás, hogy a vagyonszerzési illeték alapja a forgalmi érték.

A gazdasági, politikai, társadalmi változások hatása az illetéktörvény változásaiban is megmutatkozik.

A módosítások hl kedvezőek, hol kedvezőtlenek voltak a vagyonszerzőkre.

Az épen hatalmon lévő kormányok különböző támogatásokkal igyekeztek segíteni a lakáshoz jutókat, melyek nagy mértékben befolyásolják a vagyonszerzési illetékek mértékét, az illetékkedvezményeket.

A hitelezési lehetőségek növekedésével nő a lakásvásárlások száma, amikor is a jogalkotók különböző mentességeket, kedvezményeket vezettek be.

A hitelezési konstrukciók csökkenésével a törvényhozó néhány kedvezményt megváltoztatott, vagy meg is szüntetett.

Míg a rendszerváltás utáni privatizáció, a kárpótlás, az önkormányzati lakások értékesítése megsokszorozta a földhivatalok, és az illetékhivatalok munkáját, a mai gazdasági válság, a hitelezési feltételek szigorítása valószínű, hogy az ingatlanforgalom drasztikus visszaesését fogja eredményezni.

A közigazgatás hatékonyságát, eredményes működését nagy mértékben befolyásolják és behatárolják a jogszabályok, és mindaddig, míg az operatív sajátosságok figyelmen kívül hagyása mellett, a gyakorlati megvalósíthatóságtól függetlenül keletkeznek szabályok, addig a hatékonyság nem fog kibillenni kedvezőtlen helyzetéből.

Azáltal, hogy nem működik interaktív kapcsolat az ügyfelekkel közvetlenül érintkezésben álló, végrehajtó, és jogalkotó szervek között, a visszajelzések nem találnak megoldásra.

Az ügyfelek elégedetlensége a közigazgatási szerv alkalmazottain csapódik le, és a feszültség a közigazgatásba vetett bizalomvesztést és a fizetési készség romlását fogja eredményezni.

A jogszabályok akkor töltik be rendeltetésüket, ha a gyakorlatban is kivitelezhetőek, és nem szakadnak el a valóságtól.

Sajnos a vagyonszerzési illetékek szabályozása ebből a szempontból hagy némi kivetnivalót maga után, és a törvény előtti egyenlőség elve sem tud maradéktalanul érvényesülni.

Adódik ez egyrészt az ingatlanok egyediségeiből, sajátosságaiból, hogy az illetékhivatalok kapacitása nem elegendő arra, hogy minden egyes ingatlannál helyszíni szemlét tartsanak.

Ebből sokszor az következik, hogy a jogkövető állampolgárokat „bünteti” a törvény, azokkal szemben, akik valamit elhallgattak.

Gondolok itt elsősorban a lakásokhoz tartozó egyéb rendeltetésű ingatlanok esetére, amikor is, ha a vagyonszerző a szerződésben említést tesz pl. a garázs létéről, akkor a hivatal, ha nincs külön feltüntetve az érték, azt helyszíni szemlén állapítja meg.

Ha viszont a szerződésben nincs utalás arra, hogy az ingatlanhoz garázs is tartozik, akkor az illeték a garázs értéke nélkül, lakásként lesz megállapítva.

Nagy problémát jelent, hogy egy-egy speciális ügyben annyira bonyolultak a jogszabályok, hogy még a hatóságok egyes osztályai sem folytatnak minden esetben egyforma jogalkalmazást.

Ehhez még hozzájárul az integrációval kialakult káosz, amelyet sokszor még az ott dolgozó köztisztviselők sem tudnak kezelni, hogyan várható akkor el az állampolgároktól, hogy megértsék, miért kell fizetniük és mennyit.

Szem előtt kellene tartani, hogy ha a vonatkozó jogi alap megbízható, egyértelmű és

igazságos, a jogkövetés is alkalmazkodóbb és készségesebb lesz, amely az eredmények elérésének eszköze.

Mellékletek

1. számú melléklet:

Az illetékek csoportosítása

2. számú melléklet:

Öröklési és ajándékozási illetékkulcsok

3. számú melléklet:

Visszterhes vagyonátruházási illetékkulcsok

4. számú melléklet:

Helyszíni szemle jegyzőkönyv

5. számú melléklet:

Fizetési meghagyás

2. számú melléklet: Öröklési és ajándékozási illetékkulcsok

a, öröklési illetékkulcsok:

Csoport	Az illeték általános mértéke	Lakástulajdon-szerzés illetékének mértéke
I. Az örökhagyó gyermeke, házastársa, szülője, valamint a háztartásában eltartott szülő nélküli unokája terhére (Az örökbe fogadott, a mostoha- és nevelt gyermek a vér szerinti gyermekkel, az örökbe fogadó, a mostoha- és nevelőszülő a vér szerinti szülővel egy tekintet alá esik)	18 millió forintig 11% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 15% 35 millió forint feletti rész után 21%	18 millió forintig 2,5% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 6% 35 millió forint feletti rész után 11%
II. Az örökhagyó I. csoportba nem tartozó unokája, nagyszülője, testvére terhére	18 millió forintig 15% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 21% 35 millió forint feletti rész után 30%	18 millió forintig 6% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 8% 35 millió forint feletti rész 15%
III. Minden más örökös terhére	18 millió forintig 21% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 30% 35 millió forint feletti rész után 40%	18 millió forintig 8% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 12% 35 millió forint feletti rész után 21%

b, ajándékozási illetékkulcsok:

Csoport	Az illeték általános mértéke	Lakástulajdon-szerzés illetékének mértéke
I. Az ajándékozó gyermeke, házastársa, szülője, valamint a háztartásában eltartott szülő nélküli unokája terhére (Az örökbe fogadott, a mostoha és nevelt gyermek a vér szerinti gyermekkel, az örökbe fogadó, a mostoha- és nevelőszülő a vér szerinti szülővel egy tekintet alá esik)	18 millió forintig 11% 18 millió forint feletti rész után 18% 35 millió forintig 18% 35 millió forint feletti rész után 21%	18 millió forintig 5% 18 millió forint feletti rész után 8% 35 millió forintig 8% 35 millió forint feletti rész után 12%
II. Az ajándékozó I. csoportba nem tartozó unokája, nagyszülője, testvére terhére	18 millió forintig 15% 18 millió forint feletti rész után 21% 35 millió forintig 21% 35 millió forint feletti rész után 30%	18 millió forintig 8% 18 millió forint feletti rész után 10% 35 millió forintig 10% 35 millió forint feletti rész után 16%
III. Minden más megajándékozott terhére	18 millió forintig 21% 18 millió forint feletti rész után 30% 35 millió forintig 30% 35 millió forint feletti rész után 40%	18 millió forintig 10% 18 millió forint feletti rész után 21% 35 millió forintig 21% 35 millió forint feletti rész után 30%

3. számú melléklet: Visszterhes vagyonátruházási illetékkulcsok

ILLETÉK KISZABÁSI KULCSOK				
1990. évi XCIII. törvény hatálya: 91.01.01-től 93.12.31-ig	1993. évi XCVII. törvény hatálya: 94.01.01-től - 95.07.30-ig	1995. évi XLVIII. törvény hatálya: 95.07.31-től	2002. évi XLII. törvény hatálya: 03.01.01-től	2003. évi XL. törvény hatálya: 04.01.01-től
Visszterhes-vagyonátruházás általános: 5 % lakás: 2 % költerület: 2,5 %	Visszterhes-vagyonátruházás általános: 8 % lakás 4 millióig: 2 % - 4 millió felett: 6 % költerület: 4 %	Visszterhes-vagyonátruházás általános: 10 % lakás 4 millióig: 2 % - 4 millió felett: 6 % költerület: 2,5 %	Visszterhes-vagyonátruházás általános: 10 % lakás 4 millióig: 2 % - 4 millió felett: 6 % költerület: 2,5 %	Visszterhes-vagyonátruházás általános: 10 % lakás 4 millióig: 2 % - 4 millió felett: 6 % költerület: 10 %
Eljárási illeték (ajándékul- és vételnél): Tulajdonjog: 1000 Ft Haszonélv.: 400 Ft	Eljárási illeték (ajándékul- és vételnél): Tulajdonjog: 2000 Ft/öldhiv. Haszonélv.: 2000 Ft/öldhiv.	Eljárási illeték (ajándékul- és vételnél): Tulajdonjog: 2000 Ft/ingatlan Haszonélv.: 2000 Ft/ingatlan	Eljárási illeték (ajándékul- és vételnél): Tulajdonjog: 3000 Ft/ingatlan Haszonélv.: 3000 Ft/ingatlan	Eljárási illeték (ajándékul- és vételnél): Tulajdonjog: 3000 Ft/ingatlan Haszonélv.: 3000 Ft/ingatlan
Eljárási illeték (hagyatéknál) Nincs	Eljárási illeték (hagyatéknál) Tulajdonjog: 2000 Ft/öldhiv. Haszonélv.: 2000 Ft/öldhiv.	Eljárási illeték (hagyatéknál) Tulajdonjog: 2000 Ft/ingatlan Haszonélv.: 2000 Ft/ingatlan	Eljárási illeték (hagyatéknál) Tulajdonjog: 3000 Ft/ingatlan Haszonélv.: 3000 Ft/ingatlan	Eljárási illeték (hagyatéknál) Tulajdonjog: 3000 Ft/ingatlan Haszonélv.: 3000 Ft/ingatlan

4. számú melléklet: Helyszíni szemle jegyzőkönyv

ADÓ- ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL
Közpénzügyi Igazgatóság
Eljárás osztály 22.

Jegyzőkönyv forgalmi érték megállapításáról a.....számú
illetékességben.

Ingatlan adatai

Szerződés jellege: adás-vétel, csere, öröklés, ajándékozás, Pt
Szerződés szerinti (bejelentett érték).....Pt
Ingatlan elhelyezkedése: Teleptülés.....
Kösterület:..... Házszám:..... Helyrajzszám:.....

Megközelíthetőség (közútkapcsolat): aszfaltút, beton-vagy egyéb szilárdburkolatú út, földút
Földútkapcsolat esetében: aszfalt vagy szilárdburkolatú útól való távolság:.....m.

Övezet jellege: családiház, városias beépítésű, lakótelep, villanegyed, szociális szempontból
nem megfelelő övezet, üdülőtérlet, magányos beépítésű külterület, csoportos beépítésű
külterület, ipari terület, intézményi terület, egyéb.....

Fekvés: belterület, külterület, zártkert, m.
Külterületi ingatlan esetében teleptülés belterületéről való távolság:.....m.

Közművesíthetőség:
- ivóvíz..... bekötött
- szennyvízcsatorna..... bekötött
- csapadékelvezető-csatorna..... bekötött
- házi derítő (szikkasztó)..... bekötött
- lakossági áram..... bekötött
- ipari áram..... bekötött
- földgáz..... bekötött
- egyedi gáztartály..... bekötött

I. Földterület, telek adatai

Alapterület:.....m² **Beépíthetőség:** beépítetlen, beépített.....m²
Minőségi osztály (kataszteri tiszta jóvádelem)..... aranykorona
Külterület és zártkert esetén
Művelés: művelés alól kivett terület:
művelés alatt álló: szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő,
fásított terület, halastó, egyéb.....

II. Lakóépület, lakás adatai

Ügyezám:.....

Épület típusa: családi ház, ikerház, láncház, sorház, többlakásos épület,
lakótelepi épület, tanya,
Építés éve:..... **Legutolsó teljes felújítás időpontja:**.....
Jelenlegi állapot: új, újszerű, átlagos, lelakott felújításra szoruló, bontásra érett,
.....

Hasznos alapterület: földszint.....m² emelet.....m² tetőtér.....m²
Belmagasság:.....m **Terasz (erkély, balkon) terület:**.....m²
Lakóépülethez, lakáshoz tartozó attól elválaszthatatlan padlás, pince, kazánház,
tároló, egyéb:.....m² **garázs:**.....m²

Szobák száma:..... **Félszobák száma:**..... **Fürdőszobák száma:**.....
Komfortfokozata: összkomfortos (egyeti központi fűtéssel, etage, távfűtéssel),
komfortos, félkomfortos, komfort nélküli

Falazata: téglá, kő, monolit beton, házfűtő panel, könnyűszerkezet, fa, vályog, vertfal,
egyéb.....

Tető szerkezet: fa, fém, beton **Tető borítás:** cserép, pala, lemez, nád, zsup, egyéb
.....

Többlakásos és lakótelepi épület esetében az épület lakásainak a száma:.....db
Megközelíthetősége: lépcső, lift **Elhelyezkedése:** alagsor, pince, földszint, emelet
Lakószobáinak tájolása: udvari, belső udvarra néző, utcai tájolású,
egyéb.....

III. Nem lakás céljára szolgáló épület adatai

Épület típusa: étterem (bisztró, büfé, cukrászda, csárda, diszkó, kávézó, söröző, vendéglő),
garázs, iroda, mezőgazdasági épület (szőlő, hordály, magtár, ól, siló, szén, stb.),
raktár (kamra, padlás, pince, tároló), szálloda (apartman, hotel, motel, panzió, szálló stb.),
üdülő (bungaló, hétvégi ház, társas üdülő, horgásztanya) **üzlet, műhely, iparszemle stb.),**
egyéb gazdasági épület:.....

Építés éve:..... **Legutolsó teljes felújítás időpontja:**.....
Jelenlegi állapota: új, újszerű, átlagos, felújításra szoruló, romos, bontandó
Hasznos alapterület:.....m² **Belmagasság:**.....m
Tető szerkezet: fa, fém, beton **Tető borítása:** cserép, pala, lemez, nád, zsup, egyéb
.....

Falazat: téglá, kő, monolit beton, házfűtő panel, könnyűszerkezet, fa, vályog, vertfal,
egyéb.....

Fűtése:..... fűtés nélküli

5. számú melléklet: Fizetési meghagyás



Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal
Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága
11146 BUDAPEST XIV Hungária körút 179-187.
ELJÁRÁSI OSZTÁLY 24.

Ügyszám:
Ügyiratszám:
Tárgy: Illatékfizetési kötelezettség
megállapítása
Adóazonosító szám:

Ügyintéző:
Tel.:



Név	Cím
-----	-----

Fizetés: meghagyás

	adózt	Ft.	az az
		forint	visszterhes
	mindösszesen	Ft. az az	ebból
		forint	illeték,
			forint
	Pt. az az		forint
	visszterhes	vagyonátruházási	illetékelőleg, mindösszesen
	Pt. az az		
	illetékelőleg	fizetési kötelezettség	terhelő.

A megállapított illattételekből az illattételeget az esedékesség napján kell megfizetni a Magyar Államkincstárnál vezetett 0605032000-06057536 számú ÁPEH Pest Megyei illetékek beszedési számlájára. Az illattételeget esedékességének napja a fizetési meghagyás kézbesítésétől számított 15. nap, ugyanakkor az esedékesség napját követő 15 napon belül az illattételeget esedékességi pótlék-mentesen lehet teljesíteni.

A fizetési meg hagyás az illeték elöl leg összege erejéig - fellebbezésre való tekintet nélkül - végrehajtható okiratnak minősül.

Az illeték és az illetékkel kapcsolatos jogszabályok módosításáról szóló törvényjavaslatot a Kormány a Képviselőtestület elé terjesztette. A törvényjavaslat célja az illetékrendszer egyszerűsítése, a költségvetés terhelésének csökkentése, a vállalkozások versenyképességének erősítése, a vállalkozások működésének egyszerűsítése, a vállalkozások működésének egyszerűsítése, a vállalkozások működésének egyszerűsítése.

A fizetési meghagyás jogerőre emelkedésének napja - amennyiben fellebbezést nem nyújtanak be ellene - a fellebbezés benyújtására nyitva álló határidő utolsó napját követő nap.

de

A megjelölt késedelmi pótlék-mentes fizetési határidő(k) a felmérésre eseten a fennálló tartozásra az esedekesség napjától számolt késedelmi pótlék kerül felszámításra, melynek mértéke minden napotári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybankszámlakamat kétszeresének 365-ös része. A késedelmi pótlékot a Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01076985 számlán APEH késedelmi pótlék beszedési számlára kell megfizetni.

E határozat ellen a kövéléstől számított 15 napon belül az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal (APHH) Regionális Főosztályához de az APHH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságához írtak meg egy Elnöki Utasítást. Az Elnöki Utasításban az Elnökség feladatát az Országos Elnökségi Osztály 24.-hez előterjesztett fellebbezéssel lehet bírni.

[illegible]

Adózó jelen fizetési meghagyásban előírt fizetési kötelezettségét -- ideértve a mulasztási bírság fizetési kötelezettségét is -- továbbá fellebbezés esetén a fellebbezés eljárási illetéket elektronikus úton, bankkártyával is teljesítheti az APEH erre kijelölt ügyfélszolgálatánál.

Kérjük, hogy a befizetéskor adószámát vagy adóazonosító jelét üntesse fel.

Indokolás

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 18. § (1) bekezdése értelmében ingatlannak, valamint a (2) bekezdésben meghatározott ingonak és vagyoni értékű jognak viszesében illetett, továbbá örökési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, mellettt, továbbá örökési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, módon történő megszerzése viszeses vagyontuázási illeték alá esik. Ezt a szabályt kell alkalmazni az örökési szerződés alapján történő vagyonszerzésre is azaz, hogy az illetékelőkeztetés keletkezésére az Itv. 3.§ (1) bekezdése az irányadó.

Az Itv. 77/A. § (1) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának, az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak ajándékozási, zálogjogi illetve visszatérítési vagyontörzsházaai illeték alá eső szerzése után a fizetésre kötelezett a bejelentett érték alapulvételeivel illetékelőlegesen köteles fizetni, a törvény külön előírásai nem kiegészítik a kötelezettséget.

- a 19. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű illetéket kell fizetni.

Az Itv. 70. § (4) bekezdése szerint a vagyoni értékű jog forgalmi értékének a 72. § alapján számított értéket kell tekinteni.

Az Itv. 15. § (4) bekezdése szerint a hasznélvezet, illetőleg használat jogával terheltet átruházott (átzállt) vagy ilyen teher egyidejű alapításával megszerzett vagyon esetében a tulajdonszerzőt terhelő illeték alapja a hasznélvezet, használat figyelembevétele nélkül megállapított forgalmi érték és a hasznélvezetnek, használatnak a 72. § szerint számított értéke közötti különbözet. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha a vagyon tulajdonjogát annak hasznélvezője, használója szerzi meg.

Az Itv. 72. § (1) bekezdése szerint a vagyoni értékű jogok egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuzad részét kell tekinteni.

Az Itv. 72. § (4) bekezdése szerint ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, 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 özvegyisége idejétől függ, az a) pontban megállapított szorzók alkalmazásánál a két személy közül az idősebbnek az 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 legidősebb elhalt személy haláláig tart, a kiszámítás a legfiatalabb személy életkora szerint történik. Az így kapott értéket, mint illeték alapot az egyes jogosultak között olyan arányban kell megosztani, mint amilyen arányt az életkoruk szerint számított vagyoni értékű jog értéke ezek együttes értékében képvisel;
- d) ha a vagyoni értékű jog tartama a házasság idejére terjed, a kiszámításnál az idősebb házastárs életkora az irányadó.

A vagyoni értékű jog értéke a fenti rendelkezések alapján a vagyon tárgy értékének része.

Az illeték alapjának kiszámítása:

A megszerzett tulajdoni hányad forgalmi értéke: -Ft
Vagyoni értékű jog értéke: -Ft
Vagyoni értékű joggal csökkentett érték:

Az Itv. 102. § (1) bekezdésének f) pontja értelmében lakástulajdon: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel

§

állapít meg, az illetékelőlegre a vagyonszerzési illetekrekre vonatkozó rendelkezések az irányadók. Az illetékelőleg fizetési kötelezettség abban az esetben is fennáll, ha a vételár teljes kiegyenlítéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja.

okirat (Adásvételi adózó a(z) -én kelt
szerződés) (szerződő partnerek:
felsorolt vagyontárgy(ak)on tulajdonjogot szerzett.

A megszerzett ingatlan címe:

A megszerzett ingatlan helyrajzi száma:

A megszerzett tulajdoni hányad:

Az Itv. 102. § (1) bekezdése e) pontja szerint 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 figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető.

A megszerzett tulajdoni hányad bejelentett értéke: -Ft

Az adásvételi szerződésben bejelentett érték elfogadásra került, mint forgalmi érték.

Az Itv. 20. § (1) bekezdése szerint a visszerthes vagyonszerzéssel egyidejűleg alapított hasznélvezet, használat esetében a tulajdonszerző a - 72. § szerint számított - hasznélvezet, használat értékével csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszerthes vagyonátruházási illeteket, a hasznélvező, használó pedig a hasznélvezet, használat számított értéke után fizeti a szerzés jogcímének megfelelő vagyonszerzési illeteket.

Az Itv. 20. § (2) bekezdése szerint ha az ingatlant az átruházást megelőzően már fennállott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett hasznélvezettel, használattal terheltet idegenítik el, vagy az elidegenítés az átruházó hasznélvezetének vagy a használat jogának fenntartásával történik, ez esetben a hasznélvezet fennmaradása, illetve a használati jog megszerzése illetékmentes. A tulajdonszerző ilyenkor az (1) bekezdés szerint csökkentett forgalmi érték után fizeti a visszerthes vagyonátruházási illeteket. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az ingatlan tulajdonjogát annak hasznélvezője, használója szerzi meg.

Az Itv. 20. § (3) bekezdése szerint az (1) és (2) bekezdésben említett esetekben a tulajdonszerzőt és a hasznélvezet, használat jogának szerzőjét terhelő illeték alapját a 15. § (4) bekezdésében meghatározott módon kell megállapítani. Az így számított illeték alap után - ha a törvény másként nem rendelkezik

§

nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültési foka a szerkesztéskész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanaként 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 rendeltetés szerinti használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, ültet, gazdasági épület stb.), továbbá az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.

Ugyanezen szakasz (3) bekezdése szerint az (1) bekezdés f) és l)-m) továbbá s) pontjaiban foglaltak alkalmazásakor a vagyonárny minősítése tekintetében az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló állapot az irányadó.

Megállapítottam, hogy a megszerzett ingatlan lakóingatlan.

Az Itv. 21. § (1) bekezdése értelmében lakástulajdon szerzése esetén a viszterhes vagyonátvételhez az illeték alapja - ha e törvény másképp nem rendelkezik - a lakástulajdon forgalmi értéke. Az illeték mértéke - lakásonként - 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 6%. Lakás rész tulajdonának szerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2%-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 6% illeték kell fizetni.

Az Itv. 23. §-a szerint lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni érték jog megszerzéséért a 72. § szerint számított forgalmi érték után a 21. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű illeték kell fizetni. A 4 millió forintnak olyan hányadára alkalmazható a 2%-os illetékmérték, mint amilyen arányt a vagyoni érték jog értéke képvisel a lakás forgalmi értékében. Vagyoni érték joggal terhelt lakástulajdon - ideértve a tulajdonszerzést egyidejűleg alapított vagyoni érték jogot - szerzése esetén a 4 millió forintnak olyan hányadára alkalmazható a 2%-os illetékmérték, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel a lakás forgalmi értékében.

A szerzett 1/1 tulajdoni hányadra, valamint a vagyoni érték jogra tekintettel a 2%-os illetékkulcs 3200000 forintig alkalmazható, az illetékalap e fölötti része után 6%-os mértékű illeték kell fizetni.

Az illeték(illetékelőleg) kiszámítása:

-Ft után 2 %	-Ft
-Ft után 6 %	-Ft
Összesen:	-Ft

A határozat rendelkezései - a hivatkozott jogszabályhelyeken túl - az Itv. 1., 3., 18-23/B., 25-27., 29., 68-72., 73., 77-78.,

§

87., 91. §-ain, valamint az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) 25., 37., 38., 125., 165., 172. §-ain alapulnak.

A fellebbezési jogot az Art. 136. § (1) bekezdése, a fellebbezés előterjesztésének módját és határidejét a 136. § (4) bekezdése, illetve a 137. § (1) bekezdése szabályozza.

A jogorvoslati eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 29. § (2) bekezdése állapítja meg, az illeték megfizetésének módjáról ugyanezen törvény 73. § (3) bekezdése, határidejéről az Art. 37. § (3) bekezdése, a fizetési kötelezettségek teljesítésének módjáról az Art. 38. § (1) bekezdése valamint az adógyekek elektronikus intézésének szabályairól szóló 34/2007. (XII. 29.) PM rendelet 1. § d) pontja és 11. § (1)-(2) bekezdése rendelkezik.

Az ügyben az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága hatásköre és illetékessége az Art. 71-72. §-án, valamint az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalról szóló 273/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet 11. § (2) bekezdésén és 17. § (2)-(3) bekezdésén alapul.

BUDAPEST,

osztályvezető

A fizetési meghagyásról értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár

Beadvány esetén az adazonosító jelét vagy az adószámot is fel kell tüntetni!

Felhasznált irodalom

Dr. Lomniczi Zoltán: Illetékjogszabályok magyarázata és gyakorlata (2007)

Adóismeretek III.

Kukorelli István: Alkotmánytan

Rácz Attila: Alkotmányjogi alapok (1998)

Földes Gábor: Adójog (2001)

Bíró György: Szerződéses alaptípusok, Novotni kiadó, Miskolc 2003.

1868. évi XXIII. törvénycikk
1887. évi XLV. törvénycikk
1900. évi XI. törvénycikk
1920. évi XXIV. törvénycikk
9100/1947. (VII.23.) Korm. sz. rendelet
6470-52./1950 (XII.31.) PM.sz. rendelet
11/1966. (VI.29.) PM.sz. rendelet
43/1985 (XII.22.) PM.sz. rendelet
1986. évi I. törvény
9/1986. (IV.11.) PM.sz. rendelet
1988. évi XX. törvény
1990. évi XCIII. törvény
1991. évi XXI. törvény
1991. évi XXV. törvény
1991. évi XXXIII. törvény
1993. évi XCVII. törvény
1993. évi II. törvény
1993. évi LXXVIII. törvény
1994. évi LV. törvény
1995. évi XLVIII. törvény
1998. évi LX. törvény
1999. évi XCIX. törvény
2002. évi XLII. törvény
2003. évi XCI. törvény
2004. évi CI. törvény

