

Illetékmentességek, illetékkedvezmények.

Díjtalan e-füzet

Illetékmentességek, illetékkedvezmények című e-füzetre az alábbi LICENC feltételek érvényesek:

Creative Commons – Nevezd meg! Ne add el! Így add tovább!

A következők tehetők meg az e-füzetrel:

szabadon másolható, terjeszthető, bemutatható és előadható, feldolgozható

Az alábbi feltételekkel:

- **Nevezd meg!** A szerző vagy a jogtulajdonos által meghatározott módon fel kell Önnek tüntetnie a műhöz kapcsolódó információkat. A szerző nevét, a mű címét és így a letöltést engedélyező webhely nevét. Engedélyező és jogtulajdonos oldal: www.ingatlan-info.com
- **Ne add el!** E művet Ön nem használhatja fel kereskedelmi célokra még részeiben sem.
- **Így add tovább!** Ha megváltoztatja, átalakítja, feldolgozza a művet, az így létrejött alkotást csak a jelenlegivel megegyező licenc alatt terjesztheti.

Bármilyen felhasználás vagy terjesztés esetén Önnek egyértelműen jeleznie kell mások felé e mű licencfeltételeit.

Szerzői jogok tulajdonosának írásos engedélyével bármelyik fenti feltételtől eltérhet.

Az e-füzet szerzői jogvédelem alatt áll. Felhasználni, egyben vagy részeiben beépíteni más információs anyagba, könyvbe, újságba csak a fenti módon lehetséges.
Jogtulajdonos: IngatlanInfo © 2008 – Szerző: Varga Ákos

Illetékmentességek, illetékkedvezmények.

Ön szeretne illetéket fizetni?

Érdemes előre tájékozódni az esetleges illetékmentességi lehetőségekről. Érdemes előre tudni, hogy "mikor" és "hogyan" tud mentesülni az illetékfizetés alól, vagy "hogyan" és "mikor" kaphat kedvezményt az egyes esetekben.

A következő tanulmányban leírtak adhatnak Önnek is megfelelő támpontot, hogy milyen lehetőségek vannak a magyar illetékjogban az illetékmentességre vonatkozóan.

Elmagyarázom Önnek, hogy az illetéktörvényben rögzítettek közül, mely a legfontosabb illetékmentesség és melyek a kedvezményes fizetési lehetőségek.

Összesen négy darab van, amely a lakó ingatlanpiacon használatban van. Ezek közül Önre biztosan csak egy vonatkozik, ugyanis mindegyik egymástól elkülönülő területen működik. Nézzük sorjában a lehetőségeket!

Az alábbiakban négy témát írok le, ezek közül egy lesz, amely illetékmentességet nyújt, a maradék három fizetési kedvezmény ad. Mielőtt tovább lépünk, szeretném tudatni Önnel, hogy a következő írás kialakításánál törekedtem arra, hogy lehetőleg kerüljem a törvényekben megszokott száraz nyelvet, de a "lakás" és "lakástulajdon" megnevezést nem változtattam meg, csak hogy nehogy elszokjunk a törvényi jelentésétől.

A lakástulajdon alatt lehet érteni, más lakóingatlanokat is, mint például a családi házakat.

1. A fiatalok első lakásvásárlása.

E kedvezmény az ingatlanvásárlás után fizetendő illetékfizetés kedvezményei közül, a vevő személyéhez kötődő. Mindazon 35.-ik életévét be nem töltött fiatalok, akik az első lakástulajdonukat szerzik, kedvezményt kaphatnak

A kedvezmény a fizetendő illeték 50%-ig terjedhet, de legfeljebb 40.000 forint jár a jogosultnak, ha az egész lakástulajdon forgalmi értéke a 8 millió forintot nem haladja meg.

Nagyon sok helyen találkozni ezzel a 8 milliós határral, hát ezt már jócskán le hagyta a jelenlegi ingatlanpiac. Így jár is a kedvezmény, meg nem is.

Abban az esetben, ha a jogosult a lakástulajdon csak egy részét szerzi meg, akkor a vagyonszerzőt a szerzett tulajdoni hányaddal arányos mértékű kedvezmény illeti meg. A törvény szerint az számít első lakástulajdon szerzőnek, **akinek nincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonban 50 %-ot elérő részesedése, vagy** bármely ingatlanra bejegyzett vagyon értékű joga, mint pl. haszonélvezeti jog.

A kedvezményre való jogosultság megállapításánál **figyelmén kívül kell hagyni az özvegyi haszonélvezeti joggal terhelt**, továbbá az olyan lakástulajdont, amelyet nagykorú vagyonszerző esetén a nagykorúság elérését megelőzően idegenítettek el.

[Nyilatkozat az illetékkedvezmény igénybevételére.](#)

2. Az ún. cserét pótló vétel.

Az úgynevezett cserét pótló vétel esetén járó kedvezmény **a lakás eladással egybekötött vásárlásra vonatkozik**, és magánszemélyeknek jár. Ez az ami igazán közel állhat Önhöz, ha jól sejtem.

Ingatlan, új otthon vásárlása esetén, ha Ön a másik lakástulajdonát, a vásárlást megelőző, vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja az új és a régi lakástulajdon forgalmi értékének a különbözete.

Ez esetben **az ingatlanok terhei nem vonhatók le.**

Ha Ön egy éven belül több ingatlant is vásárol, illetve elad, akkor értékkülönbözöt meghatározásánál, a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő – kedvezőbb mértékű illetékalapot eredményező – egyetlen értékesítést lehet figyelembe venni.

Amennyiben a további vásárlásaival szemben az előzőleg említett feltételeknek megfelelő, további eladást nem tud igazolni, e lakásszerzések illetékfizetési kötelezettsége az általános illeték megállapítási szabályok rendje szerint alakul.

Két dolgot fontos megjegyezni:

- Az egyik, hogy a negatív előjelű különbség is illetékalapnak számítanak.
- A második, ha az értékkülönbözöt nagyobb, mint a megvásárolt lakástulajdon forgalmi értéke, akkor a megvásárolt lakástulajdon forgalmi értékét, kell alapul venni.

3. Új lakás vásárlása esetén járó kedvezmény.

A vállalkozó által, értékesítés céljából felépített, vagy épített új lakást veszünk, akkor 15 millió forgalmi értékig a vásárlás illetékmentes lesz.

A 15 millió és 30 millió forint közötti összegért vásárolt ingatlan esetében az illetékalap meghatározásánál a 15 millió alatti részt nem veszik figyelembe, viszont a fennmaradó rész után 6 %-ot kell megfizetni.

A kedvezmény felső határa 30 millió forint, tehát a 30 millió forintnál drágábban vásárolt ingatlan esetében a teljes összeg után ki kell fizetni a kiszabott illetéket. A törvény hatálya kiterjed azokra az ingatlanokra is, amelyeket olyan ingatlan átalakításával építettek, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem lakás vagy lakóházként volt feltüntetve.

4. Lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése.

A megvásárolt, lakóház építésére alkalmas telek mentes az illetékfizetés alól, de feltételhez kötötte. A megszerzett építési telek, tulajdonának, résztulajdonának, vagyon értékű jogának megszerzése esetén nem szükséges illetéket fizetni, abban az esetben, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabására történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít.

A lakóház építési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig lehet nyilatkozni az illetékhivatalnál. Ez nem jelenti azt, hogy az illetékfizetési kötelezettséget törölték, ellenben csak felfüggesztésre került, és legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül – használatba vételi engedéllyel igazolható a lakóház felépülése.

[Nyilatkozat az illetékmentesség igénybevételére.](#)

És itt a végére értünk az e-füzetnek!

Remélem tetszett Önnek az e-füzet tartalma! Amennyiben így van, akkor kérem mondja el nekünk a jó véleményét! A rossz véleményére vagyunk a legjobban kíváncsiak! Kérem Önt, mondja el nekünk nyugodtan a rossz véleményét is!

Kattintson a következő linkre: [Álljon itt a lehetőség, hogy elmondhassa a jó és rossz véleményét](#)

Maradok továbbra is tisztelettel az Ön szolgálatában!

Üdvözlettel: Varga Ákos, ingatlan-tanácsadó