

Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 358 • 29 May 2009

A törvénytervezet két fő ponton érinti érzékenyen az ingatlanszektor.

The bill has two amendments that will likely have an adverse effect on the real estate industry.

Ingatlanszektorra érintő adóváltozások 2010-től

Tax changes effective from 2010 affecting the real estate industry

Contacts:

Russell W. Lambert
Country Managing Partner
E-mail: russell.w.lambert@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9223

Gabriella Erdős
Partner
E-mail: gabriella.erdos@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9130

Paul Grocott
Partner
E-mail: paul.grocott@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9260

Tamás Lőcsei
Partner
E-mail: tamas.locsei@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9358

Susan Lumpkin
Partner
E-mail: susan.lumpkin@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9940

Zaid Sethi
Partner
E-mail: zaid.sethi@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9289

PricewaterhouseCoopers Kft.
Wesselényi utca 16, Budapest, H-1077
Tel: + 36 1 461 9100

www.pwc.com/hu

This Tax & Legal Alert is produced by PricewaterhouseCoopers' tax department in co-operation with Réti, Antall & Madl Landwell, a Law Firm associated with PricewaterhouseCoopers.

Réti, Antall & Madl Law Firm
Wesselényi utca 16/A, Budapest, H-1077
Tel: + 36 1 461 9888

www.landwellglobal.com/hu

A törvénytervezet két fő ponton érinti érzékenyen az ingatlanszektor. 2010-től ugyanis illeték terheli a főleg ingatlanvagyonnal rendelkező társaságokban történő részesedés megszerzését, továbbá társasági adó sújtja a külföldi tagot az ingatlanl rendelkező társaságban lévő részesedés elidegenítéséből származó nyereség után. Felhívjuk figyelmét, hogy a két törvény nem azonos fogalmi rendszert használ!

Társasági adó

A Tao. 2010-től adóalanynak nevesíti és megadóztatja a külföldi személyt, amennyiben ingatlanl rendelkező társaságban meglévő részesedését értékesíti, tőkeleszállítással kivonja, apportként vagy térítés nélkül átadja. Ingatlannal rendelkező társaságnak minősül az adózó és belföldi ingatlanl rendelkező kapcsolt vállalkozásai, amennyiben

- eszközeik piaci értékének legalább 75% ingatlan, és
- van olyan külföldi tagja, ami nem egyezményes országban rendelkezik adóilletőséggel, vagy az egyezmény lehetővé teszi az árfolyamnyereség Magyarországon történő megadóztatását.

Az ingatlanok értékének arányát az eszközök piaci értéke alapján kell számítani, ehhez a tervezet szövegezése szerint évente értékelni kell az eszközöket a beszámoló adatai alapján. Valamennyi adózónak

The bill has two amendments that will likely have an adverse effect on the real estate industry. From 2010, the acquisition of a shareholding in a company that mainly owns real estate will be subject to a duty, and a foreign shareholder will be liable to pay corporate tax on the profit from the alienation of a shareholding in a real estate owner company. Please note that the statutory definitions in the two statutes are not the same.

Corporate tax

Under the Act on Corporate Tax and Dividend Tax, a foreign shareholder that sells its shareholding in a company owning real estate, or withdraws this shareholding by capital decrease, or uses the shareholding as a contribution-in-kind or transfers it without consideration will qualify as a taxpayer and will be taxed. A company and its related parties will be regarded as real estate owner companies if

- 75% of the market value of their assets is real estate, and
- they have a foreign shareholder that is not resident in a country that has a double tax treaty in place with Hungary, or the treaty allows the foreign exchange gain to be taxed in Hungary.

The value of the real estate will have to be calculated based on the market value of the assets. According to the wording of the bill, the assets will have to be re-evaluated each year based on the data in the financial statement. Any

Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 358 • 29 May 2009

keletkezhet ezzel kapcsolatban bejelentési és tájékoztatói kötelezettsége.

A bejelentett részesedés szabályai ingatlannal rendelkező társaságokra 2010-től nem alkalmazhatóak.

Az adó alapja a szerzési érték, csökkentve a szerzéshez, tartáshoz kapcsolódó igazolt kiadásokkal, az adó mértéke 19%, amit az adóévet követő november 20-ig kell bevallani és megfizetni. A külföldi tag a társasági adóból adóvisszatartás formájában levonhatja a külföldön megfizetett társasági adónak megfelelő adót.

Elismert tőzsdén jegyzett adózóra az ingatlannal rendelkező társaságokra vonatkozó szabályozás nem alkalmazandó.

Megjegyezzük, hogy az elidegenítés adóztatására vonatkozó hazai szabályokat az adóegyezmények felülírhatják.

Illeték

2010-től az illeték általános mértéke 10%-ról 4%-ra mérséklődik 1 milliárd Ft forgalmi értékig, az e feletti összegre 2%, de legfeljebb 200 millió Ft. Lakástulajdon szerzése esetén az illeték mértéke 4 millió Ft-ig 2%, felette 4%.

2010. január 1-jétől illetékköteles az ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét legalább 75%-ban történő megszerzése, melybe bele kell számítani a kapcsolt felek tulajdonában lévő vagyoni betéteket is. Az illeték 4% (2%) a megszerzett ingatlan forgalmi értéke alapján. 5 évnél régebbi szerzésekre, illetve örökléssel, ajándékozással történő szerzésekre az illetékkötelezettség nem terjed ki. Ingatlanvagyonnal rendelkező társaság megszerzését az Adóhatóságnak be kell jelenteni.

taxpayer may be subject to a reporting obligation or an obligation to provide information in connection with this.

The rules of registered participation will not apply to real estate owner companies from 2010.

The tax base will be the purchase (acquisition) value, reduced by the verified costs of acquisition and maintenance. The tax rate will be 19% and the relevant tax return will have to be submitted and the tax will have to be paid by 20 November in the year following the tax year. A foreign shareholder may deduct the amount from the corporate income tax (by withholding) that it has paid abroad as a tax equivalent to corporate tax.

The regulations applicable to real estate owners will not apply to the taxpayer if the taxpayer is listed on a recognised stock exchange.

Please note that double tax treaties take precedence over the domestic rules applicable to the taxation of alienation.

Duties

As of 2010, the general duty rate will be reduced to 4% from 10% to HUF 1 billion in sales value. The rate will be 2% for the amount above this value (but the amount of duty may not exceed HUF 200 million). If residential property is acquired, the duty rate will be 2% up to HUF 4 million of the value of the property. The duty rate on the amount in excess of HUF 4 million will be 2%.

From 1 January 2010, a duty will have to be paid on the acquisition of at least 75% of the capital shares in a company that owns real estate. The capital shares owned by related parties will have to be taken into consideration. The duty rate will be 4% (2%), according to the sales value of the property acquired. No duty will be payable on acquisitions that took place

Átmeneti könnyítésként 2 évvel meghosszabbításra kerül az ingatlanforgalmazók továbbértékesítésére, illetve a lakóházépítésre nyitva álló határidő, amennyiben az 2008. október 1. és 2010. szeptember 30. között járna le.

Szintén a válságra tekintettel átmeneti illetékmentességet kapnak a visszlízing ügyletben részt vevő lízingbevevők, akik saját ingatlanukat értékesítik és lízingelik vissza (futamidő végén tulajdonjog átszállással) finanszírozási megfontolásból.

ART

Az Adóhatóság adatszolgáltatásra kötelezi a cégbíróságokat (minősített többségi befolyásszerzésekről), illetve a jegyzőket (500 millió Ft feletti ingatlanok külföldön bejegyzett tagjairól), hogy az ingatlanal rendelkező társaságok megszerzését, az illetékkötelezettséget kontrollálhassa. Az Adóhatóság minden év szeptember 30-ig, eltérő üzleti évvel rendelkező társaságok esetén a TAO bevallás határidejét követő 120 napon belül közzéteszi az ingatlanal rendelkező társaságok listáját.

Kulturális járulék

Csekély vigasz az ingatlanszektornak, hogy a kulturális járulékot a tervezet szerint eltörlik.

Amennyiben kérdése, észrevétele van, kérjük, forduljon Lázár Évához (tel.: +36 1 461 9271, e-mail: eva.lazar@hu.pwc.com).

more than 5 years ago, and on acquisitions of property as a result of inheritance or gifts. The acquisition of a company owning real estate will have to be reported to the Tax Authority.

It is a temporary relief that the deadline for re-sale and for the construction of residential buildings will be extended by two years if the deadline is to expire between 1 October 2008 and 30 September 2010.

Also, with regard to the economic crisis, lessees taking part in leaseback transactions (which means that they sell and lease back their properties and acquire ownership at the end of the lease period) for financial reasons will be granted a temporary duty exemption.

Rules of Taxation

The Tax Authority will receive information from the courts of registration (on the acquisition of qualified majority interest) and from local governments (on the foreign-registered owners of real estate that exceed HUF 500 million in value) and in this way it will be able to check compliance with the duty obligations related to the acquisition of real estate owner companies. The Tax Authority will publish a list of companies that own real estate by 30 September of each year (or, in the case of companies that operate according to a non-financial tax year, in 120 days from the corporate tax return filing deadline).

Cultural contribution

It is scant consolation for the real estate industry that, according to the bill, the cultural contribution will be abolished.

If you have a question or a comment, please contact Éva Lázár (phone: +36 1 461-9271, e-mail: eva.lazar@hu.pwc.com).

Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 358 • 29 May 2009

Legal Disclaimer: The material contained in this alert is provided for general information purposes only and does not contain a comprehensive analysis of each item described. Before taking (or not taking) any action, readers should seek professional advice specific to their situation. No liability is accepted for acts or omissions taken in reliance upon the contents of this alert.

If you no longer wish to receive Tax & Legal Alert, please write to the following e-mail address: tax.alert@hu.pwc.com

© 2009 PricewaterhouseCoopers Kft. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to the Hungarian firm of PricewaterhouseCoopers Kft. or, as the context requires, the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited, each of which is a separate and independent legal entity