

# Tax & Legal Alert

Hungary • Special Issue for Real Estate • 14 Dec 2007

## Real Estate



## Ingyatlanokat érintő adóváltozások – 2008.

## Tax changes relating to Real Estate – Effective 1 January 2008

### Contacts:

Russell W. Lambert  
Partner, Service Line Leader  
E-mail: russell.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

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](http://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](http://www.landwellglobal.com/hu)

### ÁFA

Adózás választása ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységek tekintetében – A bejelentést 2007. december 31-ig meg kell tenni

A lakóingatlan, beépített ingatlan, valamint beépítetlen ingatlan értékesítése főszabály szerint adólevonásra nem jogosító adómentes értékesítésnek minősül. Ezen értékesítések közül kivételt jelent az építési telek – ami továbbra is minden esetben adóköteles –, az új ingatlan és a beépítés alatt álló ingatlan, amelyek első rendeltetésszerű használatba vétele még nem történt meg, vagy a használatbavételtől számított 2 év még nem telt el.

Az új Áfa törvény az ingatlan bérbeadásán túl, a fentiek szerint újnak nem minősülő lakóingatlan és egyéb ingatlan értékesítésére is kiterjesztette az általános szabályok szerinti adózás választásának lehetőségét. Ezen túl tehát nemcsak a bérbeadásra, hanem a fenti kritériumoknak megfelelő régebbi ingatlanok értékesítése esetén is lehetőség van az általános szabályok szerinti adózás választására. (Ugyanakkor ilyen esetben az ingatlan értékesítése a fordított adózás alá eső ügyletnek fog minősülni, így az adófizetési kötelezettség áthárul a vevőre).

### VAT

Election to charge VAT – ACTION REQUIRED BY 31 DECEMBER 2007

Under the general rule, sales of residential property, developed property and undeveloped property will be regarded as exempt sales with no option for tax deduction. Exceptions to this rule include building lots, new property, property under development, property which has not yet been put into use, and property which has been occupied for less than two years.

Under the new VAT Act, the option to be taxed under the general rules will be available in connection with the sale of used residential property or other property. Accordingly, from next year taxpayers may choose to be taxed under the general rules in connection with letting property as well as selling used real property that meets the above requirements. (At the same time, the sale of such real property will be subject to the reverse-charge procedure, i.e. the tax liability will arise for the buyer). Due to this new provision, even taxpayers registered for VAT purposes with respect to letting real property, i.e. who have treated this activity as taxable during 2007, must indicate their intention to continue doing so by 31 December 2007.

Ezen új tartalmú jogszabályi rendelkezés miatt függetlenül attól, hogy az adóalany ingatlan bérbeadási tevékenység kapcsán korábban már bejelentkezett az Áfa-s adózásra, vagyis azt már 2007 folyamán is adóköteles tevékenységként kezelte, 2007. december 31-ig újra be kell jelenteni ez iránti igényét! A bejelentés a változásbejelentő lappal tehető meg egy ideiglenes lapon, amelynek azonosítója egyéni vállalkozók esetén T08TAFa-E, jogi személyek esetén T08TAFa-T lesz. E választást meg lehet tenni ingatlan értékesítésre, valamint ingatlan bérbeadásra egymástól függetlenül is.

Megjegyezzük, hogy az ingatlan bérbeadása esetén a korábbi szabályok nem változtak. Az adóalany a főszabálytól eltérően továbbra is választhatja az áfa kötelezettséget a vele járó levonási joggal együtt, de a bejelentést 2007. december 31-ig meg kell tennie.

#### Tárgyi eszköz beszerzéséhez kapcsolódó áfa saját rezsis beruházás esetén

Az új szabályok értelmében az adóalany a saját rezsis beruházáshoz kapcsolódó előzetesen felszámított áfát a beruházás eredményeképpen előállított tárgyi eszköz rendeltetésszerű használatbavételekor akkor is levonásba helyezheti, ha a levonási jog egyébként részben vagy egészben nem illetné meg. A használatbavételkor azonban az eszköz beszerzési árát vagy előállítási értékét kell alapul venni az áfa felszámításakor. Ennek hatása, hogy a társaság saját maga által végzett munkára tekintettel növekszik a nem levonható áfa összege. Aki csak adóköteles tevékenységet folytat, arra ez a szabály nem vonatkozik, az a beruházás során folyamatosan visszaigényelhet az új visszaigényelési szabályok alapján.

Ingatlan esetében az áfa utólagos korrekciójára vonatkozó szabályok alapján a megfigyelési időszak 20 évre (240 hónapra) módosult, továbbá, a levonható áfa korrekciójára 10.000 Ft-ot meghaladó változás esetében lesz szükség.

#### Adó fizetésére kötelezett személy ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások esetén

A fordított adózás alapján a terméket beszerző, illetve a szolgáltatást igénybe vevő fél fizeti az áfát (feltéve, hogy az értékesítő és beszerző is belföldi adóalany, valamint hogy a beszerző az általános szabályok alapján fizeti az áfát).

Ennek megfelelően a beszerző fél fizeti az Áfát az építési szerződés alapján történt ingatlan átadásakor; ingatlanhoz kapcsolódó meghatározott szolgáltatások esetén; ezek az építési-szerelési, fenntartási, takarítási, tisztítási, karbantartási, javítási, átalakítási és bontási

The notice can be filed with a change registration request on a provisional form called T08TAFa-E for sole proprietors and T08TAFa-T for legal entities. Separate requests may be filed for selling or letting property, independently of one another.

We note that the rules on letting property have not changed. Taxpayers may continue to choose to be subject to VAT and have the right to deduct VAT. However, this must be done by 31 December 2007.

#### VAT on the production/acquisition of tangible assets

Under the new rules, input VAT incurred on investment projects involving capitalised own work can be deducted when the resulting tangible assets are brought into use in accordance with their intended purpose, even if the taxpayer would not otherwise be entitled to deduct tax in full or in part. However, the putting into use is treated as a taxable event at a value equal to the amount capitalised. The general effect is that there will be an increase in non-deductible VAT due to the work performed by the company. Taxpayers that solely perform taxable activities will not be covered by this rule and may reclaim taxes on an ongoing basis during their investment projects.

Under the rules on the retrospective adjustment of VAT incurred on the acquisition of tangible assets, the monitoring period for real property will be increased to twenty years (240 months). In addition, deductible VAT will need to be adjusted if the extent of the adjustment exceeds HUF 10,000.

#### Obligation to pay VAT in the case of services related to real estate

Many services and sales will be subject to the reverse charge mechanism and the VAT will be payable by the party acquiring the goods or services, provided that both the seller and the buyer are resident taxpayers and the buyer pays VAT according to the general rules.

This will apply to the handing over of property under a construction contract, construction and installation, maintenance, cleaning, repair, alteration and demolition services related to real estate, leasing or seconding staff to perform the above services, and the sale of real property and undeveloped land (if the seller has opted to be subject to VAT).

#### Invoicing in a foreign currency

In connection with rent and expenses set and invoiced in euro or another foreign currency, the amount of VAT must also be indicated in HUF in invoices made out in a foreign currency. Generally foreign currency amounts should be converted at the selling rate of any resident

szolgáltatások esetén, az ezekhez a szolgáltatásokhoz kapcsolódó munkaerő kölcsönzése, kirendelése esetén; továbbá ingatlan és a beépítetlen földterület értékesítése esetén (abban az esetben, ha az eladó az adóköteles áfa kezelést választotta).

#### Devizában történő számlázás

Az euróban és egyéb devizanemben meghatározott és számlázott bérleti díjak és költségek tekintetében a számlakibocsátás esetén az áthárított adó összegét forintban is fel kell tüntetni a számlán. A fizetendő adó meghatározásakor pedig főszabályként valamely pénzváltási engedéllyel rendelkező belföldi (magyar) hitelintézet eladási árfolyamán kell a devizát forintra átváltani. Lehetőség van azonban az MNB-árfolyam alkalmazására azzal, hogy a választást az adóhatóságához be kell jelenteni, amely választástól az adóalany a választása évét követő naptári év végéig nem térhet el.

#### Sorozatos ingatlanértékesítés

Szintén 2008. január 1-től az építési telek, valamint a beépített új ingatlan sorozatos értékesítése jogi személyeknek, illetve magánszemély és nem jogi személy adózók esetén is adóalanyiságot keletkeztet. A sorozatos értékesítésbe a 2008 előtt értékesített ingatlanokat, valamint a régi beépített ingatlanokat és a mezőgazdasági földterületet nem kell figyelembe venni.

Sorozatos értékesítésnek számít, amikor a személy vagy szervezet 2 naptári éven belül már a negyedik építési telket vagy beépített új ingatlant értékesíti. A negyedik és az azt követő értékesítések tartoznak az áfa hatálya alá. Amennyiben a magánszemély vagy szervezet a negyedik értékesítést követő 3 naptári évben nem értékesít újra a sorozatos értékesítés körébe tartozó ingatlant, adóalanyisága a harmadik év december 31-én megszűnik, amíg nem értékesít újból sorozatosan.

Ha az adózó kizárólag az építési telek, beépített ingatlan sorozatos értékesítése miatt válik adóalannyá, az adóhatóság kivetéssel állapítja meg az adóját, figyelembe véve a levonható adó összegét is. A hatósági adómegállapítás alapja az adózó bejelentése.

Az adózó a negyedik ingatlan értékesítésére vonatkozó bejelentését az illetékes adóhatóságnak az Áfa törvény szerinti teljesítési időpontot követő 30 napon belül köteles megtenni az erre a célra rendszeresített nyomtatványon. A bejelentés a jogkövetkezmények szempontjából az adóbevallással egyenértékű.

(Hungarian) bank that holds a foreign exchange licence. Alternatively, taxpayers may also opt to apply the rate quoted by the National Bank of Hungary, subject to prior notice to the Tax Authority, with the provision that once this option has been chosen, no deviation is allowed until the end of the calendar year following the year in which the choice was made.

#### Regular property sales

From 1 January 2008, legal entities, private individuals and taxpayers without legal personality will become taxable for VAT purposes if they sell building lots or new developed property on a 'regular' basis. Property sold before 2008, old developed property and agricultural land are not taken into account for the purpose of sales.

Sales are regarded 'regular' if a person or entity has sold four building lots or new developed properties within two years. The fourth and any subsequent such sale is subject to VAT. If the person or entity does not carry out another qualifying sale for three calendar years after the fourth sale, its taxable status will terminate on 31 December of the third calendar year, until it begins to make regular sales again.

If a person or entity becomes taxable for VAT purposes on the grounds of making sales of building lots or new developed property, the tax will be assessed by Tax Authority, taking into account deductible tax as well. The assessment will be made on the basis of information reported by the taxpayer.

Taxpayers must report their fourth sale to the relevant tax office on the appropriate form within 30 days of the tax point as per the VAT Act. Such reports are regarded as equal to tax returns in terms of legal consequences.

#### VAT on residential property not deductible

VAT incurred on residential property or on equipment for building or renovating residential property will not be deductible under the general rule. This restriction will not apply to taxpayers who choose to be subject to VAT for the purposes of letting property and let the property for an average of 90% of a reasonably determined period.

Lakóingatlan terhelő áfa nem levonható

A lakóingatlan terhelő, valamint a lakóingatlan építéséhez, felújításához szükséges termékekhez kapcsolódó áfa – fő szabály szerint – nem vonható le. Amennyiben az adózó a lakóingatlan bérbeadása tekintetében az adóköteles áfa-kezelést választotta, valamint a lakóingatlan ésszerűen megállapított időtartam átlagában 90%-os arányban bérbe adja, mentesül a levonási tilalom alól.

**Társasági adó**Bejelentett részesedés árfolyamnyereségének mentessége

A 2008. január 1-től hatályba lépő rendelkezések alapján az adózás előtti eredmény akkor csökkenthető, ha a részesedést az értékesítést megelőzően 1 évig tartotta nyilván az adózó az eszközei között a korábbi 2 éves korlát helyett. Továbbra sem változott az a rendelkezés, amely szerint a bejelentett részesedésre az adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés, árfolyamvesztés, illetve a részesedés bármilyen jogcímen történő kivezetése következtében elszámolt ráfordításnak az elszámolt bevételt meghaladó része növeli az adózás előtti eredményt. Az adminisztrációs kötelezettségek enyhítése következtében nem kell csatolni a szerzésre vonatkozó szerződést, illetve okiratot a részesedés bejelentésekor.

Összeolvadás, kiválás és társasági forma váltás – 'Kedvezményezett átalakulások'

Kedvezményezett átalakulás lehet összeolvadás, beolvadás, kiválás, szétválás és társasági forma váltás. A kedvezményezett átalakulás esetén a jogelőd, kiválás esetén a jogutód nem köteles adózás előtti eredményét módosítani, ha az átalakulás megfelel a kedvezményezett átalakulás követelményeinek.

A kedvezményezett átalakulás bejelentésekor már nem kell csatolni a vagyonmérleget, a végleges vagyonleltárt és a jogutód társasági szerződését az adóbevalláshoz.

A kedvezményezett átalakulás feltételeinek teljesítéséhez azonban az átalakulásban részt vevő társaságok tagjainak az átalakulásakor újonnan kibocsátott részvényt, üzletrészt kell kapniuk. Ez azt jelenti, hogy visszavásárolt részvény, illetve üzletrész juttatás nem felel meg a kedvezményezett átalakulás fogalmának.

A megszűnő társaság köteles módosítani adózás előtti eredményét az immateriális javak és tárgyi eszközök együttes számított nyilvántartási értéke és együttes

**Corporate tax**Capital gains exemptions on registered shareholdings

The minimum holding period has been reduced from 2 years to 1 year for shareholdings acquired from 1 January 2008. Losses in value of the shareholding or a loss on disposal remain non-deductible for tax purposes. There is an administrative relaxation that it will not be necessary to attach an agreement or document relating to the acquisition of a shareholding in order to register it.

Mergers, demergers, and changes in company form - 'Preferential transformations'

A preferential transformation is a merger, demerger, or change in company form where a revaluation is undertaken. This is tax-free provided certain conditions are met – known as a preferential transformation.

The final merger balance sheet, the final inventory of assets and the successor's articles of association need not be submitted with the tax return filed on a preferential transformation.

However, in the case of a preferential transformation only newly issued stock or shares may be used. The use of redeemed shares or stock would eliminate the possibility of a preferential transformation.

Where an entity ceases to exist, the difference between the tax and book values of tangible and intangible assets creates a taxable loss or gain unless a notice is given to the Tax Authority that it opts for a preferential transformation. This crystallises at the company that ceases to exist, and in the case of a demerger at the successor(s).

Similar modifications apply also to preferential asset transfer.

Controlled foreign companies

A company does not qualify as a controlled foreign company if it is resident or has its registered office or permanent establishment in an EU Member State or an OECD member country or a country with which Hungary has concluded a double tax treaty. Consequently, under the new rules there is no requirement in these cases to prove that a foreign resident has economic substance in the country of its registered office or permanent establishment. This prevents sub-holding companies in such jurisdictions being treated as controlled foreign companies. However, in other cases there is no longer an exemption where there is economic substance.

könyv szerinti értéke különbözetével akkor, ha a jogelőd (kiválás esetén a jogutód) nem jelenti be az adóhatóságnak, hogy az átalakulás kedvezményezett.

Hasonló módosításokra került sor a kedvezményezett eszközátruházás tekintetében is.

#### Ellenőrzött külföldi társaság

Nem minősülnek ellenőrzött külföldi társaságnak azok a személyek, amelynek székhelye, telephelye vagy illetősége az Európai Unió vagy az OECD valamely tagállamában, illetve egyezményes országban van. Az új szabályoknak megfelelően tehát a külföldi személy székhelye, telephelye szerinti államban a társaság gazdasági jelenlétét nem kell bizonyítani. Ennek megfelelően tehát a magyar társaság alatti holding társaságok nem fognak ellenőrzött külföldi társaságoknak minősülni, azonban egy társaság a valódi gazdasági jelenléte miatt más esetekben nem fog kivételt jelenteni (ha nem EU, OECD vagy egyezményes országban van).

#### **Illeték**

Az Illetéktörvény rendelkezései szerint továbbra is 2%-os illetékfizetési kötelezettsége van az adózónak, ha az ingatlant továbbértékesítési (ebben az esetben az ingatlant két éven belül tovább kell értékesítenie), illetve pénzügyi lízing céljából vásárolta. Az új szabályok értelmében az Illetéktörvény kiegészül azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság ellenőrizni fogja a 2 éves határidő eltelte után, hogy az értékesítés – illetve a pénzügyi lízingbe adás – megtörtént-e. Ezt a rendelkezést azokban az esetekben is alkalmazni kell, ha a továbbértékesítésre, illetve annak igazolására nyitva álló határidő 2008. január 1-je után telik le.

Továbbra is mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól – és az öröklési valamint ajándékozási illeték alól – az olyan lakóház építésére alkalmas telektulajdon, illetve az ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, amelyre a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatását követő 4 éven belül lakóházat építenek. A rendelkezés viszont kiegészül azzal a kitételrel, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterületének el kell érnie a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

Az új szabályok alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól az ingatlanok a Társasági adóról szóló törvény szerinti kedvezményezett eszközátruházás keretében történő átruházása. A mentesség feltétele, hogy az átruházó nem vette igénybe a kedvezményes 2%-os illetékmértéket az átruházás évében és az azt megelőző 2 naptári évben, valamint hogy az átruházott eszközök értékében az ingatlanok értékének aránya nem haladja meg a 75%-ot, és az átvevő társaság még további 2 évig nem vehet igénybe kedvezményes illetékmértéket.

#### **Duties**

Regardless of the 2008 tax changes, taxpayers incur a 2% property transfer tax payment obligation if they acquire real property for the purpose of resale (in which case the property must be resold within two years) or financial leasing. Under the new rules, the Tax Authority will check whether the resale or financial leasing had actually occurred by the end of the two year period if that period ends on or after 1 January 2008.

The acquisition of land suitable for the construction of residential property, and intangibles attached to such property, continue to be exempt from property transfer tax, provided that a residential property is built on the lot within four years. There is a new condition that the total usable floor space of the dwellings in the residential property should be no less than 10% of the maximum possible built area in the zoning ordinance.

There is a new exemption where the transfer of a business occurs. Where there is such a transfer as defined as preferential transfer in the Corporate Tax Act, the transfer will be exempt from property transfer tax, subject to the following conditions: the transferor may not have applied the preferential property transfer tax rate (2%) in the year of the transfer or in the previous two years, the value of the real property may not represent more than 75% of the total value of the transferred assets, and the transferee may not apply the preferential property transfer tax rate until the end of the second calendar year from the date of the transfer. In addition, the transferee must undertake not to dispose of the transferred assets within one year of the date of presentation of the underlying contract for the purpose of the levying of property transfer tax. The transferee has until the issuance of the payment order to report compliance with the relevant requirements to the Tax Authority. If the transferee makes an incorrect declaration or fails to comply with the requirements undertaken, the Tax Authority will levy double the difference between the preferential and the regular tax on the transferee.

#### **Changes in local taxes**

##### Building and land tax

The provisions of the Act on Local Taxes on building and land tax will come into force from 1 January 2009. According to the provisions of the amending legislation, the tax base for building and land tax will be the tax value of the building or land concerned, to be capped at 0.5% of the tax base for residential property and related land, or at 1.5% of the tax base for buildings not registered as residential property and land not related to residential property. The decision to introduce building and land tax is within the jurisdiction of the local government.

Az üzletágot átvevő társaságnak vállalnia kell azt is, hogy az átvett eszközöket nem idegeníti el az átvételt követő 1 éven belül. A vagyonszerző nyilatkozhat az adóhatóság felé a feltételek teljesítéséről a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig. Amennyiben a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tesz, vagy nem teljesíti a vállalt feltételeket, a kedvezményes illeték és az egyébként fizetendő illeték közötti különbséget kétszeresét az adóhatóság a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

## Helyi adók

### Építmény és telekadó

A helyi adó törvény építményadóra és telekadóra vonatkozó módosító rendelkezései 2009. január 1-jétől lépnek hatályba. A módosító törvény rendelkezéseinek megfelelően mind az építményadó, mind a telekadó alapja az építmény, illetve a telek számított értéke lesz, mértékének felső határa a lakás, illetve lakáshoz tartozó telek esetén az adóalap 0,5%-a, a nem lakásként nyilvántartásba vett építmény és a nem lakáshoz kapcsolódó telek esetén az adóalap 1,5%-a. Az építmény- és telekadó bevezetéséről az illetékes helyi önkormányzat határoz.

Az építmény- illetve telekadó alapjának meghatározásakor a számított értéket az önkormányzat a következők szerint határozza meg. Amennyiben a helyi önkormányzat az épület értékét meg tudja határozni, a helyi adó törvény mellékletében meghatározott forgalmi értékhatárok alapján, ingatlan fajtánként rendeletben határozza meg a típusingatlanra vonatkozó átlagértékeket.

Amennyiben a település egyes részein jelentősen eltérő értékviszonyok alakultak ki, és a helyi önkormányzat az ingatlanok értékét nem tudja meghatározni, az önkormányzat a rendeletalkotás évében kialakult értékviszonyokra tekintettel két adóévre értékövezeteket, valamint az egyes értékövezetekben ingatlan fajtánként településrészi átlagértéket állapít meg.

Az önkormányzati adóhatóság az átlagérték alkalmazásával minden adótárgyra kiszámítja az adóköteles alapterületre vetített alapértéket. Az adótárgy számított értékét úgy számoljuk ki, hogy az ingatlan számított alapértékét megszorozzuk a helyi adó törvény mellékletében meghatározott korrekciós együtthatókkal.

For the purpose of determining the tax base of building and land tax, the local governments calculate the tax value as follows: if the local government is able to determine the value of the buildings, it will define the average values for the various property types in a decree, on the basis of the sales value limits set out in the Attachment to the Act on Local Taxes.

If property values differ significantly in different areas within the community, and the local government is unable to determine the value of the properties, it will define value zones and, within each zone, average values for the various property types on the basis of the values existing in the year of issuing the relevant decree, which will be valid for a period of two years.

The local governmental tax authority will calculate a base value for all assessable properties on the basis of taxable floor-area. The tax value will be calculated as a product of the base value of the property and the adjustment coefficients set out in the Attachment to the Act on Local Taxes.

### Tax exemption in connection with renovating listed buildings

If a building listed as a historic building under separate legislation is renovated, the building and the apartments and non-residential sections it contains will be exempt of tax in the three consecutive tax years following the effective date of the building permit issued after 1 January 2008.

### Luxury tax

Under the rules in effect from 1 January 2008, the scope of taxable persons for luxury tax purposes will be extended to include businesses that own residential property or holiday homes with a value exceeding HUF 100,000,000 according to the calculation set out in the Act on Luxury Tax.

Exempt entities will include the Hungarian State, local governments, ethnic minority governments and NATO.

From 1 January 2009, the luxury tax base must be determined according to the value limits and adjusting factors set out in the Act on Local Taxes. In addition, from 1 January 2009, the Act on Luxury Tax will include definitions of building, residential property and useful floor-space, as well as clarified definitions of annex, building section and oblige.

Műemléképület felújításához kapcsolódó adómentesség

Ha a külön jogszabály alapján műemlékké nyilvánított épületet felújítják, akkor az épület, illetve az épületben lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló épületrész a 2008. január 1-jét követően kiadott építési engedély jogerőre emelkedését követő három egymást követő adóévben mentes az adó alól.

**Luxusadó**

A 2008. január 1-jétől hatályos szabályok értelmében a luxusadó alanyok köre bővül azzal, hogy a luxusadó törvény alapján meghatározott számítás szerint a 100.000.000 forintot meghaladó értékű lakás vagy üdülő tulajdonos vállalkozások is adóalanyokká válnak.

A luxusadó alól mentes adóalanyok közé bekerül a Magyar Állam, a helyi önkormányzatok, a kisebbségi önkormányzatok és a NATO.

2009. január 1-jétől a luxusadó alapját a helyi adó törvényben meghatározott értékhatárok és korrekciós tényezők alapján kell majd meghatározni. 2009. január 1-jétől továbbá a luxusadó törvény is definiálja az épület, a lakás, illetve a hasznos alapterület fogalmát, valamint pontosítja a melléképület, épületrész és a vagyoni értékű jog jogosítottjának meghatározását.

**Személyi jövedelemadó**Lakásszerzési kedvezmény

2008. január 1-jétől megszűnik a lakásszerzési kedvezmény. Egy átmeneti szabály alkalmazásával azonban a 2008. január 1-je előtt megszerzett ingatlan átruházásából származó jövedelemre továbbra is alkalmazható a lakásszerzési kedvezmény, ha az adózó 2007. december 31-én hatályos szabályok szerinti adózást választja. A lakásszerzési kedvezmény értelmében az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után fizetett adóból visszajár azon jövedelemre jutó adó, amit a magánszemély saját maga, vagy hozzátartozója vagy volt házastársa részére a jövedelem megszerzését megelőző 12 hónapon belül, vagy az adóbevallás benyújtásáig, illetve 60 hónapon belül lakáscélú felhasználásra fordít.

Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházása

Ugyanakkor 2008. január 1-jétől 5 évre csökken (a korábbi 15 évről) a lakóház vagy lakás és a hozzá tartozó földrészlet, valamint a lakásra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem adóköteles időszaka. Az átruházásból származó adóköteles jövedelem a szerzés évében vagy az azt követő évben a teljes jövedelem, a szerzést követő

**Personal income tax**Tax relief on acquisitions of residential property

Tax relief on the acquisition of residential property will no longer be available from 1 January 2008. However, under a transitional rule, this tax relief can be claimed in connection with income from the sale of residential property acquired before 1 January 2008, if the tax payer chooses to tax the sale based on the rules effective on 31 December 2007. According to the provisions on tax relief on acquisitions of residential property, the tax on the part of income from the transfer of real property or intangibles that was or is used for housing purposes by a private individual on his own behalf or on behalf of a close relative or former spouse within the 12 months preceding the date on which the income was acquired, or by the due date of his tax return, or within 60 months, is recoverable from the tax paid.

Transfer of real estate and intangibles

The taxable period in connection with income from the transfer of residential property and related land or intangibles related to residential property will decrease to five years (from the present 15 years) from 1 January 2008. Taxable income will include the total income from the transaction if the transfer takes place in the year of acquisition or in the following year, 90% if in the second year, 60% if in the third year, 30% if in the fourth year, while if the property or intangibles are sold in the fifth year following the year of acquisition, no tax will be payable on the proceeds. In the case of private individuals who have acquired real property before 1 January 2008 with tax relief on the acquisition of residential property, and sell such residential property in the year of applying the tax relief or before the first day of the fifth calendar year after that, the income from the transfer must be increased by the income for which tax was not paid or was reclaimed.

From 1 January 2008, no tax is payable or the tax (or part of the tax) can be recovered on income from the transfer of real property or intangibles occurring after 1 January 2008, if, in the year of the transfer or within two years, the individual uses such income to purchase a right to live in a care home for the elderly or the handicapped, or other similar (e.g. nursing) institution in any EU country on his own behalf or on behalf of a close relative or spouse.

Acquisition date of real property and intangibles

The general rule remains that the year of acquisition of residential property is the year of registration by the Land Registry. Under the rules effective from 1 January 2008, however, in the case of the construction, extension, heightening or reconstruction of property

második évben a jövedelem 90 százaléka, a harmadikban a jövedelem 60 százaléka, a negyedikben a jövedelem 30 százaléka, míg a szerzés évét követő ötödik évben az eladott ingatlan jövedelme után már nem kell adózni. Ha a magánszemély 2008. január 1-je előtti lakásszerzési kedvezménnyel szerzett lakást, a lakásszerzési kedvezmény érvényesítésének évében vagy az azt követő ötödik naptári év első napját megelőzően eladja, akkor az átruházásból származó jövedelmét ki kell egészítenie azzal a jövedelemmel, amelynek adóját nem fizette meg, vagy visszaigényelte.

2008. január 1-jétől nem kell megfizetni, illetve vissza lehet igényelni bármely ingatlan, valamint vagyoni értékű jog 2008. január 1-je utáni átruházásából származó jövedelem adóját (vagy annak egy részét), ha abból a magánszemély az átruházás évében vagy az azt követő két évben saját maga, közeli hozzátartozója vagy élettársa részére helyet vásárol idős emberek otthonában, fogyatékos személyek lakóotthonában, vagy más hasonló (pl. ápolási) intézményben bármely EGT államban.

#### Ingtatlan, vagyoni értékű jog szerzési időpontja

Alapesetben az ingatlan szerzési évének továbbra is a földhivatali bejegyzés éve tekinthető. 2008. január 1-jétől hatályos szabályok értelmében azonban a 2007. év utáni építés, rá-, hozzá- és újjáépítés, bővítés esetében az ingatlan szerzési éve az utolsó jogerős használatbavételi engedély keltének (illetve a tényleges használatbavételnek) az éve. Az ingatlanon történt bővítés esetében a telek, valamint az építmény szerzési éve azonos is lehet, de szét is választható. Ez utóbbi esetben a telek megszerzésének éve a tulajdonjog megszerzésének éve (a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemnek a földhivatalhoz történt benyújtásának időpontja), az építmény megszerzési évének a használatbavételi engedély keltének az éve tekintendő.

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban bármilyen kérdése merül fel, kérjük, keresse szakértőnket:

Paul Grocott, cégtárs  
+36-1-461-9260, paul.grocott@hu.pwc.com

Orsolya Deseő, vezető menedzser  
+36-1-461-9191, orsolya.deseo@hu.pwc.com

after 2007, the year of acquisition is the year in which the last effective occupancy permit was issued (or the property was actually occupied). In the case of the extension of property, the acquisition dates of the land and the building may be the same or may be separate. In the latter case, the year of acquisition of the land is the year of acquiring title (the date of filing the request for registration of title to the Land Registry), while the year of acquisition of the building is the year when the occupancy permit was issued.

If you have any questions in connection with the above, please contact our experts:

Paul Grocott, Partner  
+36-1-461-9260,  
paul.grocott@hu.pwc.com

Orsolya Deseő, Senior Manager  
+36-1-461-9191  
orsolya.deseo@hu.pwc.com

## Tax & Legal Alert

Hungary • Special Issue for  
Real Estate • 14 Dec 2007

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

© 2007 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.