

A 2010-es jogszabály módosítás jelentős változásokat hozott a lízingszerződéseket terhelő illetékek mértékét illetően. Az alábbiakban áttekintjük, hogy lízingbeadói, illetve lízingbevevői oldalon melyek a hatályos illetékmértékek, azt kinek és mikor kell megfizetnie, milyen mentességek állnak fenn, melyek az eljárási határidők és kötelezettségek.

## Kereskedelmi célú ingatlanok lízingje után fizetendő illetékek

### Contacts:

Russell W. Lambert  
Partner, Service Line Leader  
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

János Kelemen  
Partner  
E-mail: janos.kelemen@hu.pwc.com  
Tel: +36 1 461 9310

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

Zsolt Szelecki  
Partner  
E-mail: zsolt.szelecki@hu.pwc.com  
Tel: +36 1 461 9733

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 & Partners, a Law Firm associated with PricewaterhouseCoopers.

Réti, Antall & Partners Law Firm  
Wesselényi utca 16/A, Budapest, H-1077  
Tel: + 36 1 461 9888  
www.pwclegal.com/hu

A 2010-es jogszabály módosítás jelentős változásokat hozott a lízingszerződéseket terhelő illetékek mértékét illetően. Az alábbiakban áttekintjük, hogy lízingbeadói, illetve lízingbevevői oldalon melyek a hatályos illetékmértékek, azt kinek és mikor kell megfizetnie, milyen mentességek állnak fenn, melyek az eljárási határidők és kötelezettségek.

### 1. Az illeték mértéke, esedékessége

Az alábbi táblázat szemlélteti, hogy a lízingszerződés két típusa esetében lízingbevevői és lízingbeadói oldalon a lízingelt ingatlan után kinek, milyen mértékű illetéket kell fizetnie.

### 2. Nyíltvégű szerződés

Nyíltvégű szerződés esetében az ingatlan tulajdonjogának megszerzését a

lízingbeadó az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásával köteles illetékkiszabásra bejelenteni, az adásvételi szerződés aláírásának napját követő 30 napon belül.<sup>5</sup>

Amennyiben lízingbeadó ezt a határidőt elmulasztja, 500 ezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújtható.<sup>6</sup>

Fontos megjegyezni, hogy az adásvételi szerződéssel egyidejűleg a földhivatalhoz be kell nyújtani az adóhatóság által rendszeresített, 11B400-as számú adatlapot, ami a vagyonszerző adatainak, kedvezményének, az ingatlant értékesítő adatainak bejelentésére szolgál.<sup>7</sup> Amennyiben a bejelentő lap az adószámot nem, vagy hiányosan tartalmazza, a földhivatal hiánypótlásra szólítja fel a bejelentőt. Ha a földhivatal felhívása ellenére határidőn belül nem kerül pótlásra a hiányosság, a földhivatal elutasítja a kérelmet.

	ILLETÉK			
	Lízingbeadó illetéke		Lízingbevevő illetéke	
	Esedékessége <sup>1</sup>	Mértéke	Esedékessége	Mértéke
<b>Nyílt végű</b> pénzügyi lízing	A szerződés aláírása napján	1 milliárd forintig a vételár 4%-a, a vételár ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint <sup>2</sup>	A futamidő végén a maradványérték megfizetését követően, a tulajdonjog átruházásakor, az akkor aktuális illetéktörvény alapján (A hatályos szabályok szerint 1 milliárd forintig a vételár 4%-a, a vételár ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint) <sup>3</sup>	
<b>Zárt végű</b> pénzügyi lízing	A szerződés aláírása napján	Vételár 2 %-a <sup>4</sup>	A szerződés aláírása napján	1 milliárd forintig a vételár 4%-a, a vételár ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint

<sup>1</sup> Itv. 3.§(3) a), 3.§(7)

<sup>2</sup> Itv. 19.§ (1)

<sup>3</sup> Itv. 3.§ (3) d)

<sup>4</sup> Itv. 23/A.§ (1)

<sup>5</sup> Itv. 91.§ (1)

<sup>6</sup> Itv. 82.§ (1) és Art. 172.§

<sup>7</sup> Art.21.§.

A lízingbeadó által fizetendő illeték az ingatlan adásvételi szerződés aláírása napján válik esedékessé. Noha a vagyonszerzési illetéket a lízingbeadó fizeti, az ingatlan megszerzése lízingbeadás céljára történik, ezért a vagyonszerzési illeték a bekerülési költség részeként a lízingbevevőre áthárításra kerül.

A fizetendő illetékről az adóhatóság fizetési meghagyást bocsát ki, amelyben feltüntetett összeget a meghagyás jogerőre emelkedésének napját követő 15 napon belül lehet késedelmi pótlék-mentesen megfizetni.<sup>8</sup>

A futamidő lejártával, a vételi jog lízingbevevő általi gyakorlása esetén a lízingbeadó a maradványérték megfizetésekor kiadja a lízingbevevő számára a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot, melyet a lízingbevevő nyújt be a földhivatalhoz. A lízingbevevő által fizetendő illeték az opciós jog gyakorlásakor hatályos illetékszabályok alapján a tulajdonjog átruházó nyilatkozat aláírása napján válik esedékessé, melyet lízingbevevő az adóhatóság által kiadott fizetési meghagyás jogerőre emelkedésének napját követő 15 napon belül köteles megfizetni.

Fontos kiemelni, hogy a lízingbevevő a vagyonszerzése idején hatályos forgalmi érték után köteles megfizetni az illetéket.<sup>9</sup> Tehát nyílt végű lízingszerződés esetében nem az adásvételi szerződésben feltüntetett érték, hanem a lízing futamidejének leteltét követően, a tulajdonjog átruházó nyilatkozat aláírásának napján aktuális forgalmi érték lesz az irányadó az illetékkötelezettség megállapításánál.

### 3. Zártvégű szerződés

A zártvégű szerződés a fent említettektől a lízingbeadó által fizetendő illeték mértékét és a lízingbevevő által fizetendő illeték esedékességét illetően tér el.

A lízingbeadó az ingatlan forgalmi értéke után 2% illetéket köteles fizetni, feltéve, hogy igazolja, hogy a PSZÁF által kiadott engedély alapján pénzügyi lízinget végző társaság.

<sup>8</sup> Itv. 78.§ (1) és (3)

<sup>9</sup> Itv.102.§ (1) e) és 3.§ (3) d)

<sup>10</sup> Itv. 23/A.§ (1) b) A két éves határidő az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásának napjától kezdődik.

A kedvezményes illetékre kizárólag abban az esetben jogosult lízingbeadó, ha a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított két éven belül a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adja.<sup>10</sup>

Az illetékkedvezmény érvényesítése érdekében lízingbeadó legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig (a kézhezvételtől számított 15 napon belül) köteles nyilatkozni. A nyilatkozat nem formához kötött, lehet akár egy önálló nyilatkozat, vagy az adásvételi szerződés melléklete, de akár magában az adásvételi szerződésben is szerepeltethető, lényeges azonban hogy a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adás tényét tartalmazza.

Meg kell jegyezni, hogy a 2009. január 23-ig hatályos illetéktörvény kifejezetten jogvesztő határidőként írta elő a fenti határidőt, kimondva, hogy a nyilatkozat pótlásának, illetőleg a határidő elmulasztása miatt igazolási kérelem előterjesztésének a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig van helye. A hatályos illetéktörvény, noha ilyen rendelkezést nem tartalmaz, - tehát elviekben a nyilatkozattétel határidejének elmulasztása miatt az igazolási kérelem előterjeszhető lenne, - feltételezhető, hogy a jogalkotó a határidőt jogvesztő határidőként írta elő. A legpraktikusabb ezért, ha a lízingbeadók már az adásvételi szerződésben nyilatkoznak arról, hogy PSZÁF engedély alapján pénzügyi lízing tevékenység folytatására jogosultak, és az adott ingatlant a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező (zárt végű) pénzügyi lízingszerződés alapján adják lízingbe. A fent említett, az adásvételi szerződéssel együtt a földhivatalhoz benyújtásra kerülő 11B400-as adatlap 18. pontjában a lízingbeadó bejelölheti, hogy az illetéktörvény szerinti illetékkedvezményt igénybe veszi és vállalja, hogy az ingatlant a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződéssel lízingbe adja. Fontos megemlíteni, hogy az adóhatóság által rendszeresített bejelentőlapon a kedvezmény igénybevételének bejelölése az illetéktörvény által előírt nyilatkozatot nem helyettesíti.

Nem elegendő azonban a fenti nyilatkozat megtétele, szükséges továbbá, hogy a lízingbeadó a megszerzett ingatlanra két éven belül zártvégű lízingszerződést kössön és az a földhivatalhoz benyújtásra kerüljön. Tekintettel arra, hogy az ingatlanok a valóságban nincsenek készleten a lízingbeadónál, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg rendszerint a lízingszerződés is megkötésre kerül.

Fontos kiemelni, hogy a megkötött zártvégű pénzügyi lízingszerződést a földhivatalhoz szintén be kell nyújtani<sup>11</sup> annak érdekében, hogy a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel ténye az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön. A lízingszerződést legkésőbb az adásvételi szerződés földhivatali érkeztetésétől számított két éven belül kell benyújtani; praktikusán az adásvételi szerződéssel egyidejűleg. Az adóhatóság az említett két éves határidő leteltét követően a földhivatal nyilvántartása alapján hivatalból ellenőrzi a zártvégű lízingbeadás megtörténtének tényét. Amennyiben a lízingbevevő javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye nem került feljegyzésre, azaz nem igazolható, hogy a lízingbeadás megtörtént és az adóhatóság hivatalból észleli ezt a hiányosságot, az általános szabályok szerint fizetendő és a kedvezményes illetékmérték különbözetének kétszeresét a vagyonszerző (lízingbeadó) terhére pótlólag előírja. Egy kétszáz millió forintos forgalmi értékű ingatlan esetében a kedvezményes illetéken, azaz 4 millió forinton felül további 8 millió forint pótlékot fog az adóhatóság a lízingbeadó számára előírni.

A hatályos ingatlan-nyilvántartási törvény tartalmazza a beadvány függőben tartásának jogintézményét.<sup>12</sup> A függőben tartás, valamint a tulajdonjog fenntartással történő eladás hasonló hatással van a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

A függőben tartás esetén a földhivatal azonban legfeljebb 6 hónapig tartja függőben a beadványt azzal, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme széljegyként fog szerepelni. Fontos kiemelni, hogy a hatályos illetéktörvény kizárólag a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényét fogadja el igazolásként, a beadvány függőben tartását nem, noha a két jogintézmény között az ingatlan-nyilvántartási jogkövetkezményt tekintve eltérés nincs. Tekintettel azonban arra, hogy a lízingszerződések esetében 6 hónapos, vagy annál rövidebb futamidő szinte sosem fordul elő, a függőben tartás jogintézménye a gyakorlatban nem játszik szerepet.

#### 4. Visszlízing

A finanszírozási célú ügyletek fokozottabb támogatása érdekében a jogalkotó egy átmeneti időszakra, azaz 2009. július 9. és 2012. december 31. között mentességet adott a lízingbevevők számára a visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetése tekintetében.<sup>13</sup> A lízingbeadó és a lízingbevevő által fizetendő illeték visszlízing ügyletek esetében így az alábbiak szerint alakul:

	ILLETÉK			
	Lízingbeadó illetéke		Lízingbevevő illetéke	
	Esedékessége <sup>14</sup>	Mértéke	Esedékessége	Mértéke
<b>Visszlízing</b>	A szerződés aláírása napján	A vételár 2%-a <sup>15</sup>	mentes <sup>16</sup>	

<sup>11</sup> Az ingatlan-nyilvántartási törvény szerinti alakosságoknak megfelelően.

<sup>12</sup> 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§

<sup>13</sup> Krtv. 213.§ (5) a 2009. évi CXVI tv. 147.§ (39) alapján

<sup>14</sup> Itv. 3.§(3) a), 3.§(7)

<sup>15</sup> Itv. 23/A.§ (1) b)

<sup>16</sup> Krtv. 213.§ (5) a 2009. évi CXVI tv. 147.§ (39) alapján

Amennyiben az illetékkötelezettség a fent említett határidőn belül keletkezik, azaz az adásvételi szerződést ezen határidőn belül érkeztetik a földhivatalnál, a lízingbevevő mentességet kap az őt egyébként terhelő visszerhes vagyonszerzési illeték megfizetése alól. Feltétel továbbá, hogy a bejelentésre előírt 30 napos határidő is betartásra kerüljön, azaz az adásvételi szerződés aláírásának napját követő 30 napon belül a szerződés a földhivatalnál érkeztetésre kerüljön.

Visszlízing esetén is érvényes az a szabály, hogy a lízingbeadó köteles igazolni a futamidő végén a tulajdonjog átszállást eredményező lízingbeadás tényét, tehát az adásvételi szerződés földhivatali érkeztetését követő két éven belül kérni kell a tulajdonjog fenntartással való eladás tényének feljegyzését. Csak ebben az esetben jogosult a lízingbeadó a kedvezményes, 2 %-os illetékre. Fontos továbbá megjegyezni, hogy az adóhatóság által rendszeresített 11B400-as adatlapot a lízingbevevő mentességére tekintet nélkül be kell nyújtani.

dr. Égertz Andrea  
 ügyvéd  
 Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda  
 H- 1077 Budapest, Wesselényi u. 16.  
 Tel.: +36 1 461 9580

## Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 453 • 23 May 2011

Legal Disclaimer: This publication has been prepared for general guidance on matters of interest only, and does not constitute professional advice. You should not act upon the information contained in this publication without obtaining specific professional advice. No representation or warranty (express or implied) is given as to the accuracy or completeness of the information contained in this publication, and, to the extent permitted by law, PricewaterhouseCoopers Kft. and Réti, Antall & Partners Law Firm, its members, employees and agents do not accept or assume any liability, responsibility or duty of care for any consequences of you or anyone else acting, or refraining to act, in reliance on the information contained in this publication or for any decision based on it.

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

© 2011 PricewaterhouseCoopers Kft. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to PricewaterhouseCoopers Kft., which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.

