**Ingatlanátírási illeték, illetékkedvezmények**

|  |  |
| --- | --- |
| Általános mérték | 4% |
| Ingatlan (lakás, egyéb ingatlan) megszerzés esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. |
| Ingatlan (lakás, egyéb ingatlan) résztulajdonának szerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4%-os illetéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni. |
| Ingatlanhoz (lakás, egyéb ingatlan) kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése esetén az illetékalapból az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a vagyoni értékű jog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében. |
| Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan (lakás, egyéb ingatlan) - ideértve a tulajdonszerzéssel egyidejűleg alapított vagyoni értékű jogot - szerzése esetén a vagyoni értékű jog értékével csökkentett forgalmi értékből az 1 milliárd forint olyan hányadára kell alkalmazni a 4%-os illetékmértéket, illetve a 200 millió forint olyan hányadát kell figyelembe venni, mint amilyen arányt a tulajdonjog értéke képvisel az ingatlan forgalmi értékében. |
| Belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. |
| Lakástulajdon megszerzésére vonatkozó speciális szabályok | Csere esetén az elcserélt lakások értékének különbözete után az illeték mértéke 4%. |
| Lakás 1 éven belüli vétele és eladása esetén a két lakás értékének különbözete után 4% illetéket fizet a magánszemély |
| Magánszemély lakástulajdon cseréje és vásárlása esetén, ha a másik lakástulajdont a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, és a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az elcserélt, eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb, akkor illetéket nem kell fizetni. |
| Magánszemély több lakástulajdon cseréje, illetve egy éven belül több lakástulajdon vásárlása, értékesítése esetén, az illeték alapját képező értékkülönbözet megállapításánál minden egyes lakáscserével, lakásvásárlással szemben – a szerzést közvetlenül megelőző vagy követő, azonos jogcímű – a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen cserét, értékesítést lehet figyelembe venni. Ha a magánszemély a további lakáscseréivel, lakásvásárlásaival szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakáscserét, lakásértékesítést nem tud igazolni, e lakáscserék, lakásszerzések illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul. |
| Ingatlanforgalmazási célú ingatlanszerzés | 2%, 3% |

**Az ingatlanátírási illeték mértéke:**

Ingatlan vétele esetén 2017-ben a vevő által fizetendő lakásvásárlási illeték neve az elmúlt évekhez hasonlóan visszterhes vagyonátruházási illeték, melynek mértéke minden esetben a kapott vételár 4 %-a. Azaz pl. egy 10 milliós lakás esetén 400 ezer forint, míg egy 20 milliós lakóház esetén már 800 ezer forint a fizetendő visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke.

**Hogyan történik az illeték ügyintézés?**

Szerencsére ezzel nincs sok dolga az állampolgárnak. Az adásvételi szerződést csak a Földhivatalhoz kell benyújtani, aki azt továbbítja az Adóhivatal felé. A szerződés alapján a hivatal illetékelőleget szab ki, aminek alapja az adásvételi szerződésben szereplő vételár. A végleges illeték kiszabása csak az után történhet, hogy az új tulajdonos tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba véglegesen bejegyezte. A végleges illeték kiszabásakor az illeték hivatalnak jogában áll az ingatlant felértékelni és az illetéket saját értékelése alapján kiszabni.
Vigyázat! Ha a szerződésben „gyanúsan” alacsony összeg szerepel a vételár helyén, vagy a lakáshoz tartozó garázst a hivatal túl olcsónak találja, akkor hajlamos az összeget felkerekíteni.

**Mikor kell az ingatlan átírási illetéket megfizetni?**

Az ügyintézés sebességét nehéz megbecsülni, területenként változhat, de most már lehet számítani rá, hogy a határozatot 3-4 hónapon belül kézbesítik. A kézhezvételtől számított 15 nap van a fellebbezésre, és további 15 nap az illeték megfizetésére.

**Kivételek az illetékfizetési szabályok alól:**

Telek illetéke:

A teljes összegre 4%-az átírási illeték, de ha valaki a telekre lakóház építését vállalja az illeték fizetést a hivatal 4 évre felfüggeszti és ha 4 éven belül a tulajdonos az új ház használatba vételi engedélyét a hivatalnak bemutatja, az illeték törlésre kerül. Ellenkező esetben az illetéket büntető kamattal kell megfizetni.

Új építésű lakás illetéke:

Akik vállalkozóktól vásárolnak új építésű ingatlant, azok 15 MFt értékhatárig mentesülnek az illetékfizetési kötelezettség alól. 15-30MFt értékű új ingatlanok esetén, csak a 15MFt feletti rész után kell 4% illetéket fizetni.

**Illeték kedvezmények**

**Lakáscsere**

Ha van egy meglévő lakásunk, és annak eladásából veszünk egy másikat, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakások forgalmi értékeinek a különbözete lesz. Feltétel, hogy az új lakás vásárlása és a régi eladása között maximum 1 év telhet el akár előre, akár visszamenőlegesen.

*Például ha eladjuk meglévő lakásunkat, melynek értéke 10 millió Ft, és veszünk egy másikat 11 millió Ft-ért, akkor csak 1 millió Ft után kell illetéket fizetnünk!*

**Fiatalok első lakásvásárlása**

A 35 év alatti személyek az első lakásuk megszerzésekor 50% illetékkedvezményt kapnak. Viszont ha az egész lakás forgalmi értéke meghaladja a 15 millió forintot, akkor már sajnos nem jár a kedvezmény. Ráadásul a fiatal 12 havi részletfizetési kedvezményt kaphat, ha ezt kéri.

**Újépítésű lakás megvásárlása**

Vállalkozó által értékesítés céljára épített új lakás vásárlásánál a következő kedvezményekkel számolhatunk:

* 15 millió Ft forgalmi érték alatti új lakás vásárlása illetékmentes,
* 15-30 millió Ft közötti értékű új lakás megvásárlásánál az illeték alapját csökkenteni kell 15 millió Ft-al.

30 millió Ft feletti lakásoknál illetékkedvezmény nem jár, vagyis a teljes forgalmi érték után kell illetéket fizetnünk.

**Házastársak és egyenes ági rokonok** közötti ingatlan eladás és vétel esetén illetékmentes a visszterhes vagyonátruházás.

**Haszonélvezeti, használati jog**

Amennyiben az alcímben szereplő jogok valamelyikével terhelt lakást veszünk, vagy a megvásárlással egyidejűleg ilyen jogot alapítunk, annak értékével csökken az illeték alap.