

Árverés esetén is jár az illetékkedvezmény

A Kúria döntése tisztázta: a cserét pótló vétel kedvezménye nem csak a hagyományos adásvételi szerződésekre, hanem az árverési értékesítésekre is kiterjedhet – akár több százezer forint megtakarítást jelentve az érintetteknek.

Fontos döntést hozott a Kúria egy nemrégiben lezárult adóügyben: a bíróság kimondta, hogy az árverés útján történő ingatlaneladás is eladásnak minősül az illetéktörvény (Itv.) szerinti cserét pótló vételi kedvezmény alkalmazása szempontjából.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az árverésen értékesített ingatlan után is igénybe vehető az a részleges illetékkedvezmény, amelyet eddig a hatóságok csak klasszikus adásvételi szerződésekre ismertek el.

Mi az a „cserét pótló vétel” és mikor jár a kedvezmény?

Az Itv. (illetéktörvény) szerint, ha egy magánszemély új lakást vásárol, és

- az előző lakását a vásárlást megelőző 3 éven belül, vagy
- a vásárlást követő 1 éven belül eladja, akkor az illeték alapja nem a teljes vételár, hanem csak a két lakás forgalmi értékének különbözete.

Az adóhatóság eddig szigorúan értelmezte a jogszabályt; álláspontja szerint a kedvezmény csak akkor jár, ha a „rég” ingatlant adásvételi szerződéssel értékesítették. Az árverés útján megszűnő tulajdonjog esetében az adóhatóság eddigi megközelítése szerint nem történik tulajdonátruházás, hiszen ez nem a felek megállapodásán, hanem hatósági kényszeraktuson alapul. Az árverési vevő tulajdonjoga tehát nem a korábbi tulajdonosétól „származik”, hanem új, eredeti szerzésnek minősül.

Ebből az adóhatóság azt a következtetést vonta le, hogy az árveréses eladás nem számít „eladásnak” az illetékkedvezmény szempontjából – vagyis a kedvezmény nem jár.

A Kúria döntése – a jogértelmezés tágabb, mint eddig hittük

A Kúria azonban másképp látta a helyzetet. A legfelsőbb bírói fórum kimondta: a jogalkotó célja a cserét pótló vétel szabályának bevezetésével az volt, hogy ne kelljen kétszer illetéket fizetnie annak, aki a korábbi lakását eladja, majd új lakást vásárol.

Ezért a szabály értelmezésénél nem a jogügylet formája, hanem annak gazdasági tartalma a döntő. A Kúria hangsúlyozta, hogy az árverési vevő ugyanúgy visszerthes vagyonátruházási illetéket fizet, mint az, aki adásvétellel vásárol. Így nincs indoka annak, hogy az eladói oldalon megvonják tőle a kedvezményt, csak azért, mert az értékesítés kényszerértékesítés formájában történt.

Mit jelent ez a gyakorlatban?

A döntés értelmében az illetékkedvezményt akkor is alkalmazni kell, ha a korábbi ingatlant árverés útján értékesítették, nemcsak akkor, ha azt adásvételi szerződéssel adták el.

Ez egyértelműen kedvező fordulat azoknak, akik korábbi ingatlanukat például végrehajtási eljárás során veszítették el, és új lakást vásárolnak. Számukra ez akár több százezer forint illetékmegtakarítást is jelenthet.