



A 2010-es adó- és illeték változások hatása az ingatlan fejlesztő és -forgalmazó társaságok tevékenységére

Az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozásoknak az ingatlanok adásvételéhez kapcsolódó magas átírási illetékek miatt korábban célszerű volt az értékesítésre fejlesztett, vagy eladásra tartott nagyobb ingatlanokat nem önállóan, hanem egy-egy céltársaságban, akár kiválással elhelyezve, magát a céltársaságot eladni. A 2009. évi LXXVII. sz. „Közteherviselés rendszerének átalakítását célzó törvénymódosításokról” szóló törvényben 2009. július 8-án kihirdetett törvényi változások, melyekre jelen hírlevelünkben szeretnénk felhívni a figyelmet, alapvetően érintik ezt az üzleti struktúrát.

Ingatlan és ingatlan holding értékesítéséből származó nyereség nemzetközi adóztatási szabályai

A nemzetközi kettős adóztatás legáltalánosabb problémáinak egységes rendezését célzó, a jövedelem és vagyon adóztatásáról az OECD által kidolgozott Modellegyezmény az ingatlanvagyonból származó jövedelem adóztatásának jogát arra az államra ruházza, amelyben a jövedelemtermelő ingatlan fekszik. Az értelmezési nehézségek elkerülésére az ingatlanvagyon fogalmának meghatározása tekintetében a vagyon elhelyezkedése szerinti állam joga az irányadó. A Modellegyezmény a tőkenyereség tekintetében is lehetővé teszi az általánosan alkalmazott és a jövedelem szerzőjének adóilletősége szerinti adózás alóli kivételként, hogy az olyan részvények értékesítéséből származó nyereséget, mely részvény értékének több mint 50%-a közvetve vagy közvetlenül egy másik országban található ingatlanvagyonból ered, az ingatlanvagyon fekvése szerinti állam adóztassa.

2010. január 1-től Magyarország kiterjeszti adóztatási jogát

A magyar adórendszer eddig nem élt ezzel a lehetőséggel. Így ha egy kizárólag ingatlant tulajdonló céltársaság adásvételére két külföldi között került sor, akkor ez nem járt illeték fizetési következménnyel és az eladás nyeresége után általában nem keletkezett adófizetési kötelezettség sem, annak ellenére, hogy a céltársaság megvásárlása az általa birtokolt magyarországi ingatlan megszerzése érdekében történt. A módosító törvény rendelkezései a magyarországi adóztatás jogát 2010. január 1-től érvényesítik és így bővítik az adózók körét és az adóalapot.

Ingatlannal rendelkező társaság tulajdonosainak magyarországi adókötelezettsége

Fogalom meghatározás

A társasági adóról és osztalékadóról szóló törvényben (tao) bevezetésre kerül az „ingatlannal rendelkező társaság” fogalma, amit a személyi jövedelemadóról szóló törvény (Szja) is átvesz:

Az adózó és belföldi ingatlannal rendelkező kapcsolt vállalkozásai, ha

1. az érintett kör beszámolójában együttesen kimutatott eszközök piaci értékéből a belföldi ingatlanok értéke több mint 75 % és
2. valamelyikük tagja (részvényese) az adóév legalább egy napján külföldi illetőségű, és az illetősége szerinti országgal nem rendelkező kettős adóztatást elkerülő egyezményrel, vagy az egyezmény lehetővé teszi az árfolyamnyereség magyarországi adóztatását.

Elismert tőzsdén jegyzett társaságra az előző szabályok nem alkalmazandók.

Kettős adóztatás elkerülésére kötött egyezmények szerepe

A fentiek alapján az ingatlannal rendelkező társaság tagja részesedésének elidegenítése vagy kivonása, és magánszemély tag esetén ezen kívül a részesedés kölcsönbeadása révén szerzett nyereséget csak akkor lehetséges Magyarországon adóztatni, ha a tag illetősége szerinti országgal nincs kettős adóztatást kizáró egyezmény, vagy az egyezmény az ilyen jövedelem adóztatását lehetővé teszi. A törvény indoklásában közzétett adatok szerint a 65 érvényes egyezmény közül 44 nem tartalmaz ingatlan tulajdonnal rendelkező társaság tagjára vonatkozó különös szabályokat, ezek általában azok az egyezmények, amelyek a legrégebben jöttek létre. Néhány fontosabb magyarországi befektetéssel rendelkező országgal ilyen egyezményeink vannak, pl. Ausztria, Ciprus, Németország, Nagy Britannia, Olaszország, Spanyolország, USA. Ugyanakkor néhány ingatlan befektetésben aktív partner országgal kötött egyezmények tartalmaznak ilyen rendelkezéseket, például a francia, izraeli, vagy ír. A vonatkozó szabályok egyezményenként eltérnek, például vagy csak a közvetlen, vagy a közvetett tulajdonlás esetén is lehetővé teszik az adóztatást és más módszert alkalmaznak a kettős adóztatás elkerülésére. A külföldi illetőség és az adott cégcsoport adatainak egyedi mérlegelése szükséges ilyen esetben az adókötelezettség megállapításhoz.

Külföldi szervezet adókötelezettsége

Amennyiben az adókötelezettség fennáll, az ingatlannal rendelkező társaság tagjának (külföldi szervezet) adókötelezettsége a részesedése elidegenítése vagy kivonása révén szerzett jövedelme után az elidegenítés vagy a tőkecsökkentés napján keletkezik. Az adó alapja a kapott ellenérték és a szerzési érték különbözete csökkentve az igazolt kiadásokkal, feltéve, hogy ez pozitív összeg, azaz nyereséget realizált a tag. Elidegenítésnek minősül az is, ha a tag apportálja, vagy térítés nélkül adja át részesedését. Az adó alapjának meghatározásakor figyelembe veendő ellenérték kapcsolt fél részére történő értékesítés és térítés nélküli átadás esetén a szokásos piaci ár, tőke csökkentés esetén pedig a bevont részesedésért cserébe járó eszközök értéke. Az adó mértéke az általános társasági adó mértéke, 2010. január 1-től 19%.

Külföldi magánszemély adókötelezettsége

Ha az ingatlannal rendelkező társaság tagja külföldi illetőségű magánszemély és részesedését ellenérték fejében átruházza, kölcsönbe adja vagy az ilyen társaságból kivonja, a jövedelemszerzés helye jövő évtől belföldön lesz. Ha az így szerzett jövedelem egyezmény híján vagy az irányadó egyezmény szerint Magyarországon adóztatható, akkor annak ellenére, hogy bevételét az ingatlanból származó általános szabályok szerint állapítja meg, a jövedelem megállapítására az értékpapír kölcsönzésből, az árfolyamnyereségből vagy a vállalkozásból kivont jövedelemre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Nem csökkentheti tehát a jövedelmet a szerzéstől eltelt idő arányában meghatározott hányaddal, hanem a teljes nyereség után 25%-os forrásadót köteles fizetni.

Tag adófizetési határideje: november 20

Az adózás rendjét megállapító törvény új szabályai szerint az ingatlannal rendelkező társaság Magyarországon adókötelessé váló tagját adóelőleg bevallási és fizetési kötelezettség nem terheli, az adó megállapítási, fizetési és bevallási kötelezettségét az adóalany az adóévet követő év november 20-ig teljesítheti. Amennyiben a tag adókötelezettségének az ingatlannal rendelkező társaság adóhatósági bejelentése elmulasztása miatt nem tudott eleget tenni, a tagot terhelő adóért a társaságot korlátlan és egyetemleges felelősség terheli.

Ingatlan holding is lehet bejelentett részesedés

A módosító törvény előkészítése során az ingatlannal rendelkező vállalkozásokat az ellenőrzött külföldi társasághoz hasonlóan ki akarták venni a bejelentett részesedés fogalmából. Végül erre a megszorítása nem került sor a kedvezményes adózású országokban működő holding struktúrák hazahozatala és annak az ingatlan szektorra való kiterjesztése érdekében. Így tehát a társasági adózás szempontjából továbbra is semleges lesz azon a legalább 30 %-os részesedésen realizált eredmény, amit a tulajdonos a szerzést követő 30 napon belül az adóhatóságnak bejelentett és minimum egy évig tartott; a nyereség csökkenti, a veszteség növeli az adóalapot.

Ingatlannal rendelkező társaságokkal kapcsolatos különös tájékoztatási kötelezettségek

Adatszolgáltatás kapcsolt vállalatoknak az ingatlanok arányáról

Az ingatlan arányának megállapításához szükséges adatokról az adózónak a társasági adóbevallás leadási határidejét követő 60 napon belül – általában tehát július végéig - tájékoztatnia kell belföldi ingatlannal rendelkező kapcsolt vállalatait. Tekintettel arra, hogy az arány megállapításának a piaci áron kell alapulnia, ez kimondatlanul azt is jelenti, hogy az eszközöket évente piaci értéken kellene értékelnie a társaságoknak.

Bejelentés az adóhivatalnak

Ha a csoport ingatlannal rendelkező társaságnak minősül, akkor - a törvény magyarázata szerint - minden egyes csoporttag is annak számít és erről minden érintett adózónak évente, a társasági adóbevallás leadási határidejét követő 90 napon belül bejelentést kell tennie az adóhivatalnak. Ebben be kell jelentenie, hogy a tao szerint ingatlannal rendelkező társaságnak minősül-e, vagy ilyen státusza megszűnt. Nyilatkoznia kell arról is, hogy az elmúlt adóév során elidegenítették-e a társaság külföldi tagjai a részesedésüket. Ha volt ilyen esemény, akkor adatot kell szolgáltatnia az elidegenítés időpontjáról, a részesedés névértékéről és a tag illetőségéről. Ez utóbbi adatot a külföldi tag nyilatkozata alapján jelenti be.

**Adóhatóság
tájékoztatási
kötelezettsége**

Az adóhatóság minden év szeptember 30-áig vagy eltérő bevallási határidő esetén attól számított 120 napon belül honlapján közzéteszi a bejelentett ingatlan tulajdonnal rendelkező társaságok nevét, székhelyét és adószámát.

Változó illeték szabályok**Illeték mértékének
általános
csökkenése**

Az illeték törvény módosítása eredményeként a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke 2010. január 1-től jelentősen csökken, 10-ről 4 százalékra, illetve 1 milliárd forint feletti tranzakció esetén 2 százalékra, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintra változik. Lakás ingatlan esetén 4 millió forintig megmarad a kedvezményes 2 százalékos kulcs és ezen felül az eddigi 6 százalék helyett is a 4 százalékos általános illeték érvényesül majd.

**Ingatlannal
rendelkező
társaságokban
részesezés
megszerzése
illeték kötelessé
válík**

Ezzel egyidejűleg a visszterhes vagyonátruházási illeték kötelezettség a jövőben kiterjed a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzésére is. Az ingatlanvagyonnal rendelkező társaság fogalmát e törvényben nem határozzák meg és másik törvény fogalom meghatározására sem utalnak, mely azt jelenti, hogy a rendelkezést az eszközökhöz viszonyított bármekkora ingatlanarány esetén alkalmazni kell. Illetékfizetési kötelezettség akkor keletkezik, amikor a vagyonszerző egyedül vagy közeli hozzátartozóival, vagy az ő együttes többségi tulajdonukban álló társasággal, illetve kapcsolt vállalkozásaival együttesen megszerzi a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság összes vagyoni betétjének legalább 75 %-át. Mivel a kettős adózással kapcsolatos egyezmények nem terjednek ki az illetékekre, a külföldi és a magyar tulajdonosok illetékkötelezettsége azonos módon érvényesül.

Az illeték alapja

Az illeték alapja a társaság tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékének tulajdoni hányadra eső része a kapcsolt kör 75%-os tulajdoni hányadának elérésekor. Az illetékalapot csökkenti a 2010. január 1 előtt, illetve 5 évnél régebben szerzett, vagy öröklés és ajándékozás útján birtokba került vagyoni betétre jutó hányad. Ugyancsak mentesül az illetékfizetési kötelezettség alól arra az üzletrészre eső forgalmi érték, amelyet 2010. január 1-ét követően már visszterhes illetékekkel terhelten, vagy a törvény által meghatározott bármely illetékmentes jogcímen szereztek. A kapcsolt körbe tartozó üzletrész tulajdonosok az illetéket a vagyoni betétjük alapján számított illeték alap után kötelesek megfizetni.

**Bejelentési
kötelezettség**

Ingatlanvagyonnal rendelkező társaság 75 %-os tulajdoni hányadának elérését annak kell bejelentenie az adóhatósághoz, akinek a vagyonszerzésével a kapcsolt tulajdonosok csoportja a 75 %-os tulajdoni hányadot megszerezte. Neki azonban a teljes kapcsolt tulajdonosi kör adatainak bejelentéséről gondoskodnia kell. A társaság legalább 75%-os tulajdoni hányadának megszerzésekor ugyanis az ellenőrzést együttesen gyakorló valamennyi tag köteles a vagyonszerzési illeték megfizetésére.

Kontrol adatok

Az illetékfizetés ellenőrzéséhez kontrol adatok szolgáltatására kötelezik a cégbíróságot és a jegyzőket az adóhatóság részére. A cégbíróság január 31-ig

adatot szolgáltat, ha az előző évben általa nyilvántartott cégek valamely tagja minősített befolyást ért el, vagy egyedüli tulajdonossá vált, illetve ha a vagyoni betétek arányában változás következett be. A jegyzők az ingatlanokat terhelő adóbevallási határidőt követő 45 napon belül szolgáltatnak adatot az adóhatóságnak az 500 millió forint forgalmi értéket elérő ingatlannal rendelkező külföldi szervezetek tulajdonosairól és részesedési arányukról. Alapterület szerinti adóztatás esetén a jelentési kötelezettség az 1 000 m²-t elérő épülettel, illetve a 10 000 m²-t elérő telekkel kapcsolatban áll fenn.

Megszűnik az átalakulások általános illetékmentessége

Az ingatlanvagyon áthelyezésének eddig ugyancsak költségkímélő megoldása volt, ha az cégjogi átalakulás, kiválás, egyesülés keretében történt. Az új szabályok szerint az illetékmentesség a továbbiakban már csak a társasági adó törvényben meghatározott kedvezményezett átalakulás keretében élvezhető. Azaz akkor, ha az átalakulás nem jár a tulajdoni struktúra átalakulásával, mert a korábbi tulajdonosok az átalakulással kialakuló társaságban arányos részt szereznek. Menteseül azonban a továbbiakban az illetékfizetési kötelezettség alól a kedvezményes részesedéscsere keretében történő vagyonszerzés.

Ingatlan forgalmazást és finanszírozást támogató változások az illeték szabályokban

Ingatlan pénzügyi lízing segítése

Ingatlanokat pénzügyi lízingbe adó vállalkozó 2010. január 1-től kedvezményes, 2 %-os illetéket fizet az ingatlan pénzügyi lízingbe adás céljából történő megszerzése esetén, ha az előző évi árbevételének legalább 50 %-a pénzügyi lízing tevékenységből származott. (Eddig ingatlan pénzügyi lízingjéből kellett a vállalkozásoknak árbevételük felét realizálnia.)

Kérelemmel hosszabbítható határidők

Átmeneti könnyítéseket is tartalmaz az elfogadott adócsomag, amivel a pénzügyi válság kedvezőtlen hatásait lehet átmenetileg enyhíteni. Kérelmezni lehet a 2004. október 1 és 2009. május 31 között illetékiszabásra bejelentett tulajdonszerzés esetén a lakóház felépítésére tekintettel kért illetékmentesség határidejének 4-ről 6 évre történő meghosszabbítását. Ugyancsak kérelmezhető a 2 éves továbbértékesítés, illetve pénzügyi lízingbe adásra tekintettel kért kedvezményes illetékmérték feltételül szabott 2 éves határidő 4 évre történő meghosszabbítása. A kérelem előterjesztésének határideje 2010. január 31, ha az eredetileg megállapított határidő 2008. október 1. és 2010. január 15. között jár le, ezt követő lejárat esetén megegyezik az eredeti határidővel. Ha a módosító törvény hatálybalépését (2009. július 9-ét) megelőzően lejárt határidő miatt az illeték késedelmi pótlékkal növelt összegét már megfizették, de a határidő módosítását kérik, akkor a pótilletéket az állami adóhatóság visszafizeti.

Átmeneti mentesítés - visszlízing

A banki finanszírozási nehézségekre tekintettel lehetővé tették, hogy a módosító törvény hatálybalépésének napja (2009. július 9) és 2012. december 31. közötti időszakban illetékmentesen lehet visszlízing ügylet céljára ingatlant megvásárolni. Ez a szabály akkor alkalmazható, ha az ingatlan a lízing szerződés megkötéséig a lízingbe vevő tulajdonában volt, az értékesítésre kizárólag a finanszírozás biztosítása céljából kerül sor és a lízingszerződés futamidejének a végén a tulajdonjog rá visszaszáll.

Kulturális járulék eltörlése

2010. január 1-től

Az ingatlan fejlesztőknek ugyancsak könnyebbséget jelent majd a kulturális járulék fizetési kötelezettség 2010. január 1-től történő megszüntetése.

Ha bármilyen kérdés merül fel Hírlevelünkben tárgyalt témával kapcsolatban, készséggel állunk szíves rendelkezésére.

Szmicsek Sándor
Adópartner

+36-1-429-30-10
s.szmicsek@mazars.hu

Dr. Fekete Zsuzsa
Igazgató - Tranzakciós szolgáltatások

+36-1- 885-0279
Zsuzsa.Fekete@mazars.hu

Mazars Kft.
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.

Megjegyzés: A Hírlevelünkben található információk csupán tájékoztatásul szolgálnak. Ezek az információk nem helyettesítik a szakmai tanácsadást, és nem szolgálnak bármely döntés vagy cselekmény alapjául a tanácsadójával való előzetes konzultáció nélkül.