

**„Cserét pótló vétel” avagy
Mennyi illetéket kell fizetni, ha valaki eladja a
lakását és másikat vesz helyette?
(2. rész)**

Kedves olvasóink az **A&Ktuális** előző számában már olvashattak a **„cserét pótló vétel” illeték-kezdvezményéről**, azaz arról a szabályrendszerrel, hogy egy megvásárolt lakás visszterhes vagyonszerzési illetékének alapját hogyan lehet csökkenteni az eladott lakás vételárával (forgalmi értékével) annak érdekében, hogy az adóhatóság ne a teljes összeg, csak a két lakás vételára közötti különbség, mint „vagyonnövekmény” után állapítsa meg a 4% mértékű, fizetendő illetéket.



Cikkünk második, egyben befejező részében az előző részben hivatkozott **másik, a vevőkre nézve kedvező eredménnyel zárult bírósági ügyben hozott kúriai döntést** ismertetjük. E jogvitás ügy központi kérdése azzal az esetkörrel függött össze, amikor a vevő az ingatlan megvásárlását megelőző három éven és/vagy azt követő egy éven belül **több másik ingatlanát adja el** és szeretne élni a cserét pótló vétel kedvezményével.

A perbeli esetben a vevő egy 2020. július 20. napján kelt adásvételi szerződéssel szerzett tulajdonjogot egy 30.000.000,- Ft forgalmi értékű lakáson („A” lakás), és ugyanebben az évben két másik lakását is értékesítette. „B” lakását már 2020. január 22. napján, azaz az új lakás megvásárlása előtt eladta 35.000.000,- Ft-ért, „C” lakást pedig 2020. szeptember 3-án értékesítette, 5.500.000,- Ft vételár ellenében. A vevő élni kívánt a „cserét pótló vétel” kedvezményével, ám meglepetésére az adóhatóság a jóval kisebb összegű „C” lakás eladását vette figyelembe, tekintve, hogy a napok száma alapján ez az ingatlan adásvétel esett

a legközelebb az eljárás tárgyát képező „A” lakás megvásárlásának napjához. Így a negatív különbség miatti illetékmentesség helyett **annak ellenére 24,5 millió Ft értékkülönböt után kellett volna (közel egymillió forint) vagyonszerzési illetéket fizetnie, hogy a korábbi 35 milliós értékű lakása helyett egy 30 milliós lakásba költözött.**

A vevő természetesen kérte az adóhatóság határozatának bírósági felülvizsgálatát, és az eljárás a Kúriáig is eljutott, melynek végén a Kúria az alábbi elvi jelentőségű megállapításra jutott: „Az Itv. 21. § (4) bekezdés alkalmazásában a ’közvetlenül megelőző vagy követő’ fordulat tehát csak akként értelmezhető, hogy a megelőző és a követő között kell állnia az érintett értékesítésnek. Az Itv. nem tartalmaz olyan további időbeliségre vonatkozó feltételt, hogy ha mindkét időpontban történt értékesítés, akkor az időben közelebb állót kellene irányadónak tekinteni, és az eltérő időpontok ügyletei szerinti kedvezőbb illetékalapot csak akkor lehetne vizsgálni, ha előtte-utána azonos időtartam lenne megállapítható. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az időbeli feltétel mind a vételt közvetlenül megelőzően, mind követően teljesült, így a következő feltételt-, a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező ügyletet vizsgálva, a 2020. január 22. napján történt értékesítés az irányadó, így az illetékkedvezmény tekintetében új eljárásnak van helye.”

Összegezve a Kúria második döntését, a lakás vásárlást közvetlenül megelőző és követő két lakás eladás közül azt kell figyelembe vennie az adóhatóságnak, amelyik a vevőre nézve kedvezőbb. Az Itv. 21. § (4) bekezdése szerint, ha a vevő több lakástulajdont cserél, illetve a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül több lakástulajdont vásárol, értékesít, az illeték alapját képező értékkülönbség 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. A konklúziót levonva tehát mindegy, hogy a határidőn belül melyik (az vásárlást megelőző vagy követő) értékesítés van a napok száma alapján közelebb a lakásszerzéshez,

mindig a kedvezőbb alapján kell számítani az illeték alapját. A perbeli esetben tehát hiába volt közelebb időben az 5,5 milliós lakás eladása, a vevőre nézve kedvezőbb, 35 milliós értékesítést kellett volna figyelembe vennie az adóhatóságnak, aminek következtében a vevőnek egyáltalán nem is keletkezett illetékfizetési kötelezettsége (30 millió és 35 millió különbsége negatív érték, így nem lesz pozitív illetékalap.

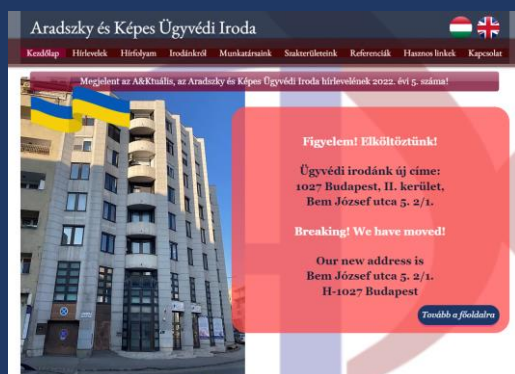


A két kúriai döntés alapján könnyen beláthatjuk, hogy **nagyon fontos az, hogy mindig tisztában legyünk az apróbb „nüanszokkal” is jogügyleteink során, ugyanis rengeteg időt, idegességet és persze pénzt spórolhatunk** – jelen esetekben, olyan jelentős jogügyleteknél, mint az ingatlan adásvétel ez hatványozottan igaz –, amennyiben ismerjük a részletszabályokat. Minden kedves ügyfelünknek javasoljuk a körültekintő tájékozódást és a megfelelő szakértői segítség igénybevételét jogszabályokat is érintő ügyeik során.

Aradszky és Képes Ügyvédi Iroda

dr. Aradszky Zsolt ügyvéd
 dr. Fűredi Bálint ügyvéd
 dr. Képes György ügyvéd
 dr. Csánk Norbert ügyvédjelölt
 dr. Kovács András együttműködő ügyvéd
 dr. Nagy Attila együttműködő ügyvéd

www.aradszkyeskepeshu.hu



Új vertikális csoportmentességi rendelet lépett hatályba 2022. szeptember 1-jén! (2. rész)

E cikkünk is a Hírlevelünk előző részében közölt cikk folytatása. Az **A&Ktuális** előző számában ugyanis már utaltunk rá, hogy **a versenykorlátozó megállapodások („kartell”) törvényi tilalma alól a kormány a megállapodások egyes csoportjai számára mentességet adhat**. Ez mindig az Európai Bizottság hasonló rendeletének adaptálásával történik, ahogy ezt az előző részben röviden bemutatott 1997., 2002. és 2011. évi kormányrendeletek esetében is megfigyelhettük.



Mivel idén májusban megjelent az új bizottsági rendelet, sejthető volt, hogy hamarosan a magyar csoportmentességi szabályok is ehhez fognak igazodni, és ez 2022. szeptember 1-jén meg is történt: hatályba lépett a **vertikális megállapodások egyes csoportjainak a versenykorlátozás tilalma alól történő mentesítéséről szóló 306/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelet**. Cikkünk második részében ezt az új hazai jogszabályt mutatjuk be.

A rendelet olvasásakor szembejövő, hogy **sokkal részletesebbek a magyarító rendelkezései** a korábbi, 2011. évi hasonló jogszabályhoz képest, aminek jelentőségére a VBER kapcsán egyébként már a Bizottság is felhívta a figyelmet (cikkünk előző részében hivatkozott közleményében), hiszen az egyik fontos jogalkotói cél volt, hogy pontosabb fogalommagyarázatokkal könnyítsék meg a jogalkalmazók számára a rendelet szabályainak értelmezését.

Új fogalomként jelenik meg többek között a **kizárólagos forgalmazási rendszer**, az **online közvetítő szolgáltatás** és a **passzív értékesítés** is. A széles körben korlátozható **aktív értékesítést** pedig annyira lényegesnek tekintették, hogy a rendelet külön bekezdésében, a többi fogalom közül is kiemelve részletezik annak fogalmi kritériumait (1. § (3) bekezdése).

A rendelet kiveszi a csoportmentesség kedvezménye alól a vertikális megállapodáshoz, illetve az annak tárgyát képező termék előállításának vagy forgalmazásának fejlesztéséhez közvetlenül nem kapcsolódó **információcsere-megállapodásokat**. Az úgynevezett információs kartell, azaz az érzékeny piaci adatok egymás közötti cserebéreje eddig csak közvetlen versenytársak között volt tiltott, mostantól viszont már szállító és forgalmazó egymás közötti viszonyában is óatosan kell bánni vele. Nem lesz alkalmazható továbbá a csoportmentesség abban az esetben sem, ha a versenykorlátozó vertikális magatartás **online értékesítéshez kapcsolódik**, és a szerződő felek az online térben egyébként versenyeznek egymással.

Továbbra is érvényes, hogy legfeljebb öt év határozott időre köthetők versenykorlátozó megállapodások, és változatlanul **vizsgálni kell mindkét fél, azaz a szállító és a vevő piacrészét is, és egyik sem haladhatja meg a 30%-ot**. Ami viszont új, hogy megszűnik az a szabály, hogy ha egy korábban 30% alatti piaci részesedésű szerződő fél piacrésze hirtelen 35% fölé emelkedik, akkor csak egy naptári év türelmi idő áll rendelkezésére a csoportmentesség alól kikerülő szerződéseinek megszüntetésére. Azaz a továbbiakban csak az a szabály érvényesül, hogy **a 30%-os piacrész túllépése esetén két további teljes naptári évig alkalmazható marad a csoportmentesség kedvezménye**.

Sokkal részletesebben állapították meg a kizárólagos és a szelektív forgalmazási rendszert működtető szállítókra vonatkozó részletszabályokat (azaz hogy mi minősül különösen súlyos – közkedvelt versenyjogi kifejezéssel „hardcore” – korlátozásnak, amelyre nem vonatkozik a csoportmentesség, illetve melyek az ez alóli, tehát a csoportmentesség kivételei alóli kivételek). E szabályok épp e többszörös logikai lépcső (kivétel + kivétel alóli kivétel) olyan összetettek, hogy elemzésük túlfeszítené a jelen cikk kereteit.

Új „hardcore”, tehát **mindenképpen tilalmazott korlátozásként vezették be az internetes értékesítés vevők és vevői ügyfelek általi hatékony felhasználásának akadályozását**. Emellett pedig kifejezetten megtiltották annak korlátozását, hogy az online közvetítő szolgáltatást igénybevevő vevő kedvezőbb feltételek mellett értékesítse a termékeket online felületeken (erre a VBER kapcsán már utaltunk).

Nyilván a **Gazdasági Versenyhivatal gyakorlatából** fogjuk megtudni, ténylegesen milyen változásokat jelent az új szabályozás a kereskedelemben, azonban a két legfontosabb új szempont már most is jól látható.



Az egyik a már meglévő gyakorlat áttemelése a jogszabályba, különösen **az aktív és passzív értékesítés egyértelműbb szétválasztásával**, ami nagyon leegyszerűsítve azt jelenti, hogy az aktív értékesítés korlátozható, a passzív viszont nem, vagy csak nagyon kivételes esetben (azaz senki sem kötelezhető arra, hogy egy vevőt kizavarjon az üzletéből, de arra igen, hogy ő maga aktívan ne keressen meg ajánlataival vevőket).

A másik pedig **az online értékesítés fokozott versenyjogi védelme** az ezt korlátozó beszállítói gyakorlatokkal szemben, ami nyilvánvalóan ennek az értékesítési módnak a közelmúltbeli felértékelésével és a fogyasztók ezzel kapcsolatos megnövekedett igényének méltánylásával függ össze.

A&Ktuális
az Aradszky és Képes Ügyvédi Iroda hírlevele
2022. évi 6. szám

Szerkesztő: dr. Képes György

E számunk szerzői:
dr. Csánk Norbert („Cserét pótló vétel”),
dr. Képes György (Új vertikális csoportmentességi rendelet)

A felhasznált képek forrása:

1. kép:
<https://magyarepitok.hu/iparagi-hirek/2020/10/ujra-beporoghet-a-lakasepites-visszater-az-5-szazalekos-afa>
Bernát Benjámin / magyarepitok.hu
2. kép:
<http://www.adonymus.hu/illetek-2013/illetekbelyeg/>
3. kép:
<https://eulawblog.files.wordpress.com/2011/02/cropped-eu-image.jpg>
4. kép:
<https://targetconsulting.hu/aktualis-hireink/reszletek/lecsapott-a-gvh-egy-9-milliardos-korhazi-beszerzes-resztvevoire>