

Az illetékfizetés elkerülése

Az ingatlanok adásvétele és a hozzá kapcsolódó illetékfizetési kötelezettség mindig megmozgatja a vevők fantáziáját. Bár az utóbbi években sok előrelépés történt a kiskapuk bezárása érdekében, még mindig könnyedén kialakítható olyan struktúra, amelynek segítségével elkerülhető a közteher megfizetése.

A történelem...

Néhány évvel ezelőtt, mielőtt megalkotásra került volna a „belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság” fogalom, és illetékkötelessé nem tették ezek adásvételét, ipari ingatlanok – és magánlakások – tömegei cseréltek úgy gazdát, hogy illetékfizetési kötelezettség közben nem keletkezett. Nem kellett ehhez más, mint hogy ne az ingatlan – mint önálló vagyonelem – cseréljen gazdát, hanem az ingatlant könyveiben szerepeltető társaságot adja el annak tulajdonosa.

Aztán telt-múlt az idő, a jogalkotó megelégedte a közterhek nagyüzemben működő megkerülését, megalkotta a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság fogalmát, és ennek adásvételét is illetékkötelessé tette. Jóhiszeműen itt azt gondolhatnánk, hogy bezáródott a korábbi kapu, és nincs már tere az adótervezésnek, de a bonyolult adórendszer és a különféle szabályok összeolvasása még mindig sok lehetőséget rejt.

Lássuk a szabályokat

Az illetéktörvény fogalmai között szerepel a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság definíciója, amely szerint – valamelyest leegyszerűsítve – egy gazdálkodó szervezet akkor minősül ilyennek, ha

- eszközeinek több mint 75%-át belföldön fekvő ingatlanok adják, vagy
- olyan gazdálkodó szervezetben rendelkezik legalább 75%-os (közvetett vagy közvetlen) részesedéssel, amelynek eszközei több mint 75%-át belföldön fekvő ingatlanok adják.

A jogalkotó gondot fordított az ügyeskedők által használt leggyakoribb technikák ellehetetlenítésére, így a mérlegben kimutatott eszközök közül a pénzeszközöket, pénzköveteléseket, aktív időbeli elhatárolásokat és kölcsönöket kiemeli, hogy ezekkel ne legyen felpumpálható a mérlegfőösszeg annyira, hogy a meghatározott mérték alá kerüljön az ingatlanok értéke.

A jogalkotó illetékkötelessé tette a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, stb...) megszerzését abban az esetben, ha a vagyonszerző és

- házastársa, bejegyzett élettársa, gyermeke, szülője,
- ezek többségi tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, és
- a fentiekkel kapcsolt vállalkozási viszonyban levő személyek

tulajdonában álló vagyoni betétek aránya önállóan vagy együttesen eléri vagy meghaladja az összes vagyoni betét 75%-át.

Mindez tehát azt jelenti, hogy akkor is meg kell fizetnem a vagyonszerzési illetéket, ha egy belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságot 50-50%-ban én, illetve a feleségem egy cégének leányvállalata vásárolja meg. Ezen a ponton azt hihetnénk, hogy a kör bezárult, nincs menekvés az illetékfizetés elől. De van egy, a magyar valóságra szabott rendelkezés, amely azokat a vállalkozókat hivatott segíteni, akik cégcsoportjukon belül különálló ingatlankezelő céget hoznak létre annak érdekében, hogy más irányú tevékenységeik üzleti kockázata ne veszélyeztesse ingatlanvagyonukat.

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól

- ingatlanok, valamint
- a belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betétnek

a kapcsolt vállalkozások közötti átruházása. Ingatlan átruházása esetén az illetékmentesség csak akkor alkalmazható, ha (az illetékkötelezettség keletkezése időpontjában) a vagyonszerző főtevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése vagy saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

Van tehát egy kerek(nek tűnő) szabályrendszer az illetékfizetés elkerülésének visszaszorítására, és egy különleges szabály arra az esetre, amikor valaki a cégcsoportján belül szeretne átszervezéseket végrehajtani.

Mi sül ki ebből?

Nagy értékű ingatlanok esetében (ahol az illetékfizetési kötelezettség akár 200 millió Ft-ra is rúghat) előfordulhat olyan eset, hogy mind az eladónak, mind a vevőnek érdekében áll az illetékfizetés elkerülése. Egy kiválasztott ingatlan áthelyezése egy újonnan alapított önálló társaságba – figyelemmel a kapcsolt vállalkozásokra vonatkozó, fentiekben ismertetett mentesítési szabályra – minimális adminisztrációs teherrel, illetékmentesen teljesíthető, különös tekintettel arra, hogy a hatályos jogszabályok alapján egy cég természetes személy tulajdonosa is minősülhet kapcsolt vállalkozásnak.

Ha már egy önálló projektársaság az ingatlan tulajdonosa, akkor a vevő bevásárolhatja magát a projektársaságba, majd a Ptk. szerinti többségi befolyás megszerzését követően a projektársaság illetékmentesen eladhatja az ingatlant a vevő kizárólagos tulajdonában álló – addigra kapcsolt vállalkozásnak minősülő – más szervezetnek.

De van ennél egyszerűbb megoldás is: az eladó és a vevő együtt alapít céget úgy, hogy az eladó a cégben kisebbségi tulajdonosként meghatározó befolyással rendelkezik, míg a vevő a tulajdoni hányadok többségét birtokolja. Így a projektcég mind az eladóval, mind a vevővel kapcsolt vállalkozási viszonyban áll. Miután az eladó illetékmentesen bevitte a társaságba az ingatlant, a vevő egy másik cége kivásárolja a vagyontárgyat, szintén illetékmentesen.

És ezt meg lehet csinálni?!

A hasonló tranzakció sorozatok jogszerűségét a rendeltetésszerű joggyakorlás elve szempontjából kell megítélni. Ez kimondja, hogy

„az adójogviszonyokban a jogokat rendeltetésszerűen kell gyakorolni. Az adótörvények alkalmazásában nem minősül rendeltetésszerű joggyakorlásnak az olyan szerződés vagy más jogügylet, amelynek célja az adótörvényben foglalt rendelkezések megkerülése.”

A jelenlegi bírósági gyakorlat szerint a rendeltetésszerű joggyakorlás elvének megsértésével összefüggésben azt kell bizonyítani az adóhatóságnak, hogy az ügylet gazdasági ésszerűség alapján nem magyarázható, mivel az adóelőnyön kívül a felek egyikénél sem mutatható ki gazdasági előny. Amennyiben tehát az adózó bizonyítani tudja, hogy a jogügylet nem kizárólag az adóelőny megszerzésére irányult, abban az esetben jogszerű lehet valamely fenti, vagy a fentiekhez hasonló struktúra alkalmazása.

2017. szeptember 22.

Kerényi Máté Fülöp
kamarai tag könyvvizsgáló, adószakértő