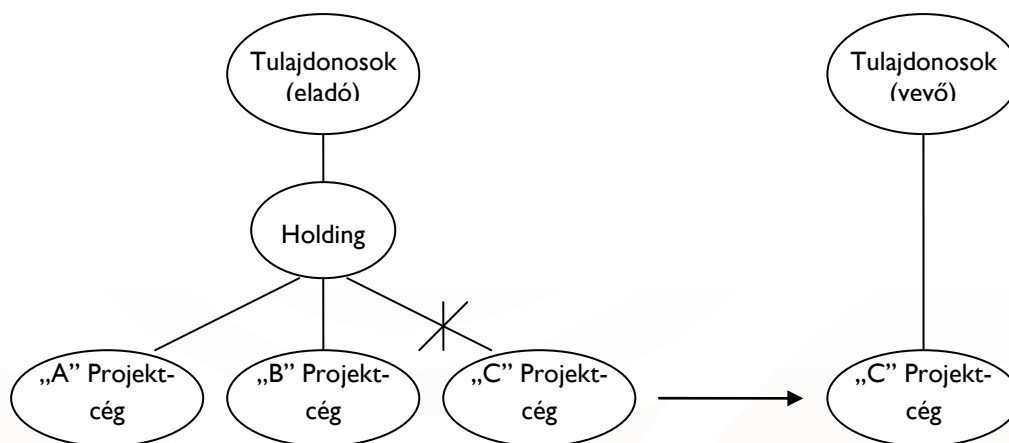


Nincs vége, csak szelődött a vadkelet

Az illetéktörvény 2010-es módosítása vitathatatlanul a jó irányba tett lépésnek tekinthető, Oszkó Péter véleményével szemben azonban mégsem hozza el az adóelkerülőkkal vívott harc oly rég óta áhított végét.

A visszterhes vagyónátruházási illeték rendszere 2010-től némileg megváltozik. A kereskedelmi ingatlanok vásárlóit sújtó illeték mértéke a korábbi 10 százalékos szintről 2-4 százalékra csökkent azzal, hogy a fizetendő illeték mértéke nem haladhatja meg a 200 millió forintot. E nagyvonalú változtatás mellett a törvényalkotó illetékfizetési kötelezettséget ír elő azokban az esetekben is, amikor az ingatlan nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett cég cserél gazdát.

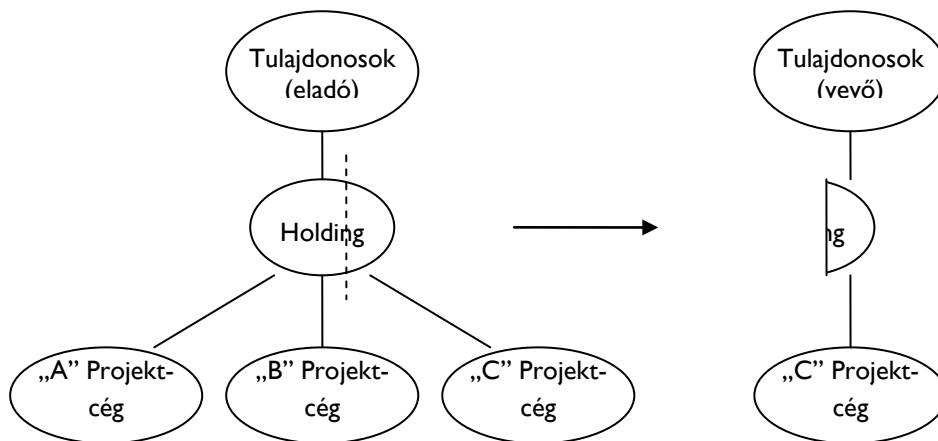
A magyarországi ingatlanfejlesztők – a korábbi szabályozás kijátszására – olyan cégstruktúrákat hoztak létre, melyben egy holding tulajdonában álló projektcégek valósítják meg az ingatlanfejlesztéseket. E projektcégek értékesítése az év végéig illetékmentes.



2010-től az illetékfizetési kötelezettség kiterjed a „belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét (részvény, üzletrész, szövetkezeti részjegy, befektetői részjegy, átalakított befektetői részjegy) megszerzésére”. A korábban alkalmazott, fent bemutatott projektcég értékesítések tehát illetékkötelessé válnak.

Mit tehet, ki nem rest – avagy a közgazdasági racionalitás

Az „ingatlanvagyonnal rendelkező” társaságok értékesítése tehát illetékköteles. Nem illetékköteles ugyanakkor a részesedéssel, üzletrésszel rendelkező társaságok értékesítése. Ha tehát nem az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett társaságot, hanem annak anyavállalatát vásárolja meg a vevő, abban az esetben a fent bemutatott illetékkötelezettség is elkerülhető. Várható tehát, hogy az alábbi ábrának megfelelően a holding társaságok szétválnak, majd a holding társaság egy-egy szelete – a megfelelő üzlet-rész birtokosa – kerül értékesítésre.



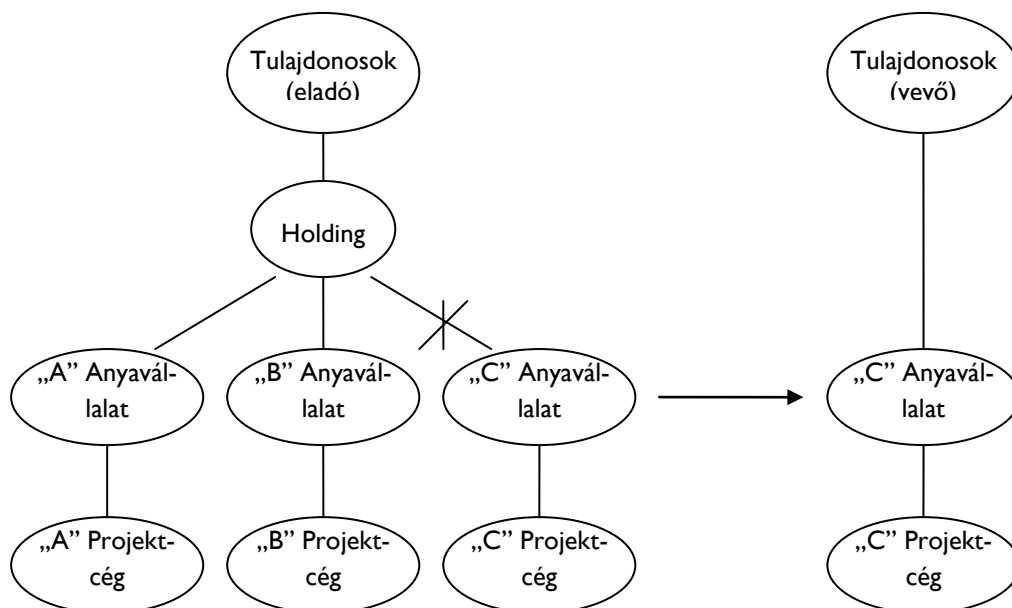
A fent bemutatott módszer csak megfelelő tranzakciós érték fölött jelent költségcsökkentést, mivel az eladót a szétválás adminisztrációs költségei, míg a vevőt a korábbiakkal ellentétben nem csak a projekt-cégre, de annak anyavállalatára (esetleg ennek jogelődjére) elvégzendő due diligence vizsgálat költségei is terhelik. A két cég átvilágításával párhuzamosan a vásárlók kockázatai is jelentősen emelkednek, amely kockázatonövekedést a vevők szembe fogják állítani a speciális konstrukció kihasználásával megnyerhető maximum 200 millió forinttal.

Mindez cáfolja Oszkó Péter minap megjelent nyilatkozatát, amely szerint „A jogszabály úgy van megfogalmazva, hogy legálisan nem lehet kibújni alóla. Ha valami általunk ismeretlen és kontrollálatlan területen történik üzletrészek nem magyarországi adásvétele, akkor esetleg, de ez nem a legális üzletvitel keretein belül van”.

...és az evolúció folytatódik...

Amennyiben a június végén megszavazott törvényi rendelkezések 2010-től kezdődően néhány évig hatályban maradnak várható, hogy a tranzakciós költségek és a vevői kockázatok mérséklésére az eladók új cégstruktúrákat alakítanak ki. A korábbi kétlépcsős szervezeti felépítést (holding és projekt-

cég) várhatóan felváltja az alábbi háromlépcsős struktúra, ahol a holdingtársaság a projektcég anyavállalatát fogja értékesíteni.



- 2009. július 13. -

Kerényi Máté Fülöp
Kolchis Kft.