

Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 336 • 19 January 2009

A január 23-án életbe lépő illetéktörvény módosítás jelentős változásokat vezet be az ingatlanforgalmazó- és ingatlanok pénzügyi lízingjét végző vállalkozások esetében.

The amendment to the Act on Duties (effective date: 23 January) will introduce significant changes for businesses active in the sale and financial leasing of real estate.

Az illetéktörvény módosítása – Ingatlanforgalmazás, ingatlanlízing

The amendment of the Act on Duties in connection with the sale and financial leasing of real estate

Contacts:

Russell W. Lambert
Country Managing Partner
E-mail: russell.w.lambert@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9223

Gabriella Erdős
Partner
E-mail: gabriella.erdos@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9130

Paul Grocott
Partner
E-mail: paul.grocott@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9260

Tamás Lócsei
Partner
E-mail: tamas.locsei@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9358

Susan Lumpkin
Partner
E-mail: susan.lumpkin@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9940

Zaid Sethi
Partner
E-mail: zaid.sethi@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9289

PricewaterhouseCoopers Kft.
Wesselényi utca 16, Budapest, H-1077
Tel: +36 1 461 9100

www.pwc.com/hu

This Tax & Legal Alert is produced
by PricewaterhouseCoopers' tax department
in co-operation with Réti, Antall & Madl Landwell,
a Law Firm associated with PricewaterhouseCoopers.

Réti, Antall & Madl Law Firm
Wesselényi utca 16/A, Budapest, H-1077
Tel: +36 1 461 9888

www.landwellglobal.com/hu

A január 23-án életbe lépő illetéktörvény módosítás jelentős változásokat vezet be az ingatlanforgalmazó és ingatlanok pénzügyi lízingjét végző vállalkozások esetében.

A 10%-os helyett 2%-os illetékfizetési kedvezménnyel eddig csak azok a vállalkozások élhettek, melyek főtevékenységként végezték az ingatlanok forgalmazását vagy pénzügyi lízingjét. Január 23-tól azonban a kedvezményes vagyonszerzési illetékre jogosultak köre jelentősen bővül.

Ezentúl nem a TEÁOR-számok, hanem az előző évi nettó HIPA szerinti árbevétel (kezdő vállalkozások esetében a várható nettó árbevétel) összetétele lesz az irányadó mind az ingatlan értékesítő vállalkozás, mind a lízingcégek esetében. Így bármely vállalkozás is jogosult lehet a kedvezményes, 2%-os illetékmértékre, ha a nettó árbevétel összetételével szemben támasztott követelményeknek megfelel.

A nettó árbevétel megoszlásáról a vagyonszerzőnek az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia. Amennyiben a nyilatkozatban vállaltak nem teljesültek, úgy a vállalkozó az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig jelezheti ezt a körülményt az állami adóhatóság felé, amely esetben csak a megállapított illeték

The amendment to the Act on Duties (effective date: 23 January) will introduce significant changes for businesses active in the sale and financial leasing of real estate.

In the past, businesses were entitled to duty relief (i.e. they were subject to a duty rate of 2% instead of 10%) only if their main activity was the sale and/or the financial leasing of real estate. However, from 23 January, more businesses will be entitled to the lower duty rate.

According to the amended regulations, the decision on whether the real estate company is entitled to the relief will be based on the composition of the previous year's net turnover calculated based on the local business tax regulations, or the expected/estimated net turnover for newly established companies; the TEÁOR (NACE Rev. 2) numbers will no longer be relevant. The new provisions will allow all businesses to apply the lower duty rate if they meet the statutory requirements regarding the composition of their net turnover.

The acquirer of the property will have to make a statement on its net turnover's composition before the duty payment order becomes final and non-appealable. If the estimate turns out to be incorrect and the business is unable to meet the statutory requirements concerning the net turnover's composition, it may notify the Tax Authority of this by the fifteenth day of

különbözetének 50%-kal növelt összegét kell megfizetni. Amennyiben az adóhatóság adóellenőrzés keretében állapítja meg, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, az illeték különbözetének kétszeresét köteles megfizetni. 2009. január 23-a után a feltételek teljesülését a két éves határidő elteltét követően az adóhatóság hivatalból ellenőrizni fogja.

Változatlan maradt a szabályozásban a két éven belüli értékesítés, illetve lízingbeadás feltétele és szankciója. Kiegészült ugyanakkor a szabályozás azzal, hogy a vagyonszerző jogutódlása esetén e határidőt a jogelőd vagyonszerzésétől kell számítani. Új előírás továbbá, hogy az ingatlan lízingszerződések esetében a kedvezmény feltétele, hogy a lízingbeadás tényét a vagyonszerző a tulajdonjog fenntartással történő vétel tényének ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével igazolja. Ez jelentős adminisztrációs terhet jelenthet, és a lízingszerződés futamidő előtt történő megszűnése esetén időigényes eljárást vonhat maga után.

Dr. Horváth Dóra
Réti, Antall és Madl Ügyvédi Iroda

Dr. Égertz Andrea
Réti, Antall és Madl Ügyvédi Iroda

the sixth month in the tax year. If it does so, it will only be required to pay the difference between the duty amounts calculated based on the two duty rates and an additional 50% of this difference. However, if the Tax Authority establishes in the course of a tax inspection that the statement specified above is incorrect, the acquirer of the property will be required to pay twice the difference between the duty amounts. After 23 January 2009, the Tax Authority will initiate inspections ex officio to check compliance with the statutory conditions when the two-year deadline has passed.

The rule that the acquired property must be sold within two years has not been amended. A new rule has been added: if there is a legal succession regarding the acquirer of the property, the two-year deadline will still expire regardless of the legal succession when two years pass from the day the legal predecessor acquired the real estate. In addition, the duty relief for leasing contracts will only be available if the acquirer of the property certifies that a leasing contract has been concluded regarding the given property by having it registered in the Land Register that the property has been sold with the retention of title. This latter rule will be a significant administrative burden for leasing companies. Also, if the leasing contract is terminated before the term of the leasing expires, the deletion of the fact of sale with the retention of title from the Land Register may be a time-consuming procedure.

Dr. Dóra Horváth
Réti, Antall & Madl Landwell

Dr. Andrea Égertz
Réti, Antall & Madl Landwell

Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 336 • 19 January 2009

Legal Disclaimer: The material contained in this alert is provided for general information purposes only and does not contain a comprehensive analysis of each item described. Before taking (or not taking) any action, readers should seek professional advice specific to their situation. No liability is accepted for acts or omissions taken in reliance upon the contents of this alert.

If you no longer wish to receive Tax & Legal Alert, please write to the following e-mail address: tax.alert@hu.pwc.com

© 2009 PricewaterhouseCoopers Kft. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to the Hungarian firm of PricewaterhouseCoopers Kft. or, as the context requires, the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited, each of which is a separate and