

## Amit minden ingatlan vásárlónak és eladónak tudni érdemes 2012

Ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges. Mivel ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges, és mivel az okirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha ügyvéd ellenjegyzéssel látta el vagy közjegyző készítette, az ingatlan adásvételi szerződést ügyvédnél vagy közjegyzőnél kell megkötni.

A szerződéskötésnél a feleknek vagy személyesen kell jelen lenniük, vagy meghatalmazottal kell képviseltetniük magukat. A meghatalmazással szemben ugyanolyan alaki követelmények vannak, mint a szerződéssel szemben, tehát ezt is ügyvédnél vagy közjegyzőnél kell elkészíttetni. Ha a meghatalmazást külföldön adják, a nyilatkozattevő aláírását (kézjegyet) a magyar külképviseleti hatósággal kell hitelesíttetni, illetőleg az aláírás (kézjegy) hitelesítésére jogosult külföldi szerv által történt hitelesítést kell a magyar külképviseleti hatósággal hitelesíttetni (diplomáciai hitelesítés, illetve felülhitelesítés). A kiskorú szerződők nevében törvényes képviselőik járnak el.

Mivel az ügyvéd vagy közjegyző köteles megfelelő módon meggyőződni a felek személyazonosságáról, a szerződéskötésnél szükség van a személyi igazolványokra. Ezen kívül – mivel a szerződésbe ezeket az adatokat is bele kell foglalni –, ha a személyi igazolvány nem tartalmazza őket, szükség van a lakcímet és a személyi azonosítót (személyi számot) igazoló hatósági igazolványra, továbbá – mivel ki kell tölteni egy adóhatósági adatlapot – az adóigazolványra. A szerződéskötésnél szükség van az ingatlan minél frissebb, de 30 napnál semmiképpen sem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatára. Ennek vagy a földhivatal által kiadott, vagy pedig a Takarnet ingatlan-nyilvántartási programmal letöltött hiteles másolatnak kell lennie – az utóbbi irodánkban, földhivatali ügyfélfogadási időn kívül is beszerezhető!

Gyakran előfordul, hogy a szerződéskötéskor még valamilyen (pénzügyi, önkormányzati, stb.) tartozás, illetve az ezeket biztosító jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, esetleg végrehajtási jog terheli az ingatlant. Ez nem akadályozza a szerződés megkötését, sőt az eladók általában éppen a szerződéskötéskor átvett előlegből, illetve foglalóból tudják kiegyenlíteni a tartozásokat, és ez által tehermentessé tenni az ingatlant. Természetesen szükség van jogi biztosítékokra, de általánosságban igaznak tekinthető, hogy ha a vételár fennmaradó része fedezi a tartozásokat, a vevők biztonságban vannak. Ha az eladók a tulajdoni lapon még szereplő tartozást már kiegyenlítették, célszerű az ezt igazoló törlési engedélyt a szerződéskötéskor bemutatniuk.

Az is előfordul, hogy a tulajdoni lapon még szerepel olyan személy hasznélvezeti joga, aki már elhalálozott. Ilyen esetben célszerű, ha az eladók – a halotti anyakönyvi kivonat eredeti példányával – még a szerződéskötést megelőzően gondoskodnak a hasznélvezeti jog törléséről a földhivatalban, vagy pedig magukkal viszik a halotti anyakönyvi kivonatot a szerződéskötésre.

A szerződéskötéskor a vevők – ha nem egy összegben egyenlítik ki a vételárat – általában foglalót adnak át, vagy a vételárból átadott összeg egy részét a felek foglalónak minősítik. A foglaló – amelynek szokásos mértéke a vételár kb. 10 százaléka –, a hozzá fűződő joghatások miatt, kölcsönös biztosítékot jelent a felek számára a másik fél teljesítését illetően. Ha a szerződést teljesítik, a foglalót a vételárba be kell számítani, ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Ha a szerződés teljesítése a vevők hibájából hiúsul meg, az adott foglalót elvesztik, ha az eladók hibájából, a kapott foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni. Fontos tudnivaló, hogy foglaló adásának érvényes (ingatlan adásvétel esetén tehát írásba foglalt) szerződés a feltétele. Érvényes szerződés hiányában az esetleg átadott vételár részlet csak előlegnek minősülhet, foglalónak nem.

Általánosnak mondható az a gyakorlat, hogy a vevők az ingatlan részükre egyidejűleg történő birtokbaadáshoz kötik a vételár teljes megfizetését, ugyanakkor az eladók a vételár részükre egyidejűleg történő teljes megfizetéséhez a birtokbaadást. Ez ugyancsak kölcsönös biztosítékot jelent a felek számára.

Az eladókat biztosítja az az ugyancsak általános gyakorlat, hogy a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják a tulajdonjogukat. Természetesen más biztosítékok is számításba jönnek (késedelmi kamat, kötbér, elállási jog, letét, stb.), amelyekről az ügylet körülményeinek és a felek igényeinek ismeretében a szerződést készítő ügyvéd vagy közjegyző tud részletes tájékoztatást adni.

Ha a vevők a vételár megfizetéséhez valamilyen kölcsönt kívánnak igénybe venni, erről a szerződéskötéskor tájékoztatniuk kell az ügyvédet vagy a közjegyzőt, mert a hitelezők általában megkövetelik, hogy a szerződés tartalmazza ezt a körülményt. Célszerű továbbá megérdeklődni a hitelezőtől, van-e valamilyen különleges kívánsága a szerződés tartalmával kapcsolatban, mert például a pénzüzetek eltérő gyakorlatot folytatnak. Fontos tudnivaló, hogy a kölcsön folyósítását általában a vevők egyidejű tulajdonszerzéséhez kötik, ami azt jelenti, hogy a kölcsönből fizetendő összegnek a vételár utolsó részletének kell lennie.

2012. január 1-től lakóingatlan eladása vagy egy évnél hosszabb idejű bérbeadása esetén a tulajdonos köteles az épületről egy ún. energetikai tanúsítványt készíttetni, és azt a szerződés megkötését megelőzően át kell adnia a vevőnek, vagy be kell mutatnia a bérlőnek. Ugyanakkor - a korábbi híresztelésekkel ellentétben - a földhivatali kérelemhez nem kell mellékelni a tanúsítványt. A tulajdonosváltásnak tehát nem feltétele az energetikai tanúsítvány!

*Az ingatlan adásvételek kapcsán az eladóknak adóbevallási-, a vevőknek pedig illeték-bejelentési- és fizetési kötelezettségeik keletkeznek.* Ezekről ugyancsak az ügyvéd vagy a közjegyző ad részletes felvilágosítást. Az alapvető szabályok a következők:

Az eladásból származó jövedelmet úgy kell megállapítani, hogy a bevételből (az eladási árból) le kell vonni az ingatlan megszerzésére fordított összeget (vételnél a vételi árat, öröklésnél azt az értéket, amit a hagyatéki eljárásban rögzítettek) és az ezzel összefüggő más kiadásokat, az értéknövelő beruházásokat és az eladással kapcsolatos kiadásokat – feltéve, hogy ezek igazolt költségek. Ha a lakóingatlan eladása a szerzés évét követő második évben történik, az előzőek szerint számított összeget csökkenteni kell 10 százalékkal, a harmadik évben 40 százalékkal, a negyedikben 70 százalékkal, végül az ötödikben már 100 százalékkal, tehát ettől az évtől már nincs adóköteles jövedelem.

Az adóköteles jövedelem után az adó mértéke 16 százalék.

Lakástulajdon vétele esetén az illeték mértéke – lakásonként – 4 millió forintig 2 százalék, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 4 százalék. Lakás résztulajdonának szerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2%-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 4% illetéket kell fizetni. Más ingatlan (pl. garázs) vétele esetén az illeték mértéke 4 százalék.

Mentes az illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése, ha a szerző azon a szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított 4 éven belül lakóházat épít, és ezt az illeték hivatalnál használatbavételi engedéllyel igazolja.

A 35. életévét be nem töltött fiatal első lakástulajdonának megszerzése esetén az egyébként fizetendő illeték 50 százalékaig terjedő, de legfeljebb 40 000 Ft kedvezményre jogosult, és az így fizetendő illetékre 12 havi pótlékmentes részletfizetést is kérhet.

Ha a vevő másik lakástulajdonát a vételt megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja – amennyiben ez a számára kedvezőbb – a vásárolt és az eladott lakástulajdon terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének a különbözete.

Összeállította:

Dr. Boros László ügyvéd (BOROS Ügyvédi Iroda)

3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2

Tel./fax: 36/411-214

Mobil: 30/9674-238

E-mail: [boros.ugyvediroda@chello.hu](mailto:boros.ugyvediroda@chello.hu)

Honlap: [www.borosugyvediroda.hu](http://www.borosugyvediroda.hu)