

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Búza Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Búza Ottó ügyvéd) által képviselt (felperes címe) felperesnek a dr. Kovács Ágnes jogtanácsos által képviselt APEH Központi Hivatal jogutódja a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Közép-magyarországi Regionális Adó Főigazgatósága alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt a Fővárosi Bíróságon 19.K.33.433/2009. számon indított és ugyanezen bíróság 2010. március 12-én kelt 19.K.33.433/2009/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes részéről 8. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 19.K.33.433/2009/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 326.400 (háromszázhuszonhatezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az ingatlanforgalmazást fő tevékenységként folytató felperes a 2005. október 28. napján kelt adásvételi szerződéssel 34.000.000 Ft vételárért vásárolta meg a B.... szám alatti ingatlant. Az első fokú adóhatóság az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban Itv.) 23/A. § (1) bekezdése alapján kedvezményes, 2%-os illetékkulcs alkalmazásával kötelezte a felperest vagyonszerzési illeték megfizetésére. A határozat tartalmazta, hogy amennyiben 2007. november 11-éig a megszerzett ingatlant nem adja el és ennek megtörténtét az azt követő 15 napon belül nem igazolja, az egyébként fizetendő megállapított illeték különbözetének kétszeresét pótlólag kell megfizetnie.

A felperes az ingatlanon két éven belül több ingatlant alakított ki, melyeket továbbértékesített. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre 2006. december 22-én került sor. A felperes azonban a továbbértékesítés tényét 2007. november 26. napjáig nem jelentette be.

Az első fokú adóhatóság az Itv. 23/A. § (1), (7) és (8) bekezdései alapján határozatával 5.440.000 Ft illetékfizetési kötelezettséget állapított meg a felperes terhére. Az alperes 2278961487 számú határozatával az első fokú határozatot helybenhagyta azzal, hogy a felperes a két éven belüli továbbértékesítést határidőben nem igazolta.

A felperes keresetében a kiszabott illeték törlését, illetve az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Kifejtette, hogy az ingatlanból több ingatlant alakított ki, arra társasházat alapított, és az ingatlanok mindegyikét két éven belül elidegenítette. Mivel a továbbértékesítés megtörtént, illetékfizetési kötelezettsége nincs. Jogszabályváltozás folytán az illetékhivatal megkeresés útján ellenőrzi a továbbadás tényét. Hivatkozott továbbá az Itv. 26. § (1) bekezdésére is, a négy éven belüli lakóház építésre figyelemmel mentesül az illetékfizetés alól.

Az első fokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolásában idézte az Itv. 23/A. § (1), (7) és (8) bekezdéseit azzal, hogy nem elég az ingatlan vagy az egy ingatlanból kialakított több ingatlan két éven belüli eladása, hanem az elidegenítés igazolása is kötelező.

A 2008. január 1. napjától hatályos Itv. 23/A. § (7) bekezdése a felperes esetében nem alkalmazható, mert az egyes adótörvények módosításáról szóló 2007. évi CXXVI. törvény 379. § (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel az igazolásra nyitva álló határidő 2007. december 31-éig már eltelt.

A felperes esetében az Itv. 26. § (1) bekezdése szerinti mentesítés sem vehető figyelembe, hiszen a (2) és (11) bekezdéseire figyelemmel az erre irányuló szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkoznia kellett volna, ezt azonban a felperes elmulasztotta.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatását és a terhére megállapított illeték törlését, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és a Fővárosi Bíróság új eljárásra kötelezését kérte. Továbbra is fenntartotta, hogy a vásárolt ingatlanból több ingatlant alakított ki, valamennyit két éven belül elidegenítette, így nincs a tulajdonában olyan ingatlan, amelyre illetékkülönbözetet ki lehetne szabni. A felperes nem

vitatta, hogy feladata a továbbértékesítés igazolása, de álláspontja szerint nem ez a per tárgya, hanem hogy esetében az Itv. 23/A. § (7) bekezdésénél figyelembe vehető ingatlanok száma nulla.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes felülvizsgálati kérelmében már nem hivatkozott az Itv. 26. § (1) bekezdése szerinti illetékkedvezményre, mentességre, illetve a 2008. január 1-jétől hatályos Itv. 23/A. § (7) bekezdése szerinti adóhatósági megkeresési kötelezettségre, ezért e két jogkérdéssel a Legfelsőbb Bíróság sem foglalkozott.

Az Itv. 23/A. § (1) bekezdése szerinti az ingatlan tulajdonjogának megszerzésénél a felperes, mint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó, 2%-os kedvezményes illetékfizetésre volt jogosult. Az ezt megállapító első fokú határozat azonban tartalmazta a két éven belüli eladás és ennek igazolására vonatkozó tájékoztatást. A felperes esetében a bejelentés határideje 2007. november 16-án telt el.

A Legfelsőbb Bíróság az Itv. 23/A. § (7) bekezdésének értelmezésével kapcsolatban már több ítéletében (Kfv.I.39.349/2008, Kfv.I.39.179/2008., Kfv.I.39.078/2008.) elvi élel fejtette ki: ahhoz, hogy a felperes a vagyonszerzése után kedvezményes, 2%-os mértékű illetéket fizethessen (az egyéb törvényi feltételek teljesítése mellett) az is szükséges, hogy az ingatlan továbbértékesítését az illetékhivatalnál (állami adóhatóság) igazolja. Az Itv. 23/A. § (7) bekezdése meghatározza, hogy az igazolás milyen tartalmú okirattal teljesíthető. Az igazolás elmaradásának következménye, hogy az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét köteles megfizetni a mulasztó.

Az Itv. 23/A. § (7) bekezdésének utolsó mondata kiegészítő szabályként valóban tartalmazza, hogyha a megszerzett ingatlanból a vállalkozó több önálló ingatlant alakít ki, akkor az illetékkülönbözetet - arányosítással - csak arra az ingatlanra lehet előírni, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott célból megszerzett ingatlan illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem adott el, illetőleg nem adott pénzügyi lízingbe. Ez a szabály azonban nem mentesíti az illetékkedvezményt igénybe vevőt az Itv. 23/A. § (7) bekezdés első mondatában megfogalmazott igazolási kötelezettségtől. A felperes esetében ez azt jelenti, hogy az egy ingatlanból kialakított több ingatlan eladásánál valamennyi ingatlan két éven belüli eladását igazolni kellett

volna. Önmagában az ingatlanok két éven belüli eladása ugyanúgy nem elegendő, mintha változatlanul egy ingatlanként adta volna el, mindkét esetben szükséges az eladás tényének igazolása.

A fentiekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a pervesztes felperest a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a pervesztes felperes az Itv. 50. § (1) bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2011. január 13.

**Dr. Madarász Gabriella sk. tanácselnök, Dr. Hajnal Péter sk. előadó
bíró, Dr. Darák Péter sk. bíró**