



wts

EXPAT NEWS

JÚNIUS/JUNE

1#2015

Illeték problémák - Magyarországi lakás vásárlása esetén

Stamp duty problems - buying a flat in Hungary

Expat news címmel új rovatot indít a WTS Klient csoport. A rovat célja a Magyarországon lévő expatok tájékoztatása praktikus leírások segítségével a személyi jövedelemadón kívüli egyéb adó vonatkozású hatósági ügyekben.

WTS Klient Group now has a newsletter called Expat news, which aims to use practical hints to inform expats in Hungary about authority matters concerning taxes other than personal income tax.

Az alábbi írásunkban szeretnénk egy - munkaviszonyban, vagy kiküldetés keretei között foglalkoztatott külföldi magánszemélyeket is érintő - lakásvásárláshoz kapcsolódó, gyakorlatban már sajnos többször tapasztalt illeték fizetési hibára felhívni a figyelmet.

Lakásvásárlás esetén nem szabad elfelejteni a lakásvásárláshoz kapcsolódó visszerthes vagy átruházási illetékfizetési kötelezettségről. A lakástulajdon szerzéshez kapcsolódó illetékfizetési kötelezettség jelenlegi mértéke lakásonként a forgalmi érték 1 milliárd forintjáig 4%, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2%, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint.

Az adóhatóság fizetési meghagyásban értesíti a magánszemélyt az illetékfizetési kötelezettségéről, mely jellemzően magyar nyelven készül. Annak érdekében, hogy a magánszemély illetékfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tudjon tenni, a fizetési meghagyásban leírtak szerint szükséges eljárni. A nyelvi akadály miatt azonban a pontos adóhatósági utasításokat sokszor nehéz teljesíteni, mely előre nem várt komplikációkat eredményezhet. (Megjegyeznénk, hogy a fizetési kötelezettség teljesítéséhez elengedhetetlen, hogy a magánszemély rendelkezzen adóazonosító jellel.)

Vegyünk egy példát. Egy német házaspár magyarországi ingatlant vásárol. Az ingatlan egy 25 millió forint forgalmi értékű budapesti lakás, melyben 50-50% tulajdoni hányadot szereznek. Férj is és feleség is külön értesítést kap az adóhatóságtól az 500 ezer Ft/fő illetékfizetési kötelezettségükről. A fizetési meghagyásban leírtak szerint a helyes eljárás az lenne, ha a házaspár az illetékek összegét külön-külön banki utalással teljesítené az adóhatóság értesítésében megjelölt számlaszámára a megfelelő adóazonosító jel (és esetleg név) feltüntetésével a közlemény rovatban.

Tegyük fel, hogy a házaspár azonban, a helyes gyakorlattal ellentétben, egy összegben 1 millió forintot utalt a megadott számlaszámára és a közlemény rovatban a feleség adóazonosító jelét tüntették fel.

In this article we would like to draw attention to what is unfortunately a rather frequent duty payment error related to home buying, which can also affect foreign private individuals employed or posted in Hungary.

When buying a house we must not forget about the related stamp duty liability. The current rate of the duty on acquiring residential property is 4% per property up to a sales value of HUF 1 billion, and 2% on any excess portion, but no more than HUF 200 million per property.

The tax authority informs the private individual about the duty liability in a payment order, usually prepared in the Hungarian language. To comply with the duty payment obligation in full, private individuals must act in accordance with the payment order. However, the language barrier means it is often difficult to obey the tax authority's instructions precisely, which sometimes can result in unexpected complications. (It should be noted that private individuals must have a tax identification number to fulfil the payment obligation.)

Let us take a look at an example. A married couple from Germany buys a property in Hungary. This flat in Budapest has a sales value of HUF 25 million, and the couple each obtain a share of 50%. Both the husband and the wife receive separate notification from the tax authority requesting a duty payment of HUF 500,000 per person. The payment order prescribes that the couple must pay their respective duties in separate bank transfers to the tax authority's account specified in the notification, stating their tax identification number (and optionally their name) in the notes field.

Let us presume, however, that contrary to good practice the couple transferred HUF 1 million to the given bank account in one lump sum, and stated the wife's tax identification number in the notes field.

Tapasztalatunk alapján az adóhatóság ebben az esetben a befizetés teljes összegét a feleség adófolyószámlájára könyvelte fel. Így a feleség adófolyószámláján (illetékek alszámláján) 500 ezer Ft túlfizetés, míg a férj adófolyószámláján 500 ezer Ft illetékhány mutatkozik. A férj „rendezetlen” illetékfizetési kötelezettségére tekintettel az adóhatóság automatikusan késedelmi pótlékot számított fel (a jegybanki alapkamat kétszeresének mértékében) az esedékesség napjától addig a napig, amíg a hiány fennáll, de legfeljebb három évig.

A jövőbeni kellemetlen meglepetések elkerülése érdekében tehát javasolt legalább évente egyszer leellenőrizni a magyar adóhatóságnál vezetett adófolyószámlát és megbizonyosodni arról, hogy valóban minden adó- és egyéb fizetési kötelezettségünket maradéktalanul teljesítettük.

Az adófolyószámla ellenőrzést adótanácsadó kollégáink egy egyszerű meghatalmazás birtokában bármikor szívesen elvégzik.

In our experience, the tax authority would register the entire amount paid under the wife's tax current account in this case, generating an overpayment of HUF 500,000 on the wife's tax current account (duties sub-account) and a duty shortfall of HUF 500,000 on the husband's tax current account. Given that the husband failed to meet his duty payment obligation, the tax authority would automatically impose a default charge (double the base rate of the Hungarian National Bank) from the due payment date and for as long as the shortfall exists, but for no more than three years.

Thus to avoid unpleasant surprises in the future we recommend that you check your tax current account at the Hungarian tax authority at least once a year, and make sure that all tax and other payment obligations have been duly fulfilled.

Our tax consultant colleagues will be glad to check your tax current account at any time if you provide simple authorisation.

A hírek szerzői igyekeztek olvasható, ugyanakkor szakkerü általános információval szolgálni. A leírtak általános jellegéből adódóan, valamint az esetleges jogszabályi változások miatt kérjük, hogy a leírtak személyre szabott értelmezésével kapcsolatban lépjenek kapcsolatba velünk.

The authors of the news articles have endeavoured to provide general information that both reads well and is professional. Given the general nature of the content and possible changes to legal regulations, please contact us if you require this information tailored to your personal circumstances.



Kiss Réka
Senior manager
Global expat services leader
reka.kiss@klient.hu



Gyányi Tamás
Partner
tamas.gyanyi@klient.hu

1143 Budapest, Stefánia út 101-103.
Telefon: +36 1 887 3700
Fax: +36 1 887 3799
www.klient.hu

Adótanácsadás » Pénzügyi tanácsadás » Jogi tanácsadás » Könyvelés » Bérszámfejtés
Tax Consulting » Consulting » Legal Consulting » Accounting » Payroll