

Fata László

Lakáshitel támogatás

Törvényi háttér

Frissítve: 2014. 04. 04.

1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról

1. számú melléklet az 1995. évi CXVII. törvényhez

Az adómentes bevételekről

2. A lakáshoz kapcsolódóan adómentes:

2.7. a munkáltató által lakáscélú felhasználásra a munkavállalónak hitelintézet vagy a kincstár útján, annak igazolása alapján, a 9.3. pontban és az adópolitikáért felelős miniszter rendeletében meghatározott feltételek és eljárás szerint nyújtott, vissza nem térítendő támogatás (ideértve a munkáltató által lakáscélú felhasználásra nyújtott kölcsön elengedett összegét, továbbá a lakáscélú felhasználásra hitelintézettől vagy korábbi munkáltatótól felvett hitel visszafizetéséhez, törlesztéséhez, a hitelhez kapcsolódó más kötelezettségek megfizetéséhez nyújtott támogatást is) a vételár, a teljes építési költség vagy a korszerűsítés költségének 30 százalékáig, de több munkáltató esetén is a folyósítás évét megelőző négy évben ilyenként folyósított összegekkel együtt legfeljebb 5 millió forintig terjedő összegben, feltéve, hogy a lakás szobaszáma nem haladja meg a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott méltányolható lakásigényt (lakáscélú munkáltatói támogatás);

9.3. A lakáscélú munkáltatói támogatás adómentességével kapcsolatos szabályok

9.3.1. Lakáscélú felhasználás:

- a) a belföldön fekvő lakás tulajdonjogának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak adásvétel vagy más visszterhes szerződés keretében történő megszerzése (ideértve a lakás zártvégű lízingbe vételét is),
- b) a belföldön fekvő lakás építése, építtetése,
- c) a belföldön fekvő lakás alapterületének legalább egy lakószobával történő bővítését eredményező növelése,
- d) a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet szerint meghatározott korszerűsítés.

9.3.2. A lakáscélú munkáltatói támogatás akkor tekinthető adómentesnek, ha a munkáltató a támogatás folyósításának évét követő év május 31-éig, lakás építéséhez, építtetéséhez, alapterületének növeléséhez és korszerűsítéséhez adott támogatás esetén a folyósítás évét követő második év május 31-éig rendelkezik az adópolitikáért felelős miniszter rendeletében meghatározott igazolásokkal. Ha a munkáltató nem rendelkezik az adópolitikáért felelős miniszter rendeletében meghatározott igazolásokkal, a lakáscélú munkáltatói támogatás 20 százalékkal növelt összegben a támogatásban részesült magánszemély munkaviszonyból származó jövedelmének minősül. E jövedelem megszerzésének időpontja a támogatás folyósításának évét követő év május hónapja, lakás építéséhez, építtetéséhez, alapterületének növeléséhez és korszerűsítéséhez adott támogatás esetén a folyósítás évét követő második év május hónapja.

9.3.3. A hitelintézet, a kincstár a közvetítésével nyújtott lakáscélú munkáltatói támogatásról kiállított igazolás adattartalmáról, a munkáltató a kölcsön általa elengedett összegéről adatot szolgáltat az állami adóhatóságnak.

12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról

3. § (1) Méltányolható a lakásigény, ha a lakás lakószobáinak a száma és a lakás építési (vásárlási) költsége a (2) és (3) bekezdésekben foglalt feltételeknek megfelel.

(2) A lakásigény mértéke az igénylő és a vele együttköltöző családtagok (házastárs, élettárs, kiskorú gyermek, valamint a 7. §-ban - a jövedelmüktől függetlenül - meghatározott családtagok) számától függően a következő:

- a) egy-két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba,
- b) három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba,
- c) négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba.

Minden további személy esetében fél lakószobával nő a lakásigény mértéke. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében minden további személynél a lakásigény mértékének alsó határa fél lakószobával, de legfeljebb három lakószobáig nő, felső határa egy lakószobával nő. Kettő fél lakószobát egy lakószobaként kell figyelembe venni.

(3) A (2) bekezdés alkalmazásánál a padlóburkolat jellegétől függetlenül:

- a) a fél lakószoba hasznos alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert,
- b) a lakószoba hasznos alapterülete meghaladja a 12 négyzetmétert, de - a meglévő, kialakult állapotot kivéve - legfeljebb 30 négyzetméter, amennyiben ennél nagyobb, úgy két szobaként kell számításba venni. Amennyiben a nappali szoba, az étkező és a konyha osztatlan közös térben van, és hasznos alapterületük együttesen meghaladja a 60 négyzetmétert, úgy - egy lakás esetén egy alkalommal - két szobaként kell figyelembe venni,
- c) a lakószoba legalább egy 2 méter széles - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

...

(5) Az együttlakó fiatal gyermektelen házaspár esetében a méltányolható lakásigény meghatározásánál legfeljebb két születendő gyermeket, egygyermekes fiatal házaspárok esetében további egy születendő gyermeket is számításba kell venni.

(6) E rendelet 3. § (5) bekezdése, valamint 5/A. §-a alkalmazásában fiatal a házaspár, ha a kölcsön vagy lakásvásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötése időpontjában a házastársak egyike sem töltötte be a 40. életévét.

A nemzetgazdasági miniszter 15/2014. (IV. 3.) NGM rendelete az adómentes munkáltatói lakáscélú támogatás folyósításának szabályairól

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 81. § (1) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az egyes miniszterek, valamint a Miniszterelnökséget vezető államtitkár feladat- és hatásköréről szóló 212/2010. (VII. 1.) Korm. rendelet 73. § c) pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. § (1) A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 1. számú melléklet 2. pont 2.7. alpontja szerinti munkáltatói lakáscélú támogatás (a továbbiakban: támogatás) adómentességét a) a támogatás folyósításáról szóló, a 2. §-ban meghatározott eljárásban a hitelintézet vagy a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: kincstár) által kiállított igazolás, és

b) a magánszemély által a munkáltató részére átadott, a saját lakásával összefüggő körülményeket igazoló, a 3–6. §-ban meghatározott okiratok, bizonylatok

igazolják azzal, hogy a magánszemély saját lakása az a lakás, amelyben a magánszemély bármely arányban tulajdonos vagy haszonélvezettel bír. E rendelkezés alkalmazásában a magánszemély saját lakásának minősül az a lakás is, amelynek bármely arányú tulajdonjogát, haszonélvezetét a magánszemély a támogatás felhasználásával szerzi, ideértve a tulajdonjog zártvégű lízing keretében történő megszerzését is.

(2) A magánszemély – függetlenül a munkaviszonyának esetleges megszűnésétől – az (1) bekezdés b) pontja szerinti okiratokat, bizonylatokat – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel –

a) a lakása tulajdonjogának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak a megszerzése – ideértve a lakás tulajdonjogának zártvégű lízingszerződés keretében történő megszerzését is – vagy lakáscélú felhasználásra felvett hitel visszafizetése, törlesztése esetén a támogatás folyósítása évét követő év április 15-éig, vagy

b) lakás építése, építtetése, alapterületének növelése és korszerűsítése esetén a folyósítás évét követő második év április 15-éig köteles a munkáltatónak átadni.

(3) A munkáltató saját döntése alapján

a) a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben legkésőbb a támogatás folyósítása évét követő év május 31-éig, vagy

b) a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben legkésőbb a folyósítás évét követő második év május 31-éig

átadott okiratokat, bizonylatokat is elfogadhatja, ha ez az Szja tv. 1. számú melléklet 9. pont 9.3.2. alpontjában meghatározott adókötelezettség teljesítését nem akadályozza.

(4) A támogatás adómentessége feltételeinek fennállását a munkáltató vizsgálja. Az adómentesség feltételeinek fennállását utólag kell vizsgálni, de a munkáltató a támogatásra való jogosultság megállapításához a

magánszemélytől a 3-5. §-ban felsorolt okiratokat, bizonylatokat a támogatás folyósítását megelőzően is bekérheti.

(5) A munkáltató saját nyilvántartásában szereplő, továbbá a támogatás folyósítását megelőzően már igazolt tényeket, körülményeket ismételtén akkor sem kell igazolni, ha a támogatást több adóévben vagy az adóéven belül több részletben nyújtják.

(6) A munkáltató a hitelintézettel vagy a kincstárral kötött megállapodás alapján az (1) bekezdés b) pontja szerinti okiratok helyett a hitelintézetnek vagy a kincstárnak a támogatás adómentességének fennállásáról szóló igazolását is elfogadhatja azzal, hogy

a) a hitelintézetnek vagy a kincstárnak nem kell vizsgálnia azon tényeket és körülményeket, amelyek fennállását a munkáltató nyilatkozatával a saját nyilvántartása alapján igazol, és

b) a munkáltatónak a 4. § szerinti okiratot ebben az esetben is be kell szereznie.

(7) A támogatás adómentességének fennállásáról szóló igazolást a hitelintézet vagy a kincstár akkor adja ki, ha a magánszemély a 3. és 5-6. §-ban felsorolt okiratokat a (2) vagy a (3) bekezdésben meghatározott időpontig a részére átadja. A támogatás adómentességének fennállásáról szóló igazoláson a hitelintézet vagy a kincstár külön feltünteti azt az összeget, amelyre vonatkozóan az adómentesség feltételeinek fennállása nem állapítható meg. A hitelintézet külön megállapodás hiányában is igazolhatja, hogy a lakás szobaszáma megfelel a 3. §-ban meghatározott méltányolható lakásigény feltételeinek.

(8) A munkáltató által lakáscélú felhasználásra nyújtott kölcsön elengedése esetén az (1) bekezdés a) pontja szerinti igazolást a munkáltató saját, a kölcsön nyújtásával összefüggő nyilvántartása helyettesíti. A munkáltató köteles a (2) vagy a (3) bekezdésben meghatározott időpontig az (1) bekezdés b) pontja vagy a (6) bekezdés szerinti okiratokat, bizonylatokat is beszerezni, ha azok a kölcsön elengedésének időpontjában nem állnak még rendelkezésre, és a magánszemély azokat később sem nyújtotta be.

2. § (1) Az a hitelintézet, amely a munkáltató megbízásából a támogatás átutalását indította, vagy a támogatás átutalását indító kincstár az 1. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott igazolást akkor adja ki, ha a munkáltató megbízásából a támogatás összegét

a) a magánszemélynek bármely hitelintézetnél vezetett fizetési vagy hitelszámlájára, vagy

b) a magánszemély javára a hitelt nyújtó hitelintézet törlesztéshez használt központi elszámoló számlájára

folyósítja, függetlenül attól, hogy a hitelintézet vagy a kincstár a támogatás átutalását a munkáltató támogatási célból nyitott elkülönített fizetési számlájáról teljesítette-e.

(2) Lakáscélú felhasználásra felvett hitel visszafizetésére, törlesztésére adott támogatás esetén a magánszemély nyilatkozik a munkáltatójának az (1) bekezdésben említett számla számáról, továbbá az adóhatóság részére történő

adatszolgáltatás teljesítésének céljából hozzájárul ahhoz, hogy a munkáltató a (3) és (4) bekezdésben meghatározott adatokat a hitelintézet részére átadja.

(3) A magánszemély a (2) bekezdés szerinti nyilatkozatban

a) a saját önálló (giro-képes) hitelszámláját,

b) a hitelt nyújtó hitelintézet törlesztéshez használt központi elszámoló számláját, vagy

c) a saját, a hitelt nyújtó hitelintézetnél vezetett folyószámláját jelölheti meg.

(4) Az (1) bekezdés szerinti igazolás kiállításának feltétele, hogy a munkáltató előzetesen vagy az átutalással egyidejűleg nyilatkozatot tegyen a hitelintézet vagy a kincstár részére arról, hogy az általa folyósított összeget a támogatás céljából adja. A munkáltatói nyilatkozatnak tartalmaznia kell a magánszemély nevét és adóazonosító jelét. A hitelintézet vagy a kincstár saját döntése alapján a munkáltató utólagos nyilatkozatát is elfogadhatja.

(5) A hitelintézet vagy a kincstár a (4) bekezdés szerinti nyilatkozattételhez papír alapú vagy elektronikus nyomtatványt rendszeresíthet. A nyomtatvány a magánszemély természetes személyazonosító adataira és a munkáltató által az adóévben juttatott támogatás együttes összegére vonatkozó adatot is tartalmazhat.

(6) A munkáltató megbízásából a támogatást folyósító hitelintézet vagy kincstár az (1) bekezdés szerinti igazolást a támogatásnak a magánszemély részére való átutalásának évét követő év január 31-éig állítja ki a munkáltató részére.

(7) A munkáltató megbízásából a támogatást folyósító hitelintézet vagy kincstár a támogatás magánszemély részére való átutalásának évét követő év január 31-éig az e célra az állami adóhatóság által előírt formában, az ügyfélkapun keresztül adatot szolgáltat az állami adóhatóság részére a magánszemély nevééről, adóazonosító jeléről és a támogatás összegéről.

3. § (1) A lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: Kormányrendelet) meghatározott méltányolható lakásigénynek való megfelelés vizsgálata során a lakás szobaszámát a magánszemély azon nyilatkozata alapján kell meghatározni, amely a lakás szobáinak alapterületét szobánként külön-külön tartalmazza. A lakás szobáinak számát a Kormányrendelet szabályai szerint kell meghatározni.

(2) A méltányolható lakásigénynek való megfelelés vizsgálata során az együttműködő vagy együttlakó, a Kormányrendelet szerinti családtagok számát a lakást a családtag lakóhelyeként vagy tartózkodási helyeként feltüntető érvényes lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolata vagy a családtag korábbi, a méltányolható lakásigény feltételének való megfelelés vizsgálatának időpontjára vonatkozó lakcímet igazoló, a lakcímnnyilvántartást vezető hatóság által kiállított igazolás igazolja.

(3) Az együttlakó gyermektelen vagy egygyermekes házaspár esetében a méltányolható lakásigény meghatározásánál figyelembe veendő születendő gyermeket vagy gyermekeket a Kormányrendelet szerinti megelőlegező kölcsön igénybevételére vonatkozó szerződés alapján a megelőlegező kölcsönt nyújtó hitelintézet által kiállított okirat igazolja.

(4) A méltányolható lakásigény feltételének való megfelelés a támogatás folyósítása évének első napjától az 1. § (2) vagy (3) bekezdésében meghatározott időpontig terjedő időszak bármely napjára vonatkozóan vizsgálható.

(5) Az (1)-(4) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha a méltányolható lakásigénynek való megfelelést a hitelintézet vagy a kincstár vagy a munkáltató bármely oknál fogva korábbi időpontban az akkor hatályos rendelkezések alapján már megvizsgálta és megállapította, e feltétel fennállása a korábbi vizsgálatról készült okirat másolatával vagy a hitelintézet erről szóló igazolásával is igazolható.

(6) Lakás építése, építtetése esetén az (1) bekezdés szerinti dokumentumokat a magánszemély az együttműködő családtagok várható számáról szóló nyilatkozata is pótolhatja, feltéve, hogy a lakásra vonatkozó használatbavételi engedély az 1. § (2) vagy (3) bekezdésben meghatározott időpontig nem áll a magánszemély rendelkezésére.

4. § A korábbi munkáltatótól a folyósítás évében és az azt megelőző négy évben kapott támogatás összegét az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 46. § (5) bekezdése szerint a munkaviszony megszűnésekor kiadott igazolás vagy – ha az igazolás erre vonatkozó adatot nem tartalmaz – a magánszemély nyilatkozata igazolja.

5. § (1) A támogatás összege és a vételár, a teljes építési költség, valamint a korszerűsítésre fordított költség arányára vonatkozó feltételnek való megfelelést

a) lakás tulajdonjogának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak a megszerzése, továbbá az ilyen célból lakáscélú felhasználásra felvett hitel esetén a tulajdonjog, a földhasználati jog megszerzésére vonatkozó érvényes szerződés, vagy

b) lakás építése, építtetése, lakás alapterületének növelése, korszerűsítése, továbbá az ilyen célból lakáscélú felhasználásra felvett hitel esetén a 6. § (1) bekezdés b) vagy c) pontjában felsorolt, a támogatás összegének felhasználását igazoló okiratok, vagy az építés, építtetés, alapterület-növelés, korszerűsítés költségeit tartalmazó költségvetés alapján kell vizsgálni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a hitelintézettől vagy a korábbi munkáltatótól lakáscélú felhasználásra felvett hitel visszafizetéséhez, törlesztéséhez, a hitelhez kapcsolódó és azzal összefüggésben nyilvántartott más kötelezettségek – ideértve különösen a kamatot, a késedelmi pótlékot, a végrehajtási díjat, a jelzálogjog törlesztésének díját, az előtörlesztési díjat és az olyan biztosítás díját, amelynek biztosítói teljesítése kizárólag a hitel törlesztését szolgálja – megfizetéséhez nyújtott támogatás esetén a vételár, a teljes építési költség, a korszerűsítésre fordított költség és a támogatás arányára vonatkozó feltételnek való megfelelés igazolására a hitelintézettel, korábbi munkáltatóval fennálló hitelszerződés is elfogadható, ha az

tartalmazza az Sza tv. 1. számú melléklet 9. pont 9.3.1. alpontjában meghatározott lakáscélú felhasználás költségére vonatkozó adatot.

6. § (1) A támogatás felhasználását

a) lakás tulajdonjogának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak a megszerzése esetén az érvényes szerződés és az ingatlanügyi hatóságnak a tulajdonjog, földhasználati jog bejegyzését igazoló okirata, vagy az előzőekben felsorolt dokumentumok helyett a tulajdoni lap, valamint – a támogatás folyósítását megelőző hat hónapon belül és a folyósítás évét követő év március 31. napja közötti időszakra vonatkozó – az összeg felhasználását – ideértve különösen a vételárnak az eladó részére történő kifizetését – igazoló okirat;

b) lakás építése, építtetése és lakás alapterületének növelése esetén a jogerős építési engedély, valamint az összeg felhasználását igazoló, a támogatás folyósítását megelőző hat hónapon belül és a folyósítás évét követő év utolsó napjáig kiállított, a magánszemély vagy a magánszemély Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója nevére kiállított számla;

c) lakás korszerűsítése esetén a támogatás folyósítását megelőző hat hónapon belül és a folyósítás évét követő év utolsó napjáig kiállított, a magánszemély vagy a magánszemély Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója nevére kiállított számla;

d) a magánszemély által adósként, adóstársként hitelintézetnél vagy korábbi munkáltatótól lakáscélú felhasználásra felvett hitel visszafizetéséhez, törlesztéséhez, a hitelhez kapcsolódó más kötelezettségek megfizetéséhez nyújtott támogatás esetén a hitelintézettel, korábbi munkáltatóval fennálló hitelszerződés, továbbá – a támogatás folyósításának évére vonatkozó – az összeg felhasználását, a hitel törlesztését igazoló okirat, különösen számla-kivonat; vagy

e) az a)–d) pontban felsorolt okiratok, bizonylatok másolata

igazolja azzal, hogy amennyiben a támogatást hitelintézetnél a (2) bekezdés c) pontja szerinti szerződés alapján felvett hitel visszafizetéséhez nyújtják, akkor a támogatás felhasználásának igazolásához az a kölcsön- vagy hitelszerződés is szükséges, amelyből származó követelés törlesztése, visszafizetése érdekében a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott szerződést megkötötték.

(2) Az (1) bekezdés d) pontjának alkalmazásában lakáscélú felhasználásra felvett hitelről szóló szerződésnek minősül

a) a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény szerinti lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződés, függetlenül a szerződéskötés időpontjától, ide nem értve a hitelszerződésből vagy a hiteligénylésből megállapítható módon felújítási célból felvett hitelről vagy kölcsönről szóló szerződést,

b) az a hitel- vagy kölcsönszerződés, amelyet lakást terhelő jelzálogjog nem biztosít, de amelyet a hitelszerződésből vagy a hiteligénylésből megállapítható módon az Sza tv. 1. számú melléklet 9. pont 9.3.1. alpontja szerinti lakáscélú felhasználás céljából kötöttek, vagy

c) az a kölcsön- vagy hitelszerződés, amelyet a hitelszerződésből megállapítható módon az a) és b) pontban meghatározott kölcsön- vagy

hitelszerződés visszafizetése, törlesztése céljából kötöttek, ideértve a gyűjtőszámlahitel-szerződést is.

(3) Az (1) bekezdés d) pontja szerinti igazolás beszerzése nem szükséges akkor, ha a hitelintézettől lakáscélú felhasználásra felvett hitel visszafizetéséhez, törlesztéséhez, a hitelhez kapcsolódó más kötelezettségek megfizetéséhez nyújtott támogatást a magánszemély önálló (giro-képes) hitelszámlájára, vagy a hitelt nyújtó hitelintézet törlesztéshez használt központi elszámoló számlájára utalják.

(4) Nem vehető figyelembe a további támogatás felhasználásának igazolása során az az (1) bekezdés szerint igazolt azon összeg, amelyet a munkáltató bármely korábban folyósított támogatás felhasználásának igazolása során már figyelembe vett.

7. § Az adómentesség feltételeinek vizsgálata során nem kell vizsgálni azt a körülményt, hogy ugyanazon lakáshoz kapcsolódóan a magánszemélyen kívül más személy – különösen a magánszemély hozzátartozója – részesül-e vagy részesült-e a támogatásban.

8. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

9. § E rendeletet a hatálybalépését követően folyósított támogatásokra kell alkalmazni. A munkáltató választása szerint e rendelet rendelkezései a 2014. január 1-jén vagy azt követően nyújtott támogatásokra is alkalmazhatók.

2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról

6. § (1) E törvényben, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályok vonatkozásában

76. lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződés: ingatlanra alapított jelzálogjog - ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is - fedezete mellett megkötött olyan hitel- vagy kölcsönszerződés,

a) amelyben a felek által okiratban rögzített hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése, felújítása, vagy

b) amelynek igazolt célja az *a)* pontban meghatározott célokra nyújtott kölcsön kiváltása és ennek összege kizárólag a hitelnnyújtók közötti árfolyamkülönbség miatt, valamint az eredeti hiteltartozás lezárásához és az új hitel folyósításához kapcsolódó igazolt díjakkal és költségekkel haladhatja meg az eredeti hiteltartozás kiváltásakor fennálló összeget;