

{pmx}

CONSULTING GROUP KFT.

TAX REVIEW

VII.ÉVFOLYAM 6. SZÁM | 2011.SZEPTEMBER

TARTALOM: INGATLANBEFEKTE- TÉSI TÁRSASÁG

INGATLANBEFEKTESÉSI TÁRSASÁG

Az ingatlanbefektetések élénkítése Magyarországon a tőkevonzó képességének elősegítése céljából új, kedvezményes adózási forma, az ingatlanbefektetési társaságra vonatkozó szabályozás lépett életbe 2011. július 27-i hatállyal.

Az ingatlanbefektetési társaság egy külön törvényben szabályozott adózási forma {A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. Törvény}, amelyet kizárólag nyrt. formában működő vállalkozások választhatnak. A kedvezményes adózási formát alkalmazó társaság választá-

sát köteles bejelenteni az Adóhatóság részére. A kedvezményes adózási formát választó ingatlanbefektetési társaság teljes iparüzési adó, valamint társasági adó mentességet élvez {kivéve a transzferárazással kapcsolatos szabályok alkalmazását}, illetve az általa megszerzett ingatlanok után azok teljes forgalmi értékére az alacsonyabb, 2%-os illetékulcs alkalmazására jogosult. A szabályozott ingatlanbefektetési társaság ingatlan portfóliójában nem csak magyar, hanem külföldön fekvő ingatlanok is lehetnek, így megfelelő kettős adóztatási egyezményi szabályozás és megfelelő struktúra esetén, akár külföldi ingatlanok is értékesíthetők adómentesen.

Az adózási formát választó társaságnak speciális feltételeket kell teljesítenie a működését illetően, melyek közül a legfontosabbak:

- induló tőkéje legalább 10 milliárd Forint értékű (kb. 36,9 millió Euró);
- kizárólag bizonyos ingatlanokhoz kapcsolódó gazdasági tevékenységeket végez, úgy, mint ingatlan adásvétele, -bérbeadása, -üzemeltetése, ingatlankezelés, vagyongazdálkodás;
- részvényeinek legalább 25%-a a tőzsdére bevezetésre kerül, és közkezdélyben forog;
- az osztalékként kifizethető eredménynek a beszámoló jóváhagyását követő 15 napon belül legalább 90%-át osztalékként kifizeti;
- kizárólag más magyar ingatlanbefektetési társaságban, vagy további feltételeknek megfelelő projektársaságban bírhat részesedéssel;

- a kibocsátott részvényeinek együttesen legfeljebb 10%-át tulajdonolják biztosítók, vagy hitelintézetek.

Az ingatlanbefektetési társaság az ingatlanok mellett eszközeit kizárólag bankbetétekben (látra szóló, vagy lekötött bankbetét), EGT vagy OECD tagállam által kibocsátott állampapírban, vagy tőzsdén jegyzett részvényben tarthatja. Az ingatlanbefektetési társaság mérlegfőösszegének legalább 70%-át elérő ingatlan-portfólióval rendelkezik, ugyanakkor egyetlen ingatlan, vagy más ingatlanbefektetési társaságban birtokolt részesedése sem lehet magasabb, mint a mérlegfőösszegének 20%-a. Más ingatlanbefektetési társaságban legfeljebb 10%-os tulajdoni hányaddal rendelkez-

Külföldön fekvő ingatlanok esetében is alkalmazható, de az alkalmazhatóságot erősen befolyásolja az adott állammal fennálló kettős adóztatási egyezmény.

het. További feltétel, hogy a beszámolójában kimutatott idegen forrásai nem haladhatják meg a beszámolóban kimutatott ingatlanok összértékének 65%-át.

Az említett projektársaságra vonatkozóan alapfeltétel, hogy az 100%-ban ingatlanbefektetési társaság (vagy erre irányuló elővállalkozás) tulajdonában legyen, továbbá kizárólag olyan tevékenységet végezzen, amelyet a törvény az ingatlanbefektetési társaságok számára is megenged.

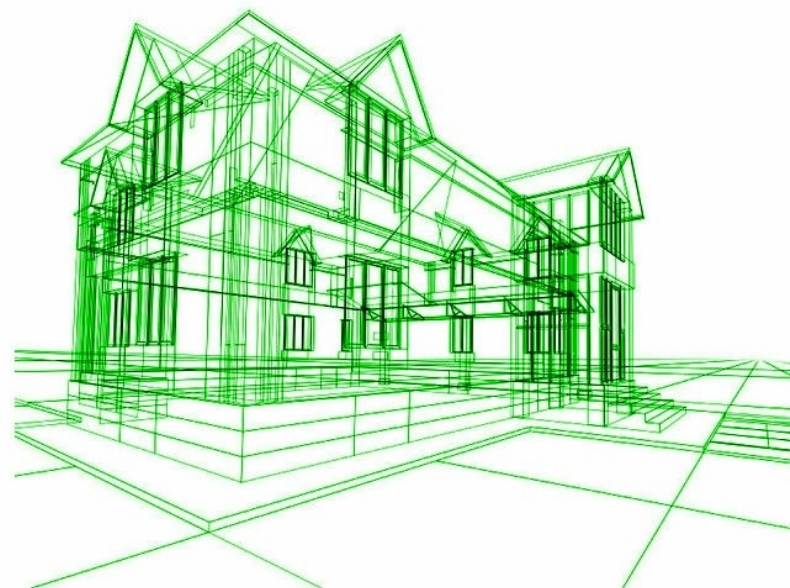
További kikötés a projektársaságra vonatkozóan, hogy a beszámolóban kimutatott eredmény 100%-át köteles kifizetni osztalékként a tulajdonos ingatlanbefektetési társaság részére. Emellett a projektársaság beszámolójában kimutatott idegen forrásai nem haladhatják meg a beszámolóban szereplő ingatlanok értékének 70%-át.



Sem az ingatlanbefektetési társaság, sem a projektársaság nem köthetnek olyan szerződést, amely az osztalék kifizetését korlátozná, vagy amely az ingatlanokra vonatkozóan harmadik személy részére vételi jogot biztosítana. Mindkettő köteles továbbá az ingatlanok kimutatott értékét legalább negyedévente a piaci értéknek megfelelő értékre helyesbíteni.

Mivel az ingatlanbefektetési társaság működése igen szigorú feltételekhez kötött, ezért a jogalko-

tó lehetővé tette ún. ingatlanbefektetési előtársaság létrehozását. Az előtársaságra, valamint az előtársaság projektársaságára is könnyített feltételek vonatkoznak, mivel mentesülnek például az alaptőkére vonatkozó kritérium, a tőzsdéi bevezetés és a közkézhányad mértékére vonatkozó kritérium teljesítése alól. Ugyanakkor az adóhatóság által történő nyilvántartásba vételtől kezdve jogosultak a kedvezményes adózási forma használatára. Az előtársaság köteles a nyilvántartásba vétel évét követő üzleti év végéig teljesíteni minden, az ingatlanbefektetési társaságra vonatkozó feltételt.



FELELŐSSÉG

A {pmx} Tax Reviewt a lehető legnagyobb gondossággal készítjük, ugyanakkor tekintetbe kell venni, hogy egy ügylet jogi megítélését számtalan egyedi, specifikus információ és körülmény befolyásolja. Ezért konkrét esetben kérjük mindig konzultáljon szakértőinkkel! A {pmx} Tax Reviewban leírtak a hírlevél-jellegéből adódóan csupán általános tájékoztatásul szolgálnak. Így ezen információk nem helyettesítik a szakmai tanácsadást, konzultációt és nem szolgálnak bármely üzleti döntés alapjául. Amennyiben a jövőben nem szeretné a {pmx} Tax Review számait megkapni, kérjük írjon az info@pmxconsulting.hu címre.