

TÁJÉKOZTATÓ (7)

A lakáscélú állami támogatás visszafizetésének felfüggesztéséről, az állam javára a támogatott ingatlanra bejegyzett jelzálogjog, illetve azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom másik ingatlanra való átjegyzéséről

A támogatással megszerzett lakóingatlanok az állam visszakövetelés iránti igényének tartama alatti elidegenítése ellenére a lakáscélú támogatást visszafizetni abban az esetben nem kell, ha az elidegenítés a lakásigény újabb lakóingatlanra való kielégítése céljából történt.

Ha a lakás tulajdonosa a lakásigényét a lakás cseréjével, vagy a lakás értékesítését követően másik lakás építése vagy vásárlása útján elégíti ki, a támogatás visszafizetésével kapcsolatos kötelezettségét építési szándék esetében három, vásárlási szándék esetében egy évig a támogatott ingatlan fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal, Pest vármegye vagy a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: **kormányhivatal**) felfüggeszti. A felfüggesztés időtartama egy alkalommal legfeljebb 2 évvel meghosszabbítható. A visszafizetési kötelezettség a lakás tulajdonosának a támogatott ingatlan elidegenítésének bejelentését követő legfeljebb 60 napon belül benyújtott kérelme alapján függeszthető fel, feltéve, hogy a támogatott személy az igénybevett támogatás összegét a „10032000-01501315 Kincstár lakáscélú kedvezmények letéti számlára” előzetesen befizette. A felfüggesztés időtartamát az igénybevett támogatás összegének kincstári letéti számlára érkezésének napjától kell számítani.

Ha a lakás tulajdonosa a határidő lejártáig az újabb lakás megszerzését hitelt érdemlően igazolja (az adásvételi vagy csereszerződés esetén a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem ingatlan-nyilvántartási bejegyzését tartalmazó hiteles tulajdoni lap másolatával, építés esetében a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány bemutatásával), **és a korábbi lakás elidegenítéséből származó teljes bevételt számlával vagy szerződéssel és értékbecsléssel igazoltan az új lakás megszerzésére fordította, az állami igény az eredeti határidő lejártáig terheli.** A korábbi lakás elidegenítéséből származó bevétel csökkenthető a lakásértékesítésből származó bevétel után az állami adóhatóság által igazoltan megfizetett személyi jövedelemadó összegével, továbbá azzal az összeggel, melyet az adós az elidegenítésből származó bevételből az értékesített lakás építését, vásárlását, bővítését szolgáló, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) 6. § (1) bekezdés 76. pontja szerinti lakáscélú hitelintézeti kölcsön egyösszegű előtörlesztésére és annak díjára fordított, de legfeljebb akkora összeggel, hogy az így csökkentett bevétel összege elérje az igénybevett közvetlen támogatások együttes összegének kétszeresét.

A támogatott ingatlan eladása, és a lakásigény újabb lakás vásárlásával való kielégítése esetén az állami igénynek az újabb ingatlanra történő átjegyzéséhez a lakástámogatási hatóság a tulajdonjog széljegyben való megjelenítését abban az esetben fogadhatja el, ha az adásvételi szerződés szerinti utolsó vételárrészt még nem fizették meg, és annak összege megegyezik a letéti számlára helyezett támogatás összegével. **Ha a tulajdonjog bejegyzése elmarad, a kérelmezőnek visszafizetési kötelezettsége keletkezik.**

Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerint **új lakás építéséhez vagy vásárlásához igénybe vett családi**

otthonteremtési kedvezményre vonatkozó támogatási szerződés megkötését követő öt éven belül az állami igényt biztosító jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom **csak abban az esetben jegyezhető át másik lakóingatlanra, ha** a támogatott személy a lakásigényét **új lakás** vásárlása, cseréje vagy építése útján elégíti ki. A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a támogatott személynek az állami igény biztosítékainak hatósági döntéssel való jogszerű átjegyeztethetőségéhez **legkorábban 2019. július 1. napján nyílt lehetősége a hatóság számára használt lakás megszerzését igazolni. Az e bekezdésbeli rendeletek alapján** nyújtott családi otthonteremtési kedvezmény esetén az állami igényt biztosító jelzálogjog teljes támogatási összeg tekintetében történő átjegyzésének feltétele az is, hogy a lakásigény kielégítését szolgáló **újabb lakás hasznos alapterületének meg kell haladnia** a családi otthonteremtési kedvezménnyel épített, illetve vásárolt új lakás hasznos alapterületét. Ha az újabb lakóingatlan hasznos alapterülete kisebb mint az értékesített támogatott (vagy egy korábbi átjegyzés következtében annak helyébe lépett) lakóingatlan, a letétbe helyezett támogatás összegének arányos hányada visszafizetett támogatásnak minősül.

A másik lakás megszerzésének hitelt érdemlő igazolása esetén a kormányhivatal határozatban megállapítja a kincstári letéti számláról a tulajdonosnak kifizethető összeget, továbbá intézkedik a terhek másik lakásra történő bejegyeztetése iránt. A Kincstár a felfüggesztés megszüntetéséről rendelkező döntés kézhezvételétől 5 napon belül átutalja a határozatban megállapított összeget a jogosult határozatban megjelölt bankszámlájára. Ha a tulajdonos a másik lakás megszerzését a felfüggesztés időtartama alatt nem igazolja, vagy kisebb értékű lakás megszerzését igazolja, úgy a kincstári letéti számlán elhelyezett összeg, illetve annak az eladási és a vételár különbözetével arányos része visszafizetett támogatásnak minősül, amelynek központi költségvetés javára történő átvezetéséről a határozat alapján a Kincstár intézkedik. A támogatott személy akkor is köteles az e bekezdésben foglalt másik lakás építésére vagy vásárlására vállalt kötelezettségének eleget tenni, ha a felfüggesztés időtartama alatt az elidegenítési tilalomra irányadó időtartam lejár. A megelőlegező kölcsönt biztosító jelzálogjog újabb ingatlanra történő átjegyezhetőségéről a hitelintézet dönt és intézkedik.

A felfüggesztés és közvetlen átjegyzés iránti kérelem, továbbá az újabb ingatlan megszerzése bejelentését szolgáló nyomtatványok a kormányhivatalok honlapjáról letölthetők, az alkalmazásuk nem kötelező, ugyanakkor az ügyintézés jelentős mértékben megkönnyítik. A visszafizetési kötelezettség felfüggesztése vagy a közvetlen átjegyzés a támogatott ingatlan elidegenítése bejelentésével egyidejűleg is kezdeményezhető. A közigazgatási hatósági eljárás illetékmentes.

A kormányhivatal intézkedik a támogatás visszafizetését biztosító jelzálogjognak, valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásban az újabb lakásra való közvetlen átjegyzése iránt, ha a támogatott személy az elidegenítés bejelentését követő legfeljebb 60 napon belül a lakásigényét a lakás cseréjével, vagy a lakás elidegenítését követően másik lakás építése vagy vásárlása útján elégíti ki és az újabb lakás megszerzését adásvételi szerződés, csereszerződés vagy használatbavételi engedély/a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány bemutatásával igazolja.

Közvetlen – a felfüggesztést mellőző – átjegyzés esetén átjegyzést elrendelő határozat csak a támogatott személy tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően hozható. A határozat meghozatalához a támogatott személy tulajdonjogának csupán széljegyven való feltüntetése nem elegendő. Az állami igény biztosítékai abban az esetben is

közvetlenül átjegyezhető, ha a támogatott személy a támogatással megszerzett lakóingatlan elidegenítését legfeljebb 1 naptári évvel megelőzően a lakásigényét másik lakás építése vagy vásárlása útján elégítette ki és az újabb lakás megszerzését adásvételi szerződés vagy használatbavételi engedély/a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány bemutatásával igazolja. A közvetlen átjegyzés feltétele, hogy az elidegenítést megelőzően vásárolt (épített) lakóingatlan vételára (építési költsége) – a bevételből jogszerűen levonható tételekre is figyelemmel – elérje vagy meghaladja az eladottét, vagy ha a támogatott személy a beforgatási kötelezettségének csak részben tesz eleget, akkor a támogatás arányos részét visszafizesse. A kérelmezőnek a fenti esetekben is kétséget kizáróan bizonyítania kell, hogy az eladásból származó bevételét – a jogszerűen csökkenthető tételek kivételével – a másik lakóingatlan megszerzésére fordította. A közigazgatási hatósági eljárás illetékmentes.

A jogszabály kizárja az állami igény biztosítékainak átjegyzését (a visszafizetési kötelezettség alóli mentesülést) arra az esetre, ha a lakásigényét kielégítő újabb lakást a támogatott személy a Ptk. szerinti közeli hozzátartozójától vagy élettársától vásárolta. Az előbbiek irányadók arra a helyzetre is, amelyben a támogatott személy tulajdonosa az eladó jogi személynek, jogi személyiség nélküli szervezetnek, vagy egyéni vállalkozóként önmagának mint magánszemélynek értékesíti az újabb ingatlant.

* * *