

**Kedvező változások a SZIT-
szabályozásban**
Jogi hírlevél



2016. május 11.

Kedvező változások a SZIT- szabályozásban

A Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda havonta tájékoztatja ügyfeleit hírlevelében a gazdasági jog legfrissebb szabályairól és változásairól, valamint ügyfeleink figyelmére érdemes jogeseteiről.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény („SZIT törvény”) 2011. júliusi kihirdetése óta egyetlen szabályozott ingatlanbefektetési társaság („SZIT”) alapítására sem került sor. Ennek legfőbb oka az, hogy a szabályozás több olyan gyakorlati nehézséget okozó rendelkezést tartalmazott, amelyek bizonytalanná tették a SZIT-ek alapítását és működtetését.

A napokban az Országgyűlés elé terjesztett, az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény módosításáról szóló törvényjavaslat elháríthatja az ingatlanpiaci szereplők által kifogásolt akadályokat. A Javaslat a SZIT törvény számos rendelkezését módosítja, potenciálisan elősegítve a SZIT-ek létrehozását és így a tőkepiac élénkülését is.

A Javaslat az alábbi lényegesebb módosításokat tartalmazza:

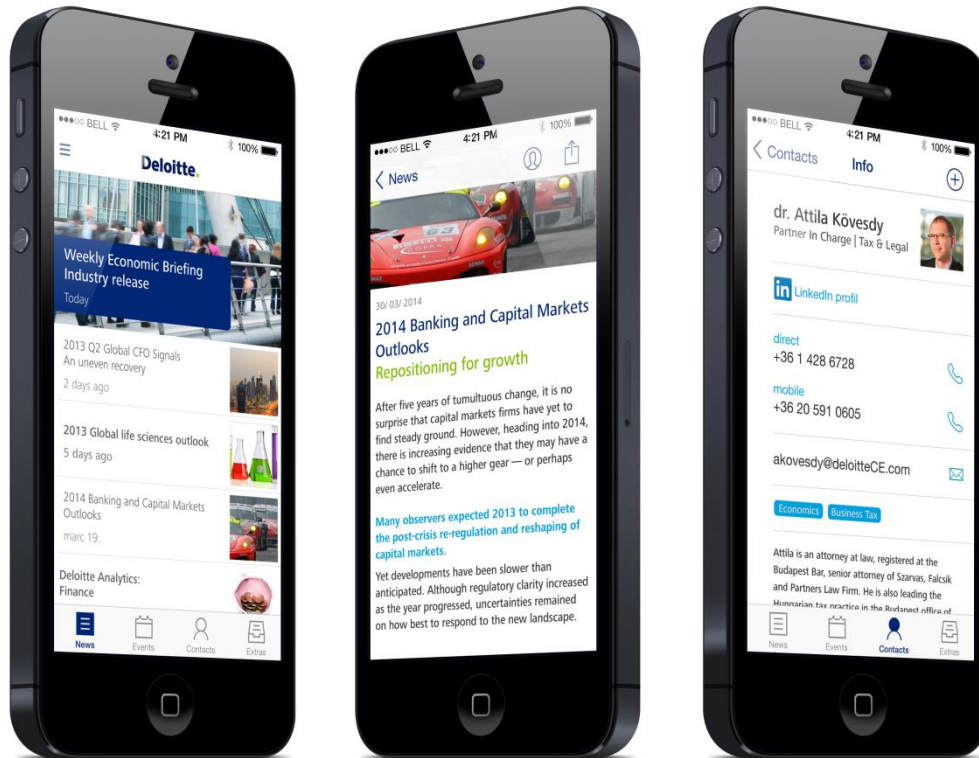
- **Csökken a SZIT induló tőkéjére vonatkozó korlát; a korábbi tízmilliárd forintos induló tőkére vonatkozó előírás helyett az új szabályozás értelmében már ötmilliárd forint induló tőkével alapítható lenne SZIT.**
- Változnak a közkézhányadra vonatkozó korlátok. A korábbi szabályozás alapján a SZIT-nek rendelkeznie kell egy, **a teljes tőkéhez viszonyítva 25%-os mértékű részvénytörzssal, amelynek tulajdonosai egyenként legfeljebb a részvénytörzs 5%-át tulajdonolják** (közkézhányad). Az új szabályozás a fenti **25%-os és 5%-os korlátot fenntartja ugyan, de kimondja, hogy 5%-nál magasabb tulajdoni arány esetén is fenntartható a SZIT státusz, ha az egyes kistulajdonosok a részvénytörzssal gyakorolható szavazati jog legfeljebb 5%-át gyakorolhatják.** Ezzel a módosítással lehetővé válna, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok korlátozzák a közkézhányadot megtestesítő részvénytörzs esetén a kistulajdonosok szavazati jogát és így elkerüljék azt, hogy az 5%-os kistulajdonosi tulajdoni korlát elérése a SZIT státusz elvesztését jelentse. Ezen, és az alábbi, a biztosítókra és a hitelintézetekre vonatkozó, a szavazati arány korlátozását jelentő rendelkezések vonatkozásában a Javaslat kimondja, hogy e tekintetben nem hivatkozható a Ptk. azon szabálya, amelynek értelmében a részvény a névértékével arányos mértékű szavazati jogot biztosít. A módosítás tisztázza továbbá, hogy a jelen pontban ismertetett, a közkézhányadra vonatkozó részvénytörzs azonos tekintet alá esik a SZIT más törzsrészvény-sorozatával.
- Változnak a biztosítók és a hitelintézetek által tulajdonolt részesedésre vonatkozó korlátok is. **A Javaslat értelmében nem jár a SZIT státusz elvesztésével a biztosítók és a hitelintézetek 10%-ot meghaladó tulajdoni aránya, amennyiben ezek a társaságok az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolhatják.**
- A Javaslat azt is megfogalmazza, hogy a SZIT eszközportfóliója **a korábban megengedett eszközökön túl tartalmazhat a SZIT által végezhető alaptervekenységhez közvetlenül kapcsolódó eszközöket is.**
- **A Javaslat értelmében a SZIT-eknek a továbbiakban az osztalékfizetést a számviteli beszámoló elfogadását követő 15 – a tőkepiacról szóló törvényben meghatározott –**

kereskedési napon belül kell teljesíteni. A módosítás így biztosítja, hogy a határidő a KELER üzletszabályzata által előírt korlátozás és a közbeeső munkaszüneti napok figyelembe vételével is tartható legyen a gyakorlatban.

Nem módosulnak ugyanakkor a SZIT-re vonatkozó eddigi kedvező szabályok, így az előnyös adózási rendelkezések sem: a SZIT, illetve projektársasága által fizetendő vagyonszerzési illetéket 2%-os kulcs felszámításával kell megállapítani, a SZIT-et nem terheli társasági adó és helyi iparűzési adó sem.

Véleményünk szerint a mostani módosítás megfelelően rendezi a SZIT törvény leginkább kifogásolt rendelkezéseit és ezzel elősegíti a SZIT-ek alapítását.





Tax and Legal 4Me

A Deloitte Magyarország első adózási és jogi témákkal foglalkozó mobilalkalmazása iOS és Android készülékekhez.

Letöltés és telepítés: [AppStore](#) | [Google Play](#)

Töltse le az alkalmazást, és élvezze annak minden előnyét:

- **Testre szabható:** válassza ki az Ön számára releváns témákat
- **Időszerű,** azonnali, gyors, friss
- **Interaktív:** vegye fel a kapcsolatot szakértőinkkel, mentse el eseményeinket naptárjában vagy ossza meg a híreket kollégáival e-mailben

[Bővebb információt az alkalmazásról ide kattintva honlapunkon talál.](#)

A Deloitte Legal

A Deloitte Legal 70 országban található 125 iroda 1600 tapasztalt ügyvédjének egyedülálló hálózata, amely széleskörű jogi szolgáltatásokat kínál. Közép-Európa 13 országában a helyi és nemzetközi ügyfeleket magasan képzett, több mint 220 főből álló, egyebek mellett a pénzügyi szektorra, illetve a termelő és gyártó cégek működésére kiterjedő, széleskörű iparági tapasztalatokkal rendelkező ügyvédcsapat segíti. A hálózat tagjaként működő irodák, szükség esetén a Deloitte más szakértőivel együttműködve, tapasztalataikkal és ismereteikkel a komplex feladatok megoldásában is hatékonyan segítik egymást ügyfeleik nemzetközi képviselete során.

Magyarországon a globális Deloitte Legal hálózat tagjaként végzi tevékenységét a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda, amely a Deloitte Magyarország együttműködő partnere.

További információ: www.deloittelegal.hu.

Lépjen velünk kapcsolatba!

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban bármilyen észrevétele, hozzáfűzni valója van, kérjük, vegye fel a kapcsolatot szakértőinkkel az alábbi elérhetőségeken:



Dr. Erdős Gábor
Ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428- 6813
gerdos@deloitteCE.com



Dr. Szarvas Júlia
Ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428-6465
jszarvas@deloitteCE.com



Dr. Göndöcz Péter
Ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428-6974
pgondocz@deloitteCE.com



Dr. Berekméri-Varró Réka
Ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428-6618
rberekmerivarro@deloittece.com



Dr. Harcos Mihály
Ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428-6472
mharcos@deloittece.com



Dr. Baracsi Anita
Ügyvéd
Managing Associate
+36-1-428-6844
abaracsi@deloittece.com

A jelen dokumentum és a benne foglalt valamennyi információ a Deloitte Magyarország társaságaitól származik és célja, hogy bizonyos témakör(ök)ben általános információkkal szolgáljon, de nem tárgyalja az adott témakör(öke)t annak teljességében. A jelen dokumentumban megadott információk nem minősülnek számviteli, adóügyi, jogi, befektetési, tanácsadási illetve egyéb szakmai szolgáltatásnak. Ezek az információk nem képezhetik ügyfeleink üzleti döntéseinek kizárólagos alapját. Ügyfeleinket arra kérjük, hogy pénzügyeiket vagy üzletvitelüket befolyásoló bármely döntésük meghozatala, vagy a döntés szerint történő lépés megtétele előtt kérjék képzett szakmai tanácsadóink véleményét.

A jelen dokumentum és a benne foglalt információk tájékoztató jellegűek és társaságaink aktuális helyzetét tükrözik, de nem szolgálnak a Deloitte Magyarország cégei által tett jognyilatkozatként és társaságaink nem vállalnak felelősséget sem a jelen dokumentummal sem a benne foglalt információkkal, illetőleg semminemű teljesítési vagy minőségi megfeleléssel kapcsolatban. A Deloitte Magyarország cégei nem felelnek a szolgáltatásaik piacképességére, vagy adott célra való alkalmassága, jogtisztasága, versenyképessége, biztonsága és pontossága vonatkozásában.

Ügyfelünk a jelen dokumentumot és a benne foglalt információkat a saját felelősségére használja, és teljes mértékben felelősséget vállal a jelen dokumentum és a benne foglalt információk használatából eredő következményekért, esetleges veszteségekért. A Deloitte Magyarország cégei nem vonhatók felelősségre jelen dokumentum, vagy a benne foglalt információk felhasználásával kapcsolatosan felmerülő sem közvetlen sem közvetett károkért, egyéb veszteségekért.

Ha a fenti rendelkezések bármelyike bármilyen okból nem érvényesíthető, a többi rendelkezés továbbra is hatályban marad és alkalmazandó. Adatvédelem: az adatkezelés nyilvántartási száma NAIH-72645/2014.

A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési, pénzügyi tanácsadási és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 150 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemével és minőségi szolgáltatásaival segíti ügyfeleit abban, hogy megfeleljenek az előttük álló üzleti kihívásoknak. A Deloitte mintegy 220 000 szakértője egytől egyig arra törekszik, hogy a kiválóság mércéjévé váljon.

A Deloitte név az Egyesült Királyságban "company limited by guarantee" formában alapított Deloitte Touche Tohmatsu Limited társaságra és tagvállalatainak hálózatára utal, melyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy. A Deloitte Touche Tohmatsu Limited és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja: www.deloitte.com/hu/magunkrol.

© 2016 Deloitte Magyarország.