

Hír-ADÓ

Szabályozott
ingatlanbefektetési
társaság



Szabályozott ingatlanbefektetési társaság

Hírlevelünkben a Parlamentbe 2011. június 14-én benyújtott, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságról („SZIT”) szóló törvényjavaslat legfontosabb elemeit foglaljuk össze. A jogalkotó célja, hogy az új szabályozás eredményeképpen Magyarország a közép-kelet-európai régió pénzügyi szolgáltató központjává váljon.

“... a magyar jogrendbe bevezetendő új kategória, a SZIT...”

A SZIT meghatározása, működése

A magyar jogrendbe bevezetendő új kategória, a SZIT egy különleges státuszt jelent, az alábbi követelményeknek való megfelelés esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal bejelentés alapján tartja nyilván ekként a társaságot.

SZIT az a társaság lehet, amely – többek között –

- tőzsdén (legalább 25%-os közkéz hányaddal) jegyzett, minimum 10 milliárd Ft-os indulótőkével rendelkező nyilvánosan működő részvénytársaság;
- kizárólag saját tulajdonú ingatlan adásvételt, bérbeadást, üzemeltetést és kezelést, valamint vagytonkezelést végez Magyarországon;
- ún. Projekttársaságokon, más SZIT-en és épületépítési projekt szervezéssel foglalkozó társaságon kívül egyéb vállalkozásban nem rendelkezik részesedéssel (az utóbbi kettő esetében max. 10%-os tulajdoni hányad engedélyezett);
- eredményének legalább 90%-át tulajdonosainak osztalékként kifizeti.

A fent használt Projekttársaság fogalmat a törvényjavaslat külön definiálja. Ennek értelmében Projekttársaság a SZIT 100%-os tulajdonában álló belföldi társaság, amely a SZIT-hez hasonlóan csakis ingatlanokkal foglalkozik (ugyanakkor nem tarthat részesedést). A Projekttársaság nyereségének 100%-át köteles osztalékként kifizetni a SZIT-nek, mint tulajdonosának.

A SZIT, valamint Projekttársaságai tulajdonában álló ingatlanokat („ingatlanportfólió”) – a törvényjavaslat által részletezett szabályoknak megfelelően – legalább negyedévente értékelni kell, illetve az esetleges könyv szerinti, illetve piaci érték közötti különbözethez számvitelileg el kell számolni. Megjegyeznénk, hogy bár a törvényjavaslat szövegéből nem

olvasható ki, hogy az előírt értékelést független szakértővel kell elvégeztetni, a törvényjavaslat indoklása külső értékelő alkalmazását említi.

A SZIT-re, illetve Projektársaságaira vonatkozó eszköz- és forrásportfólió szabályok közül az alábbiakat emelnénk ki:

- A SZIT (konszolidált, amennyiben alkalmazandó) mérlegfőösszegének 70%-át ingatlanportfólióba kell fektetni, úgy, hogy egy ingatlan értéke sem haladhatja meg a mérlegfőösszeg 20%-át;
- egyéb eszközként csak bankbetétet, állampapírt, tőzsdei részvényt, illetve a fentiekben említett részesedéseket tarthat;
- a SZIT-nek legfeljebb az általa birtokolt ingatlanok összértékének 65%-val (Projektársaság esetében 70%-al) megegyező értékben lehet idegen forrása.

SZIT adózása

SZIT, illetve Projektársasága által fizetendő vagyonszerzési illetéket az általánosan alkalmazandó illetékmérték 25%-ának felszámításával kell megállapítani. Szintén ezen kedvező szabályok alkalmazhatók, amennyiben a vagyonszerző – Projektársaság esetén, annak tulajdonosa – nyilatkozatban vállalja, hogy az év végén, amelyben az illetékkötelezettség keletkezik teljesíti a SZIT nyilvántartásba vételre vonatkozó szabályokat. Mindazonáltal, amennyiben a feltételek nem teljesülnek az „illetékkedvezmény” kétszeresét kell pótlólag megfizetni.

A SZIT a társasági adó alanya, azonban adófizetési kötelezettség nem terheli mindaddig, amíg SZIT-nek, illetve Projektársaságnak nem minősülő kapcsolt vállalkozásával nem köt olyan ügyletet, amely eredményeképpen adózás előtti eredményt növelő transzferár korrekciót kellene alkalmaznia (ebben az esetben az adót a különbözet után kell megfizetni).

A SZIT nyilvántartásból való törlés esetén a társaságot közbenső mérlegkészítési kötelezettség terheli, amely alapján a SZIT státusszal rendelkező időszakra vonatkozóan részben speciális szabályok alapján kell megállapítani a fizetendő társasági adó összegét. Ugyanakkor, az adóév fennmaradó részében az általános szabályok az alkalmazandók. A SZIT, valamint Projektársasága mentes a helyi iparüzési adó alól.

Egyéb kapcsolódó módosítások

A törvényjavaslat előírja, hogy a társaság ügyeit ellátó ügyvéd, könyvvizsgáló, jogtanácsos, közjegyző is elláthassa a részvénykönyv-vezetés feladatát.

“... vagyonszerzési illetéket az általánosan alkalmazandó illetékmérték 25%-ának felszámításával kell megállapítani... adófizetési kötelezettség nem terheli...”

Kapcsolat

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

Dr. Kövesdy Attila

Vezető Partner

Tel : +36-1-428-6800

Email : akovesdy@deloitteCE.com

Veszprémi István

Partner

Tel : +36-1-428-6800

Email : iveszpremi@deloitteCE.com

Knébel Tamás

Igazgató, Forgalmi adók

Tel : +36-1-428-6800

Email : tknebel@deloitteCE.com

Dr. Gyuricsku Eszter

Igazgató, Munkavállalói juttatások

Tel : +36-1-428-6800

Email : egyuricsku@deloitteCE.com

Dr. Márkus Csaba

Igazgató, K+F és Állami támogatások

Tel : +36-1-428-6800

Email : csmarkus@deloitteCE.com

Gémesi Péter

Igazgató, Transzferár

Tel : +36-1-428-6800

Email : pgemesi@deloitteCE.com

(A Hír-ADÓ ügyfeleinkhez elektronikus úton érkezik. Amennyiben Ön is szeretné megkapni kiadványunkat, kérjük, jelezze igényét Sági Mónikánál (tel.: +36-1-428-6812; e-mail: msapi@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 ügyfeink üzleti döntéseinek kizárólagos alapját. Ügyfeinket 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.

A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési és pénzügyi tanácsadási, kockázatkezelési és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, az Ember és Szarvas Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 150 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemmel és a helyi igényeknek megfelelő szaktudással felvértezve áll ügyfelei rendelkezésére világszerte. A Deloitte megközelítőleg 170 000 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.hu/magunkrol.