

## Lakáscélú türelemjáték

Puskelyné Király Ágnes



Az elmúlt év végén örömmel nyugtáztuk, hogy végre megoldódik, illetve egyszerűsödik az a kérdés, hogy a munkáltató adómentesen ne csak a lakásvásárlást, építést, stb. támogathassa, hanem a lakáscélú hitellel

küszködők helyzetét is segíthesse. Az egyszerű, pár szavas törvénymódosítást aztán annál több kérdés követte. Kiderült, hogy a már folyamatban lévő hiteltörlesztés támogatására a korábbi szabályokat nem lehet egy az egyben értelmezni.

Vélhetően a hatóságok felé irányuló számos kérdés hatására februárban újabb törvénymódosítás született, ami jelentős változásokat is hozott. Nem utolsó sorban egy új jogszabály (miniszteri rendelet) kibocsátását is szükségessé tette a támogatás adómentességének feltételeivel kapcsolatban.

De nézzük végig az eddig történeteket!

### Korábbi szabályozás

A munkáltató eddig is többféle módon támogathatta adómentesen munkavállalói lakásszerzését, bővítését, korszerűsítését:

- kamatmentes vagy kedvezményes kamatozású **munkáltatói kölcsön**, illetve
- **vissza nem térítendő támogatás** formájában.

Hitelintézettől vagy korábbi munkáltatótól felvett lakáscélú hitel visszafizetéséhez, törlesztéséhez a munkáltatói kölcsön jelenthetett segítséget a munkavállalóknak. A kialakult gyakorlat szerint, ezt a kölcsönt aztán részben vagy egészben elengedve, áttételesen megvalósulhatott a hiteltörlesztés vissza nem térítendő támogatása.

### 2014. évi szabályozás

A 2014. január 1-jével hatályba lépett változások kibővítették a vissza nem térítendő támogatás lehetőségeit, így az már közvetlenül, **a lakáscélú felhasználásra** hitelintézettől vagy korábbi munkáltatótól **felvett hitel visszafizetéséhez, törlesztéséhez**, a legújabb módosítás szerint pedig a hitelhez kapcsolódó más kötelezettségek megfizetéséhez **is nyújtható**.

A munkáltató a vissza nem térítendő támogatást **a vételár vagy a teljes építési költség 30 százalékáig**, de – több munkáltató esetén is a folyósítás évét megelőző négy évben ilyen jogcímen folyósított összegekkel együtt – legfeljebb **5 millió forintig terjedő összegben** nyújthatja adómentesen.



**Top Cafeteria**  
A főnem kívüli juttatások szakértője

szolgáltatás

szolgáltatás

CAFETERIA

TOP CAFETERIA

SZOLGÁLTATÁSOK

KAPCSOLAT

AKCIÓK

SAJÁT

Gondoskodunk a munkaadó érdekeiért

# OUTSOURCING

Árvaló háttérrel támogatás, stratégiai tanácsadás

- ✓ Komplex juttatási rendszer koncepció kialakítása
- ✓ Cafeteria rendszertervezés, egyedi szabályzat és dokumentáció kidolgozása
- ✓ Szolgáltató választási tanácsadás
- ✓ Dolgozói kommunikációs stratégia kialakítása, információs anyagok, tréningek
- ✓ Cafeteria választás informatikai és konzultációs támogatása
- ✓ Adminisztratív juttatás menedzsment, kapcsolattartás a szolgáltatókkal
- ✓ Dolgozói ügyfélszolgálat, operatív problémamenedzselés
- ✓ Cafeteria és azon kívüli juttatások egységes adóanalitikája
- ✓ Adatszolgáltatás a kapcsolódó ügyviteli rendszerek és a szolgáltatók felé
- ✓ Jogszabályváltozások követése, szakmai konzultáció, dedikált referens

**További információ: [www.top-cafeteria.hu](http://www.top-cafeteria.hu)**

**A legteljesebb kiszolgálás a legszakosítottabb szolgáltatótól!**

#### Adómentesség

A munkáltatói költsön kamatkedvezményének és a vissza nem térítendő támogatásnak az adómentességét több oldalról szabályozta eddig a személyi jövedelemadóról szóló törvény:

- a folyósítás hitelintézetben vagy a Magyar Államkincstáron (MÁK) keresztül, annak igazolása alapján történhet,
- a támogatás nem haladja meg fent említett keretösszeget,
- teljesülnie kell a lakáscélú felhasználásnak és a méltányolható lakásigénynek.

A legújabb módosítás a vissza nem térítendő támogatás esetén a méltányolható lakásigény vizsgálatát leszűkíti a szobaszámra, illetve beiktat egy újabb feltételt, miszerint az adópolitikáért felelős miniszter rendeletében meghatározott feltételeknek és eljárásrendnek is teljesülnie kell. Ez az a bizonyos **új jogszabály**, amely reményeim szerint kihirdetésre kerül, mire e sorok napvilágot látnak.

A fentiek értelmében tehát *a vissza nem térítendő lakáscélú munkáltatói támogatás az Szja tv. 1. számú melléklet 2.7. pontjának új megfogal-*

*mazása szerint akkor tekinthető adómentesnek, ha azt a munkáltató*

- lakáscélú felhasználásra,
- feltéve, hogy a lakás szobaszáma nem haladja meg a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott méltányolható lakásigényt,
- az Szja tv. 1.melléklet 9.3. pontja és az NGM rendeletben meghatározott feltételek és eljárás szerint,
- hitelintézetben/MÁK-on keresztül nyújtja,
- összege nem haladja meg a vételár/építési költség 30%-át, maximum 5 évente 5 millió forintot,
- valamint a munkáltató rendelkezik a hitelintézet/MÁK igazolásával.

Most vizsgáljuk sorjában ezeket a feltételeket!

#### Lakáscélú felhasználás

Hogy mi minősül lakáscélú felhasználásnak, azt továbbra is az Szja tv.1. számú melléklet 9.3.1. pontja határozza meg:

- a. a belföldön fekvő lakás tulajdonjogának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak adásvétel vagy más visszerthes szerződés ke-



- retében 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 korszerűsítése.

Hogy milyen dokumentumokkal kell igazolni a lakáscélú felhasználást, a folyósításról a hitelintézet/MÁK milyen feltételekkel és rendben állít ki igazolást, erről milyen adatszolgáltatást teljesít, kinek a kötelessége az adómentesség feltételeinek vizsgálata, az adópolitikáért felelős miniszter rendelete határozza meg.

**A rendelet(TERVEZET) rögzíti, hogy a támogatás adómentességének feltételeit a munkáltató köteles vizsgálni!** Ezt a feladatot megállapodás alapján a hitelintézet/kincstár is átvállalhatja, ebben az esetben a munkáltató a hitelintézet erről szóló igazolását fogadhatja el.

A támogatás felhasználását, annak céljától függetlenül, az alábbi dokumentumokkal kell igazolni:

- a. **Lakásvásárlás:** érvényes szerződés, földhivatali bejegyzési kérelem, a támogatás összegének felhasználását igazoló okirat, amely a folyósítást megelőző hat hónap és az azt követő év március 31. közötti időszakra vonatkozhat.
- b. **Lakásépítés, bővítés:** jogerős építési engedély, a támogatás összegének felhasználását igazoló, a munkavállaló vagy közeli hozzátartozója nevére szóló számla, amely a folyósítást megelőző hat hónap és az azt követő év december 31. közötti időszakra vonatkozhat.
- c. **Lakáskorszerűsítés:** a támogatás összegének felhasználását igazoló, a beépített termékekről és a más személy által elvégzett munkáról szóló számla, amely a folyósítást megelőző hat hónap és az azt követő év december 31. közötti időszakra vonatkozhat.
- d. **Lakáscélú hitel törlesztése, visszafizetése:** hitelszerződés, a támogatás összegének felhasználását, a hitel törlesztését igazoló okirat (folyószámla-kivonat), amely a folyósítást megelőző hat hónap és az azt követő év március 31. közötti időszakra vonatkozhat.
- e. Lakáscélú felhasználásra felvett hitelnek minősül a Hpt. tv. szerinti lakáscélú hitel, az olyan hitelszerződés, amelyből megállapítha-

tó, hogy az Szja tv. 1. melléklet 9.3.1. pontja szerinti lakáscélú felhasználásra vették fel, vagy az olyan hitelszerződés, amelyet az előbbi kettő szerinti hitel visszafizetése céljából vettek fel.

A felsorolt dokumentumoknak a másolata is elfogadható.

#### Méltányolható lakásigény

A 12/2001. kormányrendelet szerint a méltányolható lakásigény feltételének a támogatásban részesülő akkor felel meg, ha a lakás szobaszáma és az ott lakó/oda költöző családtagok száma az alábbi feltételek szerinti:

Együttlakó/együtt lakó családtagok* száma	Szobaszám
1-2	1-3
3	1,5-3,5
4	2-4
Együttlakó/együtt lakó családtagok* száma 0-2 gyermek esetén	Szobaszám
5	2,5-4,5
6	3-5
7	3,5-5,5
8	4-6
Együttlakó/együtt lakó családtagok* száma 3 vagy több gyermek esetén	Szobaszám
5	2,5-5
6	3-6
7	3-7
8	3-8

\*Családtag: házastárs, élettárs, kiskorú gyermek, a kormányrendeletben meghatározott feltételek esetén nagykorú gyermek, szülő, nagyszülő, testvér

Az NGM rendelet (tervezet) a lakás **szobaszámának** megállapítását az adásvételi szerződés vagy a tulajdoni lap alapján írja elő. Amennyiben ezek nem tartalmazzák ezt az adatot, a lakás alaprajza is elfogadható, ha szerepel rajta az egyes szobák mérete.

Az együttlakó/együtt lakó **családtagok** számát a lakcímkártya másolata igazolja, amelyen lakóhelyként vagy tartózkodási helyként szerepel az adott lakás.

A méltányolható lakásigény a támogatás folyósítása évének bármely napjára vizsgálható. Több részletben történő folyósítás esetén elegendő az első alkalommal. Ha hitelintézet/kincstár vagy a munkáltató korábban vizsgálta e feltételeket, és megállapította azok teljesülését, akkor az erről szóló dokumentum másolata is elfogadható, nem kell újra vizsgálni a jelenlegi állapot szerint.

#### A támogatás összege és a vételár/építési költség aránya (30%)

- Lakásvásárlás és ilyen célú hitel** esetén az érvényes szerződéssel,
- Lakásépítés, bővítés, korszerűsítés és ilyen célú hitel** esetén az összeg felhasználását is igazoló okiratokkal, vagy a költségvetéssel kell igazolni.

Hitel törlesztés vagy visszafizetés támogatása esetén a hitelszerződés is elfogadható, amennyiben az tartalmazza a vételárra vagy építési költségre vonatkozó adatot.

#### Korábbi támogatás összege

A folyósítás évében, vagy az azt megelőző négy évben korábbi munkáltatótól kapott támogatás összegét a munkaviszony megszűnéséről kiadott igazolás tartalmazza. Ha azon ilyen adat nem szerepel, a munkavállaló nyilatkozik róla.

#### Hitelintézet igazolása

A munkáltató a támogatás összegét

- a hitelintézetnél/kincstárnál erre a célra nyitott elkülönített számlára folyósíthatja, ahonnan a hitelintézet utalja át a munkavállaló bankszámlájára,
- vagy közvetlenül a munkavállaló számlájára utalja.

Minden esetben az átutalást meg kell előznie egy munkáltatói nyilatkozatnak a hitelintézet felé, amely tartalmazza az összeg célját (munkáltatói lakáscélú támogatás), a támogatásban részesülők

nevét és adóazonosítóját. A hitelintézet további adatokat is kérhet.

A hitelintézet az igazolást a folyósítás évét követő év január 31.-ig állítja ki.

#### Igazolások, határidők, szankciók

Az Szja tv. 1. számú melléklet 9.3.2. pontja új rendelkezéseket tartalmaz, amelyek meghatározzák, hogy milyen határidőre kell teljesíteni az adómentesség igazolását, valamint milyen szankciókat von maga után annak elmulasztása. Eszerint az általános szabály alapján a **folyósítás évét követő év május 31.-ig** kell rendelkeznie a munkáltatónak a miniszeri rendelet szerinti igazolásokkal. Lakásépítés, bővítés, korszerűsítés támogatása esetén a határidő egy évvel meghosszabbodik.

Ha a fenti határidőben a munkáltató nem rendelkezik a szükséges igazolásokkal, a **támogatás 20%-kal megnövelt összege a magánszemély munkaviszonyból származó jövedelme**. E jövedelem megszerzésének időpontja a fenti határidő, tehát a folyósítás évét követő (második) év május 31.

Továbbra is fennáll a hitelintézet/kincstár **adatszolgáltatási kötelezettsége** a közvetítésével nyújtott lakáscélú munkáltatói támogatásról kiállított igazolás adattartalmáról, illetve a munkáltató adatszolgáltatási kötelezettsége a kölcsön általa elengedett összegéről az állami adóhatóság felé.

Hát talán most már kinyílik a türelem rózsája, és hamarosan lesznek szerencsés munkavállalók, akik „cafeteriás” hiteltörlesztéssel könnyíthetnek a családi büdzsén.

#### Puskelyné Király Ágnes

ügyvezető, okleveles adószakértő, igazságügyi szakértő

Top Cafeteria Kft.

www.top-cafeteria.hu

top-cafeteria@top-cafeteria.hu

Tel: 1/362-2066