

ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETI BESOROLÁS

Tudtad, hogy a Kassák Terrace, a Park West 3 és a Park West Rise projektek területei rozsdáövezeti akcióterületi besorolást kaptak? Mit is jelent a ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETI BESOROLÁS pontosan?

A Magyar Közlöny 2023. évi 192. számában megjelent, a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról szóló 660/2023. (XII. 28.) Korm. rendelet, mely alapján a Kassák Terrace és a Park West 3 projektek területei is rozsdáövezeti akcióterületi besorolást kaptak.

A rozsdáövezetek fejlesztésére irányuló kormányzati akcióterv célja, hogy a leromlott állapotú, elhanyagolt ipari területeket helyreállítsák, kármentesítsék a fejlesztők, illetve új projekteket indítsanak rajtuk. A Rozsdáövezeti Bizottság által kijelölt rozsdáövezeti akcióterületeken létrejövő lakófejlesztések előnye, hogy a lakások után, még az 5%-os áfát is visszaigényelhetik a vásárlók.

KIK JOGOSULTAK AZ 5% -OS ÁFA VISSZATÉRÍTÉSÉRE?

A rozsdáövezeti akcióterületen létesített lakóingatlanban kialakított lakások vásárlásához kapcsolódó adó-visszatérítési támogatásról szóló 444/2021. (VII. 23.) Korm. rendelet alapján az alábbi személyi feltételek valamelyikének kell megfelelni:

- Az igénylő magyar állampolgár, illetve az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,
- Az igénylő szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja,
- Az igénylő harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezik,
- Az igénylő hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

Mi a helyzet abban az esetben, ha az igénylő nem teljes tulajdonrészrel rendelkezik?

Ha az igénylő a vásárlással résztulajdont szerez, a támogatást az őt megillető tulajdoni hányad arányában önállóan igényelheti

Milyen további feltételeknek kell megfelelni az igénylőnek?

A rozsdáövezeti akcióterületen létesített lakóingatlanban kialakított lakások vásárlásához kapcsolódó adó-visszatérítési támogatásról szóló 444/2021. (VII. 23.) Korm. rendelet alapján az igénylő akkor jogosult a támogatásra, ha a támogatási kérelem benyújtásának időpontjában

- az igénylőnek az állami adó- és vámhatóságnál nincs nyilvántartott köztartozása,
- a lakás az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezéssel feltüntetetésre került és
- az igénylő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése megtörtént.

A támogatás olyan lakás vásárlása esetén igényelhető, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épített vagy építtetett, és az igénylő részére értékesített.

HOGYAN TÖRTÉNIK AZ ÁFA VISSZAIGÉNYLÉSE?

A támogatás iránti kérelem a Magyar Államkincstár által rendszeresített és honlapján közzétett formanyomtatvány alkalmazásával nyújtható be: https://www.allamkincstar.gov.hu/egyeb-lakossagi-ugyek/Egyeb_juttatasok/rozsd. A támogatás iránti kérelmeket a Kincstár a beérkezést követő 30 napon belül bírálja el. A Kincstár a támogatás iránti kérelmek érdemi elbírálásának megkezdéséről az igénylőt nem tájékoztatja. Az adásvételi szerződés megkötését és a teljes vételár kiegyenlítését követően

1. az igénylő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének és
2. a lakás teljes vételáráról kiállított számla vagy a vételár utolsó részletéről kiállított részszámla megfizetésének

évét követő naptári év szeptember 30. napjáig igényelhető, mely határidő jogvesztő. (Ha az 1. és 2. pont szerinti időpontok eltérő naptári évre esnek, az igénylési határidő számításánál a legutolsó időpontot kell figyelembe venni.)

Az olyan lakóprojekteknél, ahol már zajlik a lakások értékesítése, de csak most lettek rozsdáövezeti akcióterületté nyilvánítva, visszamenőlegesen nem lehetséges az áfa visszaigénylése. Ha tehát a lakás árának egy részét valaki már befizette a rendelet hatálybalépése előtt, akkor a már befizetett összeg vonatkozásában nem igényelheti vissza az áfát. A fennmaradó összegnél, vagy az ezt követően megkötött szerződéseknél viszont igen.

MIKOR ÉLHETÜNK A KEDVEZMÉNNYEL?

Ha az ingatlan első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlan felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év; vagy első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de mint önálló rendeltetési egység rendeltetését vagy a rendeltetési egységeinek számát megváltoztatták, és az ezt igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év.

További részletek és hasznos dokumentumok: https://www.allamkincstar.gov.hu/egyeb-lakossagi-ugyek/Egyeb_juttatasok/rozsd