

## Hír-ADÓ

### Szabályozott ingatlanbefektetési társaság



# Szabályzott ingatlanbefektetési társaság

2011. július 19-én kihirdették a szabályzott ingatlanbefektetési társaságról („SZIT”) szóló törvényt, melynek legfontosabb elemeit az alábbiakban foglaljuk össze.

## 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 vagyonkezelést végez;
- ún. Projektársaságokon, 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.

Mindezek mellett a törvény bevezeti a Szabályzott Ingatlanbefektetési Elővállalkozás (SZIE) fogalmát is, a SZIE – az elnevezéssel összhangban – egy olyan társaság, amely bár még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek (pl. nem kell teljesíteni az induló tőkére, illetve a közkézhányadra vonatkozó követelményeket) vállalja, hogy az ekkénti nyilvántartásba vétel évét követő üzleti év végéig eleget tesz a SZIT-re vonatkozó valamennyi előírásnak.

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

A SZIT, valamint Projektársaságai tulajdonában álló ingatlanokat („ingatlanportfólió”) – a törvényjavaslat által részletezett szabályoknak megfelelően – legalább negyedévente értékelni kell, illetve az esetleges könyv szerinti, illetve piaci érték közötti különbségeket számvitelileg el kell számolni.

---

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

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 2%-os kulcs 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. A SZIE, illetve Projektársasága is jogosult a 2%-os illetékmérték alkalmazására, amennyiben nyilatkozik arról, hogy a későbbiekben megszerzi a SZIT státuszt. Mindazonáltal, amennyiben a – nyilatkozatban vállalt – feltételek nem teljesülnek az „illetékkezdvezmény” kétszeresét kell pótlólag megfizetni.

A SZIT, a SZIE, valamint a Projektársaság a társasági adó alanya, azonban adófizetési kötelezettség nem terheli mindaddig, amíg SZIT-nek, SZIE-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, a SZIE valamint ezek Projektársasága mentes a helyi iparüzési adó alól.

Amennyiben egy SZIE nem válik SZIT-té, illetve Projektársaságát eladja, vagy az megszűnik, akkor a SZIE az – általa illetve Projektársasága által – igénybe vett társasági és helyi iparüzési „adókezdvezmény” kétszeresét köteles megfizetni az adóhatóságnak.

---

“...vagyonszerzési  
illetéket 2%-os kulcs  
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](mailto:akovesdy@deloitteCE.com)

## Veszprémi István

Partner

Tel : +36-1-428-6800

Email : [iveszpremi@deloitteCE.com](mailto:iveszpremi@deloitteCE.com)

## Knébel Tamás

Igazgató, Forgalmi adók

Tel : +36-1-428-6800

Email : [tknebel@deloitteCE.com](mailto:tknebel@deloitteCE.com)

## Dr. Gyuricsku Eszter

Igazgató, Munkavállalói juttatások

Tel : +36-1-428-6800

Email : [egyuricsku@deloitteCE.com](mailto:egyuricsku@deloitteCE.com)

## Dr. Márkus Csaba

Igazgató, K+F és Állami támogatások

Tel : +36-1-428-6800

Email : [csmarkus@deloitteCE.com](mailto:csmarkus@deloitteCE.com)

## Gémesi Péter

Igazgató, Transzferár

Tel : +36-1-428-6800

Email : [pgemesi@deloitteCE.com](mailto: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](mailto: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 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 pontosságára 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](http://www.deloitte.hu/magunkrol).