



Országgyűlési képviselő

Országgyűlés Hivatala

Iroményszám: T/3538/12

Érkezett: 2011 JÚL 07.

Zárószavazás előtti módosító javaslat

Kövér László úr,
az Országgyűlés elnöke részére

Helyben

T/3538/

Tisztelt Elnök Úr!

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló T/3538. számú törvényjavaslat T/3538/11. számú egységes javaslatához (a továbbiakban: egységes javaslat) – a Házzsabály 94. §-ának (1) bekezdése és 107. §-ának (1) bekezdése alapján – a következő

zárószavazás előtti módosító javaslatot

terjesztem elő:

1. Az egységes javaslat 3. §-a a következő (7)-(8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága csak olyan vállalkozás lehet,

a) amely a rá irányadó előírások szerint osztalékként kifizethető eredményének 100 %-át kifizeti osztalékként a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 napon belül, és

b) amelynek a számviteli beszámolójában kimutatott, visszafizetési kötelezettséget keletkeztető idegen forrásai nem haladják meg a számviteli beszámolójában kimutatott ingatlanok értékének 70%-át, és

c) amely nem köt olyan szerződést, nem vállal olyan egyoldalú kötelezettséget, amely az osztalék kifizetését korlátozza, vagy amely az ingatlanportfólióba tartozó ingatlanra vonatkozóan más személy részére vételi jogot biztosít, és

d) amely az ingatlanok 10. § (1) bekezdése szerinti piaci értéke és könyv szerinti értéke közötti különbözetét könyvviteli nyilvántartásában az alkalmazott számviteli politikája szerint, de legalább negyedévente elszámolja (a belföldi projektársaság az elszámolás során köteles alkalmazni a számviteli törvény 57. § (3) bekezdésében, valamint 58. és 59. §-ában meghatározott, a piaci értékelésre és az értékhelyesbítésre vonatkozó előírásokat), és

e) amely értelemszerűen alkalmazza a 13. § (1)-(2) bekezdéseit.

(8) Szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága csak olyan vállalkozás lehet, amely megfelel a (7) bekezdés a), c) és e) pontjában foglaltaknak.”

2. Az egységes javaslat 4. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, illetőleg projektársaság (a továbbiakban együtt: társaság) nem felel meg e törvényben meghatározott feltételeknek, az állami adóhatóságnak a nyilvántartásból való törlésről szóló jogerős határozata alapján a nyilvántartásból való törlés napjától a társaságra nem alkalmazhatóak e törvény rendelkezései.”

3. Az egységes javaslat 7. §-a a következők szerint módosul:

7. §

„[(1) A projektársaság köteles a külön jogszabályokban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető eredményének 100 %-át kifizetni osztalékként a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 napon belül.

(2)] A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság a tulajdonába került, illetve a tulajdonából kikerült projektársaság nevét és adószámát – ezen események bekövetkezésétől számított 15 napon belül – bejelenti az állami adóhatóságnak. A bejelentés alapján az állami adóhatóság a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság tulajdonába került projektársaságot nyilvántartásba veszi, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság tulajdonából kikerült projektársaságot a nyilvántartásából törli.”

4. Az egységes javaslat 8. §-ának (5) és (7) bekezdése a következők szerint módosul:

„(5) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság éves beszámolójában kimutatott, visszafizetési kötelezettséget keletkeztető idegen forrásai nem haladhatják meg az éves beszámolójában kimutatott ingatlanok összértékének 65%-át[, míg a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága (egyszerűsített) éves beszámolójában kimutatott, visszafizetési kötelezettséget keletkeztető idegen forrásai nem haladhatják meg az (egyszerűsített) éves beszámolójában kimutatott ingatlanok értékének 70%-át].”

„(7) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság [és projektársasága] nem köthet olyan szerződést, nem vállalhat olyan egyoldalú kötelezettséget, amely

- a) az osztalék kifizetését korlátozza,**
- b) az ingatlanportfólióba tartozó ingatlanra vonatkozóan más személy részére vételi jogot biztosít.”**

5. Az egységes javaslat 9. §-a a következők szerint módosul:

„9. §

(1) A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak minősül

a) belföldi ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (társasházi, lakásszövetkezeti különlapon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan,

b) külföldi ingatlan esetében az ingatlan fekvése szerinti állam joga szerint a legkisebb egységet képező, még önállóan forgalomképes ingatlan (rész).

(2) Az olyan egybefüggő belföldi (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokként történő megosztását az illetékes építési hatóság jogerősen elbírálta vagy azt a hatályos Részletes Rendezési Terv előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül.

(3) Az olyan felépítmény, amelyre az albetétek létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány különböző albetét kialakításra kerül.

6. Az **egységes javaslat 10. §-ának (2) bekezdése a következők szerint módosul:**

„(2) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság [**és a projektársasága**] az ingatlanok (1) bekezdés szerinti piaci értéke és könyv szerinti értéke közötti különbözetét könyvviteli nyilvántartásában az alkalmazott számviteli politikája szerint, de legalább negyedévente elszámolja. Az elszámolás során köteles alkalmazni a számviteli törvény 57. § (3) bekezdésében, valamint 58. és 59. §-ában meghatározott, a piaci értékelésre és az értékhelyesbítésre vonatkozó előírásokat.”

7. Az **egységes javaslat 12. §-a a következők szerint módosul:**

12. §

Az ingatlanértékelő az ingatlan értékelése során szakvéleményében

a) ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,

b) részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,

c) ismerteti az ingatlanra vonatkozó[, **ingatlan-**] nyilvántartásban szereplő leírást (belföldi ingatlan esetében ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát is), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,

d) ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,

e) mellékletként becsatolja

ea) mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok a nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e, valamint

eb) belföldi ingatlan esetében az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan - nyilvántartásról szóló 1997 . évi CXLI. törvény 68 . §-ának megfelelő másolatát, [mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e]

ec) külföldi ingatlan esetében az ingatlan fekvése szerinti állam joga szerinti nyilvántartási adatokat tartalmazó közokiratot vagy annak hiteles másolatát és az okirat hiteles fordítását.”

8. Az **egységes javaslat 13. §-a** a következők szerint módosul:

„13. §

(1) Szabályozott ingatlanbefektetési társaság által könyvvizsgálói feladatok ellátására csak akkor adható az érvényes könyvvizsgálói engedéllyel rendelkező, kamarai tag könyvvizsgáló (könyvvizsgálói cég) részére megbízás, ha

a) a könyvvizsgáló nem rendelkezik a szabályozott ingatlanbefektetési társaságban közvetlen vagy közvetett tulajdonnal,

b) a könyvvizsgálónak nincs a szabályozott ingatlanbefektetési társasággal, vagy annak projektársaságával szemben fennálló lejárt követelése,

c) a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és annak minősített befolyással rendelkező tulajdonosa nem rendelkezik a könyvvizsgáló cégben közvetlen vagy közvetett tulajdonnal.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott korlátozást a könyvvizsgáló Ptk. szerinti közeli hozzátartozójára is alkalmazni kell.

[(3) Az (1)-(2) bekezdéseket értelemszerűen alkalmazza a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága is.]”

9. Az **egységes javaslat 15. §-a** a következők szerint módosul:

„15. §

(1) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás a 3. § (4) szerinti nyilvántartásba vételének napjával, valamint a szabályozott ingatlanbefektetési társaság a 3. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartásba vételének, valamint e nyilvántartásból való törlésének napjával, mint mérleg fordulónappal köteles a számviteli törvény szerinti közbenső mérleget készíteni.

(2) Köteles a számviteli törvény szerinti közbenső mérleget készíteni a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság belföldi projektársasága azzal az időponttal, mint mérleg fordulónappal, amely időponttól megfelel az e törvény szerinti, a projektársaságra előírt feltételeknek.

(3) Amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság vagy **[a] azok belföldi** projektársasága már nem felel meg az e törvény szerinti feltételeknek és kikerül e törvény hatálya alól, a törvény hatálya alóli kikerülés napjával mint mérleg fordulónappal köteles a számviteli törvény szerinti közbenső mérleget készíteni.”

10. Az **egységes javaslat 17. §-a** az alábbiak szerint módosul:

„17. §

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény a következő alcímmel és 23/D. §-sal egészül ki:

„A szabályozott ingatlanbefektetési társaság egyes vagyonszerzései

23/D. § (1) Ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának és belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező gazdasági társaságban fennálló vagyoni betétnek a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény (a továbbiakban: Szt. tv.) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság (a továbbiakban e § vonatkozásában: társaság) általi megszerzése esetén az illeték mértéke **[a 19. § szerint meghatározott illetékalap után a 19. § (1) bekezdése, illetve a 21. § (1) bekezdése szerinti illetékmérték 25%-a] 2 %**, ha a vagyonszerző a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig az állami adóhatósághoz benyújtott nyilatkozatban vállalja, hogy az illetékkötelezettség napját magában foglaló adóév utolsó napján a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló nyilvántartásban történő feltüntetés (a továbbiakban e § vonatkozásában: társaságkénti nyilvántartásba vétel) feltételeinek megfelel.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vagyonszerzések után az ott meghatározott illetéket fizeti a Szt. tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (a továbbiakban e § vonatkozásában: elővállalkozás), ha a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig az állami adóhatósághoz benyújtott nyilatkozatban vállalja, hogy az elővállalkozásként történő működése társaságkénti nyilvántartásba vétellel szűnik meg.

(3) Az (1)–(2) bekezdés szerint vállalt feltétel teljesülését az állami adóhatóság hivatalból ellenőrzi. Amennyiben a vagyonszerző által vállalt feltétel nem teljesült, a vagyonszerzésre a 19. § (1) bekezdése, illetve a 21. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vagyonszerző terhére pótlólag előírja.

(4) Ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése után az (1) bekezdésben meghatározott illetéket fizeti a társaság Szt. tv. szerinti projektársasága (a továbbiakban e § vonatkozásában: projektársaság), ha legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig csatolja a társaság nyilatkozatát, melyben az vállalja, hogy az illetékkötelezettség keletkezését magában foglaló adóév utolsó napján a társaságkénti nyilvántartásba vétel feltételeinek megfelel. A vállalat megfiúsulása esetén a (3) bekezdés szerinti pótilletéket az állami adóhatóság a társaság terhére pótlólag előírja.

(5) Ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése után az (1) bekezdésben meghatározott illetéket fizeti az elővállalkozás projektársasága, ha legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig csatolja az elővállalkozás nyilatkozatát, melyben az elővállalkozás vállalja, hogy elővállalkozásként történő működése társaságkénti nyilvántartásba vétellel szűnik meg és elővállalkozási minőségének fennállása alatt a projektársaságában fennálló tulajdoni illetőségét részben vagy teljesen nem idegeníti el. A vállalat megfiúsulása esetén, valamint ha a feltétel teljesítését megelőzően a projektársaság megszűnik, a (3) bekezdés szerinti pótilletéket az állami adóhatóság az elővállalkozás terhére írja elő.””

11. Az egységes javaslat 21. §-a a következők szerint módosul:

„21. §

(1) A Tao tv. 4. §-a a következő 30/a-30/c. pontokkal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában)

„30/a. szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás: a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvényben meghatározott feltételekkel az állami

adóhatóság által szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vett gazdasági társaság;

30/b. szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság: a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvényben meghatározott projektársaság;

30/c. szabályozott ingatlanbefektetési társaság: a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvényben meghatározott feltételekkel az állami adóhatóság által szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vett gazdasági társaság;”

(2) A Tao tv. 4. § a 32/a pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„32/a. társaság: a gazdasági társaság (ideértve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozást, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságot és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságot is), az egyesülés, a szövetkezet, továbbá a Magyar Köztársaság Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló nemzetközi szerződést kihirdető törvény hatálybalépésének napjától az Európai Unió tagállamának adóra vonatkozó jogszabályai szerint ott belföldi illetőséggel bíró olyan társaság, amely

a) az Európai Unión kívüli állammal a jövedelem- és vagyonadók tárgyában kötött, hatályos nemzetközi szerződés szerint nem bír belföldi illetőséggel az Európai Unión kívüli államban, valamint

b) a különböző tagállamok társaságait érintő egyesületekre, szétválásokra, eszközátruházásokra és részesedéscserékre alkalmazandó közös adózási rendszerről szóló tanácsi irányelvben vagy az anya- és leányvállalatok esetében alkalmazandó közös adózási rendszerről szóló tanácsi irányelvben felsorolt jogi formában működik, és az említett irányelvekben meghatározott adó alanya anélkül, hogy ezzel kapcsolatban választási lehetőség vagy mentesség illetné meg;”

12. Az egységes javaslat a következő 28. §-sal egészül ki:

„28. § (1) A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: Tpt.) 251. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A befektető kérelmére a Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb száznyolcvan napra felfüggeszti a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegyek folyamatos visszaváltását. A befektető akkor kérelmezheti a befektetési jegyek folyamatos visszaváltásának felfüggesztését, ha rendelkezik a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegyek legalább ötven százalékával.”

(2) A Tpt. 251. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Felügyelet a (2)-(3) bekezdés alapján előterjesztett kérelem elbírálásáról legkésőbb két forgalmazási napon belül dönt.””

13. Az egységes javaslat a következő 29. §-sal egészül ki:

„28. § A biztonságos és gazdaságos gyógyszer- és gyógyászati segédeszköz-ellátás, valamint a gyógyszerforgalmazás általános szabályairól szóló 2006. évi XCVIII. törvény a következő 87/A. §-sal egészül ki:

„(1) A gyógyszer forgalomba hozatali engedélyének jogosultja 2011. július 1. napját követően a 2011. április, május, június hónapokra vonatkozóan a 36. § (7)-(8) bekezdésekben foglaltakkal kapcsolatos bevallási, befizetési és egyéb kötelezettségeit – a 36. § (1)-(4) bekezdésekben foglaltak kivételével – az e törvény 2011. július 1. napján

hatályos rendelkezései szerint teljesíti, azzal az eltéréssel, hogy a 2011. július 20-ig esedékes bevallást 2011. augusztus 20-ig kell benyújtani a befizetési kötelezettség egyidejű teljesítésével. A 36. § (1)–(4) bekezdésekben foglalt rendelkezéseket e bevallási, befizetési és egyéb kötelezettségek teljesítése során az e törvény 2011. június 30. napján hatályos állapota szerint kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezést 2011. július 1. napjától kell alkalmazni.””

Indokolás

1. Mivel a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaságai a törvényjavaslathoz benyújtott módosító indítványok elfogadásának értelmében nemcsak belföldi illetőségű társaságok lehetnek, a törvény szövegét pontosítani indokolt annak érdekében, hogy az a külföldi joghatóság területén működő projektársaságokra is alkalmazható legyen.
2. A módosítás rendezi azt a helyzetet, amikor a SZIT, az elővállalkozás, illetőleg a projektársaság nem felel meg a törvény rendelkezéseinek.
3. Lásd az 1. ponthoz tartozó indokolást.
4. Lásd az 1. ponthoz tartozó indokolást.
5. A javaslat a szabályozás olyan átalakítását célozza, amely nemcsak a belföldi, de a külföldön fekvő ingatlanok esetén is alkalmazható. Ezen túlmenően pontosítja az ingatlan-nyilvántartásra, rendezési tervre való utalásokat a belföldi ingatlanok tekintetében.
6. Lásd az 1. ponthoz tartozó indokolást.
7. Lásd a 3. ponthoz tartozó indokolást.
8. Lásd az 1. ponthoz tartozó indokolást.
9. Lásd az 1. ponthoz tartozó indokolást.
10. A módosító indítvány a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, az elvállalkozás, illetve ezek projektársaságai által igénybe vehető kedvezményes illetékmértéket az ingatlanalapokra irányadó 2 %-os mértékhez igazítja.
11. A Javaslat a társasági adótörvényben szereplő társaság fogalmát kiterjeszti a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásra, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságra és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságra annak érdekében, hogy a különböző tagállamok társaságait érintő egyesülésekre, szétválásokra, eszközátruházásokra és részesedéscserékre alkalmazandó közös adózási rendszerről szóló tanácsi irányelvben foglaltakhoz kapcsolódó társasági adórendelkezések e körben is elérhetővé váljanak.
12. A módosítás lehetővé teszi a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegyek folyamatos visszaváltásának felfüggesztését. A befektető akkor kérelmezheti a befektetési jegyek folyamatos visszaváltásának felfüggesztését, ha rendelkezik a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegyek legalább ötven százalékával.
13. A Gyftv. 87/A. §-át megállapító rendelkezés a Gyftv. 36. § (7)-(8) bekezdésében foglalt, a 2011. április, május, június elszámolási időszakra

vonatkozó engedmény (juttatás) érvényesítésével kapcsolatban tartalmaz speciális szabályokat, melynek lényege, hogy az engedménnyel kapcsolatos bevallási, befizetési és egyéb kötelezettségekre főszabály szerint nem az elszámolási időszakban hatályos, hanem a 2011. július 1. napján hatályos szabályokat kell alkalmazni. A speciális rendelkezés a jogszabály-módosítás gyakorlati végrehajthatósága érdekében előírja, hogy az engedmény érvényesítésével kapcsolatos 2011. július 20-ig teljesítendő bevallási és befizetési kötelezettségeket 2011. augusztus 20-ig kell teljesíteni.

Budapest, 2011. július 7.



Rogán Antal

Fidesz – Magyar Polgári Szövetség