



ORSZÁGGYŰLÉSI KÉPVISELŐ

Ellenjegyezte:

Országgyűlés Hivatala

Irományszám: T/3538/11

Érkezett: 2011 JÚL 06.

EGYSÉGES JAVASLAT

***a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló
T/3538. számú törvényjavaslat***

zárószavazásához

Előterjesztő:

Rogán Antal (Fidesz)

Dr. Mengyi Roland (Fidesz)

Manninger Jenő (Fidesz)

Budapest, 2011. július

2011. évi ... törvény
a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról

1. §

Ha nemzetközi szerződés eltérően nem rendelkezik, e törvény hatálya kiterjed a Magyar Köztársaság területén székhellyel rendelkező, e törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, szabályozott ingatlanbefektetési társaság működésére és felügyeletére, valamint az e törvény szerinti projektársaságra.

2. §

E törvény alkalmazásában

1. *induló tőke*: a vállalkozás jegyzett tőkéjének, a tőketartaléknak és az eredménytartaléknak összege,

2. *projektársaság*: olyan, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, amely kizárólag a 3. § (3) bekezdés a) pontjában meghatározott tevékenységet végez, és nem rendelkezik más vállalkozásban részesedéssel,

3. *szabályozott piac*: a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározott fogalom,

4. *vezető állású személy*:

a) a vezető tisztségviselő, az igazgatótanács tagja és a felügyelő bizottság tagja, továbbá

b) minden olyan személy, akit a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy társaság létesítő okirata, vagy a működésre vonatkozó bármely belső szabályzat vezető állású személyként határoz meg,

5. *szabályozott ingatlanbefektetési társaság ingatlan-portfóliója*: azon ingatlanok összessége, amelyeknek a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, valamint amelyeknek a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága a tulajdonosa.

6. *TEÁOR*: az e törvény hatályba lépésekor hatályos Gazdasági Tevékenységek Osztályozási Rendszere.

3. §

(1) Szabályozott ingatlanbefektetési társaság az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amely megfelel az e törvényben meghatározott valamennyi feltételnek, és amelyet az állami adóhatóság - a társaság bejelentése alapján - e törvény hatálya alá tartozó szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vett.

(2) A szabályozott ingatlanbefektetési társaságra a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény és a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) Szabályozott ingatlanbefektetési társaság az a nyilvánosan működő részvénytársaság lehet, amely

a) kizárólag

aa) saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR 6810),

ab) saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 6820-ból),

ac) ingatlankezelés (TEÁOR 6832),

ad) vagyonkezelési (TEÁOR 6420);

tevékenységet végez;

b) nem állt és a bejelentés időpontjában sem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;

c) létesítő okirata alapján a külön jogszabályokban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető eredményének legalább 90 %-át kifizeti osztalékként a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 15 napon belül;

d) projektársaságon, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon, valamint főtevékenységként épületépítési projekt szervezésével (TEÁOR 4110) foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel, azzal, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társaságban, valamint főtevékenységként épületépítési projekt szervezésével (TEÁOR 4110) foglalkozó gazdasági társaságban nem rendelkezhet a jegyzett tőkéhez viszonyítottan több mint 10%-os részesedéssel vagy szavazati joggal;

e) kibocsátott részvényeit együttesen legfeljebb összesen 10%-ban tulajdonolják biztosítók és hitelintézetek, valamint amelyben együttesen az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek;

f) legalább tízmilliárd forint összegű induló tőkével rendelkezik;

g) kizárólag törzsrészcsemet bocsát ki, amelyek névértéke nem lehet kevesebb tízezer forintnál;

h) teljes jegyzett tőkéjéhez viszonyítottan legalább 25%-ot tesz ki azon részvénytársaság mértéke, amelynek tulajdonosai egyenként – közvetve vagy közvetlenül – a sorozat össznévértékének 5 %-ánál kevesebb papírt birtokolnak (közkezhányad);

i) legalább a közkezhányad mértékének megfelelő névértékben törzsrészcsemetek önálló sorozatát bevezeti a szabályozott piacra.

(4) Szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás az a részvénytársaság, amely megfelel a (3) bekezdés *a)–e)* pontjaiban foglalt feltételeknek és amelyet az állami adóhatóság – a társaság bejelentése alapján – e törvény hatálya alá tartozó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nyilvántartásba vett.

(5) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként vagy társaságként történő nyilvántartásba vétel érdekében a bejelentést az adózó akkor teheti meg, ha nincs az állami adóhatóságnál, vámhatóságnál valamint önkormányzati adóhatóságnál nyilvántartott köztartozása. E tényről az adózó a bejelentéskor nyilatkozik. Nem tehet bejelentést az az adózó, amelyet a bejelentést megelőző két naptári éven belül a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozások vagy társaságok nyilvántartásából töröltek, ide nem értve azt az esetet, ha a törlésre az 5. § (3) bekezdésének *f)* pontja alapján került sor.

(6) Az állami adóhatóság a bejelentés alapján történő nyilvántartásba vétel tekintetében az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény alapján jár el.

4. §

(1) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozáshoz és társasághoz kapcsolódó jogszabályban meghatározott jogok és kötelezettségek az állami adóhatóság által történő nyilvántartásba vétel napjától illetik meg, illetve terhelik a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozást és társaságot.

(2) Az állami adóhatóság a nyilvántartásba vételről elektronikus úton haladéktalanul értesíti a cégbíróságot, amely a nyilvántartásba vétel tényét automatikusan, elektronikus úton rögzíti.

(3) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásnak az állami adóhatóság által történő nyilvántartásba vétel üzleti évét követő üzleti év utolsó napjáig meg kell felelnie a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek.

(4) Ha a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás megfelel a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek, köteles 15 napon belül megtenni a 3. § (1) bekezdés szerinti bejelentést.

5. §

(1) A kérelmező a 3. § (1) és (4) bekezdése szerinti bejelentéséhez benyújtja:

a) létesítő okiratát, illetve ennek módosítását;

b) a jegyzett tőke teljes összegének rendelkezésre állását tanúsító iratokat;

c) részvénykönyvének másolatát;

d) szervezeti és működési szabályzatát;

e) az olyan gazdasági társaságok megnevezését, amelyben részesedése van, a részesedés mértékének megjelölésével;

f) könyvvizsgálója nevét (cégét) és lakóhelyét (székhelyét); könyvvizsgáló cég esetén annak a személynek a nevét és lakóhelyét is, aki a könyvvizsgálatért személyében is felelős;

g) a könyvvizsgáló igazolását arra vonatkozóan, hogy a kérelmező informatikai rendszere, számviteli politikája és számviteli rendje mindenkor pénzügyi helyzetének megállapítására alkalmas;

h) a vezető állású személy esetén a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított – büntetlen előéletet igazoló – hatósági bizonyítványt, továbbá a vezető állású személy felsőfokú végzettségét igazoló dokumentumot.

(2) Az állami adóhatóság a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság vezető állású személyére vonatkozó (1) bekezdés *h)* pont szerinti bűnügyi személyes adatot a 6. § (1) bekezdés *c)* pontjában meghatározott feltétel ellenőrzése céljából, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság nyilvántartásba vételéig vagy a nyilvántartásba vételre vonatkozó kérelem elutasításáig kezelheti.

(3) Az állami adóhatóság a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, illetve elővállalkozás adózót határozattal törli a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok, illetve elővállalkozások nyilvántartásából, ha

a) a nyilvántartásba vétel feltételei már nem állnak fenn, és azokat az adózó 90 napon belül nem pótolja; vagy

b) a szabályozott ingatlanbefektetési társaság a tevékenységet a nyilvántartásba vételtől számított hat hónapon belül nem kezdi meg vagy hat hónapot meghaladó időtartam alatt nem gyakorolja; vagy

c) a társaság a tevékenységére vonatkozó, e törvényben vagy a külön jogszabályban meghatározott előírásokat súlyosan megszegi; vagy

d) a társaság a nyilvántartásból való törlését kérelmezi, vagy

e) a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás az állami adóhatóság által történő nyilvántartásba vétel üzleti évét követő üzleti év utolsó napjáig nem felel meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek; vagy

f) a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozást az állami adóhatóság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba veszi.

(4) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, szabályozott ingatlanbefektetési társaság a változás bekövetkezésének, illetve a feltétel megszűnésének napjától számított 15 napon belül bejelenti az állami adóhatóságnak, ha a nyilvántartásba vételhez előírt adataiban, vagy a bejelentett projektársaságok vonatkozásában változás állt be, vagy már nem felel meg a nyilvántartásba vétel feltételeinek, vagy a szabályozott ingatlanbefektetési társaság tevékenységét hat hónapot meghaladóan nem gyakorolja.

(5) Az állami adóhatóság ellenőrizheti a nyilvántartásba vett szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásnak és társaságnak a nyilvántartásba vétel feltételeinek való megfelelését. Az ellenőrzés során az (1) bekezdés *h*) pont szerinti büntügyi személyes adatot az érintett igazolja. Az állami adóhatóság a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság vezető állású személyére vonatkozó (1) bekezdés *h*) pont szerinti büntügyi személyes adatot a 6. § (1) bekezdés *c*) pontjában meghatározott feltétel ellenőrzése céljából, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás és társaság ellenőrzésének befejezéséig, illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásnak és társaságnak a (6) bekezdés szerinti nyilvántartásból való törléséig kezelheti.

(6) Ha az állami adóhatóság a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy társaság bejelentése alapján vagy hivatalból megállapítja, hogy a nyilvántartásba vétel feltételei már nem állnak fenn, végzésben – 90 napos határidővel – felszólítja a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozást vagy társaságot azok pótlására. Ha a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy társaság a feltételeknek a határidőn belül nem tesz eleget, az állami adóhatóság a nyilvántartásból a határidő leteltét követő nappal törli. A végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye.

6. §

(1) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásnál és társaságnál vezető állású személynek az választható meg, illetve az nevezhető ki, aki

a) felsőfokú pénzügyi, vagy gazdasági, vagy jogi végzettséggel rendelkezik,

b) legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik,

c) büntetlen előéletű.

(2) Vezetői gyakorlatként a szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő vehető figyelembe.

(3) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásnál és társaságnál vezető állású személy nem lehet vezető tisztségviselő hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, továbbá olyan szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál, amelyben az őt korábban vezető állású személyként alkalmazó szabályozott ingatlanbefektetés társaság nem rendelkezik részesedéssel.

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.

8. §

(1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság eszköz-portfóliója az ingatlanokon kívül kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, az Európai Gazdasági Térségről szóló Megállapodásban részes államok vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama által kibocsátott állampapírt, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt, elismert tőkepiacra bevezetett értékpapírt, valamint a projektársaságai, más szabályozott ingatlanbefektetési társaság, valamint főtevékenységként épületépítési projekt szervezésével (TEÁOR 4110) foglalkozó gazdasági társaság tulajdoni részesedését tartalmazhatja, valamint devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek és az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat.

(2) A szabályozott ingatlanbefektetési társaságnak a számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszege legalább hetven százalékának megfelelő értékű ingatlanportfólióval kell rendelkeznie.

(3) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában egyetlen ingatlan, vagy más szabályozott ingatlanbefektetési társaságban fennálló részesedés értéke sem haladhatja meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaság számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszegének a húsz százalékát.

(4) A (2)-(3) bekezdés alkalmazásakor, amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett, akkor a viszonyítás

alapja az összevont (konszolidált) mérleg mérlegfőösszege, egyéb esetben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság – számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) szerinti –mérlegének mérlegfőösszegéhez kell viszonyítani.

(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.

(6) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság más szabályozott ingatlanbefektetési társaságban legfeljebb 10%-os mértékű részesedéssel rendelkezhet.

(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.

(8) A (7) bekezdésben foglaltakkal ellentétes szerződéses kikötés, egyoldalú kötelezettségvállalás semmis.

9. §

(1) A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (társasházi, lakásszövetkezeti különlapon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan.

(2) Az olyan egybefüggő (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.

10. §

(1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlanportfólióját legalább negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára vonatkozóan köteles piaci értéken értékelni.

(2) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a projektársasága az ingatlanok (1) bekezdés szerinti piaci értéke és könyv szerinti értéke közötti különbségét 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 érték helyesbítésre vonatkozó előírásokat.

11. §

(1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfoliójában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításon alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

(2) Ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, projektársaság úgy ítéli meg, hogy az (1) bekezdés szerint kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, az adott ingatlan esetében az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

(3) Az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett szabályozott ingatlanbefektetési társaság az összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletben bemutatja a beszámolóban szereplő ingatlan-portfólió értékelésére alkalmazott módszert. Az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére nem kötelezett szabályozott ingatlanbefektetési társaság az éves beszámolója kiegészítő mellékletében bemutatja a beszámolóban szereplő ingatlan-portfólió értékelésére alkalmazott módszert.

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 (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 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.

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.

14. §

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság által választott könyvvizsgáló a vizsgálatának eredményéről a szabályozott ingatlanbefektetési társaságot, az állami adóhatóságot és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét írásban haladéktalanul tájékoztatja, ha olyan tényeket állapított meg, amelyek alapján

a) korlátozott vagy elutasító könyvvizsgálói záradék, illetve a záradék megadásának elutasítása válhat szükségessé;

b) bűncselekmény elkövetésére vagy a szabályozott ingatlanbefektetési társaság belső szabályzatának súlyos megsértésére utaló körülményt észlel,

c) e törvényben vagy más jogszabályokban foglalt előírások súlyos megsértésére utaló körülményt észlel,

d) a szabályozott ingatlanbefektetési társaság kötelezettségeinek teljesítését, a rábízott vagyoni értékek megőrzését nem látja biztosítottak,

e) úgy ítéli meg, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési társaság tevékenysége folytán a befektetők érdekei veszélyben forognak,

f) a szabályozott ingatlanbefektetési társaság belső ellenőrzési rendszereinek súlyos hiányosságát vagy elégtelenségét állapítja meg,

g) jelentős véleménykülönbség alakult ki közte és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság között, a társaság fizetőképességét, jövedelmét, adatszolgáltatását vagy könyvvezetését érintő, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság működése szempontjából lényeges kérdésben.

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 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 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.

16. §

E törvény a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

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: Szit. 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, 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 Szit.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 Szit. 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 vállalás megghiúsulása 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 vállalás megghiúsulása

esetén, valamint ha a feltétel teljesítését megelőzően a projektársaság megszűnik, a (3) bekezdés szerinti póttilletéket az állami adóhatóság az elővállalkozás terhére írja elő.”

18. §

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény a következő alcímmel és 39/E. §-sal egészül ki:

„A szabályozott ingatlanbefektetési társaság adómentessége

39/E. § (1) Mentés az adó alól a szabályozott ingatlanbefektetési társaságról szóló törvény (a továbbiakban: Szit. tv.) szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság (a továbbiakban e § vonatkozásában: társaság), a Szit. tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (a továbbiakban e § vonatkozásában: elővállalkozás), valamint a társaság és az elővállalkozás Szit. tv. szerinti projektársasága.

(2) Ha az elővállalkozást az állami adóhatóság anélkül törli az elővállalkozások nyilvántartásából, hogy társaságként nyilvántartásba venné, akkor az elővállalkozás és annak projektársasága az (1) bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles az önkormányzati adóhatóságnak bevallani és megfizetni.

(3) Ha az elővállalkozás projektársasága megszűnik, vagy az elővállalkozás a projektársaságban fennálló tulajdoni illetőségét részben vagy egészben elidegeníti, akkor a projektársaság (1) bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított adójának kétszeresét az elővállalkozás a projektársaság megszűnésének, elidegenítésének időpontját követő első adóbevallása benyújtásával egyidejűleg köteles bevallani és megfizetni.”

19. §

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 1. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A közjegyző a gazdasági társaságokról szóló törvény szerinti részvénykönyvvezetést is végezhet.”

20. §

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (a továbbiakban: Tao tv.) 2. § (2) bekezdés *a*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Belföldi illetőségű adózó a belföldi személyek közül)

„*a*) a gazdasági társaság (ideértve a nonprofit gazdasági társaságot, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozást, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságot és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságot is), az egyesülés, az európai részvénytársaság (ideértve az európai holding részvénytársaságot is) és az európai szövetkezet,”

21. §

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 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 ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vett gazdasági társaság;”

22. §

A Tao tv. 6. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A társasági adóalapja a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság esetén a 15. §-ban, az ingatlannal rendelkező társaság tagja esetében a 15/A. §-ban meghatározott jövedelem.”

23. §

A Tao tv. a következő alcímmel és 15. §-sal egészül ki:

„A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság adóalapja és az adó mértéke

15. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság adóalapja az adóévi beszámolóban kimutatott adózás előtti eredmény (2)-(5) bekezdésében felsorolt tételekkel módosított pozitív összege.

(2) Az adózás előtti eredményt csökkenti a 7. § (1) bekezdés *b), cs), d), dz), dzs), g), gy), h), n), p), q), r), ty)* és *u)* pontja, valamint a 7. § (10) bekezdése szerinti összeg.

(3) Az adózás előtti eredményt növeli a 8. § (1) bekezdés *a), b), d), dzs), e), f), gy), h), j), m), o), p), r)* és *t)* pontja, valamint a 8. § (5) és (7) bekezdése szerinti összeg.

(4) A (2) és (3) bekezdésben foglaltakat figyelembe véve kell alkalmazni a 16. és 28. §-ok rendelkezéseit.

(5) Amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság a

szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény hatálya alá nem tartozó kapcsolt vállalkozásával a 18. § hatálya alá tartozó ügyletet köt, az adóalap megállapítása során köteles az abban foglaltakat megfelelően alkalmazni.

(6) Az (1) bekezdés szerint megállapított adóalapot társasági adófizetési kötelezettség – a (7)–(8) bekezdés szerinti eltéréssel – nem terheli.

(7) Ha a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozást az állami adóhatóság anélkül törli a nyilvántartásából, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba venné, akkor a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás a (6) bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított adót kétszeres mértékben köteles megállapítani. Ha a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság azelőtt kerül ki a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény hatálya alól, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozást az állami adóhatóság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba venné, akkor a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (a szabályozott ingatlanbefektetési társaság) kétszeres mértékben köteles megállapítani a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság által meg nem fizetett adót.

(8) Amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény hatálya alá nem tartozó kapcsolt vállalkozásával kötött szerződésükben olyan ellenértéket alkalmaz, amely a 18. § alapján nem tekinthető szokásos piaci árnak, és ennek eredményeképpen a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság adózás előtti eredménye kisebb, mint a szokásos piaci ár mellett lett volna, úgy a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság a (6) bekezdés alkalmazásától függetlenül köteles az alkalmazott ellenérték és a szokásos piaci ár különbözete után az adót megállapítani.”

24. §

A Tao tv. 17. §-a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság az (1) bekezdés rendelkezéseit nem alkalmazhatja.”

25. §

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (5) bekezdése a következő *f)* ponttal egészül ki:

(Az állami adóhatóság az adózót terhelő adókötelezettség jogszerű teljesítéséhez, a költségvetési támogatás jogszerű igénybevételéhez honlapján közzéteszi)

„*f)* a szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás nevét, adószámát, az ilyenként való nyilvántartásba vétel dátumát, és a nyilvántartásból való törlés dátumát, valamint ezen társaságok projektársaságainak nevét és adószámát.”

26. §

(1) A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 202. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A részvénytársaság igazgatósága a részvénykönyv vezetésére – külön törvény szerinti – elszámolóháznak, központi értéktárnak, befektetési vállalkozásnak, pénzügyi intézménynek, ügyvédnek vagy könyvvizsgálónak (ide nem értve a számviteli törvény szerinti kötelező könyvvizsgálat esetén a választott könyvvizsgálót) valamint közjegyzőnek, jogtanácsosnak adhat megbízást. A megbízás tényét és a megbízott személyét a Cégböjzönyben közzé kell tenni.”

(2) A Gt. „*Hatályba léptető és átmeneti rendelkezések*” alcíme a következő 336/C. §-sal egészül ki:

„336/C. § A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi ... törvény (a továbbiakban: Szit. tv.) 26. §-ával megállapított 202. § (2) bekezdését a Szit. tv. hatálybalépését megelőző időponttól vezetett részvénykönyvekre is alkalmazni kell, amennyiben a részvénytársaságot szabályozott ingatlanbefektetési társaságként az állami adóhatóság nyilvántartásba vette.”

27. §

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (a továbbiakban: Ctv.) 27. § (4) bekezdés c) pontja a következő cc) alponttal egészül ki:

(Nyilvánosan működő részvénytársaság esetében)

„cc) az állami adóhatóság által - szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként vagy társaságként - való nyilvántartásba vétel és a nyilvántartásból való törlés időpontját.”