**Kedves Partnerek!**

Az alábbiakban a december végén megjelent Támogatásokat érintő jogszabályváltozásokról szeretnénk tájékoztatni benneteket!

**Az ügyletek 2021. január 25-től fogadhatóak be:**

**Tartalom:**

1. **16/2016. (II.10.) Korm. rendelet módosítás -** új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatás
2. **17/2016. (II.10.) Korm. rendelet módosítás -** használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény
3. **7/2006. (V.24.) TNM rendelet módosítása** - Energetikai követelményeket szabályozó rendelet
4. **Falusi CSOK** – településlista bővítés
5. **Babaváró kölcsönt érintő változások** – Örökbefogadott gyermekek
6. **16/2016. (II.10.) Korm. rendelet módosítás-** új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatás

A rendeletet módosítását érintő változások:

1. **Tetőtérbeépítéssel, emeletráépítéssel létrejövő új lakás:**

Az új lakás fogalma módosult. A meglévő fogalmi kör kiegészült, így lényegében valamennyi tetőtérbeépítéssel, emeletráépítéssel létrejövő új lakás (ami építés-jogilag új lakás, valamint újonnan épített és nem minősül átalakításnak) az CSOK szempontból is új lakásnak minősül.

Tetőtér beépítéses, vagy emeletráépítéses új lakás építésére igényelt CSOK-hoz eddigiektől eltérő személyi feltétel fennállása is szükséges, miszerint

A meglévő ingatlanban nem lehet az igénylőknek, gyermeküknek, tulajdonukban/résztulajdonukban álló cégüknek, általuk alapított egyesületnek, alapítványnak tulajdonjoga, vagy kizárólagos használati joga.

Erről a nyomtatványon kell majd nyilatkozniuk. Akkor lesz elfogadható, ha nem áll fenn tulajdonjoga, vagy résztulajdona, illetve lakásra vonatkozó kizárólagos használati joga.

**Fenti speciális feltétel csak az építésre áll fenn, az új lakás vásárlására nem.**

A leírtakból adódóan a tetőtér beépítéses/emeletráépítéses új lakás építések ráépítési megállapodással fognak majd bonyolódni. (hiszen az építtetőknek nem lehet tulajdonjoga)

1. **Bekerülési költség:**

Az új lakás építés kapcsán a bekerülési költség része lehet a tetőtér-beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott új lakás biztonságos megközelítését biztosító lépcső kialakításának költsége is. Osztatlan közös tulajdon esetén az sem jelent problémát, ha ez a lépcső nem az építtető kizárólagos tulajdonában lévő részen, hanem a tulajdonostársak közös használatú részén található. Társasház esetén az sem jelent problémát, ha ez a lépcső nem az építtető kizárólagos tulajdonában lévő részen, hanem társasházi közös tulajdonú részén található.

1. **Adó-visszatérítési támogatás**

Az alábbi két típusú adó-visszatérítési támogatás közül lehet az **egyiket** igényelni.

1. **CSOK nélkül is igényelhető ÁFA.**

* új lakás építésére, és az építési telek ÁFA-jának visszatérítésére igényelhető (ahogy eddig)
* már bármilyen településen igényelhető (változott a jogszabály, mert 2020-ban csak preferált kistelepülésre lehetett igényelni)
* 2018. január 1. után kiállított számlára igényelhető
* az adó-visszatérítési igénylést legkésőbb 2022. december 31-ig lehet a bankhoz benyújtani
* csak a 27%-os adókulcsú számlák adótartalmát lehet visszaigényelni (az 5%-os számlákét nem)
* a számlabenyújtási kötelezettségbe az 5%-os adókulcsú számlák nem tartoznak bele!! Vagyis, ha egy lakásépítés költségvetésén belül a 30%-os részarányt meghaladná az 5%-os adókulcsú számlák mennyisége, ezt az adó-visszatérítést nem lehet igénybe venni!
* az adó-visszatértés felső határa 5 millió forint

1. **Kizárólag CSOK mellé igényelhető ÁFA.** (Teljesen ÚJ!)

* új lakás építésére vagy új lakás vásárlására igényelhető
* bármilyen településen igényelhető
* mivel ez az ÁFA visszatérítés csak CSOK mellé jár, és a CSOK vállalt gyermekre is igényelhető, a gyermekvállalás nem teljesítése nem csak a CSOK-ot és az OTK-t érinti, hanem érintheti az adó-visszatérítést is!
* 2021. január 1. után kiállított számlára igényelhető (de van egy **kivételág**\*)
* csak az 5%-os adókulcsú számlák adótartalmát lehet visszaigényelni (a 27%-os számlákét nem)
* a számlabenyújtási kötelezettségbe a 27%-os adókulcsú számlák nem tartoznak bele!! Vagyis, ha egy lakásépítés költségvetésén belül a 30%-os részarányt meghaladná a 27%-os adókulcsú számlák mennyisége, ezt az adó-visszatérítést nem lehet igénybe venni! Tehát ha egy új lakás vásárlás esetén egyetlen egy (lakásra vonatkozó) vételárelem 27%-os adókulcsú számlával lett megfizetve, ezt az adó-visszatérítést már nem lehet igénybe venni.
* az adó-visszatérítésnek nincs felső határa
* előző építtetőtől átvett építkezéshez vagy építőközöségi ügylethez nem igényelhető ez az adó-visszatérítés
* az adó-visszatérítés csak a CSOK-kal együtt igényelhető, és a CSOK-kal egyidejűleg, **kivéve:**

**KIVÉTELÁG,** ha a vételár részét képező általános forgalmi adó összegét a támogatott személy 2021. január 1. előtt megkötött adásvételi szerződés alapján az eladó részére már megfizette, a hitelintézet az adó-visszatérítési támogatást a telekárat is tartalmazó vételárról kiállított számla benyújtását követően, új lakás vásárlása esetén figyelemmel a 48. § (1) bekezdésében foglaltakra – egy összegben a támogatott személy fizetési számlájára folyósítja. E körben a 69. § (3) bekezdés b) pontjától eltérően 2021. január 1-jét megelőzően kiállított számla is elfogadható, ha az 5% mértékű általános forgalmi adót tartalmaz.

**Milyen esetben fordulhat ez elő?** Ha 2018. november 1. előtt építési engedéllyel rendelkezett az értékesítési céllal építtető gazdálkodó szervezet, vagy 2018. november 1. előtt egyszerű bejelentést tett, akkor jogosulttá vált (az ÁFA tv. átmeneti szabályai szerint) 5%-os adókulccsal 2023. december 31-ig számlázni. Ilyen új lakás vásárlások kapcsán a vevők 2020-ban is 5%-os adókulccsal teljesíthettek.

**FIGYELEM!** Ahhoz a bankhoz menjen a kivételág szerinti ügyfél adó-visszatérítésért, ahol a CSOK-ot bonyolította! (csak BB-s ügyleteknél áll majd módunkban lebonyolítani az igénylést)

Adó-visszatérítési támogatások esetén sem lehet az igénylést jóváhagyni a korábbi támogatás (CSOK) 5 éven belüli visszafizetésre kötelezése esetén!

1. **17/2016. (II.10.) Korm. rendelet módosítás -** használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény

A lenti változások átvezetésre kerültek!

1. **Bővítés fogalma**:

Módosult a fogalom! A tetőtér beépítése, vagy emelet ráépítés esetén a munkálat akkor bővítés, ha nem felel meg az új lakásépítés fogalmának (16/2016 szerinti új fogalomnak).

Ezentúl nem kell két új albetét ahhoz, hogy egy építésjogilag új lakás megépítése CSOK szempontból is új lakás építésnek minősüljön. Így a jövőben már csak az számít CSOK bővítésnek, amikor a lakás a bővítés révén nagyobb hasznos alapterületű lesz, és legalább egy 8 nm nagyságú szobával bővül.

1. **Tb jogosultság, kiegészítő tevékenység**

Kiegészült a **kiegészítő tevékenységet folytató igénylővel** a normál CSOK, és a preferált kistelepülés esetében is.

**Kiegészítő tevékenység:**

* Kiegészítő tevékenység folytató személy a 6. § szerinti biztosítási kötelezettség alá eső jogviszonyban kereső tevékenységet folytató saját jogú nyugdíjas személy, továbbá az az özvegyi nyugdíjban részesülő személy, aki a reá irányadó nyugdíjkorhatárt betöltötte és egyéni vagy társas vállalkozónak minősül, akkor is, ha a saját jogú vagy a hozzátartozói nyugellátás folyósítása szünetel.
* A kiegészítő tevékenységet nem klasszikus „OEP” (NEAK) dokumentummal kell leigazolni!
* A kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősülést a Tbj. 4. § 17. pontja szerinti ellátás vagy az özvegyi nyugdíj megállapításáról rendelkezõ okirattal, valamint a keresőtevékenységre irányuló jogviszonyról a foglalkoztató által teljes bizonyító erejû magánokiratként kiállított igazolással vagy egyéni vállalkozó esetén a **Tbj. 4. § 2. pontja szerinti hatósági nyilvántartásból kiállított hatósági bizonyítvánnyal,** illetve igazolvánnyal, engedéllyel vagy kamara, kar által kiállított igazolással” kell igazolni.

A TB jogosultság vizsgálata kiegészült a veszélyhelyzeti munkaviszony kiesések szabályozásával is.

1. **Szerződésszegési kritériumok enyhítése**

Nem minősül szerződésszegésnek, amennyiben a gyermek tulajdonjogot kap, vagy öröklés révén szerez harmadik személy tulajdonjogot, vagy haszonélvezeti jogot, vagy közérdekű szolgálati jog kerül alapításra a MÁK ETT 10 éves fennállási ideje alatt.

1. **Gyermek fogalma**

A gyermek eltartotti mivolta pontosításra került (nem jelent érdemi változást) és ha a gyermek megváltozott munkaképességű személy, akkor már nincs szükség további kiegészítő feltételekre (törölt feltételek: az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg).

1. **Megváltozott munkaképességű személy fogalma**

Pontosításra került: akinek a rehabilitációs hatóság komplex minősítése alapján egészségi állapota legfeljebb 50%-os mértékű, vagy a rehabilitációs hatóság jogelődjei által végzett hatályos minősítés alapján egészségkárosodása legalább 50%-os mértékű, vagy 2008. január 1-jét megelőzően kiállított hatályos szakvéleménye szerint a munkaképességét legalább 67%-ban elvesztette, vagy aki után az igénylő gyermekek otthongondozási díjában részesül;

1. **Válás**

Válás miatt nem teljesülő gyermekvállalás esetén nem a jogerőre emelkedett végzési végzés napjától, hanem a CSOK folyósításának napjától a válás dokumentumának bankhoz történő benyújtásáig terjedő időszakra kell kamatot fizetni

1. **7/2006. (V.24.) TNM rendelet módosítása** - Energetikai követelményeket szabályozó rendelet

A 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletnek (az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról) való megfelelési határidő a folyamatban lévő (és műszaki dokumentációjában még alacsonyabb energetikai követelményeket tartalmazó) építkezések esetében meghosszabbításra került az alábbiak szerint:

**A 2021. június 30. napja utáni használatbavétel esetén kell megfelelni az alábbi követelményeknek, eddig ez a határidő 2020.12.31-e volt!**

* nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű
* megújuló energia minimum 25% részarányban
* egyéb szabályoknak (épületek nyári túlmelegedésére vonatkozó előírásoknak, épületgépészeti rendszerre vonatkozó előírásoknak, stb.) való megfelelés

1. **Falusi CSOK, településlista**

**A preferált kistelepülések köre további 192 db településsel bővült!**

A JAM már kezeli az új települések befogadhatóságát.

1. **Babaváró kölcsönt érintő változások** – Örökbefogadott gyermekek

* Születési időponttól függetlenül lehet gyermeket örökbe fogadni, mely gyermekre vonatkozóan a támogatott személyek jogosultakká válnak a gyermekvállalási támogatásra és a törlesztésszüneteltetésre. Az örökbefogadásnak 2019.07.01. utáninak kell lennie.
* Amennyiben a támogatott személynek van már Babaváró kölcsöne és van olyan örökbefogadott gyermeke, aki 2019.07.01. előtt született és 2019.07.01 – 2020.12.31. között fogadták örökbe, 2021.03.02-ig benyújthatja a gyermekvállalási támogatás és a törlesztésszüneteltetés iránti kérelmét.
* Amennyiben az igénylők a kölcsönkérelem benyújtásakor rendelkeznek olyan örökbefogadott gyermekkel, aki 2019.07.01. előtt született és 2019.07.01 – 2020.12.31. között fogadták örökbe, úgy a gyermekvállalási támogatás és a törlesztésszüneteltetés iránti kérelmüket a babaváró kölcsön igénylésével egyidejűleg, vagy a kölcsön szerződés megkötését követő 60 napon belül nyújthatják be.

Fenti gyermekekre vonatkozóan is meg kell tenni a támogatott személyeknek a Babaváró rendelet 4. § (1) bekezdés j) pontja szerinti nyilatkozatot, azaz vállalják, hogy legalább egyikük a kölcsönkérelem benyújtását követően született vagy örökbefogadott gyermekeiket a nagykorúvá válásukig, de legfeljebb a kölcsönszerződés megszűnéséig a saját háztartásában neveli.

A Babavárót érintő változások átvezetésre kerültek az ügyféltájékoztatón és a gyermekbejelentő nyilatkozaton valamint a Babaváró kérelmen.