

Az ingatlanértékesítésből és a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmek 2009. évre vonatkozó adókötelezettségének alapvető szabályai

Amennyiben Ön 2009. évben ingatlant, vagyoni értékű jogot kíván átruházni, vagy ilyen jogügyletből már bevételhez jutott, kérjük olvassa el figyelmesen ezt a tájékoztató füzetet!

1. Az ingatlan és a vagyoni értékű jog fogalma

A szja-törvény¹ szerint

- ingatlannak minősül a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog;
- vagyoni értékű jog fogalma alatt a földhasználatot, az ingatlanon fennálló hasznélvezetet és használatot, a telki szolgálmat, valamint az ingatlan bérleti jogát kell érteni.²

2. Adómentes átruházás

A házassági vagyonközösség megszűntetése következtében az ingatlannak, a vagyoni értékű jognak a házastárs által történő megváltásából származó jövedelem adómentes.³

Ha a magánszemély más magánszeméllyel kötött tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződés alapján ingatlant, vagyoni értékű jogot ruházott át tartás vagy járadékfolyósítás ellenében, akkor az ebből származó jövedelem szintén adómentes.⁴

A helyi önkormányzat, illetőleg az állam tulajdonában lévő lakásnak a bérleti jogáról való lemondásért kapott térítés (ideértve a bérlakásból távozó bérlőtárs részére bírói határozat alapján a lakáshasználati jog ellenértékeként fizetett összeget is), továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti kényszerbérlet megszűntetése esetén a más lakás biztosítása helyett a helyi önkormányzat által a bérlőnek fizetett térítés is adómentes.⁵

Amennyiben a magánszemély éves összes jövedelme nem haladja meg a 3 millió 400 ezer forintot, akkor a termőföld értékesítésből származó jövedelemnek a 200 ezer forintot meg nem haladó része adómentes, ha a termőföldet

- olyan regisztrált mezőgazdasági termelőnek adja el, aki azt legalább öt évig egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja, vagy

¹ A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: szja-törvény).

² Szja-törvény 3. § 29., 31. pontok.

³ Szja-törvény 1. számú melléklet 2. 4. pont.

⁴ Szja-törvény 1. számú melléklet 7. 1. pont.

⁵ Szja-törvény 1. számú melléklet 2. 2. pont.

- olyan magánszemélynek értékesíti, aki regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás alkalmazottja, és e földet az őt alkalmazó társas vállalkozásnak legalább tíz évre bérbe adja.

Ha a magánszemély úgy adja el a termőföldet az előzőekben említett személyeknek, hogy az adásvétel a szövetkezeti vagyonnevesítéssel megállapított részarány tulajdonának a megszűnését eredményezi, akkor a termőföld értékesítésből származó teljes jövedelme adómentes függetlenül attól, hogy egyébként mennyi az éves összes jövedelme.

Ugyancsak jövedelemkorlátoktól függetlenül mentes a termőföld átruházás, ha a vevő magánszemély regisztrációs számmal rendelkező olyan mezőgazdasági termelő, aki állattenyésztést folytat, és az általa használt földterület nem éri el az ágazati jogszabály szerint számított mértéket (azaz a mérték eléréséig történő vásárlás jogosít az adómentességre). Ekkor is feltétel, hogy a termőföldet a vevő (egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként) öt évig az állattartó telep takarmányozása céljából használja, vagy e földet alkalmazottként legalább tíz évre az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattartó telep takarmánytermelése céljából bérbe adja.

Adómentes a termőföld-átruházás továbbá akkor is, ha az átruházás magánszemély részére birtok-összevonási céllal, települési önkormányzat részére szociális földprogram céljából, vagy a Nemzeti Földalap javára történik.

Ha az átruházás adómentessége a vevő számára előírt feltételek teljesítésétől függ, az adómentesség csak akkor érvényesíthető, ha a vevő közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratban nyilatkozik, hogy vállalja a feltételeket. Ha valótlannal nyilatkozik és utóbb az adóhatóság adóhiányt állapít meg, az a vevőt terheli. Ha a vevő a nyilatkozatában foglaltakat (azok bármelyikét) nem teljesíti, a vételi szerződésben meghatározott árat nála ingatlan átruházásából származó jövedelemként kell figyelembe venni akkor, amikor a nyilatkozata szerinti vállalást megszegte.

Új, már a 2008. évben értékesített termőföld esetén is alkalmazható szabály, hogy az adómentesség érvényesítéséhez az előzőekben ismertetett rendelkezéseknek megfelelő termőföld értékesítés céljáról az értékesítőnek nem kell az adóbevallásában nyilatkoznia. A változás a gyakorlatban azt is jelenti, hogy abban az esetben, ha a magánszemélynek az előzőekben említett termőföld értékesítésen kívül az adóévben más bevallásadási kötelezettség alá eső jövedelme nem keletkezett, akkor emiatt nem kell bevallást benyújtania.

3. A jövedelemszerzés időpontja

Az ingatlan, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jogból származó jövedelem megszerzése időpontjának azt a napot kell tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) az ingatlanügyi hatósághoz (réggi elnevezéssel a földhivatalhoz) benyújtották. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni

értékű jog átruházása esetén az erre vonatkozó szerződés megkötésének a napja a jövedelemszerzés időpontja.⁶

4. Az ingatlanszerzés időpontja⁷

Az ingatlan, a vagyoni értékű jog adókötelezettségét nagymértékben befolyásolja az, hogy lakásnak, lakóháznak vagy más ingatlannak minősül-e az eladott ingatlan, illetve az, hogy az átruházott vagyoni értékű jog lakáshoz vagy más nem lakás céljára szolgáló ingatlanhoz tartozik-e. Továbbá jelentősége van az átruházott ingatlan, vagyoni értékű jog szerzési időpontjának is.

A törvény fő szabálya szerint a szerzési időpont az a nap, amikor a magánszemély az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági határozatot) az ingatlanügyi hatósághoz – 1986. július 1. napja előtt az illetékhivatalhoz – benyújtotta.

Öröklés esetén a szerzés időpontja az a nap, amelyen az örökség megnyílik (az örökhagyó halálának a napja).

Földrendezés vagy kisajátítás során kapott csereingatlan szerzési időpontja az eredeti ingatlanszerzés időpontjával azonos.

Az 1989. január 1-je előtt jogi személytől vásárolt ingatlan szerzési időpontjának a szerződéskötés napját kell tekinteni.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni értékű jog esetében a szerzés időpontja az erről szóló szerződés megkötésének a napja.

Az előzőektől eltérő szabályt állapít meg a törvény a földingatlanon felépített épület, épületrész megszerzésének az időpontját illetően.

A földingatlan tulajdonjogának megszerzését követően 2007. december 31-éig felépített (újjáépített) épület, továbbá a bővítéssel létesített épületrész esetében a szerzés időpontja a földterület tulajdonjogának a megszerzésével azonos időpont.

A magánszemély tulajdonában (birtokában) lévő ingatlanon 2007. december 31-ét követően épített (a meglévő helyett újjáépített), bővített⁸ épület, építmény, épületrész, építményrész szerzési időpontja azon utolsó használatbavételi (fennmaradási) engedélyről szóló határozat jogerőre emelkedésének a napja, amelyet követően az ingatlanon további építés, bővítés nem történt. Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben az adókötelezettség megállapításánál figyelembe vehető szerzési időpont független attól, hogy a földterület, amelyre a ráépítés történt, vagy az ingatlan, amelyen további bővítés történt, mikor került a magánszemély tulajdonába.

A törvény rendelkezése szerint az ingatlan átruházásához kapcsolódó költségekkel és az értéknövelő beruházások értékével csökkentett bevételnek a

⁶ Szja-törvény 59. §.

⁷ Szja-törvény 60. §.

⁸ Az épített ingatlan helyiségei hasznos alapterületének hat négyzetmétert meghaladó növelése.

ráépítés, újjáépítés, bővítés megszerzésére fordított összegével arányos megosztása révén választhatja a magánszemély azt, hogy

- a földterület (telek), valamint az ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor, illetőleg az említett időpont előtt meglévő épített-ingatlan bevételrész tekintetében a 2007. december 31-én hatályos törvény alapján,
- a 2007. december 31-ét követően épített, bővített épület, épületrész esetében pedig a 2008. január 1-jétől hatályos törvény alapján

állapítja meg a szerzési időpontot.⁹

Ha az értékesített ingatlan olyan, használatbavételi (fennmaradási) engedéllyel még nem rendelkező épített vagy bővített ingatlan, amely esetében a ráépítés, vagy a bővítés a legutolsó használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének a napját követően, illetőleg ettől függetlenül is a tulajdonban (birtokban) tartás időszakában történt, akkor a hitelt érdemlően bizonyított tényleges használatbavétel évét, vagy ha az nem állapítható meg, akkor az átruházás évét kell a megszerzés évének tekinteni.

Nem kötelező az előzőekben ismertetett szabályt alkalmazni akkor, ha a 2007. december 31-ét követő építés, bővítés olyan ingatlanon (telken, épületen) történt, amely már az említett időpontot megelőzően a magánszemély tulajdonában, birtokában volt. Ilyen esetben a magánszemély választhatja azt, hogy a 2007. december 31-én már tulajdonában (birtokában) lévő telek, illetve az ezen időpontban már meglévő épület és a 2007. december 31-ét követően felépített, a meglévő helyett újjáépített épület, illetve bővített épületrész szerzési időpontját külön-külön határozza meg.

4. 1. Átmeneti szabály¹⁰

Az ingatlan szerzési időpontjának meghatározására vonatkozó új szabályokat 3 évre szóló átmeneti rendelkezéssel vezette be a szja-törvény.

Az átmeneti szabály szerint, ha a 2008. január 1-jét megelőzően megszerzett ingatlanon 2008., 2009., vagy 2010. években építés, bővítés történt, és ezt az épített, bővített ingatlant az említett időszakban (2008-2010. években) értékesíti a magánszemély, akkor az eladott ingatlan szerzési időpontját a 2007. december 31-én hatályos szabályok szerint állapíthatja meg. Ebben az esetben tehát az eredeti ingatlan megszerzésének az éve tekinthető szerzési időpontnak.

Ennek a szabálynak az alkalmazása esetén viszont a számított összeg (a bevételnek és a költségeknek a különbözete) a 2007. évben hatályos törvényben meghatározott 15 éves időmúlási szabály figyelembevételével csökkenthető abban az esetben is, ha az értékesített ingatlan lakásnak, lakóháznak minősül. A fennmaradó összeget kell jövedelemnek tekinteni. (A jövedelem kiszámításához a 7. 2. pont alatt található táblázat használható!)

⁹ Szja-törvény 60. § (3) bekezdés.

¹⁰ 2007. évi CXXVI. törvény, Átmeneti rendelkezések 468. § (8) bekezdés.

5. Bevétel¹¹

Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételnek kell tekinteni minden olyan bevételt, melyet a magánszemély az átruházásra tekintettel megszerez. Ilyennek minősül különösen az eladási ár, a cserébe kapott dolognak a jövedelemszerzés időpontjára megállapított szokásos piaci értéke, valamint az ingatlan, a vagyoni értékű jog gazdasági társaság vagy más cég részére nem pénzbeli hozzájárulásként (nem pénzbeli betétként) történő szolgáltatása esetén a vagyontárgynak a társasági szerződésben, más hasonló okiratban meghatározott értéke.

A magánszemélynek lehetősége van arra, hogy egy adott ingatlan esetében a 2007. december 31-éig, és az azt követően megszerzett ingatlanrészek szerzési időpontjához rendelten megossa az ingatlanértékesítésből származó bevételét.

6. Költség¹²

Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből levonható költségek a következők:

- megszerzésre fordított összeg, és az ezzel összefüggő más kiadások;
- értéknövelő beruházások;
- átruházással kapcsolatos kiadások (ideértve az adott ingatlannal kapcsolatban az állammal szemben vállalt kötelezettség alapján igazoltan megfizetett összeget is).

Nem lehet a bevételből levonni azokat a kiadásokat, amelyeket a magánszemély az önálló tevékenységből származó bevételével szemben számol(t) el költségként.

A kiadásokat számlával, okirattal kell igazolni.

6. 1. Megszerzésre fordított összeg¹³

A megszerzésre fordított összeg az átruházásról szóló szerződésben (okiratban, bírósági, hatósági határozatban) foglalt érték.

A cserébe kapott ingatlan, vagyoni értékű jog esetében a csereszerződésben rögzített értéket kell megszerzésre fordított összegnek tekinteni.

Öröklés és ajándékozás útján történt szerzés esetében megszerzésre fordított összeg az, amelyet az illeték megállapításához figyelembe vettek. Ezt a szabályt kell alkalmazni abban az esetben is, ha az örökölt ingatlan után az illetékmentességre tekintettel nem történt illetékfizetés.

Önkormányzati bérlakásnak a magánszemély által történő megvásárlása esetén megszerzésre fordított értéknek a szerződésben szereplő tényleges vételárat kell tekinteni.

¹¹ Szja-törvény 61. § (1) bekezdés.

¹² Szja-törvény 62. § (1) bekezdés.

¹³ Szja-törvény 62. § (2) bekezdés.

Az ingatlanon 2007. december 31-ét követően épített, újjáépített ingatlan (épület, épületrész, építmény, építményrész), valamint az említett időpontot követő bővítés esetében a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének napjáig (az ilyen engedélyben megjelölt feltételek teljesítésének határidejéig), ennek hiányában a tényleges használatbavétel, vagy ha ez az időpont sem állapítható meg, akkor az átruházás időpontjáig az építő (építtető) magánszemély nevére kiállított számlák együttes értéke tekinthető megszerzésre fordított összegnek.

Ha az ingatlan, a vagyoni értékű jog megszerzésére fordított érték az előzőek szerint nem állapítható meg, akkor a bevételt annak 75 százalékaival kell csökkenteni.¹⁴

6. 2. Értéknövelő beruházás alatt azt az ingatlan szokásos piaci értékét növelő ráfordítást kell érteni, amely a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet szerint meghatározott korszerűsítés céljából történt (például: a lakás komfortfokozatának növelése, fűtés, szigetelés korszerűsítése stb.), és/vagy az átruházást megelőző 24 hónapon belül és az átruházásról szóló szerződés szerinti bevételnek az 5 százaléka meghaladó mértékben az ingatlan állagmegóvása céljából történt.¹⁵

Házilagos kivitelezésű munka esetén a saját munkavégzés értéke költségként nem számolható el.

Az előzőekben leírtaktól eltérően a magánszemély választhatja a 2007. december 31-éig megvalósított értéknövelő beruházás esetén a szja-törvény 3. §-ának 2006. december 31-én hatályos 32. pontjának előírását, amely alapján értéknövelő beruházás az a ráfordítás, amely az ingatlan értékét (állagát) megóvó ráfordításokon felül annak forgalmi értékét növeli.¹⁶

7. A jövedelem megállapítása

7. 1. Lakás céljára szolgáló ingatlanok

A bevétel és a költségek különbözeteként kapott összeg (a számított összeg) a törvényben meghatározott feltételekkel és mértékben csökkenthető. A csökkentés lehetőségét és mértékét az értékesített ingatlan, vagyoni értékű jog jellegétől függően határozta meg a törvény. Az ingatlannyilvántartás szerint lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény és a hozzá tartozó földrészlet, a lakáshoz tartozó földhasználati jog, valamint a lakáshoz, lakóházhoz tartozó vagyoni értékű jog (haszonélvezeti jog) átruházása esetén a számított összeg a szerzés időpontjától függően a következők szerint csökkenthető.¹⁷

¹⁴ Szja-törvény 62. § (3) bekezdés.

¹⁵ Szja-törvény 3. § 32. pont.

¹⁶ Szja-törvény 83. § (13) bekezdés.

¹⁷ Szja-törvény 62. § (6) bekezdés.

A szerzés éve	A számított összegből levonható %
2009. 0. év	0
2008. 1. év	0
2007. 2. év	10
2006. 3. év	40
2005. 4. év	70
2004. 5. év	100

A 2004. évben vagy azt megelőzően megszerzett lakás céljára szolgáló ingatlan 2009. évi értékesítése esetén már nem keletkezik adóköteles jövedelem.

A szja-törvény 2008. január 1-je előtt hatályos rendelkezései szerint **lakásszerzési kedvezménnyel szerzett lakás átruházása** esetén a számított összeghez hozzá kell adni a lakásszerzési kedvezmény alapjaként érvényesített összeget, ha az említett lakás átruházása a lakásszerzési kedvezmény érvényesítésének évében vagy az azt követő negyedik naptári év utolsó napját megelőzően történt.¹⁸

7. 2. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok

Az előzőekben nem említett minden más ingatlan (telek, üdülő, üdülőtelek, termőföld, üzlethelyiség, nem lakás céljára szolgáló egyéb ingatlan) esetében a bevétel és a költségek különbözeteként számított összeg a következők szerint csökkenthető:

A szerzés éve	A számított összegből levonható %
2009. 0. év	0
2008. 1. év	0
2007. 2. év	0
2006. 3. év	0
2005. 4. év	0
2004. 5. év	0
2003. 6. év	10
2002. 7. év	20
2001. 8. év	30
2000. 9. év	40
1999. 10. év	50

¹⁸ Szja-törvény 62. § (7) bekezdés.

1998. 11. év	60
1997. 12. év	70
1996. 13. év	80
1995. 14. év	90
1994. 15. év	100

Az 1994. évben vagy azt megelőzően megszerzett nem lakás céljára szolgáló ingatlan 2009. évi értékesítése esetén már nem keletkezik adóköteles jövedelem.

7. 3. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanhoz tartozó vagyoni értékű jog

Az 1981. december 31-ét követően megszerzett és nem lakáshoz, lakóházhoz tartozó vagyoni értékű jog átruházása esetén a számított összeg (a bevétel és költségek különbözete) teljes egészében adóköteles. Így például, ha egy üzlethelyiség bérleti jogát 1981. december 31-ét követően szerezte meg a magánszemély, akkor az átruházás ellenértékeként kapott összeg és az abból levonható költségek különbözetét teljes egészében jövedelemnek kell tekinteni, függetlenül attól, hogy a bérleti jog megszerzése és az átruházása között hány év telt el.

8. Az adókötelezettség teljesítése

Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából (vagyoni értékű jog visszterhes alapításából, végleges átengedéséből, megszüntetéséből, ilyen jogról való végleges lemondásból) keletkező jövedelem után **25 százalék személyi jövedelemadó**t kell fizetni.¹⁹

Az ingatlan, a vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelmet és annak az adóját az éves személyi jövedelemadó bevallásban kell megállapítani és az adott évről szóló bevallás benyújtására előírt határidőre kell az adót megfizetni.

Nem kell bevallani sem az ingatlan, sem pedig a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételt akkor, ha abból jövedelem nem keletkezik.

A törvény rendelkezése szerint az adózással összefüggő minden iraton fel kell tüntetni a magánszemély adóazonosító számát.

9. Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználása

Ha a magánszemély az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmét (vagy annak egy részét) a jövedelem bevallására nyitva álló határidőt megelőzően saját maga, közeli hozzátartozója vagy élettársa részére idősek otthonában, fogyatékos személyek lakóotthonában vagy más hasonló, például ápolási intézményben (bármely EGT-államban) biztosított férőhely megszerzésére használja fel és ezt a tényt az adóbevallásában feltünteti, akkor az

¹⁹ Szja-törvény 63. § (1) bekezdés.

ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelme után megállapított adót, vagy annak a felhasznált jövedelemmel arányos részét nem kell megfizetnie. A jövedelem említett célra történő felhasználása során a férőhely biztosítása egyösszegű térítési díj előre történő megfizetésével is megvalósulhat. Nem alkalmazható azonban a jövedelem felhasználásához kapcsolódó kedvezmény abban az esetben, ha a férőhelyet visszavásárlási, továbbértékesítési joggal szerzi meg a magánszemély.²⁰

Amennyiben a jövedelem felhasználása a bevallás benyújtását követően, az átruházást követő első vagy második adóévben történik, akkor a felhasználás adóévében a magánszemély a bevallásában adókiegyenlítésre jogosult. Az adókiegyenlítés összegét az adóbevallásban megfizetett adóként lehet feltüntetni.²¹

Az **adókiegyenlítés összege** az előzőekben meghatározott célra felhasznált összegnek és a 25 százalékos adókulcsnak a szorzata. Az adóbevallásban érvényesített adókiegyenlítés összege nem lehet több, mint az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem bevallott és megfizetett adójának és az előző évi adóbevallás(ok)ban esetlegesen már érvényesített adókiegyenlítés összegének a különbsége.²²

A jövedelem említett célokra történő felhasználásának az igazolására a férőhely megszerzése alapjául szolgáló okirat, az összeg felhasználását igazoló okirat, a rokonsági fokot bizonyító közokirat, valamint az élettársi kapcsolatra vonatkozó teljes bizonyító erejű magánokirat szolgál. Az iratokat az elévülési idő lejártáig meg kell őrizni.²³

10. Méltányossági kérelem²⁴

Az állami adóhatóság az adó fizetésére kötelezett magánszemély kérelmére jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire, valamint a jövedelem felhasználási körülményeire tekintettel mérsékelheti, vagy elengedheti az adót. A jövedelem felhasználását illetően különösen méltányolható az a körülmény, ha a magánszemély az ingatlan, a vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelmét saját maga, közeli hozzátartozója, vagy a vele egy háztartásban élő élettársa lakhatását biztosító célra fordítja.

11. Lakásszerzési kedvezmény érvényesítésére vonatkozó átmeneti szabály²⁵

2008. évtől lakásszerzési kedvezmény csak az átmeneti szabály alapján érvényesíthető.

²⁰ Szja-törvény 63. § (2) bekezdés.

²¹ Szja-törvény 63. § (3) bekezdés.

²² Szja-törvény 63. § (4)-(5) bekezdések.

²³ Szja-törvény 63. § (6) bekezdés.

²⁴ Szja-törvény 63. § (7) bekezdés.

²⁵ 2007. évi CXXVI. törvény, Átmeneti rendelkezések 468. § (9) bekezdés.

Az átmeneti szabály szerint lakásszerzési kedvezményt csak az a magánszemély érvényesíthet, aki az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmét 2007. december 31-éig megszerezte. Ilyen esetben a 2007. december 31-én hatályos, következőkben ismertetett szabályok figyelembe vételével érvényesíthető a lakásszerzési kedvezmény.

Nem kell az adót megfizetni, vagy a befizetett adó visszajár a jövedelem azon része után, amelyet saját maga vagy közeli hozzátartozója, volt házastársa részére a jövedelem megszerzésének időpontját megelőző 12 hónapon belül, vagy az azt követő 60 hónapon belül lakáscélú felhasználásra fordított.

Lakáscélú felhasználásnak minősül a belföldön fekvő:

- lakás tulajdonjogának, a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak adásvétel vagy más visszerthes szerződés keretében történő megszerzése;
- lakótelek tulajdonjogának adásvétel vagy más visszerthes szerződés keretében történő megszerzése, ha azon a magánszemély, közeli hozzátartozója vagy volt házastársa az említett időtartamon belül lakást épít (építtet);
- lakás építése, építtetése;
- lakás alapterületének növelése, ha legalább egy lakószobával történő bővítést eredményez;
- lakás – legalább a megszerzésről szóló szerződés megkötésének éve és az azt követő öt évre szóló – hasznélvezetének, használatának vagy bérleti jogának megszerzése;
- idősök otthonában, vagy a fogyatékos személyek lakóotthonában biztosított férőhely visszavásárlási és továbbértékesítési jog nélküli megszerzése (ideértve a térítési díj előre történő megfizetését is).

Lakásnak minősül a ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény, valamint az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény, ha készültségi foka a szerkezetkész állapotot eléri. Lakásnak számít továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lévő lakóház is.

Lakóteleknek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben építési telekként meghatározott földrészletet akkor lehet tekinteni, ha arra a jog szerint lakás építhető. Lakótelekként kell figyelembe venni az ingatlan-nyilvántartásba a lakással együtt bejegyzett földrészletet és azokat a földrészleteket is, amelyeket a lakáshoz, a lakóházhoz tartozó földhasználati jog terhel.

A lakásszerzési kedvezmény a lakáscélú felhasználásnak az adóhatósághoz történő bejelentésével egyidejűleg adó-visszaigényléssel, vagy ha a lakáscélú felhasználás az adóbevallás benyújtására előírt határidő előtt történt, de az ingatlanértékesítésből származó jövedelem bevallását az adózó elmulasztotta, akkor az adóbevallásban, vagy az önellenőrzés során érvényesíthető.

A jövedelem lakáscélú felhasználását a következő okiratokkal kell igazolni:

- lakótelek, lakás tulajdonjogának, haszonélvezetének, használatának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak a megszerzése esetén az érvényes szerződés és a ingatlanügyi hatósághoz benyújtott bejegyzési kérelem, valamint az összeg felhasználását igazoló okirat;
- lakás bérleti jogának megszerzése esetén az érvényes szerződés és az összeg felhasználását igazoló okirat;
- lakás építése, építtetése és a lakás alapterületének növelése esetén a jogerős használatbavételi engedély, valamint az összeg felhasználását igazoló, a használatbavételi engedély kelte napjáig, illetve a használatbavételi engedélyben megjelölt feltételek teljesítésének határidejéig kibocsátott, az építési engedély jogosultja nevére kiállított számla;
- idősek otthonában, illetve fogyatékos személyek lakóotthonában biztosított férőhely megszerzése esetén az elhelyezés alapjául szolgáló okirat, valamint az összeg felhasználását igazoló okirat;
- ha a lakáscélú felhasználás (részben vagy egészben) közeli hozzátartozó, illetve volt házastárs részére történt, akkor az előzőek szerinti okirat, valamint a rokonsági fokot, vagy a korábbi házasságot igazoló közokirat.

A lakásszerzési kedvezménnyel a magánszemély csak akkor és annyiban élhet, amennyiben az előzőekben felsorolt iratokkal igazolni tudja, hogy az ingatlan átruházásból származó jövedelmet valóban lakáscélra fordította. A törvény felsorolja azokat a különféle más egyéb forrásokat is, amelyeket a jövedelem felhasználására vonatkozó elszámolásnál figyelembe kell venni. Ezek a források a következők:

- az adott ügyletben lakásszerzési kedvezmény érvényesítésével ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem,
- adómentes lakáscélú munkáltatói támogatás,
- kamatkedvezménnyel nyújtott lakáscélú munkáltatói hitel,
- lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított összeg,
- a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet alapján nyújtott közvetlen támogatás,
- a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet alapján kamattámogatással folyósított kölcsön,
- olyan lakáscélú hitel, amelynek a törlesztésével összefüggésben adókedvezményt érvényesít a magánszemély.

12. Kárpótlási eljárás során szerzett termőföld elidegenítése esetén érvényesíthető kedvezmény²⁶

Ha a kárpótlásról szóló törvények alapján eredeti jogosult magánszemély²⁷ a kárpótlási eljárás során (a vételi jogának gyakorlásával, utalvánnyal)

²⁶ Sza-törvény 64. §.

²⁷ A kárpótlási jegyet kárpótoltként megszerző magánszemély.

megszerzett termőföldjét, erdő-művelési ágú földjét értékesíti és az ebből származó jövedelmének az egészét az átruházás napjától számított egy éven belül belföldön, vagy az Európai Unió bármely tagállamában mezőgazdasági művelésű külterületi termőföld tulajdonának a megszerzésére fordítja, akkor a jövedelme után nem kell adót fizetnie. Ha a tulajdonjog megszerzése az adóbevallás benyújtásáig megtörtént, akkor az előzetes igazolás alapján az adóbevallásban érvényesíthető a kedvezmény. Ha a földvásárlásra az adóbevallás benyújtása után kerül sor, akkor a megfizetett adó a tulajdonjog megszerzésének az igazolása mellett az adóhatósághoz történő bejelentéssel igényelhető vissza. A tulajdonjog megszerzését a ingatlanügyi hatósághoz benyújtott iktatott szerződéssel kell igazolni.

Az előzőekben ismertetett kedvező szabály vonatkozik a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló törvény szerint részarány-földtulajdonosnak minősülő magánszemély azon termőföldjének, erdő-művelési ágú földjének az átruházására is, amelyet részére önálló ingatlanként kiadtak.

13. A családi gazdálkodó termőföld értékesítése²⁸

A családi gazdálkodónak a nyilatkozattal (az eladó adókedvezményével) 2005. előtt megvásárolt termőföldet a szerzés éve és az azt követő öt évben tulajdonában kell tartania. Ha ezen időn belül elidegeníti, akkor a termőföld eladásából származó teljes bevétel jövedelemnek minősül és adóköteles. Azokban az esetekben, amikor az eladási ár kisebb, mint a termőföld eredeti megszerzési ára volt, vagy a termőföldet elajándékozzák, a termőföld eredeti szerzési vételárának összege minősül adóköteles jövedelemnek. A nyilatkozattal vásárolt termőföld öt éven belüli elidegenítése esetén sem kell az adót megfizetni, illetve az visszaigényelhető, ha a családi gazdálkodó a teljes bevételt 12 hónapon belül másik, a családi gazdasághoz tartozó termőföld megvásárlására fordítja. Az elidegenítéssel kapcsolatos előbbi adószabályokat minden további esetben is alkalmazni kell mindaddig, amíg a nyilatkozattal vásárolt első föld szerzési évét követő öt év el nem telik.

14. Ingatlanlízing megíusulásából származó jövedelem²⁹

2008. évtől az ingatlanlízing-ügyletek megíusulásából származó jövedelmekre is alkalmazhatóak az ingatlan-átruházásból származó jövedelmek adózására vonatkozó szabályok

A jövedelmet az ügyleti szerződésben foglaltak alapján a magánszemélyt a megíusulás miatt megillető (kifizetett, jóváírt) bevételből, lakáslízing megíusulása esetén az ötéves, más ingatlanlízing megíusulása esetén a tizenöt éves időmúlási szabály alkalmazásával kell értelemszerűen megállapítani.

²⁸ 2004. évi CI. törvény 300. § (16) bekezdés.

²⁹ Szja-törvény 63. § (8)-(9) bekezdések.

Az időmúlás szempontjából számított összegnek a bevétel, az ingatlan megszerzés évének pedig az ügyleti szerződés megkötésének az éve minősül. Így, ha például egy lakáslízing a szerződés megkötésének az évét követő ötödik évben meghiúsul, akkor a magánszemélyt megillető összeg már nem adóköteles. Ha az ingatlanlízing meghiúsulása miatt adóköteles jövedelme lesz a magánszemélynek, akkor ilyen esetben is jogosult a 9. pontban ismertetett kedvezményre.

15. Az általános forgalmi adókötelezettséggel kapcsolatos szabályok

Az általános forgalmi adóról szóló törvény alkalmazásában főszabály³⁰ szerint adóalanynak minősül az a jogképes személy vagy szervezet, aki (amely) saját neve alatt gazdasági tevékenységet folytat, tekintet nélkül annak helyére, céljára és eredményére. Az áfatörvény adóalanyiságra vonatkozó általános szabályai az ingatlanértékesítések esetén is irányadók, figyelemmel kell lenni azonban arra is, hogy az egyes ingatlanok értékesítésével összefüggésben az alább ismertetett külön rendelkezéseket is tartalmazza a jogszabály.

15.1. Beépítés alatt álló, illetőleg beépített új ingatlan és építési telek sorozat jelleggel történő értékesítése miatti speciális adóalanyiság és adófizetés szabályai

Általános forgalmi adó alanyiságot eredményez³¹ az is, ha az egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet beépített ingatlant (ingatlanrészt) és ehhez tartozó földrészletet sorozat jelleggel értékesít, feltéve, hogy annak első rendeltetésszerű használatba vétele még nem történt meg, vagy első rendeltetésszerű használatba vétele megtörtént ugyan, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése és az értékesítés között még nem telt el 2 év. (Ezen előzőekben meghatározott ingatlan-kör továbbiakban együtt az áfatörvény meghatározásának megfelelően: beépítés alatt álló, illetőleg beépített új ingatlan.) Szintén gazdasági tevékenység és adóalanyiságot eredményez az is, ha egyébként nem adóalanyi minőségében eljáró személy, szervezet sorozat jelleggel építési telket (telekrészt) értékesít. Ez a rendelkezés nem csak az egyébként még nem adóalany természetes személyekre vonatkozik, hanem vonatkozik például az egyéni vállalkozóként tevékenykedő adóalany vállalkozásában nem hasznosított, előzőek szerinti ingatlanjai értékesítésére³², vagy vonatkozhat egy egyébként általános forgalmi adóalanynak nem minősülő jogi személy, vagy más szervezet előzőekben meghatározott körbe tartozó ingatlanjainak értékesítésére is.

³⁰ Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: áfatörvény) 5. § (1) bekezdés.

³¹ Áfatörvény 6. § (4) bekezdés b) pont.

³² Az ingatlan sorozat jelleggel történő értékesítése miatti áfát ilyen esetben az egyéni vállalkozó a vállalkozói tevékenységével kapcsolatos általános forgalmi adó bevallásában rendezzi.

Sorozat jelleg az új áfatörvény értelmező rendelkezése³³ alapján: ha 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló, illetőleg beépített új ingatlant értékesítenek, valamint a rá következő 3 naptári éven belül további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló, illetőleg beépített új ingatlant értékesítenek, azzal, hogy ha olyan építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló, illetőleg beépített új ingatlant értékesítenek, amely tulajdon kisajátítás tárgyát képezi, vagy amelynek szerzése az értékesítónél – az illetékekről szóló törvény alapján – öröklési illeték tárgyát képezte, az az előzőekben említett darabszámba beleszámít ugyan, de önmagában nem minősül sorozat jelegűnek. Így például nem keletkeztet ingatlan sorozat jelleggel történő értékesítése miatti adóalanyiságot, ha 2 éven belül négy olyan ingatlant értékesítettünk csak, amelyek öröklési illeték tárgyát képezték, vagy kisajátítási eljárás tárgyát képezték. Azonban, ha például három örökölt ingatlant és egy vásárolt, vagy kapott ingatlant értékesítünk a 2 éven belül, akkor a sorozatjelleg megvalósul, és a negyedik ingatlan eladása adóalanyiságot eredményez (természetesen csak az előzőekben meghatározottak szerinti új ingatlanok és építési telkek veendőik figyelembe ebből a szempontból, és a három fajta ingatlant vegyesen – építési telek, beépítés alatt álló és beépített új ingatlan – kell számításba venni). A sorozat jelleg megállapításánál a 2 naptári év első éve a 2008. év³⁴.

Fontos hangsúlyozni ezen speciális adóalanyiságra vonatkozó szabályozás ismertetésénél azt, hogy az általános forgalmi adóalanyiság kérdésének megítélésénél elsődlegesen a bevezetőben is említett főszabályt kell alapul venni. Vagyis abban az esetben, ha az építési telek, vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan értékesítés eleve üzletszerű – például hatalmas földterület megvásárolva azt építési telekké átminősítve, esetleg közművesítve, parcellázva vagy akár egyben értékesítenek –, akkor az áfa-alanyiság az üzletszerűség miatt már fennáll³⁵, a sorozat jellegét nem is kell vizsgálni.

A sorozat jellegre alapítható speciális adókötelezettség esetében a megjelölt³⁶ ingatlanok esetében az adómentesség és az adókötelezettség között választási lehetőség nincs, mert a sorozat jellegű értékesítés miatt adóalannyá váló személy, szervezet ezen értékesítése a kötelezően adóköteles körbe tartozik³⁷, és ezen értékesítésre a fordított adózás³⁸ sem vonatkozik, vagyis az értékesítő köteles utána az áfát megfizetni.

Az egyes ingatlanok sorozat jelleggel történő értékesítése miatti speciális adóalanyiság bekövetkezésekor az adóhatósághoz bejelentést kell tenni. Az általános forgalmi adót ilyen esetben az állami adóhatóság határozattal állapítja

³³ Áfatörvény 259. § 18. pont.

³⁴ Áfatörvény 261. § (7) bekezdés.

³⁵ Áfatörvény 5. §.

³⁶ Áfatörvény 261. § (7) bekezdés.

³⁷ Áfatörvény 86. § (1) bekezdés ja) és jb) pontok.

³⁸ Áfatörvény 142. §.

meg (kivetéses adózás)³⁹. (Kivételt képez a kivetéses adózás alá eső esetek közül, ha például egy egyéni vállalkozó a vállalkozásában nem hasznosított ingatlanjainak sorozat jelleggel történő értékesítése miatt lesz kötelezett ezzel kapcsolatban áfa-fizetésre, mert azt a normál áfa bevallásában rendezi önadózással.) Az adózónak az adóalanyiságot eredményező negyedik (vagy a rá következő 3 éven belül további) ingatlan értékesítésről az adóhatóságnál e célra rendszeresített nyomtatványon az új áfatörvény szerinti teljesítés időpontját követő 30 napon belül bejelentést kell tenni, mely bejelentés a jogkövetkezmények szempontjából az adóbevallással esik egy tekintet alá. Ebben az adó megállapításához szükséges bejelentésben nem csak az értékesítést terhelő fizetendő adó megállapításához szükséges adatokat – teljesítés időpontja, ellenérték, felszámított áfa, esetlegesen az alkalmazott árfolyam stb. – kell bejelenteni, hanem az adott ingatlanhoz kapcsolódó beszerzéseket terhelő, az előzetesen felszámított és levonható adó megállapításához szükséges adatokat is. Az ingatlan sorozatjelleggel történő értékesítése miatt adóalannyá váló személynek, szervezetnek a sorozatjelleg megvalósulását eredményező negyedik ingatlan értékesítésekor adólevonási joga is keletkezik⁴⁰. Az előzetesen felszámított adóként figyelembe vehető összeg nem haladhatja meg azt az összeget, amelyet a sorozat jellegre alapított termékértékesítési tényállás szerinti – előzőekben említett – esetben fizetendő adóként megállapítottak. Az ilyen esetekben az adóalany olyan – adólevonásra egyébként jogosító – okiratok tekintetében is gyakorolhatja adólevonási jogát⁴¹, amelyek az adóalannyá válását megelőzően keletkeztek, de azok mint a „negyedik” ingatlan igazolt tulajdonosa nevére, vagy igazolt jogelődje nevére szólnak.

Az ezzel kapcsolatos adóalanykénti bejelentkezés a 2008. január 1-jétől kezdődő időszakra rendszeresített, egyébként is használatos adatbejelentő lapokon a kifejezetten erre a célra rendszeresített kódkocka kitöltésével teljesíthető.

³⁹ Áfatörvény 263. §-ának (7) bekezdés.

⁴⁰ Áfatörvény 122. §.

⁴¹ Áfatörvény 127. § (3) bekezdés.