

Az ingatlanértékesítésből és a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmek 2010. évre vonatkozó adókötelezettségének alapvető szabályai

Amennyiben Ön a 2010. évben ingatlant, vagyoni értékű jogot kíván átruházni, vagy ilyen jogügyletből már bevételhez jutott, akkor kérjük, hogy olvassa el figyelmesen ezt a tájékoztató füzetet!

A magánszemély ingatlanértékesítésből és vagyoni jog átruházásából származó jövedelmét a bevételből kiindulva, a költségek és a tulajdonban tartás időszakát figyelembe véve kell meghatározni. Ezen jövedelem és az adójának megállapításáról a személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: szja-törvény) 59-64. §-ai rendelkeznek.

1. Fogalmak

A jövedelem megállapításához ismerkedjünk meg néhány fontosabb fogalommal.

Ingatlan:

Az szja-törvény értelmében ingatlannak minősül a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog, kivéve a földingatlan tulajdonosváltása nélkül értékesített lábon álló (betakarítatlan) termést, terményt (pl. lábon álló fa). Ingatlan jellemzően a termőföld, a telek, az építmény, az épület.¹

A földdel alkotórészi kapcsolatban álló dolognak az tekinthető, ami nem mozgatható el a földtől anélkül, hogy az állaga sérülést ne szenvedne, így ingatlanak minősül pl. nemcsak a családi ház, hanem egy beton alapra épült tartósan összeszerelt faház is. Nem tekinthető ingatlannak például a szétszerelhető faház, vagy az öltöző kabin.

Termőföld:

Az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.²

Lakótelek:

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 lakóházhhoz tartozó földhasználati jog terhel.

¹ Szja-törvény 3. § 29. pont.

² Termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. § a) pont.

Lakás:

Az 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 (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lévő lakóház.³

Vagyoni értékű jog:

Az szja-törvény értelmében vagyoni értékű jognak minősül a földhasználat, az ingatlanon fennálló haszonélvezet és használat, a telki szolgálat, valamint az ingatlan bérleti joga.⁴

Miután a felsorolás taxatív, ezért nem lehet kiterjeszteni a köznapi értelemben általánosságban értelmezett vagyoni értékű jogokra, mint például az orvosi praxisjogra, az üdülőhasználati jogra, a nem ingatlanhoz kapcsolódó használati jogra (például gépkocsi használati jogra), a szerzői jogra.

2. Adómentes átruházás

A **házassági vagyonközösség** megszüntetése következtében az ingatlannak, a vagyoni értékű jognak a házastárs által történő megváltásából származó jövedelem adómentes.⁵

Ez a szabály a gyakorlatban azt jelenti, hogy ha az egyik fél lemond a közös lakás őt megillető tulajdonrészéről és ezért cserébe a másik fél lemond az egyéb közös vagyon (például: gépjármű) őt megillető részéből a megváltott tulajdonrésznek megfelelő értékről, akkor ez az ingatlanátruházás adómentesnek minősül. Ugyanakkor, ha a tulajdonrész megváltása nem a közös vagyonból történik – például az egyik fél hitelt vesz fel és megvásárolja a másik fél tulajdonrészét – akkor ez nem minősül házassági vagyonközösség megszüntetésének, következésképpen a jövedelem ezen a jogcímen már nem lehet adómentes.

Ha a magánszemély más magánszeméllyel kötött **tartási, életjáradéki vagy öröklési** szerződés alapján ingatlant, vagyoni értékű jogot ruház át tartás vagy járadékfolyósítás ellenében, akkor az ebből származó jövedelem szintén adómentes.⁶ Ugyanakkor adómentes a nyugdíjban részesülő magánszemély által a központi költségvetési szervvel vagy a helyi önkormányzattal kötött előzőekben említett szerződések alapján megszerzett jövedelem.

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 ösz-

³ Szja-törvény 3. § 73. pont.

⁴ Szja-törvény 3. § 29. 31. pont.

⁵ Szja-törvény 1. számú melléklet 2. 4. pont.

⁶ Szja-törvény 1. számú melléklet 7. 1. pont.

szeget is), továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti kényszerbérlet megszüntetése esetén a más lakás biztosítása helyett a helyi önkormányzat által a bérlőnek fizetett térítés is adómentes jövedelem.⁷

Amennyiben a magánszemély éves összes jövedelme nem haladja meg a 4 millió 318 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
- 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 valótlanul 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.⁸

3. A jövedelemszerzés időpontja

⁷ Szja-törvény 1. számú melléklet 2. 2. pont.

⁸ Szja-törvény 1. számú melléklet 9.5.1. pont.

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 (rég 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.⁹

4. Az értékesített ingatlan szerzésének időpontja¹⁰

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.

Opció szerződéssel megszerzett ingatlan esetén az ingatlan megszerzésének azt a napot kell tekinteni, amikor a vevő egyoldalú vételi jogot gyakorló nyilatkozata az ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerül.

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 (újjaépített) 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 újjaépített), bővített¹¹ 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.

⁹ Szja-törvény 59. §.

¹⁰ Szja-törvény 60. §.

¹¹ Az épített ingatlan helyiségei hasznos alapterületének hat négyzetmétert meghaladó növelése.

A törvény rendelkezése szerint az ingatlan átruházásához kapcsolódó költségekkel és az értéknövelő beruházások értékével csökkentett bevételnek a 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 az általános szabály szerint,
- a 2007. december 31-ét követően épített, bővített épület, épületrész esetében pedig az utolsó használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjával

állapítja meg a szerzési időpontot.¹²

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.

4. 1. Átmeneti szabály¹³

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!)

5. Bevétel¹⁴

A jövedelem megállapításának első lépése az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevétel meghatározása. Bevételnek tekintendő mindazon a bevétel, 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 hozzájárulás-

¹² Szja-törvény 60. § (3) bekezdés.

¹³ 2007. évi CXXXVI. törvény, Átmeneti rendelkezések 468. § (8) bekezdés.

¹⁴ Szja-törvény 61. § (1) bekezdés.

ként (nem pénzbeli betétként) történő szolgáltatása esetén a vagyontárgynak a társasági szerződésben, más hasonló okiratban meghatározott értéke.

2010. január 1-jétől ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételnek minősül a külföldi illetőségű magánszemélynek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény¹⁵ szerinti ingatlannal rendelkező társaságban lévő részesedése ellenérték fejében történő átruházása, kölcsönbe adása vagy ilyen társaságból történő kivonása révén megszerzett bevétele azzal, hogy a jövedelem megállapítására nem az szja-törvény 62. §-át, hanem az értékpapír-kölcsönzésből, az árfolyamnyereségből származó jövedelemre, illetve a vállalkozásból kivont jövedelemre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.¹⁶

Amennyiben a vevő a vételárat részletekben fizeti meg, akkor is a teljes vételárat kell az értékesítés évében bevételnek tekinteni, mivel az szja-törvény rendelkezése értelmében a jövedelemszerzés napja az értékesítésről szóló szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának a napja.

Ugyanakkor a bevételnek nem része a kapott ellenértékből az ingatlannak, a vagyoni értékű jognak a szerződéskötés időpontjában ismert szokásos piaci értékét meghaladó összege, amely a magánszemély egyéb jövedelmének minősül.¹⁷

Nem minősül ingatlanértékesítésnek a termőföldről szóló törvényben meghatározott birtokösszevonási célú önkéntes földcsere, ezért amennyiben a cseréhez kapcsolódóan értékkiegyenlítés is történik, az e címen kapott összeg az azt szerző magánszemély egyéb jövedelmének számít.¹⁸

6. Költség¹⁹

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 összeg²⁰

¹⁵ 1996. évi LXXXI. törvény.

¹⁶ Szja-törvény 61. § (3) bekezdés.

¹⁷ Szja-törvény 61. § (2) bekezdés.

¹⁸ Szja-törvény 61. § (4) bekezdés.

¹⁹ Szja-törvény 62. § (1) bekezdés.

²⁰ Szja-törvény 62. § (2) bekezdés.

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.

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 százalékával kell csökkenteni.²¹

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.). Értéknövelő beruházásnak minősül az átruházást megelőző 24 hónapon belül végzett olyan, az állagmegóvás céljából történt felújítás is, amelynek értéke az átruházásról szóló szerződés szerinti bevétel 5 százalékát meghaladja.²²

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.²³

7. A jövedelem megállapítása

7.1. A számított összeg meghatározása

²¹ Szja-törvény 62. § (3) bekezdés.

²² Szja-törvény 3. § 32. pont.

²³ Szja-törvény 83. § (13) bekezdés.

A számított összeget úgy kell meghatározni, hogy a bevételt csökkenteni kell a költséggel, de költséget csak a bevétel erejéig lehet elszámolni. Tehát a számított összeg minimum nulla lehet.

7. 2. 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 összegből a szerzés időpontjától függően a következők szerint számított összeg minősül jövedelemnek:²⁴

A szerzés éve	A számított összeg %
2010. 0. év	100
2009. 1. év	100
2008. 2. év	90
2007. 3. év	60
2006. 4. év	30
2005. 5. év	0

A 2005. évben vagy azt megelőzően megszerzett lakás céljára szolgáló ingatlan 2010. évi értékesítése esetén már nem keletkezik adóköteles jövedelem.

Abban az esetben, ha az értékesített ingatlan eredetileg nem minősült lakásnak, lakóháznak, de az eladás időpontjában az ingatlanügyi hatóság nyilvántartásában már ekként szerepel, akkor az adókötelezettségre a lakásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

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.²⁵

Példa egy lakóingatlan értékesítéséből származó jövedelem kiszámításához
Egy magánszemély 2010. évben 24 millió forintért értékesíti a 2006. évben 16 millió forintért vásárolt házát. Az adásvételi szerződés alapján a vevő a vételár

²⁴ Szja-törvény 62. § (6) bekezdés.

²⁵ Szja-törvény 62. § (7) bekezdés.

összegéből 14 millió forintot a szerződés megkötésekor az eladónak átad, a maradék 10 millió forintot pedig a következő négy évben részletekben fizet meg, amelyre tekintettel még 1 millió forint kamatot is fizet.

Kicseréltette a külső nyílászárókat és megcsináltatta a ház szigetelését. A munkálatok számlával igazolt költségei 3,5 millió forintot tettek ki.

2009. évben a lakás ki lett festve, amely munkálatokról 500 ezer forintos számlával rendelkezik. (Ez a munkálat állagmegóvásnak minősül, de nem lehet elszámolni, mert nem éri el a bevétel 5 százalékát.)

Az átruházással összefüggésben felmerült számlával igazolt költségek összesen 500 ezer forintot tettek ki.

<i>Az ingatlan eladási ára (Ft)</i>	24 000 000
<i>A vevő által fizetett késedelmi kamat (Ft)</i>	1 000 000
<i>Bevételek összesen (Ft)</i>	25 000 000
<i>Az ingatlan szerzési összege (Ft):</i>	16 000 000
<i>Az értéknövelő beruházások (Ft)</i>	3 500 000
<i>Az átruházás költségeinek összege (Ft)</i>	500 000
<i>Költségek összesen (Ft)</i>	-20 000 000
<i>A számított összeg (Bevételek-Költségek) (Ft)</i>	5 000 000
<i>Adóköteles jövedelemnek minősül a számított összeg 30%-a (Ft)</i>	1 500 000

7. 2. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok²⁶

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 %
2010. 0. év	0
2009. 1. év	0
2008. 2. év	0
2007. 3. év	0
2006. 4. év	0
2005. 5. év	0
2004. 6. év	10
2003. 7. év	20
2002. 8. év	30

²⁶ Szja-törvény 62. § (4) bekezdés.

2001. 9. év	40
2000. 10. év	50
1999. 11. év	60
1998. 12. év	70
1997. 13. év	80
1996. 14. év	90
1995. 15. év	100

Az 1995. évben vagy azt megelőzően megszerzett nem lakás céljára szolgáló ingatlan 2010. évi értékesítése esetén már nem keletkezik adóköteles jövedelem.

A leírtakat példán szemléltetve

Egy magánszemély 2010. évben az adásvételi szerződés alapján 20 millió forintért értékesíti a 1996. évben örökölt üdülőjét. Az illeték megállapításakor figyelembe vett összeg és a megfizetett illeték összesen 12 millió forint volt.

Értékesítés előtt fél évvel az üdülőt kifestették és a járólapokat, a csempét és a parkettát kicserélték. A magánszemély a munkálatokról 2,4 millió forintról szóló számlával rendelkezik. (A felsorolt munkálatok állagmegóvásnak minősülnek, és mivel a költségek a bevétel 5 százalékát meghaladják, ezért értéknövelő beruházás címén költségként el lehet számolni.)

Az átruházással összefüggésben felmerült számlával igazolt költségek összesen 600 ezer forintot tesznek ki.

<i>Bevétel (Ft)</i>	<i>20 000 000</i>
<i>Az ingatlan megszerzésére fordított összege (Ft):</i>	<i>12 000 000</i>
<i>Az értéknövelő beruházások (Ft)</i>	<i>2 400 000</i>
<i>Az átruházás költségeinek összege (Ft)</i>	<i>600 000</i>
<i>Költségek összesen (Ft)</i>	<i>-15 000 000</i>
<i>A számított összeg (Bevételek-Költségek) (Ft)</i>	<i>5 000 000</i>
<i>A számított összegből a tulajdonbontartás időszakára tekintettel levonható 90 %</i>	<i>-4 500 000</i>
<i>Adóköteles jövedelem (Ft)</i>	<i>500 000</i>

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 üzleteliség 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 jövedelemadót** kell fizetni.²⁷

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. A 2010. évben történt értékesítés esetén a 1053. számú nyomtatványon kell a jövedelmet bevallani az adót megfizetni 2011. május 20-áig. Az egyéni vállalkozók és az áfa fizetésre kötelezettek esetében a bevallási és befizetési határidő 2011. február 25.

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 – visszavásárlási és továbbértékesítési jog nélküli – megszerzésére használja fel és ezt a tényt az adóbevallásában feltünteti, akkor az 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.²⁸

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.²⁹

²⁷ Szja-törvény 63. § (1) bekezdés.

²⁸ Szja-törvény 63. § (2) bekezdés.

²⁹ Szja-törvény 63. § (3) bekezdés.

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.³⁰

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 adómegállapításhoz való jog elévüléséig kell megőrizni.³¹

10. Méltányossági kérelem³²

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, volt házastársa lakhatását biztosító célra fordítja.

11. Lakásszerzési kedvezmény érvényesítésére vonatkozó átmeneti szabály³³

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

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 visszterhes szerződés keretében történő megszerzése;
- lakótelek tulajdonjogának adásvétel vagy más visszterhes szerződés keretében történő megszerzése, ha azon a magánszemély, közeli hozzátartozója vagy volt házastársa az említett időtartamon belül lakást épít (építtet);

³⁰ Szja-törvény 63. § (4)-(5) bekezdések.

³¹ Szja-törvény 63. § (6) bekezdés.

³² Szja-törvény 63. § (7) bekezdés.

³³ 2007. évi CXXVI. törvény, Átmeneti rendelkezések 468. § (9) bekezdés.

- 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;
- idősek otthonában, vagy a fogyatékos személyek lakóotthonában biztosított férőhely visszavásárlási és továbbértékesítési jog nélküli megszerzése (ideértve a térítési díj előre történő megfizetését is).

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, hasznélvezetének, használatának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak a megszerzése esetén az érvényes szerződés és az 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 kedvezményrel 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,
- kamatkedvezményrel 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 kedvezmény³⁴

Ha a kárpótlásról szóló törvények alapján eredeti jogosult magánszemély³⁵ a kárpótlási eljárás során (a vételi jogának gyakorlásával, utalvánnyal) 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. Ingatlanlízing megghiúsulásából származó jövedelem³⁶

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

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

Az időmúlás szempontjából számított összegnek a bevétel, az ingatlan megszerzése évének pedig az ügyleti szerződés megkötésének az éve minősül. Így, ha például egy lakáslízing a szerződés megkötésének az évét követő ötödik évben megghiúsul, akkor a magánszemélyt megillető összeg már nem adóköteles.

³⁴ Szja-törvény 64. §.

³⁵ A kárpótlási jegyet kárpótoltként megszerző magánszemély.

³⁶ Szja-törvény 63. § (8)-(9) bekezdések.

Ha az ingatlanlízing megíúsulása miatt adóköteles jövedelme lesz a magán-személynek, akkor ilyen esetben is jogosult a 9. pontban ismertetett kedvezményre.

14. Az általános forgalmi adókötelezettséggel kapcsolatos szabályok

Az általános forgalmi adóról szóló törvény alkalmazásában főszabály³⁷ 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.

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

Általános forgalmi adó alanyiságot eredményez³⁸ az is, ha az egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet sorozat jelleggel értékesít ingatlant. A sorozat jellegű ingatlanértékesítés körében a következőknek megfelelő ingatlanok értékesítése tartozik:

- beépített ingatlan (ingatlanrész) és ehhez tartozó földrészlet 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 ingatlan-kör továbbiakban együtt az áfatörvény meghatározásának megfelelően: beépítés alatt álló, illetőleg beépített új ingatlan.)
- építési telek (telekrész).

Az áfatörvény alapján az ilyen ingatlanértékesítésekkel összefüggésben általános forgalmi adókötelezettsége keletkezik az egyébként még nem adóalany természetű személynek, az egyéni vállalkozóként tevékenykedő adóalany azon ingatlanának értékesítése tekintetében, melyet vállalkozásában nem hasznosított³⁹, továbbá az egyébként általános forgalmi adóalanyak nem minősülő jogi személynek, vagy más szervezetnek is.

Sorozat jellegű az értékesítés az áfatörvény értelmező rendelkezése⁴⁰ 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 kö-

³⁷ Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: áfatörvény) 5. § (1) bekezdés.

³⁸ Áfatörvény 6. § (4) bekezdés b) pont.

³⁹ Az ingatlan sorozat jelleggel történő értékesítése miatti áfat ilyen esetben az egyéni vállalkozó a vállalkozói tevékenységével kapcsolatos általános forgalmi adó bevallásában rendezzi.

⁴⁰ Áfatörvény 259. § 18. pont.

vetkező 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, 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 vendők 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. év⁴¹.

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 értékesítése eleve üzletszerű – például hatalmas földterületet megvásárolva azt építési telekké átminősítve, esetleg közművesítve, parcellázva vagy akár egyben értékesítenek –, akkor az áfa-alanyiság az üzletszerűség miatt már fennáll⁴², a sorozat jelleget nem is kell vizsgálni.

A sorozat jellegre alapítható speciális adókötelezettség esetében az előzőekben említett⁴³ 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 tartozik⁴⁴, és ezen értékesítésre a fordított adózás⁴⁵ 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 meg (kivetéses adózás)⁴⁶. (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 be-

⁴¹ Áfatörvény 261. § (7) bekezdés.

⁴² Áfatörvény 5. §.

⁴³ Áfatörvény 261. § (7) bekezdés.

⁴⁴ Áfatörvény 86. § (1) bekezdés ja) és jb) pontok.

⁴⁵ Áfatörvény 142. §.

⁴⁶ Áfatörvény 263. §-ának (7) bekezdés.

lül további) ingatlanértékesítésről 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 keletkezik⁴⁷. 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 jogát⁴⁸, amelyek az adóalannyá válását megelőzően keletkeztek, de azok mint a „negyedik” ingatlan igazolt tulajdonosa nevére, vagy igazolt jogelődje nevére szólnak.

Az ezzel kapcsolatos adóalanykénti bejelentkezést az egyébként is használatos 10T101. számú bejelentő és változásbejelentő lap alkalmazásával kell megtenni. Az adókötelezettség kivetéssel történő megállapítására 2010. január 1-jétől az erre rendszeresített 10TSI_B adatbejelentő nyomtatványt szükséges benyújtani, az adófizetési kötelezettség keletkezését megalapozó ingatlan értékesítésének időpontját követő 30 napon belül.

⁴⁷ Áfatörvény 122. §.

⁴⁸ Áfatörvény 127. § (3) bekezdés.