

## **Az ingatlanértékesítésből és a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmek 2012. évre vonatkozó adókötelezettségének alapvető szabályai**

Amennyiben Ön a 2012. 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 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 59-64. §-ai rendelkeznek.

### **1. Fogalmak**

A jövedelem megállapításához ismerkedjünk meg néhány fontosabb fogalommal.

#### *Ingatlan:*

Az Szja tv. 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.<sup>1</sup>

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:*

Termőföldnek minősül a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. § a), f) pontjaiban meghatározott földterület.<sup>2</sup>

Tehát az Szja tv. értelmében termőföldnek számít az a földrészlet, amelyet a település külterületén, valamint a település belterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

#### *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

---

<sup>1</sup> Szja tv. 3. § 29. pont.

<sup>2</sup> Szja tv. 3. § 51. pont.

azokat a földrészleteket is, amelyeket a lakáshoz, a lakóházhoz tartozó földhasználati jog terhel.<sup>3</sup>

#### *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.<sup>4</sup>

#### *Vagyoni értékű jog:*

Az Szja tv. értelmében vagyoni értékű jognak minősül a földhasználat, az ingatlanon fennálló haszonélvezet és használat, a telki szolgálat, valamint az ingatlan bérleti joga.<sup>5</sup>

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**

Bizonyos esetekben az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből származó jövedelem részben, vagy egészben adómentes az Szja tv. alapján.

A **házassági vagyontársaság** megszüntetése következtében az ingatlanok, a vagyoni értékű jogok a házastárs által történő megváltásából származó jövedelem adómentes.<sup>6</sup>

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. Az adómentesség abban az esetben is fennáll, ha a tulajdonrész megváltása nem a közös vagyonból, hanem külső forrásból történik (például az egyik fél hitelt vesz fel és így váltja meg a másik fél tulajdonrészét).

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 adómentes.<sup>7</sup> Szintén adómentes a nyugdíjban részesülő magánszemély által a központi költ-

---

<sup>3</sup> Szja tv. 3. § 74. pont.

<sup>4</sup> Szja tv. 3. § 73. pont.

<sup>5</sup> Szja tv. 3. § 31. pont.

<sup>6</sup> Szja tv. 1. számú melléklet 7. 6. pont.

<sup>7</sup> Szja tv. 1. számú melléklet 7. 1. pont.

ségvetési 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 összeget 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.<sup>8</sup>

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 átruházása, 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 átruházása 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 ké-

<sup>8</sup> Szja tv. 1. számú melléklet 2. 2. pont.

szített 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.<sup>9</sup>

### 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 (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.<sup>10</sup>

### 4. Az értékesített ingatlan szerzésének időpontja<sup>11</sup>

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 (ide tartozik a meglévő épület helyett újjáépített, megosztott, leválasztott) épület**, továbbá a bővítéssel létesített épületrész esetében a szerzés időpontja a földterület tulajdonjogának a megszerzésével azonos időpont.

<sup>9</sup> Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1-9.5.3. pontok.

<sup>10</sup> Szja tv. 59. §.

<sup>11</sup> Szja tv. 60. §.

Amennyiben az értékesített ingatlanon 2007. december 31-ét követően történt építés (a meglévő helyett újjáépítés, megosztás, leválasztás), bővítés<sup>12</sup>, akkor a magánszemély a szerzési időpont meghatározása során a következő két módszer közül választhat.

- A szerzés időpontja annak a használatbavételi (fennmaradási) engedélyről szóló határozatnak a 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 másik módszer szerint a szerzési időpont a bevételnek a ráépítés, létesítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összegével arányos megosztásával választható, hogy a földterület (telek), valamint az ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor, illetőleg 2008. január 1-je előtt meglévő épített ingatlan bevétel-része tekintetében az általános szabály szerinti szerzési időponttal és – esetenként külön-külön – a ráépítés, létesítés, alapterület-növelés bevétel-része tekintetében a használatbavételi engedélyről szóló határozat jogerőre emelkedésének időpontjával kell azonosnak tekinteni.

### **Ez az utóbbi esetet egy példán keresztül szemléltetve**

*Egy magánszemély 2012. évben 60 millió forintért értékesíti az ingatlanát. Az eredeti ingatlan egy építési telek volt, amit 2005-ben 7 millió forintért vásárolt. Az ingatlanra épített 2008. évben 16 millió forintért egy kis házat, amit 2010. évben ráépítéssel bővített, amelyről 17 millió forint összegű számlával rendelkezik.*

*Az ingatlannak három szerzési időpontja van: 2005., 2008. és 2010. Mindegyik szerzési időponthoz a bevétel arányos része tartozik.*

*Az szerzési értékek összesen: 7 000 000+16 000 000+17 000 000=40 000 000*

*A példában szereplő 60 milliós bevételt 7:16:17  $\left(\frac{7}{40} : \frac{16}{40} : \frac{17}{40}\right)$  arányban kell megosztani.*

<i>Szerzés éve</i>	<i>Arányszám</i>	<i>A bevételrész meghatározása</i>	<i>A megállapított bevételrész</i>
<i>2005</i>	<i>7</i>	<i>60 000 000/40*7</i>	<i>10 500 000</i>
<i>2008</i>	<i>16</i>	<i>60 000 000/40*16</i>	<i>24 000 000</i>
<i>2010</i>	<i>17</i>	<i>60 000 000/40*17</i>	<i>25 500 000</i>

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

<sup>12</sup> Az épített ingatlan helyiségei hasznos alapterületének hat négyzetmétert meghaladó növelése.

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, illetve nem történt meg, az átruházás évét kell a megszerzés évének tekinteni.

## 5. Bevétel<sup>13</sup>

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 megszerz. 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.

Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételnek minősül a külföldi illetőségű magánszemélynek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény<sup>14</sup> 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 tv. 62. §-át, hanem az értékpapír-kölcsönzésből, az árfolyamnyereségből származó jövedelemre, illetve a vállalkozásból kivont jövedelemre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.<sup>15</sup>

Amennyiben a vevő a vételárat részletekben fizeti meg, akkor is a teljes vételárat kell az értékesítés évében bevételnek tekinteni, mivel az Szja tv. 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 jövedelemének minősül.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

## 6. Költség<sup>18</sup>

<sup>13</sup> Szja tv. 61. § (1) bekezdés.

<sup>14</sup> 1996. évi LXXXI. törvény.

<sup>15</sup> Szja tv. 61. § (3) bekezdés.

<sup>16</sup> Szja tv. 61. § (2) bekezdés.

<sup>17</sup> Szja tv. 61. § (4) bekezdés.

<sup>18</sup> Szja tv. 62. § (1) bekezdés.

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

- megszerzésre fordított összeg, és az ezzel összefüggő más kiadások;
- értéknövelő beruházások;
- a szerzési időponthoz tartozó bevételrész arányában az átruházással kapcsolatos kiadásokat, 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 összeg<sup>19</sup>**

A megszerzésre fordított összeg

- a) az átruházásról szóló szerződés (okirat, bírósági, hatósági határozat) szerinti érték;
- b) a cserébe kapott ingatlan, illetve vagyoni értékű jog esetében a csereszerződésben rögzített érték;
- c) a kárpoztólásról szóló törvényekben szabályozott vételi jog gyakorlása során szerzett termőföld, erdő művelési ágú föld esetében<sup>20</sup> a vételi jog gyakorlása során vételárként szereplő összeg;
- d) helyi önkormányzattól vásárolt lakás estében a szerződésben szereplő tényleges vételár;
- e) az építés, ráépítés, létesítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összeg a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének napjáig, illetve a használatbavételi (fennmaradási) engedélyben megjelölt feltételek teljesítésének határidejéig, amennyiben nincs használatbavételi engedély, akkor a tényleges használatbavételig, ennek hiányában az átruházásig kibocsátott, az építő (építtető) magánszemély vagy házastársa nevére kiállított számla szerinti érték, de legalább a beépített anyag-érték;
- f) az illeték-kiszabáshoz figyelembe vett érték, ha
  - fa) a szerzési érték az a)-d) pont szerinti esetben nem állapítható meg,
  - fb) az ingatlan, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jog szerzése örökléssel, ajándékozással történt
 azzal, hogy amennyiben az illeték kiszabása az átruházásból származó jövedelem adókötelezettségének teljesítésére nyitva álló határidőig nem történik meg, öröklés esetén a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárás során az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb értéket, egyéb-

<sup>19</sup> Szja tv. 62. § (2) bekezdés.

<sup>20</sup> Ha a jövedelmet nem az Szja tv. 64. § (1) bekezdés rendelkezése szerint kell megállapítani.

ként az átruházásból származó bevétel 50 százalékát kell figyelembe venni, és az így megállapított adókötelezettséget az illeték-kiszabás alapján önellenőrzéssel később módosítani lehet;

- g) ha az fb) pontban említett esetben az illetékügyi hatóság nem szab ki illetéket,
- ga) örökléssel szerzett ingatlan esetében a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárás során az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb érték;
- gb) ajándékozással szerzett ingatlan esetében az átruházásból származó bevétel 75 százaléka, azzal, hogy más kiadás költségként nem vonható le a bevételből.

Amennyiben az ajándékozást követően ráépítés, létesítés, alapterület-növelés történt, akkor

- az előbbi szerzési érték levonása után fennmaradó összeg egésze az utolsó szerzési időponthoz tartozó számított összegnek minősül,

vagy

- választható az átruházásból származó bevételből az e) pont szerinti érték, továbbá a ráépítéssel, létesítéssel, alapterület-növeléssel összefüggő egyéb kiadások és az átruházással kapcsolatos kiadások levonása, ha azok együttes összege meghaladja az átruházásból származó bevétel 75 százalékát azzal, hogy az így kapott teljes számított összegből (a bevétel fennmaradó részéből) a ráépítésre, a létesítésre, az alapterület-növelésre vonatkozó szerzési időpont(ok)hoz, valamint az ajándékozási-szerzési időponthoz tartozó számított összegeket az említett szerzési időpont(ok) szerinti szerzési érték(ek) arányában kell meghatározni úgy, hogy az ajándékozási-szerzési időponthoz tartozó szerzési értéknek az illetékekről szóló törvényben meghatározott forgalmi érték minősül.

Ha az ingatlan, a vagyoni értékű jog megszerzésére fordított érték az előzőek szerint nem állapítható meg, akkor a bevételt annak 75 százalékával kell csökkenteni.<sup>21</sup> E szabály alkalmazása esetén más kiadás költségként nem vonható le a bevételből.

**6. 2. Értéknövelő beruházás** az ingatlan szokásos piaci értékét növelő ráfordítás, azzal, hogy szokásos piaci értéket növelő ráfordításnak minősül az az igazolt kiadás is, amely ingatlan átruházása esetében az átruházást megelőző 24 hónapon belül és az átruházásról szóló szerződés szerinti bevételnek az 5 százalékát meghaladó mértékben az ingatlan állagmegóvása céljából történt.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Szja tv. 62. § (3) bekezdés.

<sup>22</sup> Szja tv. 3. § 32. pont.

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

## 7. A jövedelem megállapítása

### 7.1. A számított összeg meghatározása

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. Gazdasági tevékenység

2012. január 1-jétől, ha az ingatlan értékesítése – kivéve, ha a magánszemély a bevételt egyéni vállalkozói tevékenysége keretében szerzi meg – gazdasági tevékenység [3. § 46. pont] keretében történik, akkor a számított összeget kell jövedelemnek tekinteni, ami önálló tevékenységből származó jövedelemnek minősül.<sup>23</sup>

Gazdasági tevékenység az a tevékenység, amely üzletszerű, illetőleg tartós vagy rendszeres jelleggel történik, amennyiben az ellenérték elérésére irányul, vagy azt eredményezi, és annak végzése független formában történik.<sup>24</sup>

### 7.3. 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:<sup>25</sup>

A szerzés éve	A számított összeg %
2012. 0. év	100
2011. 1. év	100
2010. 2. év	90
2009. 3. év	60
2008. 4. év	30
2007. 5. év	0

<sup>23</sup> Szja tv. 62. § (3a) bekezdés.

<sup>24</sup> Szja tv. 3. § 46. pont.

<sup>25</sup> Szja tv. 62. § (6) bekezdés.

A 2007. évben vagy azt megelőzően megszerzett lakás céljára szolgáló ingatlan 2012. évi értékesítése esetén már nem keletkezik adóköteles jövedelem.

Abban az esetben, ha az értékesített ingatlan eredetileg (szerzéskor) 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 tv. 2008. január 1-je előtt hatályos rendelkezései szerint **lakásszerzési kedvezményrel 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.<sup>26</sup>

### **Példa egy lakóingatlan értékesítéséből származó jövedelem kiszámításához**

Egy magánszemély 2012. évben 24 millió forintért értékesíti a 2008. évben 16 millió forintért vásárolt házát. Az adásvételi szerződés alapján a vevő a vételár 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. A kamatfizetésről az adásvételi szerződés rendelkezik.

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

2011. 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 (1 250 000 forintot).)

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

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

### **7. 3. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok<sup>27</sup>**

<sup>26</sup> Szja tv. 62. § (7) bekezdés.

<sup>27</sup> Szja tv. 62. § (4) bekezdés.

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 %
2012. 0. év	0
2011. 1. év	0
2010. 2. év	0
2009. 3. év	0
2008. 4. év	0
2007. 5. év	0
2006. 6. év	10
2005. 7. év	20
2004. 8. év	30
2003. 9. év	40
2002. 10. év	50
2001. 11. év	60
2000. 12. év	70
1999. 13. év	80
1998. 14. év	90
1997. 15. év	100

Az 1997. évben vagy azt megelőzően megszerzett nem lakás céljára szolgáló ingatlan 2012. évi értékesítése esetén már nem keletkezik adóköteles jövedelem.

### **A leírtakat példán szemlélítve**

*Egy magánszemély 2012. évben az adásvételi szerződés alapján 20 millió forintért értékesíti a 1998. 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 (1 millió forintot) 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>	20 000 000
<i>Az ingatlan megszerzésére fordított összege (Ft):</i>	12 000 000
<i>Az értéknövelő beruházások (Ft)</i>	2 400 000
<i>Az átruházás költségeinek összege (Ft)</i>	600 000
<b><i>Költségek összesen (Ft)</i></b>	<b>-15 000 000</b>
<b><i>A számított összeg (Bevételek-Költségek) (Ft)</i></b>	<b>5 000 000</b>
<i>A számított összegből a tulajdonban tartás időszakára tekintettel levonható 90 %</i>	-4 500 000
<b><i>Adóköteles jövedelem (Ft)</i></b>	<b>500 000</b>

#### **7. 4. 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 üzlethe-  
lyiség bérleti jogát 1981. december 31-ét követően szerezte meg a magánsze-  
mély, 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.

#### **7.5. Termőföldből átruházott ingatlan értékesítése<sup>28</sup>**

2012. január 1-jétől új szabály vonatkozik a termőföldből átminősített ingatlan  
átruházására. Ebben az esetben vizsgálni kell, hogy a költségekkel csökkentett  
bevétel (hozam) nagyobb-e, mint a tulajdonban tartás időszakára kiszámított  
szokásos hozam.

Szokásos hozam az elszámolható költség 0,3 százaléka, szorozva a tulajdonban  
tartás napjaival (költségek\*0,003\*napok száma).

A tulajdonban tartás napjainak száma a megszerzésről és az átruházásról szóló  
szerződés közötti időszak, azzal hogy a megszerzésről és az átruházásról szóló,  
okirat keltének napjait is be kell számítani.

Amennyibe a hozam kevesebb a szokásos hozamnál, akkor a jövedelmet az álta-  
lános szabályok szerint kell megállapítani. Ellenkező esetben a jövedelmet (adó-  
alapot) a következő egyenlet alapján kell meghatározni:

$$\text{szokásos hozam} + (\text{hozam} - \text{szokásos hozam}) * 3 = \text{adóalap}$$

Tehát ebben az esetben nincs mód a tulajdonban tartás éveire tekintettel további  
csökkentésre.

Nem kell ezt a rendelkezést alkalmazni,

- ha a magánszemély a termőföldből átminősített ingatlant örökléssel szerez-  
te meg,
- ha az értékesítés a termőföld átminősítést követő 5. év után történik,

<sup>28</sup> Szja tv. 62/A. §.

- ha az átminősítés előtt legalább 5 évig a magánszemély tulajdonában volt az ingatlan.

### **8. Az adó mértéke és az adókötelezettség teljesítése**

A 2012. évi ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából (vagyoni értékű jog visszerthes alapításából, végleges átengedéséből, megszüntetéséből, ilyen jogról való végleges lemondásból) keletkező jövedelem után **16 százalék személyi jövedelemadót** kell fizetni.<sup>29</sup>

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 2012. évben történt értékesítés esetén a 1253. számú nyomtatványon kell a jövedelmet bevallani az adót megfizetni 2013. május 21-éig, egyéni vállalkozók és az áfa fizetésre kötelezettek esetében 2012. február 25-éig.

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.

Fontos tudni, hogy az adó megállapításhoz való jog elévülésének határidejéig<sup>30</sup> – a 2012. évi ingatlan, vagyoni értékű jog értékesítése esetében 2018. december 31-éig – minden szerződést, igazolást, okiratot meg kell őrizni és egy esetleges adóhatósági ellenőrzés során be kell mutatni.

### **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 idők ott-honában, 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.<sup>31</sup>

<sup>29</sup> Szja tv. 63. § (1) bekezdés.

<sup>30</sup> Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 164.§ (1) bekezdés.

<sup>31</sup> Szja tv. 63. § (2) bekezdés.

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.<sup>32</sup>

Az **adókiegyenlítés összege** az előzőekben meghatározott célra felhasznált összegnek és a megfizetett adó megállapítása tekintetében hatályos 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.<sup>33</sup>

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.<sup>34</sup>

## **10. Méltányossági kérelem**<sup>35</sup>

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 szabály**<sup>36</sup>

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:

<sup>32</sup> Szja tv. 63. § (3) bekezdés.

<sup>33</sup> Szja tv. 63. § (4)-(5) bekezdések.

<sup>34</sup> Szja tv. 63. § (6) bekezdés.

<sup>35</sup> Szja tv. 63. § (7) bekezdés.

<sup>36</sup> 2007. évi CXXVI. törvény, Átmeneti rendelkezések 468. § (9) bekezdés.

- 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);
- 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 – haszonélvezetének, 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).

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 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;
- idősök 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,
- 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 kedvezmény<sup>37</sup>**

Ha a kárpótlásról szóló törvények alapján eredeti jogosult magánszemély<sup>38</sup> 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 útján megszerzett ingatlan értékesítése<sup>39</sup>**

Az ingatlanlízing útján megszerzett ingatlan értékesítése esetén a jövedelem meghatározásakor az általános szabályokat kell alkalmazni a következő eltérések figyelembevételével.

Amennyiben a futamidő végén a vételi jog alapján a tulajdonjog magánszemélyre száll át, akkor szerzési időpontnak az ügyleti szerződés megkötésének időpontját kell tekinteni. Megszerzésre fordított összegnek minősül a magánsze-

<sup>37</sup> Szja tv. 64. §.

<sup>38</sup> A kárpótlási jegyet kárpótoltként megszerző magánszemély.

<sup>39</sup> Szja tv. 63. § (8)-(10) bekezdések.

mély által megfizetett lízingdíjak tőkerésze, a lízingbevevői pozíció átvételéért fizetett összeg, a futamidő végén a vételi jog gyakorlása fejében a lízingbevevőnek fizetett összeg. Megszerzésre fordított összeggel kapcsolatos más kiadásnak minősül többek között a fizetett előtörlesztési díj.

#### **14. Az ingatlanlízing megghiúsulásából származó jövedelem**

Nem egyéni vállalkozó magánszemély ingatlanlízing-ügyletének megghiúsulásából származó jövedelmére is alkalmazni kell az ingatlan-átruházásból származó jövedelmek adózására vonatkozó szabályokat a következők szerint.

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.

Ha az ingatlanlízing megghiúsulása 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 főszabály<sup>40</sup> 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 Áfa tv. adóalanyiságra vonatkozó általános szabályai az ingatlanértékesítések esetén is irányadóak, 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**

Az Áfa tv. alkalmazásában gazdasági tevékenység és áfa adóalanyiságot eredményez<sup>41</sup> az is, ha az egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet sorozat jelleggel értékesít ingatlant. Sorozat jellegű ingatlanértékesítést a következőknek megfelelő ingatlanok értékesítése eredményezhet:

- 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 ar-

<sup>40</sup> Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 5. § (1) bekezdés.

<sup>41</sup> Áfa tv. 6. § (4) bekezdés b) pont.

ra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése és az értékesítés között még nem telt el 2 év (Ezen ingatlan-kör továbbiakban együtt az Áfa tv. meghatározásának megfelelően: beépítés alatt álló, illetőleg beépített új ingatlan.),

- építési telkek (telekrész).

Sorozat jelleg az Áfa tv. értelmező rendelkezése<sup>42</sup> alapján akkor valósul meg,

- 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 kisajátításának tárgyát képezi, vagy amelynek szerzése az értékesítőnél – az illetékekről szóló törvény alapján – öröklési illeték tárgyát képezte, az az előzőekben említett darabszámba beleszámít ugyan, de önmagában nem minősül sorozat jellegűnek,
- továbbá azon – lakóterület besorolású – építési telkek (telekrészek), amelyeket telekmegosztással egyazon építési telekből (telekrészből) alakítottak ki – darabszámtól függetlenül – az előzőekben említett darabszámba egy építési telekként (telekrészként) számítanak be.

Így például nem keletkeztet ingatlan sorozat jelleggel történő értékesítésére tekintettel adóalanyiságot, ha 2 naptári éven belül négy olyan ingatlan értékesítése valósul meg, amelyek öröklési illeték vagy kisajátítási eljárás tárgyát képezték. 2012. január 1-jétől olyan esetben sem állapítható meg sorozat jellegű ingatlan értékesítés, és így adóalanyiságot sem eredményez, amikor például 2 naptári éven belül két örökölt ingatlan mellett kettő vagy több olyan lakóterület besorolású építési telek értékesítésére kerül sor, amelyeket telekmegosztással egyazon építési telekből (telekrészből) alakítottak ki. Abban az esetben azonban, ha például három örökölt ingatlan és egy vásárolt (vagy kapott) ingatlan értékesítésére kerül sor 2 naptári éven belül, akkor a sorozat jelleg megvalósul, a negyedik ingatlan eladása adókötelezettséggel jár. (Természetesen csak az előzőekben meghatározottak szerinti új ingatlanok és építési telkek veendő figyelembe ebből a szempontból. A három fajta ingatlant – az építési telket, a beépítés alatt álló és beépített új ingatlant – vegyesen kell számításba venni.) A sorozat jelleg szempontjából figyelembe veendő legkorábbi naptári év: 2008.<sup>43</sup>

Fontos hangsúlyozni, 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 illetve beépített új ingatlan értékesítése eleve üzletszerű – például hatalmas földterületet megvásárolva, azt építési telekké átminősítve, esetleg közművesítve, parcellázva vagy akár egyben értékesítenek – akkor az áfa adóalanyiság az üzletszerűség

<sup>42</sup> Áfa tv. 259. § 18. pont.

<sup>43</sup> Áfa tv. 261. § (7) bekezdés.

miatt már fennáll,<sup>44</sup> a sorozat jelleget nem is kell vizsgálni. Az egyéb ok miatt már áfa adóalany személynek (pl. egyéni vállalkozónak) a nem adóalanyi minőségében teljesített sorozat jellegű ingatlan értékesítése (pl. az egyéni vállalkozó vállalkozásán kívüli ingatlanainak a magánszemélyként megvalósított sorozat jellegű értékesítése) az Áfa tv. speciális szabálya alapján nem eredményez „új adóalanyiságot” (új bejelentési kötelezettséget, adószámot). A sorozat jellegű ingatlan értékesítés után az adókötelezettséget az egyéb ok miatt már áfa adóalany személy „a már fennálló adóalanyisága körében” (önadózással) teljesíti.

A sorozat jellegre alapítható speciális adókötelezettség esetében a megjelölt 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 tartozik<sup>45</sup> és ezen értékesítésre jellemzően fordított adózás<sup>46</sup> sem alkalmazandó, vagyis az értékesítő köteles utána az áfát megfizetni.

Az ingatlan sorozat jellegű értékesítésére tekintettel áfa adóalannyá váló (illetve vált) adózónak az adóalanyiságot eredményező negyedik (vagy a rá következő 3 éven belül további) ingatlan értékesítésről az állami adóhatóság e célra rendszerített nyomtatványán az értékesítés – Áfa tv. szerinti – teljesítés időpontját követő 30 napon belül bejelentést kell tennie, 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 sorozat jelleggel történő értékesítése esetén az adóalannak az adófizetési kötelezettsége mellett adólevonási joga is keletkezik.<sup>47</sup> A levonható adó legfeljebb az ingatlan értékesítését terhelő (fizetendő) adóval megegyező összeg lehet, vagyis a levonható adó nem lehet nagyobb a fizetendő adónál.<sup>48</sup> Az adólevonási jog az adófizetési kötelezettséggel azonos időpontban keletkezik. Az adólevonási jog tárgyi feltételül olyan – adólevonásra egyébként jogosító – okirat (elsődlegesen számla) is szolgálhat,<sup>49</sup> amely az adóalannyá válást megelőzően keletkezett ugyan, de az adókötelesezen értékesített ingatlan eladójának (igazolt tulajdonosának) a nevére, vagy annak igazolt jogelődje nevére szól.

Az adókötelezettséget az állami adóhatóság határozattal állapítja meg (kivetéses adózás).<sup>50</sup> (Nem kivetéssel történik az adó megállapítása az egyéb ok miatt már adóalany személyeknél, így például az egyéni vállalkozó a vállalkozásán kívüli

<sup>44</sup> Áfa tv. 5. §.

<sup>45</sup> Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja) és jb) pontok.

<sup>46</sup> Áfa tv. 142. §.

<sup>47</sup> Áfa tv. 122. §.

<sup>48</sup> Áfa tv. 127. § (4) bekezdés.

<sup>49</sup> Áfa tv. 127. § (3) bekezdés.

<sup>50</sup> Áfa tv. 154. § (1) bekezdés, Art. 176. § (2) bekezdés.

ingatlanjainak a magánszemélyként való értékesítését az adóbevallásában szerepelteti.)

A sorozat jellegű ingatlanértékesítéssel összefüggésben az adóalanyként való bejelentkezéshez – az egyébként is használatos – 12T101 számú bejelentő és változás-bejelentő lapot kell alkalmazni. Az adókötelezettség kivetéssel történő megállapításához 2012. évben a 12TSI B jelű, Bejelentőlap ingatlan sorozat-jellegű értékesítéséhez kapcsolódó áfa-kötelezettség megállapításához megnevezésű nyomtatványt szükséges benyújtani, az adófizetési kötelezettség keletkezését megalapozó ingatlan értékesítésének időpontját követő 30 napon belül.

Amennyiben a magánszemély a saját nevében üzletszerűen ingatlanértékesítést végez, az Áfa tv. 5. § (1) bekezdése és 6. § (1) bekezdése alapján válik áfa adóalanná, így az adókötelezettség nem a 6. § (4) bekezdése szerinti sorozat jellegű értékesítésre vonatkozó előírások alapján terheli.