

**Gyakran ismételt kérdések
a lakásértékesítés 5%-os adómértékével összefüggésben I.**

1) Vonatkozik-e a kedvezményes adómérték az építési telek értékesítésére, amennyiben azon a későbbiekben lakóingatlan építése történik?

Az építési telek beépítetlen ingatlanok minősül az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 259. § 7. pontja értelmében. Az építési telek értékesítése az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pontjában foglaltakból következően kötelezően adóköteles. Az építési telek nem tartozik az – Áfa tv. 3. számú melléklet I. részének 50-51. pontjaiban – 5%-os adómérték alá sorolt ingatlanok körébe, így értékesítését az Áfa tv. 82. § (1) bekezdése szerint 27%-os mértékű áfa terheli.

2) 2015. évi teljesítésű lakásértékesítésre is vonatkozik-e az 5%-os adómérték, ha nem, akkor vissza lehet-e igényelni a különbözetet és milyen nyomtatványon?

Az Áfa tv. 300. §-a értelmében a 3. számú melléklet I. rész – 5%-os adómérték alá tartozó lakóingatlanokat meghatározó – 50-51. pontjait azokban az esetekben kell alkalmazni először, amelyekben az Áfa tv. 84. §-a szerint megállapított időpont (a fizetendő adó megállapítására vonatkozó időpont) 2016. január 1-jére vagy azt követő napra esik. Ebből következően kizárólag – az Áfa tv. 142. § (3)-(4) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelő áfa illetve eva adóalanyok között megvalósuló – fordított adózás alá tartozó ügylet esetében fordulhat elő, hogy egy 2015-ben teljesült lakóingatlan értékesítés tekintetében a 84. § szerinti időpont 2015. december 31-ét követő napra esik. Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés a) pontja szerint fordított adózás alá tartozó lakóingatlan értékesítés esetében akkor alkalmazható 5%-os adómérték, ha az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

- az értékesített lakóingatlan maradéktalanul megfelel az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50. vagy 51. pontjában foglaltaknak,

- az Áfa tv. 84. § (2) bekezdés c) pontja szerinti, vagyis az Áfa tv. 60. § szerinti adó-megállapítási időpont 2016. január 1-jére vagy azt követő napra esik.

A 2015. évben teljesített lakás értékesítés során jogszerűen alkalmazott 27%-os adómértékkel megállapított adónak, illetve az 27%-os és az 5%-os adókulccsal számított adó közötti különbözethez a visszatérítésére az Áfa tv. rendelkezései alapján nincs lehetőség.

3) Vonatkozik-e az áfa mértékének csökkenése az ingatlan építéséhez felhasznált anyagok számlázására?

Az Áfa tv. 82. § (2) bekezdése értelmében csak az e jogszabály 3. számú mellékletében felsorolt termékek, szolgáltatások esetében alkalmazható 5%-os adómérték. Mivel az építéshez felhasznált anyag nem szerepel az Áfa tv. 3. számú mellékletében, annak értékesítésére nem alkalmazható 5%-os adómérték.

4) Vonatkozik-e az áfa mértékének csökkenése az ingatlan építéséhez igénybevett egyes építési szolgáltatásokra, így pl. a burkolásra, szigetelésre?

Kedvezményes adómérték kizárólag olyan építési-szerelési szolgáltatás esetén alkalmazható, amely az Áfa tv. 10. § d) pontja alapján termékértékesítésnek minősül. A hivatkozott jogszabályhely alapján a következő eset minősül termékértékesítésnek: „az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb

termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre”. Tekintve, hogy önmagában pl. a burkolási szolgáltatás vagy szigetelési szolgáltatás eredményeként nem valósul meg az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti ingatlan átadás, azokra a kedvezményes adókulcs nem alkalmazható.

5) A 2015-ben kötött adásvételi szerződésben a vételárat bruttó összegben állapították meg. Módosítani kell-e a vételárat az alkalmazandó adómérték csökkenése miatt?

Az, hogy a bruttó összegben meghatározott vételárat – akár az adómérték változására tekintettel, akár más okból – módosítják-e, a felek döntési körébe tartozó kérdés.

6) Amennyiben a lakással együtt garázst is értékesítenek, a kedvezményes adómérték a garázs értékesítésére is alkalmazható-e? Ha nem, akkor hogyan kell meghatározni az ellenértéket terhelő adó összegét?

A kedvezményes adómérték csak lakóingatlan értékesítés esetén alkalmazható. Az Áfa tv. 259. § 12. pontjában meghatározott fogalomnak megfelelően az Áfa tv. alkalmazásában a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan tekintendő lakóingatlannak. Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

Előzőeknek megfelelően az Áfa tv. alkalmazásában a garázs nem minősül lakóingatlannak, így annak értékesítésére nem alkalmazható kedvezményes adómérték. Amennyiben az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50. vagy 51. pontjában foglaltaknak megfelelő lakóingatlan értékesítésével egyidejűleg garázs értékesítése is megvalósul, akkor a feleknek az ingatlan vételárát – a rendeltetésszerű és jóhiszemű joggyakorlás elvét szem előtt tartva – meg kell osztaniuk. A lakás-értékesítés adóalapjára 5%-os, a garázs adóalapjára 27%-os adómérték alkalmazásával számítandó fel az adó.

7) Alkalmazható-e az 5%-os adómérték olyan újonnan épített, eddig nem használt lakóingatlan értékesítésére, amelynek a használatba vételi engedélye 2010-ben emelkedett jogerőre?

A kedvezményes adómérték – az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50. és 51. pontjában, valamint 86. § (1) bekezdés j) pont j) alpontjában foglaltakat figyelembe véve – nem alkalmazható olyan lakóingatlan értékesítése esetén, amely lakóingatlan használatbavételi engedélye az értékesítés időpontjában már legalább két éve jogerőre emelkedett (ún. régi lakóingatlan). A régi lakóingatlan értékesítése az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében adómentes. Amennyiben az értékesítő adóalany él az Áfa tv. 88. §-ában foglalt választási lehetőségével, és a régi lakóingatlan értékesítésére adófizetési kötelezettséget választ, úgy azt az Áfa tv. 88. § (2) bekezdése értelmében 27%-os adómérték terheli.

8) A kivitelező magánszemély építetők megrendelésére kulcsrakész, többlakásos lakóingatlant épít, a felek az építés készültségi foka alapján meghatározott részteljesítésekben állapodtak meg. A 2015 évre eső részteljesítéseket 27%-os áfa terhelte. A 2016-ban esedékes részteljesítésekre alkalmazható-e az 5%-os adómérték?

Ebben az esetben a kivitelező az Áfa tv. 10. § d) pontja alapján termékértékesítésnek minősülő ügyletet teljesít az építetők felé, amelynek az Áfa tv. 55. § (1) bekezdése szerinti

tényállászerű megvalósulásának időpontját, azaz a teljesítési (végteljesítési) időpontját az a nap képezi, amikor az építési-szerelési munkával létrehozott, ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő lakóingatlanok a kivitelező és az építető közötti átadás-átvétele megvalósul.

Az Áfa tv. 57. §-a úgy rendelkezik, hogy termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében, ha az ügylet tárgya természetben osztható, és a részteljesítésnek akadálya nincs, a részteljesítés is teljesítés. Azt, hogy az adott, Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti ügylet tekintetében a részteljesítés megvalósul-e, nem a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) alapján kell megállapítani, vagyis az Áfa tv. alkalmazásában olyan esetben is megvalósulhat részteljesítés, ami a Ptk. szerint nem minősíthető részteljesítésnek. A felek erre vonatkozó megállapodására tekintettel az elkészült munkák készültségi fokok szerinti átadása az Áfa tv. alkalmazásában részteljesítésnek minősül.

Előzőek mellett az Áfa tv. 300. §-át és 84. § (1) bekezdését is figyelembe véve, a 2016. január 1-jét megelőzően teljesített részteljesítésekre 27%-os mértékű, a 2015. december 31-ét követően teljesített részteljesítésekre 5%-os adómérték alkalmazandó, feltéve természetesen, hogy a termékértékesítés megfelel az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50. pontjában foglaltaknak.

9) A telek az épülő egylakásos ingatlannal együtt az építési vállalkozó tulajdonában van. Az értékesítésre építés közben, félkész állapotban kerül sor. Alkalmazható-e a kedvezményes adókulcs?

A szerkezetkész, félkész egylakásos ingatlan értékesítése megfelel az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) alpontjában foglaltaknak, azaz első rendeltetészerű használatba nem vett, beépített ingatlan értékesítése történik (a hozzá tartozó földrészlettel). Amennyiben az építés kapcsán rendelkezésre álló dokumentumokkal alátámasztottan az értékesített ingatlan olyan félkész, egylakásos lakóingatlan minősül, amelynek az összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert, az Áfa tv. 3. számú melléklet 51. pontja alapján az értékesítést 5%-os mértékű adó terheli.

10) Építési telekkel rendelkező magánszemély felé a kivitelező 160 négyzetméter alapterületű, egylakásos lakóingatlan szerkezetkész felépítését vállalja. A lakás építését a megrendelő magánszemély fejezi be, építőipari vállalkozók esetleges bevonásával. Alkalmazható-e 5%-os adómérték a kivitelező által teljesített ügyletre?

Az Áfa tv. 10. § d) pontja értelmében termékértékesítésnek minősül az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre. E tényállás lényegi eleme, hogy az ügyletet teljesítő adóalany egy másik személy megrendelésére, építési-szerelési munka révén új – ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő – ingatlant hozzon létre.

Adott esetben új, egylakásos lakóingatlan létrehozása valósul meg, amit az épület ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének kell követnie. A kivitelező a magánszeméllyel kötött szerződése alapján építési-szerelési munkával létrehozott ingatlant ad át a megbízójának. A kivitelező a szerkezetkész lakóingatlan átadásakor az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti termékértékesítést teljesít a megbízója felé. A kivitelező által teljesített ügylet Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti megítélését ugyanis nem befolyásolja, hogy az adott, rendeltetészerű használatba nem vett ingatlan félkész, szerkezetkész vagy befejezett ingatlan, továbbá azon körülmény sem, hogy az építési-szerelési munkával létrehozott ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba vétele nem az általa teljesített ingatlan átadással szoros összefüggésben, hanem további építési-szerelési munkák elvégzését követően történik meg. Mivel a kivitelező által teljesített ügylet termékértékesítésnek minősül, amennyiben az értékesített szerkezetkész

lakóingatlan megfelel az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 51. pontjában foglaltaknak, az ügyletre 5%-os adómérték vonatkozik.

11) Az 5%-os adókulcs a vállalkozási szerződésekre is kiterjed-e egy társasház építésekor?

Az adókötelezettséget – figyelemmel az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 1. § (7) bekezdésében foglaltakra is – a felek közötti ügylet valós tartalma alapján kell megállapítani. Amennyiben a vállalkozási szerződés alapján megvalósuló társasház-építés megfelel az Áfa tv. 10. § d) pontjában foglaltaknak, az 5%-os adómérték alkalmazható, feltéve, hogy az átadásra kerülő ingatlan megfelel az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50. vagy 51. pontjában foglaltaknak.

12) Hová lehet fordulni az adó-visszatérítési támogatással kapcsolatban felmerült kérdésekkel?

Az adó-visszatérítési támogatásra vonatkozó előírásokat a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet 8/A. §-a tartalmazza. A hivatkozott előírásokkal kapcsolatos tájékoztatás nem a Nemzeti Adó- és Vámhivatal hatáskörébe tartozik. Az azokkal összefüggő kérdések a Nemzetgazdasági Minisztérium Ügyfélszolgálatához (ugyfelszolgalat@ngm.gov.hu) címezhetőek.

[NAV Ügyfélszolgálati és Tájékoztatási Főosztály 2216953983/2016.. – NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/5014-3/2016.]