



## **INGATLAN ÁFA I.** **2021.07.19.**

Ezt a két részes cikksorozatot azért készítettük, hogy átfogó képet nyújtsunk az ingatlanokhoz kapcsolódó általános forgalmi adó szabályairól. Éves szinten százezres nagyságrendben értékesítenek ingatlanokat a vállalkozások és magányszemélyek is egyaránt. Úgy látjuk, hogy annak ellenére, hogy az ingatlan áfa előfordulása relatíve gyakori, a törvényi szabályozás viszont elég bonyolult és szerteágazó.

### **Fogalmi alapok**

*Ingatlan:* Legelső körben fontos azon kérdés tisztázása, hogy az áfa rendszerében mit is tekintünk ingatlannak. A választ a Héa-végrehajtási rendeletben (282/2011/EU tanácsi végrehajtási rendelet) találjuk meg, amely értelmében:

- a föld bármely meghatározott területe, akár a földfelszínen vagy a földfelszín alatt, amely tulajdonjog tárgyát képezheti és amely birtokba vehető,
- az épület, vagy építmény szerves részét alkotó bármely olyan alkotóelem, amelyet már beépítettek, és amely nélkül az épület vagy építmény nincs befejezve (pl. ajtók, ablakok, tetők, liftek stb.),
- épületbe vagy építménybe állandó jelleggel beépített bármely olyan alkotóelem, felszerelés vagy gép, amely az épület vagy építmény lerombolása vagy megváltoztatása nélkül nem távolítható el.

Látható, hogy a hétköznapi értelemben vett ingatlan fogalmánál az áfa ingatlanfogalma jelentősen bővebb, például ingatlannak minősülhet akár egy beépített szekrény, ajtó vagy egy lépcső is. A későbbiekben majd látni fogjuk, hogy az ingatlan minősítésének nagy jelentősége van az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások nyújtásánál.

*Lakóingatlan:* Az Áfa törvény meghatározása alapján lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Ugyan akkor azok a helyiségek, amelyek a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükségesek (ilyen lehet például a garázs vagy műhely) még abban az esetben sem minősülnek lakóingatlannak, ha azok a lakóépülettel egybeépültek.

### **Ingatlan ügyletek**

Miután tisztáztuk az ingatlan és lakóingatlan fogalmát, a következőkben nézzük meg, hogy egy-egy ingatlanügyletnek milyen áfavonzatai lehetnek.

Az ingatlanhoz kapcsolódó ügyletek áfa szempontból az alábbi három csoportba sorolhatók:

- adómentes
- 5%-os áfa
- 27%-os áfa



a) Az alábbi ügyletek adómentesek:

- Beépített (és használt) ingatlan / ingatlanrész és a kapcsolódó földrészlet értékesítése, kivéve
  - amelynek az első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg,
  - az első rendeltetésszerű használatbavétel megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása vagy a hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év,
  - a beépítés egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év
- Beépítetlen ingatlan / ingatlanrész értékesítése, kivéve
  - az építési telek értékesítését
- Ingatlan bérbeadása, haszonbérbe adása

„Új”  
beépített  
ingatlan

*Adókötelessé tétel – mi lehet a magyarázata?*

Az előzőekben megnéztük, hogy melyek azok az ügyletek, amelyek a törvény erejénél fogva adómentességet élveznek, de az Áfa törvény lehetőséget kínál az adóalanyok részére, hogy adókötelezettséget válasszanak. Sokunkban merülhet fel kérdésként, hogy miért válasszunk adókötelezettséget arra az ügyletre, amelyre a törvény alapvetően adómentességet ír elő.

A válasz: az adókötelessé tett tevékenységemhez kapcsolódó beszerzések után levonásba helyezhetem az áfát (ha a feltételek teljesülnek, lásd Áfa levonása). Nézzünk egy példát!

Példa 1: Adóalanyként értékesítem a használt lakóingatlanomat, és a hozzá tartozó garázst is.

1) Nem teszem adókötelessé az ügyletet

Ebben az esetben a használt ingatlan eladása adómentes, azonban a felmerült beszerzési költségekhez kapcsolódó áfát nem helyezhetem levonásba. Figyeljünk arra, hogy a használt garázs eladása is az általános szabályok alapján adómentes!

2) Adókötelessé teszem az ügyletet

Az értékesítés kapcsán felmerült beszerzéseim után (például a felújítás során felmerült vagy éppen a lakásba vásárolt berendezési tárgyak utáni) felmerülő áfát levonásba helyezhetem, ha az adóköteles gazdasági tevékenységet szolgál. A garázs vételárát ebben az esetben 27% áfa terheli.



Fontos kiemelni, hogy amennyiben az adóalany élt az adókötelessé tétel választásának jogával, úgy a döntése évétől számított 5 naptári évig ettől nem térhet el. Érdemes tehát alaposan végig gondolni, hogy adókötelessé teszem-e az adott ingatlanügyletet vagy sem.

Amennyiben adókötelezettséget választunk, azt haladéktalanul be kell jelenteni az adóhatósághoz, melyet az adóhatóságnak a saját honlapján közzé is kell tennie. Ezt azért is fontos tudnunk, mert nem mindegy, hogy a vevő adóalanyt terheli-e adófizetési kötelezettség (fordított áfa).

#### b) 5%-os áfa hatálya alá tartozó ügyletek

2016. január 1-től 2019. december 31-ig hatályban lévő szabályozás értelmében bizonyos feltételek teljesülése esetén az új lakásokat a kedvezményes, 5%-os adókulccsal lehetett értékesíteni. 2021. január 1-jével gyakorlatilag változatlan formában visszavezetésre került a „rég” szabály, amelyet az alábbiakban röviden áttekintünk.

Feltételek:

- megfelel a lakóingatlan fent említett fogalmának,
- megfelel az új ingatlan fogalmának,
- többlakásos lakóingatlan esetén a lakás hasznos alapterülete a 150 négyzetmétert, egylakásos lakóingatlan esetén a lakás hasznos alapterülete a 300 négyzetmétert nem haladhatja meg,
- az értékesítés 2021. január 1. és 2023. január 1. közé esik.

Megjegyezzük, hogy hasznos alapterület alatt a nettó alapterület azon részét értjük, ahol a belmagasság eléri vagy meghaladja az 1,9 métert.

Említést érdemel, hogy a használaton kívül került vagy leromlott fizikai állapotban lévő egykori iparterületeken, gazdasági területeken (rozsdáövezetek) az 5%-os ingatlanáfa vélhetően 2022. december 31-e után is megmarad, ugyan is a jogalkotó célja ezen területek, városrészek hosszútávú rehabilitációja.

#### c) 27%-os adómérték

A fentiekben áttekintettük, hogy mely tranzakciók lehetnek adómentesek, és melyek után alkalmazható a kedvezményes, 5%-os áfakulcs. Amennyiben egyik kategóriába sem tartozik az ingatlanügylet, úgy az általános, 27%-os adókulcsot kell alkalmaznunk.

### **Áfa levonása**

Az adókötelessé tétel kapcsán már röviden említésre került, hogy az adóalany bizonyos feltételek teljesülése esetén levonhatja a felmerült áfát.

Általános feltétel: csak olyan mértékben vonható le, amilyen mértékben az adóalany ezen minőségében a terméket, szolgáltatást adóköteles termékértékesítése vagy szolgáltatásnyújtása érdekében használja, hasznosítja.



Tárgyi feltétele: az ügylet teljesítését tanúsító számla.

Mivel az ingatlan és a lakóingatlan nem ugyan az a fogalom (lásd Fogalmi alapok), az ingatlant terhelő áfa akkor vonható le adóalanyként, ha az jövedelemszerző és áfaköteles tevékenységet szolgál, ezért kérdésként merülhet fel a lakóingatlan áfájának levonhatósága.

<b>Levonási korlát</b>	<b>Kivételek</b>
Lakóingatlant terhelő, előzetesen felszámított adó	Igazoltan továbbértékesítési cél, és Használt ingatlan adókötelessé tétele
Lakóingatlan építéséhez, felújításához szükséges terméket terhelő, előzetesen felszámított adó	Igazoltan továbbértékesítési cél, vagy Igazoltan egészben vagy túlnyomó részben úgy használja/hasznosítja, hogy az közvetlen anyagijellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként a lakóingatlan értékesítés / bérbeadási szolgáltatás adóalapjába épül be, és Használt ingatlan adókötelessé tétele
Lakóingatlan építéséhez, felújításához szükséges, szolgáltatást terhelő, előzetesen felszámított adó	Közvetített szolgáltatásnyújtás teljesítése érdekében, vagy Igazoltan egészben vagy túlnyomó részben úgy használja/hasznosítja, hogy az közvetlen anyagijellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként a lakóingatlan értékesítés / bérbeadási szolgáltatás adóalapjába épül be, és Használt ingatlan adókötelessé tétele

Mit jelent, hogy „igazoltan”? Olyan nyilvántartás, amely alkalmas a mentesülési feltételek egyértelmű és megbízható követésére.

Mit jelent, hogy „túlnyomó részben”? Legalább 90%-ban.

### **Arányosítás**

Láthattuk, hogy az Áfa törvény abban az esetben enged adólevonási jogot gyakorolni, amennyiben az adóalany adóköteles gazdasági tevékenysége érdekében használja az adott ingatlant. De mi történik abban az esetben, ha ugyan valamilyen szinten teljesül ez a feltétel, de nem maradéktalanul? Ennek a helyzetnek a feloldására szolgál az arányosítás intézménye.

Az Áfa törvény az ingatlanokat tárgyi eszközöknek tekinti, azaz feltételezi, hogy az adott ingatlan 1 évet meghaladó időtartamban szolgálja majd a gazdasági tevékenység folytatását. Meghatároz egy ún. figyelési időszakot is, amely ingatlanok esetében 240 hónap (20 év). Ez azt jelenti, hogy ezen időszakon belül az adóalany arányosítani köteles az áfát, amennyiben az ingatlan funkcióváltás következtében már nem csak adóköteles, de adómentes tevékenységhez is szolgál. Akkor is arányosítási kötelezettség keletkezik, ha az ingatlan beszerzésekor az áfát levonásba helyeztem, de utóbb (20 éven belül) adómentesen értékesítem. Nézzünk ezekre egy-egy példát!



**Példa 2:**

- 1) Egy 50 millió forint értékű ingatlant az adott naptári évben 70%-ban áfakörös tevékenységhez használok (pl. tanácsadás), de 30%-ban tárgyi mentes tevékenységhez (pl. oktatás). Az ingatlan áfája 13,5 millió forint. Ebben az esetben a 13,5 millió forint levonásba helyezett áfa 1/20-ad részének a 30%-át, azaz 202 500 forintot az év végén, utólag be kell vallani és be is kell fizetni a költségvetésbe.
- 2) 2010 augusztusában vettünk egy 30 millió forintos ingatlant, melynek az áfáját 8,1 millió forintot levonásba helyeztünk. 2020 augusztusában azonban adómentesen továbbértékesítjük. 120 hónapig volt tehát az ingatlan a tulajdonunkban, amely idő alatt adóköteles tevékenységhez használtuk. A fennmaradó 120 hónapra (240-120) jutó áfát az értékesítéskor azonban be kell fizetnünk, ami 4 millió 50 ezer forint.

### **Ingatlan bérbeadása**

Bérbeadás: bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti meg a kötelezettnek. Az áfa rendszerében például a nyílt végű pénzügyi és operatív lízing is bérbeadásnak minősül.

Ahogy a fentiekben már volt róla szó, a bérbeadás főszabály szerint adómentes ügylet, azonban az adókötelessé tétel itt is alkalmazható.

Fontos kiemelni, hogy az Áfa törvény értelmében az alábbi szolgáltatások viszont NEM minősülnek adómentesnek:

- olyan bérbeadás, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának minősül, (5%)
- közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadás, (27%)
- az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadása, (27%)
- széf bérbeadása. (27%)



**Adózási mechanizmus – a fentieket összefoglaló táblázat**

<b>Ingtalan típusa</b>	<b>Adózási szabály</b>	<b>Vevő státusza</b>	<b>Adózási mód</b>
<b>Új ingatlan</b>	minden esetben adóköteles	magánszemély	egyenes áfa
		adóalany	egyenes áfa
<b>Használt Ingatlan</b>	főszabály szerint adómentes	magánszemély	adómentes
		adóalany	adómentes
	választás esetén adóköteles	magánszemély	egyenes áfa
		adóalany	fordított áfa
<b>Építési telek</b>	minden esetben adóköteles	magánszemély	egyenes áfa
		adóalany	egyenes áfa
<b>Egyéb földterület</b>	főszabály szerint adómentes	magánszemély	adómentes
		adóalany	adómentes
	választás esetén adóköteles	magánszemély	egyenes áfa
		adóalany	fordított áfa

\*\*\*

Reméljük, hogy összefoglalónkat hasznosnak találta. Kérdés esetén forduljon hozzánk bizalommal!

dr. Végvári Tamás  
senior adótanácsadó  
+36 70 360 60 45  
[vegvari.tamas@eccconsulting.hu](mailto:vegvari.tamas@eccconsulting.hu)

dr. Viczán Gergely  
senior adótanácsadó  
+36 70 605 38 10  
[viczan.gergely@eccconsulting.hu](mailto:viczan.gergely@eccconsulting.hu)