



## **INGATLAN ÁFA II.** **2021.07.20.**

Cikkünk második részében az ingatlanhoz kapcsolódó generálkivitelezési tevékenység adózásával és a fordítottan adózó építőipari szolgáltatások adózásával kapcsolatos szabályokat foglaljuk össze, valamint kitérünk az ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások meghatározására is. Szemben az első résszel, ez a második rész jellemzően inkább vállalkozókat, generálkivitelezőket érinti. A témakör jellegéből adódóan a vonatkozó szabályok bemutatása során nem lehetett megkerülni a pontos szakkifejezések használatát, de reméljük, hogy így is közérthető lett.

### **Az ingatlan átadásával összefüggő fordított adózás**

Az Áfa tv. 142. § (1) a.) pontja alapján az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti a 10. § d.) pontja szerinti termékértékesítés esetén.

10. § d.) pont: 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.

Három feltétel:

- építési szerelési munka eredményeként ingatlan jön létre,
- az ingatlant be kell jegyezni az ingatlannyilvántartásba,
- az ingatlant átadják a jogosultnak.

Az Áfa törvény tehát az építési szerződés alapján átadott ingatlan termékértékesítésként és nem szolgáltatásnyújtásként kezeli és a termékértékesítésre fordított adózást rendel alkalmazni.

Fontos hangsúlyozni, hogy az Áfa tv. 10. § d.) pontja alá tartozó termékértékesítés nem egy adott munkafolyamatnak az elvégzésére, hanem az újonnan létrehozott ingatlanak a jogosult részére történő átadására irányul.

Abban az esetben, ha a megrendelő egy adott ingatlan létrehozására irányuló munkálatok elvégzésével több vállalkozót bíz meg, akkor az áfa kötelezettség keletkezése szempontjából a vállalkozók által teljesített ügyleteket külön-külön kell megvizsgálni. Az Áfa tv. 10. § d.) pontja szerinti termékértékesítést csak az a vállalkozó alkalmazhatja, aki olyan ügyletet teljesít a megrendelő részére, amely a jellegadó tartalmát tekintve az ingatlanak félkész, szerkezetkész vagy kulcsrakész állapotban történő átadására irányul.

Ez tulajdonképpen a fővállalkozó, generálkivitelező által az ingatlan egy meghatározott készültségi fokára történő felépítése és a megrendelőnek történő átadása. Megjegyzendő, hogy az olyan ingatlanértékesítés, amely nem tartozik az Áfa tv. 10. § d.) pontja alá, az általános - az Áfa tv. 9. § (1) bekezdésében foglalt - termékértékesítési szabály alapján adózik. Tehát abban az esetben, ha egy ingatlanberuházó saját kockázatára felépíti azt ingatlant majd ezt értékesíti, akkor az egyenes adózás szabályait kell alkalmazni.



### **Az építési szolgáltatással összefüggő fordított adózás**

142. § (1) b.) pontja alapján az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti a szolgáltatás nyújtásának minősülő olyan építési-szerelési és egyéb szerelési munka esetében, amely ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására – ideértve az ingatlan bontással történő megszüntetését is – irányul feltéve, hogy az ingatlan létrehozatala, bővítése, átalakítása, egyéb megváltoztatása építési hatósági engedély-köteles, építési hatósági tudomásulvételi eljáráshoz vagy egyszerű bejelentéshez kötött, amelyről a szolgáltatás igénybevevője előzetesen és írásban köteles nyilatkozni a szolgáltatás nyújtójának.

Öt feltétel:

- a vállalkozónak szolgáltatásnyújtást kell teljesítenie,
- a szolgáltatásnyújtásnak építési-szerelési vagy egyéb szerelési munkának kell lennie,
- a munka ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására irányul,
- a munkának az ingatlan építési hatósági engedélyköteles vagy építési hatósági tudomásulvételi eljáráshoz, vagy egyszerű bejelentési eljáráshoz kötött beruházás keretében kell felmerülnie (erről a szolgáltatás igénybevevője előzetesen és írásban köteles nyilatkozni a szolgáltatása nyújtójának),
- a munkák a használatbavételi engedélyig kerültek fel.

Ebben az esetben a megrendelő nem egyetlen fővállalkozóval vagy generálkivitelezővel építteti meg az ingatlant, hanem több vállalkozótól vesz igénybe részmunkát. Továbbá ez a szabály vonatkozik azokra a vállalkozókra, alvállalkozókra is, akik egy fővállalkozó részére végeznek munkát.

Ha egy vállalkozó komplex tevékenységet végez, termékértékesítést és szolgáltatást is nyújt, akkor az **ügylet jellegadó tartalma** alapján kell eldönteni, hogy az építési szolgáltatással összefüggő fordított adózást vagy termékértékesítés révén egyenes adózást kell-e alkalmazni.

Ha például a vállalkozó az általa felhasznált anyagokat be is szerzi, akkor azt kell vizsgálni, hogy az ügyletnek melyik eleme a meghatározóbb, a termékértékesítés vagy a termékek beépítése, beszerelése.

Az építési tevékenységtől elkülönülő munkák (például takarítás) nem tartoznak ide, de ha ezek az egyébként egyenes adózású szolgáltatások az építési szerelési szolgáltatással összefüggésben merülnek fel, akkor e szolgáltatások is, mint a **főtevékenységhez kapcsolódó melléktevékenységek** is fordítottan adóznak.

Amennyiben a termékek nem tekinthetők **az ingatlan alkotórészeinek** - vagyis azok a saját alkotóelemeiknek és az ingatlannak a károsodása, illetve számottevő értékcsökkenése nélkül eltávolíthatók az ingatlanból -, úgy azok beépítésére, beszerelése, illetve az arra irányuló szolgáltatásnyújtás nem minősíthető az ingatlan létrehozatalának, illetve átalakításának vagy egyéb megváltoztatásának.



Az alábbiakban nézzünk meg néhány jellemző építkezéshez kapcsolódó tevékenységet, olyan szempontból, hogy önmagukban – ha ugyanis járulékosan kapcsolódnak más tevékenységhez vagy egy komplex szolgáltatás részei akkor az megváltoztathatja a minősítést - egyenes vagy fordított adózás alá tartoznak.

<b>Tevékenység</b>	<b>Adózási mód</b>	<b>Magyarázat</b>
Tervezés	Egyenes	nem építési-szerelési vagy egyéb szerelési munka
Állványozás	Egyenes	nem jön létre olyan új termék, amely az ingatlan alkotórésze
Munkagép bérbeadása	Egyenes	jellemzően a jellegadó tartalom a bérbeadás
Nyílászárók beszerzése és beszerelése	Egyenes	akkor, ha a beszerzés, tehát a termékértékesítési elem a meghatározó
Földmunkák	Fordított	az egyéb törvényi feltételek teljesülése esetén
Bontási tevékenység	Fordított	az egyéb törvényi feltételek teljesülése esetén
Burkolás, parkettázás	Fordított	akkor is, ha a burkoló biztosítja az anyagot, ugyanis jellegadó tartalmában ez jellemzően szolgáltatásnyújtás

Az Áfa törvény nem tartalmaz fogalommeghatározást arra vonatkozóan, hogy mi minősül ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására irányuló **építési-szerelési, vagy egyéb szerelési munkának**, így elsősorban a szó köznapi értelmében vett építési-szerelési és egyéb szerelési munkákat kell érinteni. Ennek megfelelően idetartozik a kőművesmunka, a festés, a burkolás, azaz minden olyan szolgáltatás, amely kifejezetten az ingatlan készre építésére irányul. Ugyanakkor a technológiai szerelési munka is ebbe a körbe tartozik, úgy, mint a villanszerelés, a víz- és gázvezeték-szerelés, a fűtésszerelés.

### **Kölcsönzött munkaerő alkalmazása**

142. § (1) c.) pont alapján az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti munkaerő kölcsönzése, kirendelése, rendelkezésre bocsátása esetén, amely az ingatlan átadásával összefüggő fordított adózáshoz vagy szolgáltatásnyújtásnak minősülő olyan építési szerelési és egyéb szerelési munkához kapcsolódik, amely ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására - ideértve a bontással történő megszüntetését is – irányul.

2021. április 1-től változott a jogszabály és megszűnt a munkaerőkölcsönzéshez kapcsolódó általános fordított adózási szabály. A módosítás következtében csak azok a munkaerő kölcsönzési szolgáltatások maradnak fordított áfa hatálya, amelyek

- építési szerelési munkával létrehozott, ingatlannyilvántartásba bejegyzendő ingatlan átadásával,
- ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására, egyéb megváltoztatására irányuló építési-szerelési és egyéb szerelési munkával kapcsolatosak.

Fontos kiemelni, hogy fordított adózás kizárólag akkor alkalmazható, ha az adott ügylet teljesítésében érintett felek:



- mindegyike belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak,
- egyikének sincs olyan, az Áfa törvényben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle áfa fizetése ne lenne követelhető.

### **Ingotlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások – a teljesítési hely kérdése**

Tekintettel arra, hogy a teljesítési hely meghatározza az ügylet áfa kezelését, így szükséges azt is megvizsgálni, hogy egy adott szolgáltatás közvetlenül kapcsolódik-e az ingatlanhoz vagy sem. Fő szabály szerint, ha egy szolgáltatást adóalany vesz igénybe akkor a szolgáltatás teljesítési helye az adóalany letelepedettsége szerint alakul, ha pedig magánszemély az igénybevevő akkor ott van a teljesítési hely, ahol a szolgáltatás nyújtója letelepedett. Ezt az általános szabályt akkor kell alkalmaznunk, ha a szolgáltatás nem minősül ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak, ha viszont annak minősül akkor az ingatlan fekvése határozza meg a teljesítés helyét. Ezért van különös jelentősége annak, hogy az egyes szolgáltatások kapcsán el tudjuk dönteni, hogy közvetlenül kapcsolódnak-e valamely ingatlanhoz vagy sem. Nyilvánvalóan ezeknek a szabályoknak akkor van jelentősége, ha az ügyletben résztvevő felek valamelyike külföldi.

Az Áfa törvény csupán példalódzó jelleggel sorolja fel azokat a szolgáltatásokat, melyek közvetlenül kapcsolódnak valamely ingatlanhoz:

- az ingatlanközvetítői és -szakértői szolgáltatások,
- a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatások,
- az ingatlanhasználatra vonatkozó jogok átengedése, valamint
- az építési munkák végzésének előkészítésére és összehangolására irányuló szolgáltatások.

Az Áfa irányelvhez kapcsolódó végrehajtási rendelet ennél sokkal részletesebben határozza meg az egyes szolgáltatásokat, az alábbiakban ismertetünk néhány jellemző ügyletet:

<b>Tevékenység</b>	<b>Besorolás</b>
Tervek készítése	ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak minősül, ha egy konkrét ingatlanhoz kapcsolódik
Ingotlan bérbeadása	ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak minősül, ha a bérlőnek kizárólagos joga van az adott ingatlanrészre vonatkozóan
Ingotlan javítása, karbantartása	ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak minősül, ha az ingatlanhoz vagy annak alkotórészét képező berendezéshez kapcsolódik
Ingotlan kezelés	ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak minősül, kivéve az ingatlanba történő befektetésre vonatkozó portfóliókezelést



Ingalanhoz kapcsolódó jogi szolgáltatás	ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak minősül, ha egy konkrét ingatlanhoz kapcsolódik, tehát nem minősül annak egy ingatlanokkal kapcsolatos általános jogi tanácsadás
Ingalanhoz kapcsolódó reklámtevékenység	nem minősül ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak
kiállítási stand helyének biztosítása	nem minősül ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak

\*\*\*

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)