

ADÓZÁSI KÉZIKÖNYVEK

Ingtatlanok és az értékesítésükhöz kapcsolódó áfa és illeték 2017



Budapest, 2017

Szerzők:
dr. Báthory-Király Kata
Vira Sándor

ISBN 978-963-638-527-9

ISSN 2416-2310 (*Tanácsadói könyvek*)
ISSN 1788-0165 (*Adózási kézikönyvek*)

Kiadja a SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt.
Felelős kiadó: Sibinger Márta a SALDO Zrt. vezérigazgatója
A SALDO Kiadó az 1795-ben alapított Magyar Könyvkiadók
és Könyvterjesztők Egyesülésének tagja

© A Saldo Kiadó valamennyi kiadványa szerzői jogvédelem alatt áll.
E kiadvány bármely részének sokszorosítása, bármilyen adatrendszerben való
tárolása (papír; elektronikus stb.) a kiadó előzetes írásbeli engedélye nélkül tilos!

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezető	5
Az ingatlan fogalma	7
Magánszemély és nem adóalany jogi személy ingatlanértékesítése	11
Adóalanyok ingatlanértékesítései	17
Építési telek, mint földterület értékesítése	17
Építési telken kívüli földterület értékesítése	28
Új és építés alatt álló lakóingatlan értékesítése	34
Lakóingatlanon kívüli új ingatlanok értékesítése	38
Fő szabály szerint adómentesen értékesítendő felépítményes ingatlanok	39
Ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások	42
Ingatlanok építése	51
Bérelt ingatlanon végzett beruházás áfa vonzata	57
Ingatlan-bérbeadás	61
Teljesítési időpont	66
Adólevonási jog az ingatlannal kapcsolatban	69
Illeték	74
Öröklés és ajándékozási illeték	74
Lakóház építésére alkalmas telektulajdon	76
Egyenes ági rokonok közötti átruházás	77
Házastársak közötti vagyonmozgások	78
Visszterhes vagyonátruházási illeték	78
Vagyoni értékű jog	79
Forgalmi érték – vételár	81
Cserét pótló vétel kedvezménye	81
Ráépítés	82
Illetékalap-kedvezmény	85
Fiatalok első lakásvásárlása	87
Ingatlanforgalmazók kedvezménye	87
Vállalkozó által épített ingatlan tulajdonjogának megszerzése	90
Termőföld illetékmentes szerzése	92
Apport	94
Ingatlanvagyonnal rendelkező társaság	94
Illeték visszatérítése	96

BEVEZETŐ

Oly nagyon bonyolulttá váltak napjainkra az ingatlanokkal kapcsolatos adózási szabályok, hogy a kiadó (Saldo Zrt.) szükségesnek érzete egy átfogó mű elkészítését a témakörrel. Nagy örömmel fogadtuk a felkérést a könyv megírására, annak ellenére, hogy a közelmúltban több kiadvány is megjelent a témakörben. Igen nagy kihívást jelent, hogy mindenkinél egyszerűbben és áttekinthetőbben értekezzünk az ingatlanok adózásáról olyan módon, hogy ne kerüljünk meg az általunk ismert problémás adózási helyzetekből egyetlen egyet sem. Ugyanakkor elvárás, hogy a könyv használható legyen a gyakorlati szakemberek számára, és ne kelljen órákat olvasniuk az egyes jogszabályi rendelkezések magyarázatait. Mondhatni a könyv egy végeredmény, amiben minden benne van, ami egy gyakorló szakembernek tudnia kell, de egyáltalán nincsenek túlmagyarázva az egyes gazdasági események adójogi megoldásai.

Miért problémás az ingatlanok áfa kötelezettségének meghatározása? Annak okán, hogy az Áfa tv. szinte valamennyi fejezete különös szabályokat is megállapít az ingatlanról, mint termékkel kapcsolatban. Másrészt oly bizonytalan még az ingatlan meghatározása is, hogy az EU-nak értelmező rendelkezéseket kellett kiadnia a HÉA irányelv végrehajtási rendeletében.

Mivel az ingatlanok jelentős értéket képviselnek, így bizton számíthatunk arra, hogy a NAV ellenőrei fokozott figyelmet fordítanak az ingatlanokkal kapcsolatos áfaelszámolásunkra, vagyis a legnagyobb körültekintéssel kell eljárunk az adókötelezettség megállapítása során.

Az ingatlanok vásárlása fő szabály szerint vagyonszerzési illetékkötelezettséggel jár, így a teljesség igénye miatt az illetékkötelezettség is bemutatására kerül.

Szerettünk volna egy olyan könyvet adni a tisztelt olvasó kezébe, amely komplexen tartalmazza az ingatlan átruházásokkal és ingatlanberuházásokkal kapcsolatos adójogi szabályokat.

Szerzők

AZ INGATLAN FOGALMA

Az ingatlan fogalmának azon okból van különös jelentősége, mivel az ingatlanokkal kapcsolatban az Áfa tv. számos speciális rendelkezést ír elő. Vagyis, ha tévesen minősítjük az adás vétel tárgyát, vagy azon terméket, amelyre egy adott szolgáltatás irányul, úgy bizonyosan el fogjuk téveszteni az adókulcsot, a teljesítési helyet, vagy az adófizetésre kötelezett személyét.

Mondhatni, hogy a magyar jogban korrekt ingatlandefiníció nem található. Ha a tudomásom ellenére létezik is, az áfaszabályok alkalmazási körében csak korlátozottan használható. Gyakorlati szempontból támaszkodhatunk az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben foglaltakra, mely szerint ingatlannak az dolog tekinthető, amelyet az ingatlannyilvántartásba be kell jegyeztetni. A Polgári Törvénykönyv nem tartalmaz ingatlan definíciót. „Jogelméleti” szempontból megközelítve az ingatlanok fogalmát, a földterület és olyan földdel összeépített tárgy tekinthető ingatlannak, amely tárgy elhelyezkedésének megváltoztatása jelentős értékvesztést eredményez a tárgyban.

Az HÉA irányelv egységes alkalmazását elősegítő 2013. október 7-i 1042/2013/EU tanácsi végrehajtási rendeletben 2017-től megfogalmazásra került az ingatlandefiníció, és mivel a rendelet közvetlenül hatályos a magyar áfaszabályok alkalmazása során, így azt kell használnunk, ha kételyeink merülnek fel egy adott tárgy mibenlétének meghatározásában, ingatlanok történő minősítésének kérdésében. Ugyanakkor fontos felhívni a szakemberek figyelmét, hogy az említett rendeletben szereplő meghatározások elsősorban az ingatlannal kapcsolatos szolgáltatások meghatározását segítik elő, így nem jelenthető ki általánosságban, hogy minden ingatlannal kapcsolatos jogi helyzetben alkalmazandó a definíció. A rendeletben bevezetett meghatározásból kiviláglik, hogy nemcsak a magyar joggyakorlatban volt bizonytalansági tényező az ingatlanfogalom egyértelmű és pontos előírásának hiánya, hanem más EU-tagállamban sem volt egyértelműen tisztázva a kérdéskör.

A rendelet a következő módon szabályozza az ingatlan fogalmi körét:

13 b. cikk

A 2006/112/EK irányelv alkalmazásában az alábbiak tekintendők ingatlanok:

– a föld bármely meghatározott területe, akár a földfelszínen vagy a földfelszín alatt, amely tulajdonjog tárgyát képezheti és amely birtokba vehető;

A fogalom meghatározás jellemzően az Európai Unió Bírósága Fonden Marselisborg Lystbådehavn ügyben hozott ítéletén alapul.

Az Áfa tv. szempontjából csak az a dolog minősülhet ingatlanok, amely tulajdonjog tárgyát képezheti vagy birtokba vehető. Általánosságban elmondható, hogy nem találkozhatunk

az Áfa tv. alkalmazása során olyan adótárggyal, amelynél az ingatlan nem lehet tulajdonjog tárgya, hiszen éppen az említett adónak a tárgya a tulajdonjog megváltoztatására kötött szerződés. Vagyis, ha egy termék nem képezheti senkinek a tulajdonát, úgy arra adásvételi szerződést sem lehet kötni, így az Áfa tv. rendelkezései nem alkalmazhatóak megköthető szerződés hiányában. Ennek megfelelően egy olyan materiális dolog esetében, amely nem lehet tulajdonjog tárgya gyakorlatilag közömbös, hogy ingatlannak minősül-e vagy sem, ha a vizsgálatot az Áfa tv. keretein belül végezzük.

A közösségi (állami, önkormányzati) tulajdonban lévő földterületek egy része forgalomképtelenek minősül – ennek megfelelően adás vétel tárgya nem lehet –, ennek ellenére nyilván ingatlannak tekintendő, hiszen a forgalomképeség nem vizsgálandó az ingatlannak minősítés szempontjából.

Ugyanakkor, ha a föld meghatározott része nem lehet tulajdonjog tárgya, azonban birtokba vehető, úgy az adott földet szintén ingatlannak kell tekinteni az Áfa tv. szempontjából. Figyelem! A definícióban szereplő „és” logikai kapu a tulajdonjog tárgya és a birtokba vehetősége között, a gyakorlat szempontjából „vagy” összefüggést jelent. Nyilván a definíció nem azt kívánta mondani, hogy amennyiben a föld meghatározott területét eladni nem lehet és birtokbavétele is kizárt, úgy az adott terület nem ingatlan a hétköznapi értelmében. Kizárólag azt kívánta a jogalkotó közölni, hogy az Áfa tv. (HÉA irányelv) alkalmazása során az adott területtel kapcsolatba hozható szolgáltatásokat nem tekinthetjük ingatlannal kapcsolatos szolgáltatásnak.

A meghatározás szerint minden földterület ingatlannak minősül. Gyakorlatilag a vízfelületet is ingatlannak kell tekinteni annak okán, hogy természetszerűen alatta földterület található. A víz addig ingatlannak tekintendő, amíg a medréből nem kerül eltávolításra. Hasonlóan ingatlannak kell tekinteni a föld alatt lévő területeket is, a bányákat, illetve a kutakat (víz, olaj, gáz), a mesterséges és természetes üreges képződményeket. A földben található ásványok kitermelésükig szintén ingatlannak tekintendők. A földben gyökeredző növényzet (erdő, mezőgazdasági kultúra stb.) szintén ingatlannak minősül, addig amíg a földtől nincs elválasztva.

Felvetődik a kérdés, hogy akkor mit is vásárol a vevő mikor lábon álló erdő vagy mezőgazdasági kultúrát vásárol meg. Ingatlant vesz, vagy sem?

Amennyiben a vevő a földterülettel együtt veszi meg a növényzetet, úgy nyilván a teljes ingatlant vásárolja meg, vagyis az ingatlanértékesítés szabályait kell alkalmazni. Ha a növényzetet azzal a kikötéssel veszi meg, hogy azt elválaszthatja a későbbiekben a földtől a szerződés alapján, akkor gyakorlatilag nem ingatlant vesz, hanem ingóságot, kizárólag annyi specialitása van a dolognak, hogy olyan módon vette meg az ingóságot, hogy neki a feladata elválasztani a földtől. Addig, amíg a növényzet a földbe van gyökerezve a föld tulajdonosáé, amikor elválasztásra kerül, akkor lesz a vevőé. Ennek okán mondta ki a 90-es években a Legfelsőbb Bíróság, hogy a földön álló gabonára kötött adásvételi