

ADÓZÁSI KÉZIKÖNYVEK

**MAGÁNSZEMÉLYEK INGÓ-,
INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE,
BÉRBEADÁSA**



Budapest, 2021

Szerzők:

Laczkó Kitti

Dedákné Németh Margit

Timkóné Kajcsaráczi Tünde

Sorozatszerkesztő:

Kökényesiné Pintér Ilona

ISBN978-963-638-616-0

ISBN 978-963-638-629-0

ISSN 2416-2310 (Tanácsadói könyvek)

ISSN 1788-0165 (Adózási kézikönyvek)

Kiadja a SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt.

Felelős kiadó: Sarkadi-Nagy András, 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!

TARTALÓJEGYZÉK

ELŐSZÓ	7
I. MAGÁNSZEMÉLY INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE	9
1. Ingatlan, vagyoni értékű jog fogalma	9
2. A jövedelem megszerzésének időpontja (Szja tv. 59. §)	10
3. Az értékesítés tárgya, megszerzésének időpontja (Szja tv. 60. §)	12
4. Bevétel (Szja tv. 61. §)	17
5. Bevételből levonható igazolt költségek (62. §)	19
5.1 Ingatlan megszerzésére fordított összeg	19
5.1.1 Vásárlás, csere útján megszerzett ingatlan	19
5.1.2 Ingatlan építése, ráépítés, létesítés, alapterület-növelés	20
5.1.3 Örökléssel, ajándékozással megszerzett ingatlan	20
5.1.4 Az ingatlan szerzése adóköteles ügylet volt	21
5.1.5 Egyéb módon megszerzett ingatlan	22
5.2 Ingatlan megszerzésével összefüggő más kiadások	22
5.3 Értéknövelő beruházások	23
5.4 Átruházással kapcsolatos kiadások	24
6. Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem meghatározása	24
7. Gazdasági tevékenység keretében történő ingatlanértékesítés	28
8. Mely esetben nincs jövedelemmegállapítási kötelezettség az értékesítés bevétele után?	29
9. Termőföldből átminősített ingatlan átruházása (Szja tv. 62/A. §)	29
10. Az ingatlan, vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelem bevallása (63. §)	33
11. Az ingatlan, vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelem férőhely megszerzésére történő felhasználása	34
12. Méltányossági kérelem az adó elengedésére, illetve mérséklésére	35
13. A kárpótlási eljárással szerzett termőföld elidegenítése során érvényesíthető kedvezmény (Szja tv. 64. §)	35

14. Az adómentes termőföld-értékesítés szabályai	
(Szja tv. 1. számú melléklet 9.5. pont)	36
15. Tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződésből származó jövedelem	
(Szja tv. 64/A. §).....	38
II. INGÓ VAGYONTÁRGYAK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK ADÓZÁSI SZABÁLYAI (SZJA TV. 58. §).....	39
1. Ingóság, ingóértékesítés fogalma	39
2. Bevétel	39
3. Költségek	40
4. Jövedelem	41
5. Adókötelezettség.....	42
6. Kivételek az általános szabályok alól.....	44
7. Tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződésből származó jövedelem	
(Szja tv. 64/A. §).....	46
III. INGATLAN-BÉRBEADÁS	49
1. Az ingatlanok tartós bérbeadása	49
1.1 Az ingatlan fogalma.....	49
1.2 Az ingatlan bérbeadására jogosult személyek	49
1.3 Az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem adózási módjai.....	50
1.4 A bérbeadásból származó bevétel	50
1.4.1 Bevételek nem minősülő, illetve bevételt csökkentő tételek.....	52
1.5 Bérbeadásból származó jövedelem meghatározása	54
1.5.1 Tíz százalékos költséghányad alkalmazása	54
1.5.2 Tételes költségelszámolás alkalmazása	56
1.6 Adófizetési, adóelőlegfizetési és -bevallási kötelezettség.....	60
1.6.1 Adóelőleg-fizetés kifizetőnek történő bérbeadás esetén.....	60
1.6.2 Adóelőleg megfizetése nem kifizetőnek történő bérbeadás esetén.....	61
1.6.3 A bérbeadásból származó jövedelem mentes a szociális hozzájárulási adó alól.....	61
1.6.4 Éves adóbevallás	61
2. Szálláshely-szolgáltatás	63
2.1 A szálláshely-szolgáltatás fogalma	63
2.1.1 Magánszálláshely fogalma	63
2.2 A magánszálláshely-szolgáltatásból származó jövedelem adókötelezettsége	64

2.2.1 Tételes költségelszámolás.....	65
2.2.2 Szociális hozzájárulási adó és szakképzési hozzájárulás	66
3. Fizetővendéglátó tevékenység átalányadózása.....	67
3.1 Fizetővendéglátó tevékenység feltétele	67
3.2 Tételes átalányadó bejelentése.....	67
3.3 Az átalányadó mértéke.....	68
3.4 A tételes átalányadó bevallása, megfizetése.....	68
4. Termőföld-bérbeadás.....	70
4.1 A termőföld fogalma	70
4.2 A földhasználat jogcíme.....	70
4.2.1 Haszonbérlet.....	71
4.2.2 Szívességi földhasználat.....	71
4.2.3 Rekreációs célú földhasználat	72
4.3 A termőföld bérbeadásából származó jövedelem adókötelezettsége	72
4.3.1 A termőföld-bérbeadásból származó adómentes bevétel.....	72
4.3.2 Termőföld-bérbeadásból származó adóköteles jövedelem	73
4.3.3 A termőföld-bérbeadásból származó jövedelem bevallása és megfizetése.....	73
IV. INGÓ VAGYONTÁRGY BÉRBEADÁSA.....	75
1. Az ingó dolog fogalma.....	75
2. Az ingó vagyontárgy bérbeadásából származó jövedelem adózása	75
V. MAGÁNSZEMÉLY INGATLANÉRTÉKESÍTÉSÉRE, INGATLAN BÉRBEADÁSÁRA, INGÓ ÉRTÉKESÍTÉSÉRE, INGÓ BÉRBEADÁSÁRA VONATKOZÓ ÁFASZABÁLYOK.....	79
1. Magánszemély ingatlanértékesítése és az áfakötelezettség	79
1.1 Gazdasági tevékenység fogalma.....	79
1.2 A magánszemély áfaalanyiságot nem keletkeztető ingatlanértékesítése	80
1.3 A magánszemély áfaalanyiságot eredményező sorozatértékesítése	80
1.4 A magánszemély üzletszerű ingatlanértékesítése	83
2. Magánszemély ingatlan bérbeadásának áfaszabálya	84
2.1 Ingatlan-bérbeadás, mint gazdasági tevékenység	84
2.2 Ingatlan-bérbeadás több tulajdonos esetében	85
2.3 Ingatlan-bérbeadás utáni áfakötelezettség alakulása	85
2.3.1 Adómentes ingatlan-bérbeadás	86
2.3.2 Ingatlan-bérbeadás adókötelessé tételének választása.....	90

2.3.3 Ingatlan-bérbeadások, amelyekre nem vonatkozik az adómentesség	94
2.3.4 Közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadás.....	99
3. Magánszemély ingó értékesítése és az áfa.....	100
3.1 A magánszemély ingó értékesítése az Áfa tv. hatályán kívüli	100
3.2 A magánszemély ingó értékesítése gazdasági tevékenységnek minősül	101
3.2.1 Új közlekedési eszköz értékesítése a Közösség területére	101
3.2.2 Ingó értékesítés gazdasági tevékenység keretében.....	104
4. Magánszemély ingó bérbeadásának áfaszabálya.....	111
4.1 Ingó bérbeadás, mint gazdasági tevékenység	111
4.2 Ingó bérbeadás utáni áfakötelezettség alakulása	112

ELŐSZÓ

Úgy véljük, jogosan feltételezzük, hogy alig van olyan magánszemély Magyarországon, akinek az élete során ne fordulna elő, hogy meglévő ingatlanát értékesíti. Számptalan esetben a család gyarapodása miatt szűkössé váló lakóingatlan eladása történik annak érdekében, hogy a család nagyobb élettérhez jusson. De a fordított eset is igen gyakori, amikor az eladásra azért kerül sor, mert a gyerekek kirepülnek a szülői házból és így már a túlságosan nagyra váló ingatlant értékesítik, amely döntés meghozatalához sokszor az is hozzájárul, hogy az ingatlan fenntartása is nehézséget okoz. És bizony az életünk része az a szomorú eset is, amikor a szülőktől, nagyszülőktől örökölt ház, lakás, üdülő kerül eladásra.

A meglévő ingatlanjaikat azonban sokszor nem értékesítik a magánszemélyek, hanem hasznosítják (bérbe adják), hogy így rendszeres jövedelemre tegyenek szert. Igaz ez gyakran az örökölt ingatlanok esetében is. De számptalanszor előfordul, hogy az ingatlan megvásárlásának kifejezett célja, hogy azt a későbbiekben bérbeadással vagy szálláshelyszolgáltatás nyújtásával hasznosítsák.

Az ingóságok ugyancsak gyakran képezik adás-vétel vagy bérbeadás tárgyát, hiszen sokan cserélnek autót, bútorokat, eladásra kerülnek a kisgyermekes családok által már nem használt kiságyak, babakocsik, vagy megválnak az örökölt képektől, porcelánoktól, netán bérbe adják az építkezés után megmaradt betonkeverőt.

Minden értékesítésnél, hasznosításnál felmerül a kérdés, hogy hogyan határozzuk meg, hogy keletkezett-e és ha igen mennyi jövedelem és azt vajon terheli-e adófizetési kötelezettség.

Kiadványunk célja, hogy az ingatlanát, ingóságát értékesítő, azt bérbeadó magánszemélyek, az őket támogató adótanácsadók, könyvelők segítséget kapjanak a jövedelem, az adókötelezettség meghatározásához.

Tudjuk, hogy az élet sokkal bonyolultabb, sokszínűbb, mint amit elképzelni tudnánk, így nem is állíthatjuk, hogy könyvünkben minden felmerülő kérdésre választ találnak, de azért nagyon reméljük, hogy kedves olvasóink hasznosnak ítélik majd összeállításunkat.

a Szerzők

I. MAGÁNSZEMÉLY INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSE

Az ingatlanértékesítés adóztatását a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 59-64. §-aiban szabályozza a jogalkotó. Látni fogjuk, hogy ebben az esetben a jövedelem megállapításának módja számos pontjában eltér majd az általános szabályoktól. Annak megállapítása ugyanis, hogy milyen adókötelezettséggel kell számolnunk ilyenkor, egy kisség összetett; befolyásolja ugyanis, hogy hogyan jutottunk az ingatlanhoz, meddig volt a tulajdonunkban, milyen költségeink merültek fel a megszerzésük és tulajdonban tartása alatt, kinek, mikor, mennyiért, milyen céllal adtuk azt el, de releváns tényező lehet az is, hogy mire használjuk fel az így megszerzett bevételünket.

1. Ingatlan, vagyoni értékű jog fogalma

Első lépésként fontos tisztázni, mikor beszélhetünk az említett szakasz alá tartozó értékesítésről. E körbe ugyanis nem csak a klasszikus értelemben vett ingatlanátruházás tartozik, de a későbbiekben ismertetett szabályokat kell alkalmazni meghatározott vagyoni értékű jogok visszterhes átruházása, és visszterher mellett történő alapítása esetében is.

A kapcsolódó két legfontosabb fogalom meghatározása a törvény értelmező rendelkezései szerint:

Ingatlan: 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).

Ingatlannak minősül tehát az Szja tv. alkalmazásában egy építési telek, egy termőföld, de bármilyen a földdel alkotórészi kapcsolatban álló dolog is. A törvény nem definiálja, mit ért alkotórészi kapcsolat alatt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) azonban rögzíti, hogy alkotórésznek minősül mindaz, ami a dologgal úgy van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. Rögtön láthatjuk, hogy egy szétszerelhető kerti faház, vagy egy vásári pavilon értékesítése esetében nem a szóban forgó szabályokat kell alkalmazni. Ugyanakkor mivel a gyakorlatban számos esetben előfordul, hogy egy lakás bútorozottan cserél gazdát, valamilyen benne található vagyontárgy esetében vizsgálni kell, hogy ha az adott bútordarab az ingatlantól elválasztásra kerülne, ugyanazt a rendeltetését betöltené-e – mind a bútordarab, mind az ingatlan. Ilyenformán ingatlannak minősíthető például egy olyan műszaki berendezés, amely nélkül az ingatlan komfortfokozata romlana, illetve például egy gardrób-

szekrény is, mely kiszerveelve bár nem rontana a lakás használhatóságán, de önmaga értéke jelentősen lecsökkenne.

Amennyiben pedig a vizsgálat során megállapítást nyer, hogy egy a lakással együtt értékesített berendezés nem minősíthető ingatlanak, az adókötelezettség megállapítása során az ingó értékesítésére vonatkozó szabályok szerint kell eljárni.

Vagyoni értékű jog: a földhasználat, az ingatlanon fennálló haszonélvezet és használat, a telki szolgálat, valamint az ingatlan bérleti joga.

Az Szja tv. tételesen felsorolja, hogy mely jogokat tekinti a kedvező adózási szabályok alkalmazása során vagyoni értékű jogoknak. E jogok mindig valamilyen ingatlanhoz kapcsolódnak, így az Szja tv. szerinti fogalom lényegesen szűkebb, mint a polgári jogban használt definíció, azt nem lehet kiterjesztően alkalmazni bármely vagyoni értékű jog átruházása esetében.

A fogalmak helyes értelmezését követően a különös szabályok szempontjából egyik legfontosabb szerepe az időtényezőnek van. Mind az adókötelezettség, mind a bevallás szempontjából lényeges annak meghatározása, hogy a magánszemély mikor szerezte az értékesítésből származó jövedelmét, illetve az értékesítésre kerülő ingatlant, vagyoni értékű jogot.

2. A jövedelem megszerzésének időpontja (Szja tv. 59. §)

Az Szja tv. fő szabálya szerint adóköteles jövedelemszerzés a bevétel tényleges megszerzését követi, de legalábbis azzal egy időben történik. A bevétel megszerzésének időpontjára vonatkozó általános szabályok alapvetően pénzforgalmi szemléletűek, pénz esetében, amikor a magánszemély azt átvette, vagy számára jóváírták, egyéb dolog esetében pedig a tulajdonjog megszerzésének napja például.

Ettől eltérően az ingatlan átruházásából, a vagyoni értékű jog visszerthes alapításából, átruházásából (végleges átengedéséből), megszüntetéséből, ilyen jogról való végleges lemondásból (a továbbiakban: a vagyoni értékű jog átruházása) származó jövedelmet azon a napon kell megszerzettnek tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni értékű jog átruházása esetén a jövedelemszerzés időpontja az a nap, amikor az erre vonatkozó szerződés kelt.

A szabály a gyakorlatban azt jelenti, hogy a jövedelem megszerzésének időpontja nem feltétlenül esik egybe a tényleges ellenérték megszerzésének időpontjával. Tehát előfordulhat olyan eset is, amikor az eladó magánszemélynek az Szja tv. értelmében hamarabb keletkezik adóköteles jövedelme, mint ténylegesen megszerzett bevétele.

A speciális szabályok szerint egy ingatlan átruházásakor a jövedelem megszerzés időpontjának meghatározásához két összetevő szükséges. Lennie kell érvényes szerződésnek, amit az ingatlanügyi hatósághoz (köznyelvben: földhivatalhoz) benyújtottak. A szabály alól kivételt képeznek azon vagyoni értékű jogok, melyek bejegyzésre nem kötelezettek; esetükben a jövedelemszerzés időpontja a szerződés kelte lesz.

Egy szerződés érvényességét a polgári jog szabályai szerint kell megállapítani, arra vonatkozó információt az Szja tv. nem tartalmaz. A jövedelemszerzés időpontja pedig egy meghatározott dátum, a földhivatali benyújtás dátuma, így egy több évet felölelő részletfizetéssel történő eladás esetén a jövedelmet nem kell megosztani az évek között.

Gyakorlatban előforduló esetek:

- Részletfizetés engedélyezése tulajdonjog-fenntartás mellett. A tulajdonjog-fenntartás a megkötött szerződés érvényességét – a Ptk. alapján – nem érinti. Az Szja tv. alapján pedig a jövedelemszerzésnek a tulajdonjog átszállása nem törvényi feltétele. A jövedelemszerzés alapjául tehát a tulajdonjog-fenntartással kötött érvényes szerződés földhivatali benyújtása is megfelel [2004/43. Adózási kérdés].

Faluhelyen bevett szokás, hogy az ingatlant olyan módon értékesítik, hogy szerződésben rögzítenek egy futamidőt, például 3 évet, és egy ún. törlesztőrészletet, aminek a teljesítésével 3 év alatt kifizetésre kerül a vételár. A felek szerződéses megállapodása alapján a futamidő leteltéig bár már az ingatlanban lakhat a vevő, de semmilyen minőségben nem kerül fel a tulajdoni lapra. Ebben az esetben, függetlenül attól, hogy az eladó 3 éven keresztül meghatározott összegben részesül, az adóügyileg nem számít neki bevételnek egészen addig, míg a teljes vételár kifizetésre nem kerül, és az egyébként érvényes szerződést be nem nyújtják a földhivatalhoz.

Ha a felek megállapodása alapján annak érdekében, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feltűntetésre kerüljön a tulajdoni lapon, a szerződés megkötését követően az benyújtásra kerül a földhivatalhoz. Ebben az esetben előfordulhat, hogy az eladó úgy részesül adóköteles jövedelemben az értékesítés teljes összege után, hogy még csak a vételár egy kis részében részesült, és a futamidő végéig ő az ingatlan tulajdonosa.

- Szintén előforduló eset az ingatlan-adásvételeknél a vételi jog alapítása, majd gyakorlása. *Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel vételi jogot alapít, a jogosult a dolgot a szerződésben meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jog alapítására vonatkozó szerződést írásba kell foglalni [Ptk.:225. §, 6:226. §].* A vételi jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, melynek alapjául

a vételi jogot alapító szerződés szolgál. Ennek a szerződéstípusnak a lényege, hogy a szerződésben meghatározott határidőn belül a vevő egyoldalú nyilatkozattal megvásárolja az ingatlant a szerződésben rögzített áron. A vételi jogot biztosító szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával tehát nem állítható, hogy az érvényes adásvételi szerződés kerül a hatósághoz benyújtásra, mivel a szerződés még csak arról szól, hogy a vevő meghatározott idő elteltével megvásárolhatja az ingatlant. A vételi jogot biztosító szerződés a vevő egyoldalú vételi jogot gyakorló nyilatkozatával válik érvényes adásvételi szerződéssé. (PM Jövedelemadók főosztálya 14465/2008. – APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 4007214880/2008.)

3. Az értékesítés tárgya, megszerzésének időpontja (Szja tv. 60. §)

Az ingatlanok és a hozzájuk kapcsolódó vagyoni értékű jogok megszerzésének időpontja kiemelkedő jelentőséggel bír az adókötelezettség meghatározásának szempontjából, tekintettel egy speciális időmúlási szabályra, melyről könyvünk későbbi részében lesz szó.

Az időpont a megszerzés tekintetében bizonyos esetekben leköveti a jövedelemszerzés időpontját; figyelembe véve azonban a tényt, hogy míg az értékesítés jellemzően egy szerződés megkötéséhez kötött, addig megszerezni egy ingatlant például számosabb féle módon lehet. A tulajdonszerzés történhet adásvétel, elbirtoklás, beépítés, ráépítés, öröklés, ajándékozás, házassági vagyonközösség alapítása és megszüntetése, vagy akár valamilyen hatósági intézkedés – például árverés – kapcsán is. A legjellemzőbb esetekre a jogalkotó külön szabályt is alkotott.

Az ingatlan (ingatlanrész), továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jog megszerzése időpontjának azt a napot kell tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni értékű jog szerzési időpontjának az erről szóló szerződés szerinti időpontot kell tekinteni.

Tehát a törvény egy ingatlanmegszerzés időpontját nem az ingatlan tulajdonosváltásának földhivatali bejegyzéséhez köti, hanem az érvényes szerződés (például adásvételi vagy ajándékozási szerződés) ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásához. Ugyanezen szabály alkalmazandó azokban az esetekben – például elbirtoklás, házassági vagyonközösség megszüntetés, hatósági intézkedés – is, amikor a megszerzés alapja nem egy szerződés, hanem egy bírósági vagy hatósági határozat.

Példák:

- A jövedelemszerzés időpontjánál említett vételi jog gyakorlása során a jogosult vételi nyilatkozatának ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásának napja minősül az ingatlan szerzési időpontjának.
- Ingatlanlízing esetében a törvény az előző ponttól eltérően megszünteti a különbséget a zárt végű és a nyílt végű ingatlanlízing között. Zárt végű lízing esetében az ingatlan szerzési időpontja a lízingszerződés földhivatali benyújtásának napja. Nyílt végű lízing esetében azonban, mivel a tulajdonszerzés csak a futamidő végén, a magánszemély vételi szándékának kifejezését követően történhet meg, fő szabály szerint a vételi jog gyakorlására vonatkozó szabályt kellene alkalmazni, ami azonban az időmúlási szabály alkalmazhatósága szempontjából jelentős mértékben hátrányosan érintené a magánszemély vevőket. Ennek az indokolatlan különbségtételnek a kiküszöbölésére az Szja tv. külön rendelkezik arról, hogy nyílt végű lízing esetében az ügyleti szerződés megkötésének időpontját kell szerzési időpontnak tekinteni olyan lízing esetében, amikor az ingatlan tulajdonjoga a futamidő végén vételi jog gyakorlásával valóban átszáll a magánszemélyre.
- Lakáscsere esetén szintén az ügyletről szóló érvényes szerződés benyújtásának időpontja lesz irányadó az ingatlanmegszerzés időpontjának meghatározása során, és még csak véltelenül sem az elcserélni kívánt ingatlan szerzési időpontja.
- A tulajdonos által haszonélvezeti jogának (de akár egyéb más vagyoni értékű jogának) fenntartásával értékesített ingatlana esetében a haszonélvezeti jog keletkezési (megszerzési) időpontja az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével egyező időpont. A haszonélvezet ugyanis nem egy új jog alapításaként keletkezett, hanem a korábban fennálló tulajdonjog részjogosultságaként él tovább (2010/22. Adózási kérdés).
- Mivel a házasság megkötésével – fő szabály szerint – egy házastársi vagyonközösség jön létre, így függetlenül attól az esettől, ha a házassági életközösség ideje alatt megszerzett ingatlant csak az egyik házastárs nevére jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba, de az nem tartozik az ő különvagyonához, akkor a másik házastárs is tulajdonjogot szerez annak tényleges bejegyzése hiányában is. Ezen a szabályon az sem módosít, ha idővel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetik a házastárs tulajdonjogát is, hiszen az egyik fél szerzésével a másik fél szerzése a törvény erejénél fogva bekövetkezett, azaz az egyik fél tulajdonszerzésére vonatkozó okirat a törvény erejénél fogva a másik fél tulajdonszerzését is eredményezte.

Ha már szó van a házassági vagyonközösség intézményéről, érdemes megemlíteni, hogy az annak megszüntetése következtében az ingatlan házastárs által történő megváltásából származó jövedelem mentes lesz az adókötelezettségek alól.

Öröklés esetén az örökség megnyíltának napját kell a szerzés időpontjának tekinteni.

Az öröklés az örökhagyó halálával nyílik meg. Az örökös az öröklés megnyílásával a hagyatéket vagy annak neki jutó részét vagy meghatározott tárgyát – elfogadás vagy bármely más jogcselekmény nélkül – megszerzi [Ptk 7:87]. Az öröklés tehát egy ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést eredményez, melynek időpontja az örökhagyó halálának napja. Nem befolyásolja a szabályt az az eset sem, ha például a felvett hagyatéki leltárból kifelejtik az elhunyt ingatlan tulajdoni hányadát, és erre csak 1-2 évvel később derül fény, majd az örökös egy póthagyatéki eljárás lefolytatása során szerzi meg a tulajdonjogot. Az ingatlanhányad megszerzésének időpontja ebben az esetben is az eredeti örökség megnyíltának napja lesz.

Előbbi szabályoktól eltérően, földrendezés vagy kisajátítás során kapott csereingatlan szerzési időpontjának az eredeti ingatlan szerzési időpontját kell tekinteni.

A földrendezés egy államigazgatási eljárás, amely a mezőgazdasági rendeltetésű földek összevonására, a tulajdoni és használati viszonyok rendezésére, a nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek, táblák kialakítására irányul, az ésszerű és gazdaságos termelés megvalósítása érdekében. Az eljárás során a tulajdonosokat elsősorban csereingatlannal, ha ez nem lehetséges az értékkülönbséget megtérítésével kártalanítják.

Ehhez hasonlóan kisajátításra is alapvetően az állam vagy az önkormányzatok jogosultak, de csak kivételes esetben, közérdekből, és teljes kártalanítás mellett.

Mivel ezekben az esetekben mondhatni rákényszerül a tulajdonos arra, hogy megváljon ingatlanától, így a törvény ezeket az eseteket különböző kedvezményekkel honorálja. Így akkor, ha csereingatlant kap, annak későbbiek során történő értékesítése esetében a megszerzés időpontjául az eredeti ingatlan megszerzésének időpontja szolgál, és az értékesítés vélhetően már adómentes is lehet. Megjegyzendő az is, hogy abban az esetben, ha a volt tulajdonosokat pénzben kárpótolják, a kapott összeg adómentes lesz, még akkor is, ha az adott ingatlant 5 éven belül szerezte a tulajdonosa.

Különös szabály vonatkozik a földingatlanon felépített épület, épületrész megszerzésének időpontjára. Ha 2007. december 31. napját követően az ingatlan tulajdonban tartásának időszakában az ingatlanon épületet, épületrészt, építményt, építményrészt létesítettek, a meglévő épített ingatlant újjáépítették, megosztották, egy részét leválasztották, vagy hasznos alapterületét hat négyzetmétert meghaladó mértékben növelték, a szerzés időpontja fő szabály szerint az utolsó hivatalos használatbavétel időpontjával azonos, vagyis megegyezik

- a használatbavételi (fennmaradási) engedélyről szóló határozat jogerőre emelkedésének,
- a használatbavétel tudomásulvételének,
- vagy az egyszerű bejelentés alapján épített épületeknél a felépítés megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának napjával.

Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben az adókötelezettség megállapításánál figyelembe vehető szerzési időpont független attól, hogy a földterület, amire a ráépítés történt, vagy az ingatlan, amin további bővítés történt, mikor került a magánszemély tulajdonába.

Ugyanakkor az eredetileg meglévő földterület vagy ingatlan és a 2008. január 1-je előtt meglévő épített ingatlan, valamint az ezt követő ráépítés, létesítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összegének arányaiban az értékesítésből származó bevétel megosztásával választható, hogy az egyes ingatlan(részek) szerzési időpontjai külön-külön kerüljenek megállapításra.

Ebben az esetben az adóköteles időszakot a telek, illetve az említett időpont előtt meglévő épített-ingatlan bevételrészére a szerzési okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától, öröklés esetén az örökség megnyíltának napjától kell számítani; a ráépítés, létesítés, alapterület-növelés bevételrészére pedig – esetenként külön-külön – a korábban felvázolt fő szabály lesz alkalmazandó.

Ez utóbbi választható szabály a többszöri építkezések esetében adózás szempontjából kétségkívül előnyösebb lehet a magánszemélyek számára, azonban lényegesen megbotlyítja az adóköteles jövedelem megállapítását.

Példa:

Egy magánszemély 2010. évben építési telket vásárolt 10 000 000 forintért.

Az ingatlanra 2012. évben építkezett, melynek költsége 20 000 000 forint volt.

2017. évben az épített ingatlant tovább bővítette 6 000 000 forint értékben.

2021. évben 60 millió forintért értékesíti az ingatlanát.

A magánszemély választhat, hogy az ingatlan szerzési időpontjaként az utolsó használatbavételi engedély időpontját veszi figyelembe, vagy a szerzési időpontokat külön-külön határozza meg a megszerzés, létesítés, alapterület-növelés időpontjai alapján, és bevételét megosztja a különböző események bekerülési értékeinek arányában.

A második esetben az ingatlanak három szerzési időpontja lesz: 2010., 2012. és 2017. Mindegyik szerzési időponthoz a bevétel arányos része tartozik.

A szerzési értékek összesen:

$10\,000\,000 + 20\,000\,000 + 6\,000\,000 = 36\,000\,000$ forint.

Az értékesítésből származó 60 millió forintos bevételt 10:20:6 arányban kell megosztani.

- 2010. szerzési évhez tartozó bevétel:
 $60\,000\,000 / 36 \times 10 = 16\,666\,667$ forint
- 2012. szerzési évhez tartozó bevétel:
 $60\,000\,000 / 36 \times 20 = 33\,333\,333$ forint
- 2017. szerzési évhez tartozó bevétel:
 $60\,000\,000 / 36 \times 6 = 10\,000\,000$ forint