

Tájékoztató az 5%-os adómérték alá tartozó lakóingatlan-értékesítésekről
(Áfa tv. 82. § (2) bekezdés, 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjai)

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 82. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet I. rész 2016. január 1-jétől hatályos 50-51. pontjai alapján 5%-os adómérték alá tartozik a következő termékek értékesítése:

- az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *j)* pont *ja)* vagy *jb)* alpontja alá tartozó olyan, többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert,
- az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés *j)* pont *ja)* vagy *jb)* alpontja alá tartozó olyan egylakásos lakóingatlan, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert.

Abban a tekintetben, hogy a lakóingatlan, lakás vonatkozásában termékértékesítés valósul-e meg, nem a termékértékesítés köznapi fogalmát, hanem az Áfa tv. termékértékesítésre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

Lakóingatlanok, lakások vonatkozásában jellemzően az alábbi termékértékesítési tényállások valósulhatnak meg:

- az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése szerinti ügylet, vagyis a lakóingatlan, lakás olyan átengedése, amely az átvevőt tulajdonosként való rendelkezésre jogosítja;
- az Áfa tv. 10. § a) pontja szerinti ügylet, vagyis a lakóingatlan, lakás birtokbaadása olyan ügylet alapján, amely a termék határozott időre szóló bérbeadásáról vagy részletvétéléről azzal a kikötéssel rendelkezik, hogy a jogosult a tulajdonjogot legkésőbb a határozott idő lejártával, illetőleg az ellenérték maradéktalan megtérítésével megszerzi;
- az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti ügylet, vagyis az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre.

Az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti termékértékesítés kapcsán megjegyzendő, hogy abban az esetben, ha az ügyletben érintett felek olyan áfa vagy eva alanyok, amelyek megfelelnek az Áfa tv. 142. § (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott feltételeknek, a termékértékesítésre az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés a) pontja alapján fordított adózás alkalmazandó, vagyis az ügylet után a vevőt terheli az adófizetési kötelezettség. Az 5%-os adómérték alkalmazhatósága szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az adófizetési kötelezettség tekintetében az egyenes vagy a fordított adózásra vonatkozó előírások alkalmazandóak.

Az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjaiban szereplő meghatározás alapján az 5%-os adómérték szabályszerű alkalmazásához az értékesített ingatlanok az alábbi feltételeknek kell együttesen megfelelnie:

- új ingatlanoknak kell minősülnie,
- lakóingatlanoknak kell minősülnie,
- a lakóingatlan hasznos alapterületének értékhatáron belülnek kell lennie.

E feltételek fennállásának vizsgálata során a következőkre kell figyelemmel lenni.

I. Új ingatlan

Az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjainak megfogalmazásából következően az 5%-os adómérték nem alkalmazandó azon lakóingatlan, lakás értékesítések esetében, amelyeket az értékesítő adóalanynak az Áfa tv. 88. §-án alapuló választására tekintettel terhel általános forgalmi adó. A kedvezményes adómérték alkalmazhatósága – az egyéb törvényi feltételek fennállásától függően – az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjának ja)-jb) alpontjaiban meghatározott új ingatlan kötelezően adóköteles értékesítése esetén merül fel.

A hivatkozott jogszabályhely alapján kötelezően adóköteles a következő új ingatlanok értékesítése:

- a) az olyan beépített ingatlan (ingatlanrész) – és az ehhez tartozó földterület – értékesítése, amelynek az első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg,
- b) az olyan beépített ingatlan (ingatlanrész) – és az ehhez tartozó földterület – értékesítése, amelynek első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el két év.

Ennek megfelelően a **rendeltetésszerű használatba nem vett ingatlan, illetve az olyan rendeltetésszerű használatba vett ingatlan értékesítése esetén, amelynek az első rendeltetésszerű használatbavételére jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedésétől vagy használatbavétel tudomásulvétel esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételétől számított két év nem telt el, kötelezően adóköteles új ingatlan értékesítés valósul meg, amelyre az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén 5%-os adómérték alkalmazandó.**

Az a) pont szerinti, **rendeltetésszerű használatba nem vett ingatlanok** körébe tartoznak a beépítés alatt álló, a félkész, szerkezetkész ingatlanok, illetve azok a befejezett ingatlanok is, amelyek tekintetében használatbavétellel összefüggő engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás folyamatban van.

Első rendeltetésszerű használatbavétel alatt – az a) és b) pont alkalmazásában egyaránt – nem a tényleges használatba vétel napja, hanem az adott ingatlan használatba vétele kapcsán lefolytatandó eljárástól függően meghatározott időpont értendő. Amennyiben az adott ingatlan tekintetében irányadó jogszabályok¹ rendelkezései alapján használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatására kerül sor, akkor az adott ingatlan első rendeltetésszerű használatbavételének időpontja alatt az adott ingatlan vonatkozásában kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napja értendő. Amennyiben az adott ingatlan tekintetében a használatbavétel kapcsán tudomásulvételi eljárás lefolytatásának van helye, akkor az első rendeltetésszerű használatbavétel időpontja alatt az a nap értendő, amikor a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele megtörtént.

Az újonnan létrehozott ingatlan használatba vétele mellett első rendeltetésszerű használatbavételnek minősül a már meglévő és használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlan átalakítást követő olyan használatbavétele is, amelynek eredményeképpen a

¹ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és az annak felhatalmazása alapján kiadott rendeletek, többek között az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, stb.

korábbi használathoz képest funkcióbeli/rendeltetésbeli változás is történik, és ennek kapcsán új használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás válik szükségessé. Ugyancsak első rendeltetészerű használatbavételnek minősül a meglévő ingatlan olyan átalakítása, amelynek eredményeként az ingatlan albetéteinek a száma megváltozik, feltéve természetesen, hogy az albetéteket érintő átalakítást követő használatbavétel engedélyhez vagy tudomásulvételi eljáráshoz kötött. Utóbbi eset jellemzően úgy valósul meg, hogy az eredeti ingatlanból több önálló ingatlan jön létre, és az átalakítást követően ezen önálló ingatlanokat, az azokra kiadott használatbavételi engedély, tudomásulvétel alapján használatba veszik (albetétesítés). Az olyan engedélyezett, illetve tudomásul vett használatbavételt követő átalakítás esetén, amelyhez nem társul az ingatlan „darabszámában” (albetétek számában), vagy az ingatlan rendeltetésében bekövetkező változás, az átalakítást követő engedélyezés, illetve tudomásulvétel nem minősül első rendeltetészerű használatbavételnek. A lefolytatandó eljárástól függetlenül nem valósul meg első rendeltetészerű használatbavétel az ingatlan bővítése esetén, mivel nem jön létre új ingatlan (új albetét).

Kötelezően adóköteles új ingatlan értékesítés valósul meg a rendeltetészerű használatba nem vett ingatlan, illetve az olyan rendeltetészerű használatba vett ingatlan értékesítése esetén, amelynek az első rendeltetészerű használatbavételére jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedésétől vagy használatbavétel tudomásulvétel esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételétől számított két év nem telt el, függetlenül attól, hogy az adott ügylet keretében sor kerül-e az ingatlanhoz tartozó földterület értékesítésére, vagy csak a felépítményt értékesítik az ahhoz tartozó földterület nélkül.

Amennyiben az épületet, építményt tartalmazó földterület és az épület, építmény tulajdonosa eltérő személy, akkor a földterület értékesítését terhelő adókötelezettséget a beépített ingatlanra vonatkozó előírások alapján kell megállapítani. Utóbbi esetben tehát a földterület értékesítése akkor minősül kötelezően adókötelesnek, ha azon új ingatlan, azaz rendeltetészerű használatba nem vett ingatlan, vagy olyan rendeltetészerű használatba vett ingatlan van, amelynek az első rendeltetészerű használatbavételére jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedésétől vagy használatbavétel tudomásulvétel esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételétől számított két év nem telt el. Megjegyzendő, hogy amennyiben az adott ügylet keretében kizárólag a lakóingatlanhoz tartozó földterület önálló értékesítése történik, és az adóköteles, akkor arra a 27%-os adómérték alkalmazandó, mivel ez esetben az értékesített ingatlan nem felel meg az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjaiban foglaltaknak, mivel az nem lakás, illetve lakóingatlan.

Amennyiben az értékesítésre kerülő beépített ingatlan az előzőek szerint nem minősül új ingatlannak, akkor értékesítése [ide nem értve az Áfa tv. 11. § (1)-(2) bekezdése alá tartozó eseteket] adómentes, feltéve, hogy az értékesítő adóalany nem élt az Áfa tv. 88. §-ában szabályozott adókötelessé tétel lehetőségével. Amennyiben azonban az ilyen beépített ingatlant értékesítő adóalany az Áfa tv. 88. §-a alapján adófizetési kötelezettséget választott, az értékesítést 27%-os mértékű általános forgalmi adó terheli [és amennyiben az Áfa tv. 142. § (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott feltételek is fennállnak, az ügyletre az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján fordított adózás alkalmazandó].

II. Lakóingatlan, lakás

Az Áfa tv.-nek saját lakóingatlan fogalma van, a 259. § 12. pontja értelmében **lakóingatlan**nak minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. **Nem minősül lakóingatlan**nak 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**. E fogalom meghatározás alapján a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség akkor sem minősül lakóingatlan, ha az ilyen helyiség az ingatlan nyilvántartásban nem került külön feltüntetésre.

Az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjai alapján az 5%-os adómérték – az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén is – csak lakóingatlan/lakás értékesítésére vonatkozik. Amennyiben az új ingatlan értékesítésére irányuló ügylet keretében lakóingatlan és lakóingatlan nem minősülő helyiség (pl. garázs) értékesítésére is sor kerül, az értékesítés adóalapját meg kell osztani, a lakóingatlan nem minősülő ingatlan adóalapjára 27%-os mértékű általános forgalmi adót kell felszámítani.

III. Az összes hasznos alapterület értékhatára

Az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjai alapján – az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén – az 5%-os adómérték olyan lakóingatlanok, lakások esetében alkalmazható, amelyek **összes hasznos alapterülete**

- **többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás esetében legfeljebb 150 négyzetméter**
- **egylakásos lakóingatlan esetében legfeljebb 300 négyzetméter.**

Az értékhatárnak való megfelelés szempontjából az Áfa tv. 259. § 12. pontjában foglaltak szerinti lakóingatlan (előszoba, hálószoba, nappali, konyha, fürdőszoba, kamra, kazánhelyiség stb.) összes hasznos alapterületét kell figyelembe venni. Azaz a lakóingatlan összes hasznos alapterületébe nem számítandó bele a garázs, az üzlet és egyéb a lakóingatlan rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség alapterülete.

A hasznos alapterület számítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 28.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) hasznos alapterület fogalmát kell figyelembe venni. Az OTÉK 1. számú melléklet 46. és 88. pontjait figyelembe véve a helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületen számított területéből az minősül hasznos alapterületnek, amelyen a belmagasság eléri vagy meghaladja az 1,9 métert. Az összes hasznos alapterület számításakor az összes építményszint hasznos alapterületét figyelembe kell venni (OTÉK 1. számú melléklet 46a. pontja). Építményszint az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépház vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs (OTÉK 1. számú melléklet 34. pontja).

A többlakásos lakóingatlanra vonatkozó 150 négyzetméteres értékhatárt kell figyelembe venni – többek között – akkor is, ha az új lakás létrehozása tetőtér-beépítés (lásd: OTÉK 1. számú melléklet 127. pont) révén valósul meg. Az egylakásos lakóingatlanra vonatkozó 300 négyzetméteres értékhatárt kell figyelembe venni ugyanakkor pl. ikerház esetén, az azt

alkotó mindkét épület vonatkozásában (tekintve, hogy az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontja alapján ikerház alatt két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és közműbekötésekkel megvalósított, tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület értendő, amely külsőleg egy épület képét mutatja).

[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2216953983/2016. – NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/5014-1/2016.]