

Ingatlanokhoz kapcsolódó áfa levonás

Kedves Partnereink!

Az **5percadó** c. szakmai blogban (www.5percado.hu) olvasható **Tusnádi Márta** adótanácsadó, okleveles könyvvizsgáló cikksorozatának 3. része, amely az ingatlanokhoz kapcsolódó áfa-levonási szabályokat foglalja össze.

<http://5percado.hu/az-ingatlanokkal-kapcsolatos-beszerzesek-afa-levonasi-kerdesei-on-vajon-mindent-tud-az-afa-levonasrol-3-resz/>

A szabályok rendszerbe foglalása előtt fontos megkülönböztetni egymástól a lakás és a nem lakás céljára szolgáló ingatlant..

- A **lakóingatlan** fogalmát az áfa törvényhatározza meg: "lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan." [259.§ 12. pont]
- A **nem lakóingatlan** kategóriába tartozik az iroda, a telek, garázs, műhely, gazdasági épület vagy bármilyen ingatlan, ami nem minősül lakóingatlanoknak. Még ezek a helyiségek még akkor is nem lakóingatlanoknak számítanak, ha a lakóépülettel egybeépültek.

A megkülönböztetésnél besorolást első megközelítésben a Földhivatal nyilvántartása adja.

„Az Áfa törvény [124.§ - 125.§] szakaszaiban a fenti csoportokból csak a lakóingatlannal kapcsolatban említ tételes levonási tilalmat.”

„Nem vonható le az áfa:

a **lakóingatlan** beszerzése – kivéve, *azaz levonható az áfa:*

- a lakóingatlan igazoltan továbbértékesítési célt szolgál, **ÉS** ha a lakóingatlan nem új ingatlan*, akkor az értékesítő adóalany azt áfa kötelessé tette;
- nem adóalany lakóingatlan értékesítése sorozat jelleggel;
- igazoltan legalább 90%-ban bérbe adja, **ÉS** a lakóingatlan bérbeadását az adózó áfa kötelessé tette;”

„Nem vonható le az áfa:

a lakóingatlan **építéséhez, felújításához** szükséges **termék** – kivéve, *azaz levonható az áfa:*

- a termék igazoltan továbbértékesítési célt szolgál
- igazoltan legalább 90%-ban úgy használja, egyéb módon hasznosítja, hogy az közvetlen anyagjellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként adóköteles közvetített szolgáltatásnyújtás adóalapjába épül be;
- igazoltan legalább 90%-ban úgy használja, egyéb módon hasznosítja, hogy az közvetlen anyagjellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként a lakóingatlan-értékesítés adóalapjába épül be, **ÉS** ha a lakóingatlan nem új ingatlan*, akkor az értékesítő azt áfa kötelessé tette”

„Nem vonható le az áfa:

a lakóingatlan **építéséhez, felújításához** szükséges **szolgáltatás** – kivéve, *azaz levonható az áfa:*

- a szolgáltatást igazoltan közvetített szolgáltatás teljesítése érdekében veszik igénybe
- igazoltan legalább 90%-ban úgy használja, egyéb módon hasznosítja, hogy az közvetlen anyagjellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként adóköteles közvetített szolgáltatásnyújtás adóalapjába épül be;
- igazoltan legalább 90%-ban úgy használja, egyéb módon hasznosítja, hogy az közvetlen anyagjellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként a lakóingatlan-értékesítés adóalapjába épül be, **ÉS** ha a lakóingatlan nem új ingatlan*, akkor az értékesítő azt áfa kötelelessé tette.”

A fenti fogalmak helyes kezeléséhez fontos fogalom: új ingatlan.

„*Új ingatlan: a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése amelyek

- első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy
- 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 2 év.

„Az Áfa törvény főszabály szerint adómentessé teszi az **ingatlanok értékesítését és bérbeadását**, de ez alól is van néhány kivétel.”

„Az **áfa mentes ingatlanok** tekintetében az értékesítéshez nem kapcsolódik fizetendő áfa, így a beszerzés áfája sem vonható le. Azonban dönthet úgy az adózó, hogy adókötelessé teszi az egyébként adómentesség alá sorolható ingatlan ügyleteit. Így az értékesítéskor fizetendő áfa is keletkezik, tehát a beszerzés áfája levonásba helyezhető.”

A kérdések egyedi jellege miatt minden ingatlannal kapcsolatos kérdésre vonatkozóan ellenőrizni kell az adóhatóság honlapján az áfa státuszt.

Budapest, 2015. augusztus 7.

Tisztelettel:

dr. Sallai Csilla

Kamarai tag könyvvizsgáló

A honlapon található írások figyelem felhívó jelleggel készültek és tájékoztatásul szolgálnak. Felhívjuk a figyelmet honlapunk jogi nyilatkozatában foglaltakra, amely szerint írásainkban szereplő információk nem helyettesítik a szakmai tanácsadást és nem szolgálnak bármely döntés vagy cselekmény alapjául, azokat a konkrét esetekben mindenki csak a saját kockázatára használhatja fel, illetve az érintett szabályok kivonatos ismertetése, értelmezése miatt nem vállalhatunk felelősséget