

Lakás áfa csökkenés

Kedves Partnereink!

Az áfa törvény [2007. évi CXXVII. tv.] 2015. december utolsó napjaiban elfogadott módosítása szerint 2016. január 1. napjától kezdődően kedvezményes 5%-os adómértékkel adózik a lakóingatlanok egy része.

Ezek az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan lakások, amelyeknél

- az első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg, vagy
- az első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavétel és az értékesítés között még nem telt el két év.

Van nagyságrendi korlát is, mert csak azokra az ingatlanokra vonatkozik az áfa csökkenése, amelyek összes hasznos alapterülete nem haladja meg

- a többlakásos lakóingatlanban kialakítandó lakás esetén a 150 négyzetmétert –, illetve
- egylakásos lakóingatlanra vonatkozóan a 300 négyzetmétert.

A kedvezményes 5%-os adókulcsot azon értékesítésekre kell először alkalmazni, amelyek esetében a fizetendő adó megállapításának időpontja 2016. január 1-jére vagy azt követő napra esik.

Az előleg fizetése esetén az előleg jóváírásakor, illetve kézhezvételekor megállapításakor érvényes adómértéket kell alkalmazni.

A jóváírt, kézhez vett előleget úgy kell tekinteni, mint amely a fizetendő adó arányos összegét is tartalmazza.


Tehát, ha a vevő a kedvezményes 5%-os adómértékkel adózó lakóingatlan-értékesítéshez kapcsolódóan 2016. január 1. napját megelőzően fizet előleget, az előleg után a 2016. január 1. napját megelőzően hatályos rendelkezések értelmében 27%-os adómértékkel kell az adót megállapítani.

Azon 5%-os adómértékkel adózó lakóingatlan-értékesítések esetében, amelyekkel összefüggésben 2016. január 1. napját megelőzően fizettek előleget, a helyes adóalap és fizetendő adó kiszámításának módja attól függ, hogy a felek egymás között

- áfa nélküli ellenértékben (nettó összeg plusz áfa), vagy
- az áfával növelt ellenértékben (bruttó ár, amely az áfát is tartalmazza)
- állapodtak meg.

Amennyiben a felek nem rendelkeztek kifejezetten az áfáról, akkor a megállapított ellenértéket úgy kell tekinteni, hogy az, az áfa összegét is tartalmazza.

Célszerű – a fentiek ismeretében – az esetleges előzetesen megkötött szerződéseket is áttekinteni és a lakás eladó és vevő oldaláról is tisztázni az Áfa törvény változásából eredő következményeket, hiszen a lakást terhelő áfa összege így jelentős



mértékben változhat.

Budapest, 2016. január 22.

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