

# Lakás áfa csökkenés részletek

Kedves Partnereink!

A fokozott érdeklődés miatt több NAV értelmezés, kérdés-válasz is napvilágot látott a lakás áfa csökkenéssel kapcsolatosan. Ezekből adunk most tájékoztatást.”

„Az Áfa tv. változását – tehát az 5%-os adómértéket - azokban az esetekben kell alkalmazni először, amelyekben a fizetendő adó megállapítására 2016. január 1-jére vagy azt követő napra esik. 2015. évben teljesített lakás értékesítés során jogszerűen alkalmazott 27%-os adómértékkel megállapított adónak, illetve az 27%-os és az 5%-os adókulccsal számított adó közötti különbözethetnek a visszatérítésére nincs lehetőség.”

„Az építési telek beépítetlen ingatlanok minősül. Az építési telek értékesítése adóköteles. Mivel az építési telek nem tartozik az Áfa törvényben felsorolt 5%-os adómérték alá sorolt ingatlanok körébe, így értékesítését 27%-os mértékű áfa terheli.”

„Az ingatlan építéséhez felhasznált anyagok számlázására nem vonatkozik a kedvezményes kulcs, ezért azok értékesítését 27%-os mértékű áfa terheli.”

„Kedvezményes adómérték kizárólag „az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre”. Mivel önmagában pl. a burkolási szolgáltatás vagy szigetelési szolgáltatás eredményeként nem valósul meg az ingatlan átadás, azokra a szolgáltatásokra a kedvezményes adókulcs nem alkalmazható.”

„A kedvezményes adómérték csak lakóingatlan értékesítés esetén alkalmazható. Nem minősül lakóingatlanok a lakás rendeltetészerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

Ha a lakóingatlan értékesítésével egyidejűleg garázs értékesítése is megvalósul, akkor a feleknek az ingatlan vételárát – a rendeltetészerű és jóhiszemű joggyakorlás elvét szem előtt tartva – meg kell osztaniuk. A lakás-értékesítés adóalapjára 5%-os, a garázs adóalapjára 27%-os adómérték alkalmazásával számítandó fel az adó.”

„A kedvezményes adómérték nem alkalmazható olyan lakóingatlan értékesítése esetén, amely lakóingatlan használatbavételi engedélye az értékesítés időpontjában már legalább két éve jogerőre emelkedett (ún. régi lakóingatlan). A régi lakóingatlan értékesítését 27%-os adómérték terheli.”

„Termékértékesítésnek minősül az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre.

A kivitelező által teljesített ügylet megítélését ugyanis nem befolyásolja, hogy az adott, rendeltetészerű használatba nem vett ingatlan félkész, szerkezetkész vagy befejezett ingatlan, továbbá azon körülmény sem, hogy az építési-szerelési munkával létrehozott ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásba vétele nem az általa teljesített ingatlan átadással szoros összefüggésben, hanem további építési-szerelési munkák elvégzését követően történik meg. Mivel a kivitelező által teljesített ügylet termékértékesítésnek minősül, amennyiben az értékesített szerkezetkész lakóingatlan megfelel az egyéb előírásoknak, az

ügyletre 5%-os adómérték vonatkozik.”

A fenti NAV idézetekből is látszik, hogy a gyakorlatban igen körültekintően kell eljárni az áfa meghatározásánál. Érdeemes minél több szakmai cikket és kiadványt áttanulmányozni, illetve szakemberhez fordulni.

Budapest, 2016. február 19.

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*