NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL
Központi Irányítás
Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály

2306463961

Ügyszám: 2306757052
Ügyintéző: Nagy-Hrubóczki Ágnes
Tárgy: lakóingatlan értékesítésének adómértéke

Dr. Kises Éva

Dr. Kises Éva Ügyvédi Iroda
Budapest
Orom utca 18/A. 2/3.
1016.

Tisztelt Dr. Kises Éva Asszony!

Hivatalunkhoz eljuttatott beadványával kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom.

A beadványban foglaltak szerint egy gazdasági társaság (továbbiakban: Eladó) adott esetben egy, az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés ja) és jb) pontja szerinti új lakóingatlant értékesít a hozzá tartozó földrészlettel együtt egyetlen adásvételi szerződéssel. A lakóingatlan megfelel az Áfa törvény 259. § 12. pontjában meghatározott fogalomnak. Kérdésként merült fel, hogy a vételárat egységesen 5 %-os adómérték terheli-e?

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdése értelmében mentes az adó alól

j) a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a **beépített ingatlannak** (ingatlanrésznek) **és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek**

ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy

jb első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év.

A kedvezményes adómérték alkalmazhatóságának feltétele az is, hogy a lakóingatlan megfeleljen az Áfa törvény 3. számú melléklet I. rész 50. vagy 51. pontjában meghatározott előírásoknak is, mely szerint:

„ 50. A 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

51. A 86. § (1) bekezdés *j)* pont *ja)* vagy *jb)* alpontja alá tartozó olyan egylakásos lakóingatlan, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert."

Amennyiben a szóbanforgó, a hozzátartozó földrészlettel együtt értékesített lakóingatlan megfelel az Áfa törvény 3. számú mellékletében foglalt feltételeknek is, akkor az értékesítés egészét 5 %-os adómérték terheli.

A fentiek mellett felhívom szíves figyelmét, hogy amennyiben az új lakóingatlan és a hozzátartozó földrészlet vételára valóban 100 forint, úgy az ügylet az Áfa törvény 11. § (1) bekezdése szerinti „ingyenes" termékértékesítésnek minősíthető, melynek adóalapja az Áfa törvény 68. §-a szerint állapítandó meg.

Tájékoztatom, hogy a válaszlevél tartalma szakmai véleménynek minősül, kötelező jogi erővel nem bír.

Budapest, 2018. július „30"

Üdvözlettel:

Dr. Horváth Ilona
főosztályvezető

Erről értesülnek:
1. a címzett
2. a központi irattár