

A magánszemélyek ingatlanértékesítésének adóügyi kérdései

Szja tv. 3. §, 59-64. §, 1. sz. mell.



Készítette: Kelemen Hilda
NAV Csongrád Megyei Adó- és Vámigazgatósága
osztályvezető

Ingyatlan, vagyon értékű jog



Termőföld

(szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, nádas, erdő)



Lakótelek



Lakás

(lakóház, lakás, tanyán lévő lakóház)



Vagyoni értékű jog

(földhasználat, az ingatlanon fennálló haszonélvezet, használat, bérleti jog, telki szolgalm)

Jövedelem szerzés időpontja



- **Érvényes szerződés (okirat, bírósági, hatósági határozat) ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának napja.**
- **Független a vételár tényleges megszerzésének időpontjától!**

Ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni értékű jog átruházása esetén, a szerződés megkötésének a napja.

Értékesítésből származó jövedelem megállapítása

Bevétel - Költség

Számított összeg

Tulajdonban tartás évei alapján történő csökkentés

Adóköteles jövedelem

15% Személyi jövedelemadó

Kedvezményezett felhasználás: bentlakásos intézményben férőhely vásárlás
(pl: idősek otthonában, fogyatékos személyek lakóotthonában)

Bevétel



Bevétel

- Eladási ár
- Cserébe kapott dolog szokásos piaci értéke
- Szerződésben rögzített ügyleti kamat

Bevételnek nem része: szokásos piaci értéket meghaladó összeg (egyéb jöv.)

Költség



Megszerzésre fordított összeg, és a szerzéssel összefüggő más kiadások



Értéknövelő beruházás



Átruházással kapcsolatos kiadások

Megszerzésre fordított összeg



Átruházásról szóló szerződés (okirat, bírósági, hatósági határozat) szerinti érték.



Öröklés

- ha van illetékkiszabás: illeték-kiszabáshoz figyelembe vett érték,
- ha nincs illetékkiszabás: hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárás során feltüntetett egyéb érték.



Ajándékozás

- ha van illetékkiszabás: illeték-kiszabáshoz figyelembe vett érték,
- ha nincs illetékkiszabás: az átruházásból származó bevétel 75%-a (más kiadás költségként nem vonható le).

Értéknövelő beruházás



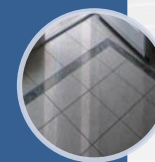
Korszerűsítés



Piacképességet
fokozó
beruházás



Állagmegóvás,
ha
- 24 hónapon belül
- bevételnek az 5%



Beruházás,
amely nem az
ingatlan része

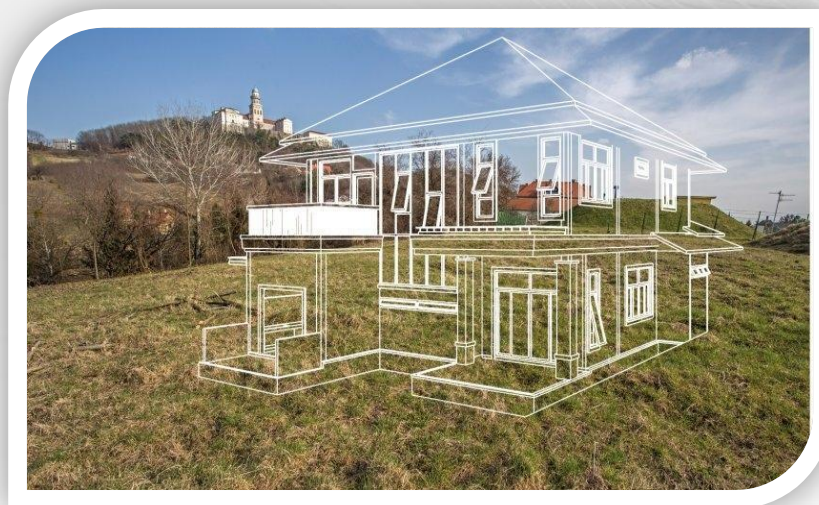


Saját munka



Szerzési időpont és érték ráépítés, bővítés esetén

- **A 2007. december 31-éig létrejött épített-ingatlanok, bővítések:**
 - szerzés időpontja a földterület megszerzésének az időpontja
 - a ráfordítás **értéknövelő beruházásként** elszámolható



- **A 2007. december 31-ét követően épített-ingatlanok, bővítések:**
 - szerzés időpontja az átruházott ingatlan egészére az utolsó jogerős használatbavételi engedély (tudomásul vétel) éve
 - **de választható**, hogy a telek és az épített ingatlan szerzési időpontját külön-külön határozzák meg
 - a ráfordítás az épített ingatlan(rész) megszerzésére fordított összege.

Tulajdonban tartás éve alapján történő csökkentés

Lakás céljára szolgáló ingatlanok, vagyoni értékű jog



A szerzés éve	A számított összeg %-a
2018. 0. év	100
2017. 1. év	100
2016. 2. év	90
2015. 3. év	60
2014. 4. év	30
2013. 5. év	0

Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok, vagyoni értékű jog



A szerzés éve	A számított összegből levonható %
2016 - 2011. év	0
2010. 6. év	10
2009. 7. év	20
2008. 8. év	30
2007. 9. év	40
2006. 10. év	50
2005. 11. év	60
2004. 12. év	70
2003. 13. év	80
2002. 14. év	90
2001. 15. év	100

2017

Példa: költségelszámolás

- Adózó 2018-ban értékesítette a lakását 15 millió forintért .
- Ezt a lakást 2015-ben vásárolta 9 millió forintért.
- A lakás külső nyílászárói energiatakarékosra lettek cserélve, és légkondicionáló lett beépítve, összesen 1,5 millió forintért.
- A konyhába beépített konyhabútor és elektromos berendezések kerültek 1 millió forintért.
- 2017-ben a lakást lefestették, 400 ezer Ft összegű számlával rendelkezik.
- Értékesítést végző ingatlanközvetítő díja 500 ezer forint volt.



Bevétel	15 000 000
Az ingatlan szerzési összege	9 000 000
Az értéknövelő beruházások	1 500 000
Az átruházás költségeinek összege	500 000
Költség	11 000 000
Számított összeg (15m-11m)	4 000 000
A számított összeg jövedelem része	60%
Adóköteles jövedelem (4m*60%)	2 400 000
Fizetendő adó (2,4m*15%)	360 000

Példa: ajándék



- Adózó 2018-ban értékesítette a lakását 20 millió forintért.
- Ezt a lakást 2016-ban édesapja ajándékozta neki. Illetéket nem kellett fizetnie.
- A lakás fűtésrendszerét korszerűsítette, költsége: 2 millió forint.

Bevétel	20 000 000
Az ingatlan szerzési értéke (átruházás bevételének 75%-a)	15 000 000
Értéknövelő beruházás (más kiadás költségként nem vonható le!)	-
Költség	15 000 000
Számított összeg (20m-15m)	5 000 000
A számított összeg jövedelem része	90%
Adóköteles jövedelem (5m*90%)	4 500 000
Fizetendő adó (4,5m*15%)	675 000

Példa: ajándékozási szerződés felbontása



- 2016-ban két magánszemély között ajándékozási szerződés keretében ingatlan átruházás történt.
- 2018-ban a teljesítést követően felbontották az ajándékozási szerződést, és az eredeti állapot helyreállítására került sor.
- A visszaszerzett ingatlan későbbi értékesítésnél mit tekinthetünk szerzési időpontnak, illetve szerzési értéknek?

Szerzés éve: 2018.

- Az eredeti állapot visszaállítását adójogi szempontból új szerzéseként kell értékelni. (ellentétben az illetékjogi szabályozással!).

Megszerzésre fordított összeg:

- Az eredeti ingatlanszerzés kapcsán felmerült kiadásokat már nem lehet figyelembe venni.
- Ha nem került sor illeték kiszabására, akkor a bevétel 75%-a azzal, hogy más kiadás költségként nem számolható el.
- Ha a szerződés felbontása során illetékkiszabás történt, akkor a figyelembe vett érték. Ebben az esetben elszámolható az esetleges vagyongyarapodás címén fizet összeg is.

Példa: különböző időpontokban szerzett ingatlan értékesítése



- Adózó egy lakóház 50% tulajdonjogát 2014-ben szerezte meg öröklés útján egyeneságbeli rokonától, a hagyatéki eljárásban feltüntetett értéke: 10 millió Ft.
- A másik 50% tulajdoni hányadot 2016-ban szerezte, szintén öröklés útján egyeneságbeli rokonától, a hagyatéki eljárásban feltüntetett értéke: 18 millió Ft.
- Értékesíti 2018-ban 28 millió forintért.

2014-ben szerzett ingatlanrész jövedelme

<u>Bevétel</u>	<u>14 000 000</u>
<u>Költség</u>	<u>10 000 000</u>
Számított összeg	4 000 000
<u>A számított összeg jövedelem része: 30%</u>	
<u>Jövedelem (4m*30%)</u>	<u>1 200 000</u>
<u>Adó (1,2m*15%)</u>	<u>180 000</u>

2016-ban szerzett ingatlanrész jövedelme

<u>Bevétel</u>	<u>14 000 000</u>
<u>Költség</u>	<u>18 000 000</u>
Számított összeg	0
<u>A számított összeg jövedelem része: 90%</u>	
<u>Jövedelem (4m*30%)</u>	<u>0</u>
<u>Adó (1,2m*15%)</u>	<u>0</u>

Példa: Házassági vagyontörség megszűntetése



- Házassági vagyontörség megszűntetésekor a feleség hitelt vesz fel, és megváltja a férj tulajdonrészét.
- Következő évben eladja a lakást.

Férj: az ingatlan házastárs által történő megváltásából származó jövedelem adómentes


Feleség: az értékesítéskor 2 különböző szerzési időponttal (vásárlás éve + bírósági döntés éve), és 2 különböző megszerzésre fordított összeggel (vételár feleségre eső része + megváltott ingatlanrész értéke) kell számolni!

Példa: haszonélvezeti jog visszterhes alapítása



Adózó a tulajdonában álló ingatlanra ellenérték fejében haszonélvezeti jogot alapít egy másik magánszemély javára.

- Alkalmazható-e a 75%-os szabály?
- Figyelembe vehető-e a tulajdonban tartás időszaka?

A tulajdonjog szerzéséhez kapcsolódik a szerzési érték és a tulajdonban tartás időszaka is. 

Itt új vagyoni értékű jog alapítása történt:
nincs megszerzésre fordított összeg, nincs tulajdonban tartás.
Bevételt csökk.: alapítással kapcsolatos költség (pl: ügyvédi díj)

Termőföld értékesítés



Adómentesség vizsgálendő!

Feltételek teljesülése esetén a jövedelemből 200 ezer forint vagy a teljes bevétel adómentes lehet.

Vevőre előírt feltétel esetén: eladónak a bevallás benyújtásakor rendelkezni kell a vevő közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával, amely tartalmazza: vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel.



Ingyen-értékesítésből származó jövedelem kedvezményezett lakáscélra történő felhasználása

Kedvezményezett lakáscélú felhasználás

az értékesítő magánszemély által saját maga, közeli hozzátartozója vagy élettársa részére idősek otthonában, fogyatékos személyek lakóotthonában vagy más hasonló (pl. ápolási) intézményben biztosított férőhely megszerzése

ha a felhasználás a bevallás benyújtása előtt megtörténik:

bevallásban fel kell tüntetni és az adót nem kell megfizetni

ha a felhasználás a bevallás benyújtása után történik:

megfizetett adó az értékesítést követő 2. év végéig visszaigényelhető kérelemmel a felhasználás igazolása mellett

Ingyanértékesítés gazdasági tevékenységként

Önálló tevékenységből származó jövedelem

Jövedelem megállapítása: ingatlanértékesítés szabályai szerint, azzal az eltéréssel, hogy a jövedelem nem csökkenthető az időmúlás függvényében

Adó: Jövedelem 84%-a után: 15% szja + 19,5% eho

Áfa adóalany (adószám!) Sajátos jellegére tekintettel áfamentes az ingatlan értékesítés, kivéve: építési telek, beépítés alatt álló és a beépített új ingatlan (2 év)

Adókötelezettség teljesítése



SZJA bevallás

Határidő: 2019. május 20. (Egyéni váll.: 2019. február 25)

Nem kell bevallani:

- adómentes ingatlanértékesítést,
- tulajdonban tartás éveire tekintettel nem keletkezik jövedelem,
- bevétel \leq költség.



Adófizetés

Határidő: 2019. május 20.

(Egyéni vállalkozók: 2019. február 25.)



Iratmegőrzés

2024. december 31-éig – minden szerződést, igazolást, okiratot meg kell őrizni!

A blurred, grayscale image of a house with a chimney, serving as the background for the text.

Köszönöm a figyelmet!