

Fontos, hogy az áfaalanyiság megítélésénél elsődlegesen a főszabályt<sup>49</sup> kell alapul venni. Vagyis, ha az építési telek, beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan értékesítése eleve üzletszerű – például egy hatalmas földterületet megvásárolva, azt építési telekké átminősítve, esetleg közművesítve, parcellázva vagy akár egyben értékesítenek – akkor az áfaalanyiság az üzletszerűség miatt már fennáll,<sup>50</sup> ez esetben a sorozatjellegét nem is kell vizsgálni.

Az egyéb ok miatt már áfaalany személynek, például egy egyéni vállalkozónak a **nem adóalanyként teljesített sorozatjellegű ingatlanértékesítése**, például az egyéni vállalkozó vállalkozásán kívüli ingatlanainak magánszemélyként megvalósított sorozatjellegű értékesítése, az Áfa tv. speciális szabálya alapján **nem eredményez „új adóalanyiságot”**, így új bejelentési kötelezettséget, adószámot. A sorozatjellegű ingatlanértékesítés után az adókötelezettséget az egyéb ok miatt már áfaalany személy „a már fennálló adóalanyisága körében” önadózással teljesíti.

A sorozatjellegre alapítható speciális adókötelezettség esetében a megjelölt ingatlanok vonatkozásában az adómentesség és az adókötelezettség között választási lehetőség nincs, mert a sorozatjellegű értékesítés miatt adóalannyá váló személy, szervezet ezen értékesítése mindenképpen adóköteles körbe tartozik<sup>51</sup>, amely után az értékesítő köteles utána az áfát megfizetni. A fordított adózásra vonatkozó szabályok alkalmazása<sup>52</sup> sorozatjellegű ingatlan értékesítésnél jellemzően nem merül fel.

Az ingatlan sorozatjellegű értékesítése miatt áfaalannyá váló (illetve vált) adózónak az adóalanyiságot eredményező negyedik – vagy a rá következő 3 éven belül további – ingatlanértékesítést az erre a célra rendszeresített TSI\_B nyomtatványon be kell jelentenie a NAV-hoz.

#### Ebben az adó megállapításához szükséges bejelentésben

- meg kell adni az értékesítést terhelő fizetendő adó megállapításához szükséges adatokat, mint például a teljesítés időpontja, a szerződés szerinti teljes vételár (áfával együtt számított összeg), stb.
- és az adott ingatlanhoz kapcsolódó beszerzéseket terhelő, előzetesen felszámított, levonható adót.

A bejelentést a 2018. naptári évben teljesített termékértékesítés esetén 2019. január 31-ig kellett megtenni, a 2018. december 31-ét követően teljesített termékértékesítés esetében a bejelentést a teljesítés időpontját követő 30 napon belül kell megtenni.<sup>53</sup>

---

<sup>49</sup> Áfa tv. 5. § (1) bekezdés.

<sup>50</sup> Áfa tv. 5. §. (1) bekezdés, 6. § (1) bekezdés.

<sup>51</sup> Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja), jb) és jc), valamint k) pontok.

<sup>52</sup> Áfa tv. 142. §.

<sup>53</sup> Áfa tv. 257/H. §.

Ingatlan sorozatjellegű értékesítése esetén az adóalanynak az adófizetési kötelezettsége mellett **adólevonási jog is keletkezik** az adóköteles értékesítéshez kapcsolódó beszerzés tekintetében, olyan mértékben, amilyen mértékben a beszerzés az adóköteles értékesítést szolgálja.<sup>54</sup> A levonható adó legfeljebb az ingatlan értékesítését terhelő (fizetendő) adóval megegyező összeg lehet, vagyis a levonható adó nem lehet nagyobb a fizetendő adónál.<sup>55</sup> Az adólevonási jog az adófizetési kötelezettséggel azonos időpontban keletkezik. Az adólevonási jog tárgyi feltétele az adóalany nevére szóló, az ügylet teljesítését, illetve az előleg megfizetését tanúsító számla.<sup>56</sup> Az adólevonási jog tárgyi feltételül olyan – adólevonásra egyébként jogosító – számla is szolgálhat,<sup>57</sup> amely az adóalannyá válás előtt keletkezett ugyan, de az adóköteles értékesített ingatlan eladójának (igazolt tulajdonosának) a nevére, vagy annak igazolt jogelődje nevére szól.

Mivel a sorozatjellegű ingatlanértékesítés gazdasági tevékenység és adóalanyiságot eredményez, az értékesítőt **számlakibocsátási kötelezettség terheli**, amely alól az Áfa tv. nem mentesíti az adóalanyt.<sup>58</sup>

**Az adókötelezettséget** – amennyiben az adóalany áfaalanyisága kizárólag sorozatjellegű ingatlanértékesítésen alapul – **a NAV határozattal állapítja meg (kivetéses adózás).**<sup>59</sup> **Nem kivétéssel történik az adó megállapítása az egyéb ok miatt már adóalany személyeknél**, így például az egyéni vállalkozó a vállalkozásán kívüli ingatlanjainak a magánszemélykénti értékesítését az adóbevallásában szerepelteti.

A sorozatjellegű ingatlanértékesítés miatt adóalanyként a **24T101 jelű** bejelentő és változásbejelentő lapon kell bejelentkezni a NAV-hoz.

Az adókötelezettség kivetéssel történő megállapításához 2024-ben a **TSI\_B jelű**, „*Bejelentőlap ingatlan sorozatjellegű értékesítéséhez kapcsolódó áfa-kötelezettség megállapításához*” elnevezésű nyomtatványt kell benyújtani.

Ha a magánszemély a saját nevében, az Áfa tv. gazdasági tevékenységre vonatkozó meghatározásának<sup>60</sup> megfelelő tevékenység keretében értékesít ingatlant, az Áfa tv. 5. § (1) bekezdése és 6. § (1) bekezdése alapján válik áfaalannyá, így adókötelezettsége nem a 6. § (4) bekezdése szerinti sorozatjellegű értékesítésre vonatkozó előírások alapján keletkezik.

**Nemzeti Adó- és Vámhivatal**

---

<sup>54</sup> Áfa tv. 122. §.

<sup>55</sup> Áfa tv. 127. § (4) bekezdés.

<sup>56</sup> Áfa tv. 127. § (1) bekezdés.

<sup>57</sup> Áfa tv. 127. § (3) bekezdés.

<sup>58</sup> Áfa tv. 159. § (1) bekezdés, 165. § (2) bekezdés.

<sup>59</sup> Áfa tv. 154. § (1) bekezdés, Art. 141. § (1) bekezdés b) pont.

<sup>60</sup> Áfa tv. 6. § (1) bekezdés.