

**Az időmúlás szempontjából számított összeg a bevétel összege, az ingatlan megszerzésének éve pedig az ügyleti szerződés megkötésének az éve.**

Ha például egy lakáslízing a szerződés megkötését követő ötödik évben meghiúsul, akkor a magánszemélyt megillető összeg már nem adóköteles.

Ha az ingatlanlízing meghiúsulása miatt adóköteles jövedelme lesz a magánszemélynek, akkor is jogosult a 9. pontban ismertetett kedvezményre.

### **13. Az áfakötelezettséggel kapcsolatos szabályok**

Főszabály szerint adóalany az a jogképes személy vagy szervezet, aki (amely) saját neve alatt gazdasági tevékenységet folytat, tekintet nélkül annak helyére, céljára és eredményére<sup>45</sup>. Az Áfa tv. adóalanyiságra vonatkozó általános szabályai az ingatlan értékesítések esetén is irányadók. Azaz főszabályként annak a nem áfaalany természetes személynek, aki eladja ingatlanát, semmilyen áfakötelezettsége nem merül fel, továbbá annak az áfaalany természetes személynek sem kell áfát fizetnie, aki olyan ingatlant értékesít, amely semmilyen módon nem kapcsolódik a gazdasági tevékenységéhez, így az értékesítéskor nem adóalanyi minőségében jár el. Az ingatlanértékesítés tekintetében ugyanakkor figyelemmel kell lenni az Áfa tv. alábbi, speciális gazdasági tevékenység, adóalanyiség fogalmára is.

#### **13.1. A beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan és építési telek sorozatjellegű értékesítése miatti speciális adóalanyiség és adófizetés szabályai**

Az Áfa tv. alkalmazásában gazdasági tevékenység és áfa adóalanyiságot eredményez<sup>46</sup> az is, ha az egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet sorozat jelleggel értékesít ingatlant.

Sorozatjellegű ingatlan-értékesítést eredményezhet a következő ingatlanok értékesítése:

- **beépített ingatlan** (ingatlanrész) és ehhez tartozó földrészlet, feltéve, hogy
  - annak első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg, vagy
  - első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy
  - *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény* szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlan felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év
  - első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de mint önálló rendeltetési egység rendeltetését vagy a rendeltetési egységeinek számát megváltoztatták, és az ezt

<sup>45</sup> Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 5. § (1) bekezdés.

<sup>46</sup> Áfa tv. 6. § (4) bekezdés b)-c) pont.

igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év (ezen ingatlankör a továbbiakban együtt az Áfa tv. meghatározásának megfelelően: beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan.),

- **építési telek** (telekrész)<sup>47</sup>.

A sorozatjelleg akkor valósul meg, ha

- 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek, valamint
- a rá következő 3 naptári éven belül további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek,
- azzal, hogy ha olyan építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek, amely tulajdon kisajátításának tárgyát képezi, vagy amelynek szerzése az értékesítőnél – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján – öröklési illeték tárgyát képezte, az az előzőekben említett darabszámba beleszámít ugyan, de önmagában nem sorozatjellegű,
- továbbá azon lakóterület besorolású építési telkek (telekrészek), amelyeket telekmegosztással egyazon építési telekből (telekrészből) alakítottak ki, darabszámtól függetlenül, az előzőekben említett darabszámba egy építési telekként (telekrészként) számítanak be.<sup>48</sup>

*A fenti meghatározás alapján például nem keletkeztet ingatlan sorozat jelleggel történő értékesítésére tekintettel adóalanyiságot, ha 2 naptári éven belül négy olyan ingatlant értékesítenek, amelyek öröklési illeték vagy kisajátítási eljárás tárgyát képezték.*

*Olyan esetben sem állapítható meg sorozat jellegű ingatlan értékesítés, és így adóalanyiságot sem eredményez, amikor például 2 naptári éven belül két örökölt ingatlan mellett kettő vagy több olyan lakóterület besorolású építési telket értékesítenek, amelyeket telekmegosztással egyazon építési telekből (telekrészből) alakítottak ki.*

*Abban az esetben azonban, ha például három örökölt ingatlan és egy vásárolt (vagy kapott) ingatlant értékesítenek 2 naptári éven belül, akkor a sorozatjelleg megvalósul, és a negyedik ingatlan eladása adókötelezettséggel jár. (Természetesen csak az előzőekben meghatározottak szerinti új ingatlanokat és építési telkeket kell figyelembe venni ebből a szempontból. A három fajta ingatlant – az építési telket, a beépítés alatt álló és beépített új ingatlant – vegyesen kell számításba venni, azaz nem csak akkor beszélünk sorozat jellegű ingatlan értékesítésről, ha négy építési telket értékesítenek, hanem akkor is, ha például két építési telek és két beépített új ingatlan az értékesítés tárgya.)*

---

<sup>47</sup> Áfa tv. 259. § 7. pont.

<sup>48</sup> Áfa tv. 259. § 18. pont.