

Az ingatlan-nyilvántartásba **nem kötelezően bejegyzendő vagyoni értékű jog** szerzésének időpontja az erről szóló szerződés megkötésének a napja.

Ha az **ingatlanlízing** futamidejének végén a vételi jog alapján a tulajdonjog magánszemélyre száll át, akkor a szerzés időpontja az ügyleti szerződés megkötésének időpontja.<sup>19</sup>

Az előzőektől eltérő szabály vonatkozik a **földingatlanon felépített épület, épületrész** megszerzésének az időpontjára.

- A 2007. december 31-éig, a földingatlan tulajdonjogának megszerzését követően felépített (meglévő épület helyett újjáépített, megosztott, leválasztott) épület, bővítéssel létesített épületrész szerzési időpontja a földterület tulajdonjogának a megszerzésével azonos időpont.
- A 2007. december 31-e után, a földingatlan tulajdonjogának megszerzését követően történt építés (újjáépítés, megosztás, leválasztás), bővítés<sup>20</sup> szerzési időpontja a következő két módszer szerint meghatározható:
  - Az **első módszer** szerint a szerzés időpontja az utolsó hivatalos használatbavétel, vagyis
    - a használatbavételi (fennmaradási) engedélyről szóló határozat a jogerőre emelkedésének,valamint 2016. január 1-jétől
    - a használatbavétel tudomásulvételének,
    - vagy az egyszerű bejelentés alapján épített épületeknél a felépítés megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának napja, ami után az ingatlanon már további építés, bővítés nem történt.

Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben az adókötelezettség megállapításánál figyelembe vehető szerzési időpont független attól, hogy a földterület, amire a ráépítés történt, vagy az ingatlan, amin további bővítés történt, mikor került a magánszemély tulajdonába.

- A **másik módszer** szerint a szerzési időpont a bevételnek a ráépítés, létesítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összegével arányos megosztásával választható, hogy
  - a földterület (telek), valamint az ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor, a 2008. január 1-je előtt meglévő, épített ingatlan bevételrésszére nézve az általános szabály szerinti szerzési időponttal és
  - a ráépítés, létesítés, alapterület-növelés – esetenként külön-külön – bevételrésszére nézve a hivatalos használatbavétel időpontjával azonos.

<sup>19</sup> Szja tv. 63. § (8) bekezdés a) pont.

<sup>20</sup> Az épített ingatlan helyiségei hasznos alapterületének hat négyzetmétert meghaladó növelése.

*Például egy magánszemély 2024-ben 60 millió forintért értékesíti az ingatlanát. Az eredeti ingatlan egy építési telek volt, amit 2019-ben 7 millió forintért vásárolt. Az ingatlanra épített 2020-ban 16 millió forintért egy kis házat, amit 2022-ben ráépítés-sel bővített, és erről 17 millió forint összegű számlája van.*

*Az ingatlannak három szerzési időpontja van: 2019., 2020. és 2022. Mindegyik szerzési időponthoz a bevétel arányos része tartozik.*

*Az szerzési értékek összesen:  $7\,000\,000 + 16\,000\,000 + 17\,000\,000 = 40\,000\,000$ .*

*A példában szereplő 60 millió forintos bevételt  $7:16:17 \left( \frac{7}{40} : \frac{16}{40} : \frac{17}{40} \right)$  arányban kell megosztani.*

Szerzés éve	Arányszám	A bevételrész meghatározása	A megállapított bevételrész
2019.	7	$60\,000\,000/40 \cdot 7$	10 500 000
2020.	16	$60\,000\,000/40 \cdot 16$	24 000 000
2022.	17	$60\,000\,000/40 \cdot 17$	25 500 000

Ha a tulajdonban tartás időszakában épített, bővített ingatlan hivatalos **használatbavétellel nem rendelkezik**, akkor a szerzés éve

- a hitelt érdemlően bizonyított, tényleges használatbavétel éve, vagy
- ha az nem állapítható meg, vagy az nem történt meg, akkor az átruházás éve.

## 5. A bevétel<sup>21</sup>

A jövedelem megállapításának első lépése az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevétel meghatározása.

Bevételnek tekintendő mindazon a bevétel, melyet a magánszemély az átruházással megszerez Ilyen

- az eladási ár,
- a cserébe kapott dolognak a jövedelemszerzés időpontjára megállapított szokásos piaci értéke, valamint
- az ingatlan, a vagyoni értékű jog gazdasági társaságnak vagy más cégnek nem pénzbeli hozzájárulásként (nem pénzbeli betétként) történő szolgáltatásakor a vagyontárgynak a társasági szerződésben, más hasonló okiratban meghatározott értéke,
- a külföldi magánszemélynek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény<sup>22</sup> szerinti ingatlannal rendelkező társaságban lévő részesedésének ellenérték fejében történő

<sup>21</sup> Szja tv. 61. § (1) bekezdés.

<sup>22</sup> 1996. évi LXXXI. törvény.