

Lakótelekként kell figyelembe venni

- az ingatlan-nyilvántartásba a lakással együtt bejegyzett földrészletet,
- és azokat a földrészleteket is, amelyeket a lakáshoz, a lakóházhhoz tartozó földhasználati jog terhel.<sup>3</sup>

#### **Lakás:**

- az ingatlan-nyilvántartásban **lakóház vagy lakás** megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény, valamint
- az építési engedély szerint **lakóház céljára létesülő építmény**, ha készültségi foka a szerkezetkész állapotot – elkészült és ráépített tetőszerkezet – eléri, továbbá
- az ingatlan-nyilvántartásban **tanyaként feltüntetett földrészleten lévő lakóház**.<sup>4</sup>

#### **Vagyoni értékű jog:**

- a **földhasználat**,
- az **építményi jog**,
- az ingatlanon fennálló **haszonélvezet** és használat,
- a **telki szolgálat**, valamint
- az ingatlan **bérleti joga**.

A felsoroltakon kívül nem tartozik ide más, a köznapi értelemben, általánosságban vagyoni értékű jogként számon tartott jog, mint az orvosi praxisjog, az üdülőhasználati jog, a nem ingatlanhoz kapcsolódó használati jog, például gépkocsi használati jogra vagy akár a szerzői jog.

## **2. Adómentes átruházás**

Részben vagy egészben adómentes az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem a következő esetekben.

Adómentes a **házassági vagyontársaság megszűntetésekor** az ingatlan vagy vagyoni értékű jog házastárs, bejegyzett élettárs általi megváltásából származó jövedelem.<sup>5</sup> Ez a szabály a gyakorlatban azt jelenti, hogy ha az egyik fél lemond a közös lakás őt megillető tulajdonrészéről, cserébe a másik fél lemond az egyéb közös vagyon, például gépjármű őt megillető részéből a megváltott tulajdonrésznek megfelelő értékről, akkor ez az ingatlanátruházás adómentes. Akkor

---

<sup>3</sup> Szja tv. 3. § 74. pont.

<sup>4</sup> Szja tv. 3. § 73. pont.

<sup>5</sup> Szja tv. 1. számú melléklet 7. 6. pont.

is adómentes az ingatlan átruházás, ha nem a közös vagyonból, hanem külső forrásból váltja meg a tulajdonrészt, például hitelt vesz fel.

Adómentes a magánszemélyek közötti **tartási, életjáradéki vagy öröklési** szerződés alapján, tartás vagy járadékfolyósítás ellenében átruházott ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem.<sup>6</sup>

Szintén adómentes a nyugdíjas magánszemély központi költségvetési szervvel vagy helyi önkormányzattal kötött **tartási, életjáradéki vagy öröklési** szerződése alapján megszerzett jövedelem.

Adómentes a helyi önkormányzat, vagy az állam tulajdonában lévő **lakás bérleti jogáról** való lemondásért kapott térítés. Ide tartozik a bérlakásból távozó bérlőtársnak bírói határozat alapján a lakáshasználati jog ellenértékeként fizetett összeg is. Adómentes jövedelem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti kényszerbérlet<sup>7</sup> megszüntetésekor a más lakás biztosítása helyett a bérlőnek a helyi önkormányzat által fizetett térítés is.<sup>8</sup>

Adómentes a **termőföld értékesítésből** származó jövedelemnek a 200 000 forintot meg nem haladó része, ha a magánszemély a termőföldet

- olyan regisztrált mezőgazdasági termelőnek adja el, aki azt legalább 5 évig egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja, vagy
- olyan magánszemélynek értékesíti, aki regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás alkalmazottja, és e földet az őt alkalmazó társas vállalkozásnak legalább tíz évre bérbe adja.

Adómentes a **termőföld értékesítésből** származó teljes jövedelem, ha a magánszemély a termőföldet úgy adja el az előzőekben említett személyeknek, hogy az adásvétel a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény szerinti részarány-tulajdon megszüntetését eredményezi.<sup>9</sup>

Adómentes a **termőföld értékesítésből** származó jövedelem, ha a magánszemély a termőföldet

- olyan regisztrációs számmal rendelkező, magánszemély állattenyésztőnek adja el, aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelésére használja, vagy
- olyan magánszemélynek értékesíti, aki az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítására legalább 10 évre bérbe adja.

---

<sup>6</sup> Szja tv. 1. számú melléklet 7. 1. pont.

<sup>7</sup> A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti kényszerbérlet.

<sup>8</sup> Szja tv. 1. számú melléklet 2. 2. pont.

<sup>9</sup> A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. tv. hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény szerint.