

# **Az ingatlanértékesítésből és a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmek (Közzétéve: 2024. 02. 15.)**

Ebben az információs füzetben az ingatlanértékesítésből és a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem adózásáról olvashat. A jövedelem és az adó megállapításáról a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 59-64. §-ai rendelkeznek.

## **Tartalomjegyzék:**

<b>1. Fogalmak.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Adómentes átruházás .....</b>	<b>3</b>
<b>3. A jövedelemszerzés időpontja .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Az értékesített ingatlan szerzésének időpontja.....</b>	<b>6</b>
<b>5. A bevétel .....</b>	<b>8</b>
<b>6. A költség .....</b>	<b>9</b>
<b>7. A jövedelem megállapítása .....</b>	<b>12</b>
<b>8. Az adó mértéke és az adókötelezettség teljesítése .....</b>	<b>14</b>
<b>9. Az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználása .....</b>	<b>14</b>
<b>10. Méltányossági kérelem.....</b>	<b>15</b>
<b>11. A kárpótlási eljárással szerzett termőföld elidegenítésére érvényesíthető kedvezmény .....</b>	<b>16</b>
<b>12. Az ingatlanlízing meghiúsulásából származó jövedelem.....</b>	<b>16</b>
<b>13. Az áfakötelezettséggel kapcsolatos szabályok .....</b>	<b>17</b>

# 1. Fogalmak

## ***Ingatlan:***

Ingatlan jellemzően

- **a termőföld,**
- **a telek,**
- **az építmény és**
- **az épület.**

Ingatlan **a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog**, kivéve a földingatlan tulajdonosváltozása nélkül értékesített lábon álló, vagyis betakarítatlan termést és terményt, mint például a lábon álló fa.<sup>1</sup>

A földdel alkotórészi kapcsolatban álló dolog az, **ami nem mozdítható el a földtől anélkül, hogy az állaga ne sérülne**, így ingatlan például nemcsak a családi ház, hanem egy beton alapra épült, tartósan összeszerelt faház is. Azonban nem tekinthető ingatlannak a szétszerelhető faház, vagy az öltözőkabin.

## ***Termőföld:***

Termőföld a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld.<sup>2</sup>

Tehát termőföldnek számít a föld fekvésétől – belterület vagy külterület – függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az

- ingatlan-nyilvántartásban **szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület** művelési ágban van nyilvántartva, továbbá
- az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban az „Országos Erdőállomány Adattárban **erdőként nyilvántartott terület**” jogi jelleg van feljegyezve.

## ***Lakótelek:***

Lakóteleknek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben építési telekként meghatározott földrészletet akkor lehet tekinteni, ha arra a jog szerint lakás építhető.

---

<sup>1</sup> Sza tv. 3. § 29. pont.

<sup>2</sup> Sza tv. 3. § 51. pontja szerinti, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott föld.