

(bármely EGT-államban) biztosított férőhely – visszavásárlási és továbbértékesítési jog nélküli – megszerzésére használja fel, és ezt a tényt az adóbevallásában feltünteti, akkor az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelme után megállapított adót, vagy annak a felhasznált jövedelemmel arányos részét nem kell megfizetnie.

A jövedelem említett célú felhasználása, a férőhely biztosítása megvalósulhat egyösszegű térítési díj előre megfizetésével is, nem alkalmazható azonban a kedvezmény, ha a férőhelyet visszavásárlási, továbbértékesítési joggal szerzi meg a magánszemély.³⁸

Ha a 2024-ben megszerzett jövedelem felhasználása a bevallás benyújtása után, az átruházást követő első vagy második adóévben történik, akkor a jövedelem felhasználásának igazolásával a magánszemély visszaigényelheti a megfizetett adót.³⁹

Ha az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználása a bevallás benyújtása után történt, a magánszemély a megfizetett adóból a felhasznált jövedelem adójával megegyező összeget – a felhasználás igazolásával egyidejűleg – az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházását követő második adóév végéig visszaigényelheti.

A jövedelem említett célokra történő felhasználásának az igazolására

- a férőhely megszerzése alapjául szolgáló okirat,
- az összeg felhasználását igazoló okirat,
- a rokonsági fokot bizonyító közokirat, valamint
- az élettársi kapcsolatra vonatkozó teljes bizonyító erejű magánokirat

szolgál.

Az iratokat az adómegállapításhoz való jog elévüléséig kell megőrizni.⁴⁰

10. Méltányossági kérelem⁴¹

A NAV

- az adó fizetésére kötelezett magánszemély kérelmére
- jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire, valamint
- jövedelem felhasználási körülményeire tekintettel

mérsékelheti, vagy elengedheti az adót.

³⁸ Szja tv. 63. § (2) bekezdés.

³⁹ Szja tv. 63. § (3) bekezdés.

⁴⁰ Szja tv. 63. § (6) bekezdés.

⁴¹ Szja tv. 63. § (7) bekezdés.

A jövedelem felhasználásában különösen méltányolható az a körülmény, ha a magánszemély az ingatlan, a vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelmét saját maga, közeli hozzátartozója, vagy a vele egy háztartásban élő élettársa, volt házastársa, volt bejegyzett élettársa lakhatásának biztosítására fordítja.

11. A kárpótlási eljárással szerzett termőföld elidegenítésére érvényesíthető kedvezmény⁴²

Ha a kárpótlásról szóló törvények alapján eredeti jogosult magánszemély⁴³

- a kárpótlási eljárással – a vételi jogának gyakorlásával, utalvánnyal – megszerzett termőföldjét, erdő művelési ágú földjét értékesíti, és
- az ebből származó jövedelmének az egészét az átruházás napjától számított egy éven belül belföldön, vagy az Európai Unió bármely tagállamában mezőgazdasági művelésű külterületi termőföld tulajdonának a megszerzésére fordítja,

akkor a jövedelme után nem kell adót fizetnie.

Ha a tulajdonjogot az adóbevallás benyújtásáig megszerezte, akkor az előzetes igazolás alapján az **adóbevallásban érvényesítheti** a kedvezményt. Ha a földvásárlásra az adóbevallás benyújtása után kerül sor, akkor a megfizetett adót a NAV-tól a tulajdonjog megszerzésének az igazolásával **visszaigényelheti**. A tulajdonjog megszerzését az ingatlanügyi-hatósághoz benyújtott, iktatott szerződéssel kell igazolni.

Ez a kedvező szabály vonatkozik a részarány-földtulajdonos magánszemély azon termőföldjének, erdő művelési ágú földjének az átruházására is, amelyet számára önálló ingatlanként kiadtak⁴⁴.

12. Az ingatlanlízing meghiúsulásából származó jövedelem

Nem egyéni vállalkozó magánszemély ingatlanlízing-ügyletének meghiúsulásából származó jövedelmére is alkalmazni kell az ingatlan-átruházásból származó jövedelmek adózására vonatkozó szabályokat.

A jövedelmet az ügyleti szerződésben foglaltak alapján a magánszemélyt a meghiúsulás miatt megillető (kifizetett, jóváírt) bevételből, az ötéves időmúlási szabály alkalmazásával kell értelemszerűen megállapítani.

⁴² Szja tv. 64. §.

⁴³ A kárpótlási jegyet kárpótoltként megszerző magánszemély.

⁴⁴ A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló törvény szerint.