

A törvény az adómentesség egyik feltételeként határozza meg az 5 és 10 éves hasznosítási időszakot. **Az 5, vagy 10 éves időszak kezdő napja a birtokbaadás napja**, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja. Ha a termőföld harmadik féllel kötött szerződés alapján haszonbérletben van, akkor kezdő napnak a haszonbérleti szerződés lejártát követő december 31-ét kell tekinteni.

Adómentes **a termőföld értékesítéséből** származó bevétel, ha az osztatlan közös tulajdonban levő földterületet valamely tulajdonostársnak értékesítik.¹⁰ Ez a szabály a 2019. január 1-jétől megszerzett bevételekre alkalmazható.¹¹

Adómentes a **termőföld átruházása**

- magánszemélynek, birtokösszevonási céllal,
- települési önkormányzatnak szociális földprogram céljából, vagy
- a Nemzeti Földalap javára,
- osztatlan közös tulajdonban lévő földterület valamely tulajdonostárs részére.

Birtokösszevonási cél, ha az átruházás eredményeként már az ügyletet megelőzően is a vevő tulajdonában álló termőföld és az ügyletben megvásárolt termőföld – a település közigazgatási határától függetlenül – egymással szomszédossá válik, Szomszédos termőföldek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna választ el.¹² Az egy naptári éven belül megkötött és ezen az időtartamon belül az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott ingatlan-adásvételi szerződések hatását együttesen kell vizsgálni.

Ha az átruházás adómentessége a vevő számára előírt feltételek teljesítésétől függ, akkor az eladónak – legkésőbb a bevallás benyújtásakor – rendelkeznie kell a vevő közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával, amely tartalmazza a vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, valamint a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. A vevő nyilatkozatát az eladó köteles az adó megállapításához való jog elévüléséig megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit a NAV a vevőre terheli.¹³

A magánszemélynek **nem kell jövedelmet megállapítani** az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából megszerzett bevétel után, ha azt a magánszemély bíróságon kívüli adósságrendezési megállapodás, bírósági adósságrendezési egyezség vagy adósságtörlesztési határozat¹⁴ alapján teljes egészében a tartozásai megfizetésére fordítja. Ha a bevételt a magánszemély csak részben

¹⁰ Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1. dd) pont.

¹¹ Szja tv. 98. § (5) bekezdése.

¹² Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.4. pont.

¹³ Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1-9.5.3. pontok.

¹⁴ A természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvényben szabályozott esetekben.

fordítja a tartozásai megfizetésére, akkor azt a jövedelemrészt kell megállapítani, amely a tartozások megfizetésére fordított bevétel és a teljes bevétel különbözete alapján meghatározható.¹⁵

3. A jövedelemszerzés időpontja

Az ingatlan, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba kötelezően bejegyzendő vagyoni értékű jogból származó **jövedelem megszerzésének időpontja az a nap, amikor az erről szóló érvényes szerződést**, okiratot, bírósági, hatósági határozatot az ingatlanügyi hatósághoz – régi elnevezéssel a földhivatalhoz – **benyújtották**. Az ingatlan-nyilvántartásba nem kötelezően bejegyzendő vagyoni értékű jog átruházásakor a jövedelemszerzés időpontja a szerződés megkötésének a napja.¹⁶

A jövedelemszerzés időpontja tehát független attól, hogy a magánszemély mikor kapja meg az ellenértéket, a jövedelem akkor keletkezik, amikor az átruházásról szóló érvényes szerződést megkötik, vagy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtják.

4. Az értékesített ingatlan szerzésének időpontja¹⁷

Főszabály szerint a szerzési időpont az a nap, amikor a magánszemély az erről szóló **érvényes szerződést**, okiratot, bírósági határozatot **az ingatlanügyi hatósághoz benyújtotta**.

Opció szerződéssel megszerzett ingatlannál az ingatlan megszerzésének azt a napot kell tekinteni, amikor a vevő egyoldalú vételi jogot gyakorló nyilatkozatát az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

Öröklés esetén a szerzés időpontja az a nap, amelyen az örökség megnyílik, azaz az örökhagyó halálának a napja.

A házassági vagyonközösség fennállása alatt megvásárolt ingatlan megszerzésének időpontja mindkét házastárs esetében ugyanaz akkor is, ha a tulajdonjog a szerzéskor csak az egyik fél nevére került bejegyzésre. Kivétel ez alól, ha házassági vagyoni jogi szerződés ettől eltérően rendelkezik.¹⁸

A földrendezéssel vagy kisajátítással kapott csereingatlan szerzési időpontja az eredeti ingatlan szerzésidőpontjával azonos.

¹⁵ Szja tv. 59. §. (8) bekezdés.

¹⁶ Szja tv. 59. §.

¹⁷ Szja tv. 60. §.

¹⁸ Szja tv. 60.§ (1a) bekezdés.