

Például egy magánszemély 2024-ben 24 millió forintért értékesíti a 2020-ban 16 millió forintért vásárolt házát. Az adásvételi szerződés alapján a vevő a vételár összegéből 14 millió forintot a szerződés megkötésekor az eladónak átad, a maradék 10 millió forintot pedig a következő négy évben részletekben fizeti meg, amelyre tekintettel még 1 millió forint kamatot is fizet. A kamatfizetésről az adásvételi szerződés rendelkezik.

Az eladó kicseréltette a külső nyílászárókat és megcsináltatta a ház szigetelését. A munkálatok számlával igazolt költségei 3,5 millió forintot tettek ki.

2023-ban a lakást kifestették, a munkálatokról 500 ezer forintos számlával rendelkeznek. (Ez a munkálat állagmegóvás, de nem lehet elszámolni, mert nem éri el a bevétel 5 százalékát, azaz 1 250 000 forintot.)

Az átruházással felmerült, számlával igazolt költségek összesen 500 ezer forintot tettek ki.

<i>Az ingatlan eladási ára (Ft)</i>	<i>24 000 000</i>
<i>A vevő által fizetett késedelmi kamat (Ft)</i>	<i>1 000 000</i>
<i>Bevételek összesen (Ft)</i>	<i>25 000 000</i>
<i>Az ingatlan szerzési összege (Ft):</i>	<i>16 000 000</i>
<i>Az értéknövelő beruházások (Ft)</i>	<i>3 500 000</i>
<i>Az átruházás költségeinek összege (Ft)</i>	<i>500 000</i>
<i>Költségek összesen (Ft)</i>	<i>20 000 000</i>
<i>A számított összeg (Bevételek – Költségek) (Ft)</i>	<i>5 000 000</i>
<i>Adóköteles jövedelem a számított összeg 30%-a (Ft)</i>	<i>1 500 000</i>

7. 4. A termőföldből átminősített ingatlan értékesítése³⁵

Speciális szabály vonatkozik a termőföldből átminősített ingatlan átruházására. Ebben az esetben vizsgálni kell, hogy a költségekkel csökkentett bevétel (hozam) nagyobb-e, mint a tulajdonban tartás időszakára kiszámított szokásos hozam.

Szokásos hozam az elszámolható költség 0,3 százaléka, szorozva a tulajdonban tartás napjaival (költségek*0,003*napok száma).

A tulajdonban tartás napjainak száma a megszerzésről és az átruházásról szóló szerződés közötti időszak, hozzászámítva a megszerzésről és az átruházásról szóló okirat keltének napjait is.

Ha a hozam kevesebb a szokásos hozamnál, akkor a jövedelmet az általános szabályok szerint kell megállapítani. Ellenkező esetben a jövedelmet (adóalapot) a következő egyenlet alapján kell meghatározni:

³⁵ Szja tv. 62/A. §.

$$\text{szokásos hozam} + (\text{hozam} - \text{szokásos hozam}) * 3 = \text{adóalap}$$

Tehát, ebben az esetben nincs mód a tulajdonban tartás évei után további csökkentésre.

Nem kell ezt a rendelkezést alkalmazni, ha

- a magánszemély a termőföldből átminősített ingatlant örökléssel szerezte meg,
- az értékesítés a termőföld átminősítését követő 5. év után történik,
- az átminősítés előtt legalább 5 évig a magánszemély tulajdonában **volt** az ingatlan.

8. Az adó mértéke és az adókötelezettség teljesítése

Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából (vagyoni értékű jog visszterhes alapításából, végleges átengedéséből, megszüntetéséből, ilyen jogról való végleges lemondásból) keletkező jövedelem után 2024-ben **15 százalék személyi jövedelemadót** kell fizetni.³⁶

Az ingatlan, vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelmet 2025. május 21-ig a 24SZJA nyomtatványon, vagy a NAV által készített adóbevallási tervezet kiegészítésével és beküldésével kell megállapítani és bevallani, az adót is eddig a határidőig kell megfizetni.

Nem kell bevallani sem az ingatlan, sem a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételt akkor, ha az adómentes, vagy abból jövedelem nem keletkezik.

Fontos tudni, hogy az adó megállapításhoz való jog elévülésének határidejéig³⁷ – a 2024-es jövedelemszerzés esetén 2030. december 31-ig – minden szerződést, igazolást, okiratot meg kell őrizni és egy esetleges NAV-ellenőrzésnél be kell mutatni.

9. Az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználása

Ha a magánszemély az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmét vagy annak egy részét a jövedelem bevallására nyitva álló határidő előtt saját maga, közeli hozzátartozója vagy élettársa számára

- idősek otthonában,
- fogyatékos személyek lakóotthonában vagy
- más hasonló, például ápolási intézményben

³⁶ Szja tv. 63. § (1) bekezdés.

³⁷ Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 202. § (1) bekezdés.