

átruházása, kölcsönbe adása vagy ilyen társaságból történő kivonása révén megszerzett bevétel azzal, hogy a jövedelem megállapítására nem az Szja tv. 62. §-át, hanem az értékpapír-kölcsönzésből, az árfolyamnyereségből származó jövedelemre, a vállalkozásból kivont jövedelemre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.²³

Ha a vevő a vételárat részletekben fizeti meg, akkor is a teljes vételárat kell a jövedelemszerzés évében bevételnek tekinteni, mivel a jövedelemszerzés napja az értékesítésről szóló szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának a napja.

A magánszemély egyéb jövedelmének számít, vagyis **a bevételnek nem része** a kapott ellenértékből az ingatlannak, a vagyoni értékű jognak a szerződéskötés időpontjában ismert szokásos piaci értékét meghaladó összege.²⁴

Nem számít ingatlanértékesítésnek a birtokösszevonási földcsere²⁵. Ha a cserében értékki-egyenlítés is történik, az e címen kapott pénzösszeg vagy más vagyoni érték az azt szerző magánszemély egyéb jövedelmének számít.²⁶

6. A költség²⁷

Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből **levonható költségek** a következők:

- megszerzésre fordított összeg, és az ezzel összefüggő más kiadások,
- értéknövelő beruházások,
- a szerzési időponthoz tartozó bevételrész arányában az átruházással kapcsolatos kiadások, ideértve az adott ingatlannal kapcsolatban az állammal szemben vállalt kötelezettség alapján igazoltan megfizetett összeget is.

Nem lehet a bevételből levonni azokat a kiadásokat, amelyeket a magánszemély az önálló tevékenységből származó bevételével szemben számolt el költségként.

Például, ha a magánszemély olyan ingatlant értékesít, amelyet korábban bérbe adott és a tevékenységgel kapcsolatban az épületre értékcsökkenési leírást számolt el, akkor nem számolható el költségként a megszerzés összegből az értékcsökkenési leírás alapján elszámolt érték.

A kiadásokat számlával, okirattal kell igazolni!

²³ Szja tv. 61. § (3) bekezdés.

²⁴ Szja tv. 61. § (2) bekezdés.

²⁵ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározott földcsere.

²⁶ Szja tv. 61. § (4) bekezdés.

²⁷ Szja tv. 62. § (1) bekezdés.

6. 1. Megszerzésre fordított összeg²⁸

A megszerzésre fordított összeg

- a) az átruházásról szóló szerződés (okirat, bírósági, hatósági határozat) szerinti érték,
- b) a cserébe kapott ingatlan, vagyoni értékű jog csereszerződésben rögzített értéke,
- c) a kárpótlásról szóló törvényekben szabályozott vételi jog gyakorlásával szerzett termőföldnél a vételárként szereplő összeg,
- d) a helyi önkormányzattól vásárolt lakás szerződésben szereplő tényleges vételára,
- e) az építés, ráépítés, létesítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összeg a hivatalos használatbavétel napjáig, a hivatalos használatbavételben megjelölt feltételek teljesítésének határidejéig, ha nincs hivatalos használatbavétel, akkor a tényleges használatbavételig, ennek hiányában az átruházásig kibocsátott, az építő (építtető) magánszemély vagy házastársa, bejegyzett élettársa nevére kiállított számla szerinti érték, de legfeljebb a beépített anyagérték,
- f) az illetékkiszabáshoz figyelembe vett érték, ha
 - fa) a szerzési érték az a)-d) pont szerinti esetben nem állapítható meg,
 - fb) az ingatlan, ingatlan-nyilvántartásba kötelezően bejegyzendő vagyoni értékű jog szerzése örökléssel, ajándékozással történt

azzal, hogyha az illeték kiszabása az átruházásból származó jövedelem adókötelezettségének teljesítésére nyitva álló határidőig nem történik meg, öröklésnél a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárásakor az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb értéket, egyébként az átruházásból származó bevétel 50 százalékát kell figyelembe venni, és az így megállapított adókötelezettséget az illetékkiszabás alapján önellenőrzéssel később módosítani lehet,

- g) ha az fb) pontban említett esetben az illetékügyi hatóság nem szab ki illetéket,
 - ga) örökléssel szerzett ingatlan, vagyoni értékű jog esetében a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárásakor az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb érték,
 - gb) ajándékozással szerzett ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevétel 75 százaléka, azzal, hogy más kiadás költségként nem vonható le a bevételből,

ha az ajándékozást követően ráépítés, létesítés, alapterület-növelés történt, akkor az előbbi szerzési érték levonása után fennmaradó összeg egésze az utolsó szerzési időponthoz tartozó számított összeg,

vagy

²⁸ Szja tv. 62. § (2) bekezdés.