

2019/12/02

## Kedves Partnerünk!

Ezúton szeretnénk tájékoztatni Önt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) **2020. január 01-től** hatályba lépő változásairól.

### A. KIINDULÁSI HELYZET

#### 1. Az 5%-os adómérték alkalmazhatóságának feltételei

Az Áfa tv. **3. számú melléklete** tartalmazza, hogy mely **termékek értékesítése, szolgáltatások nyújtása tartozik az 5%-os adómérték alá**. 2016. január 1-től az Áfa tv. 3. számú melléklete kiegészült két új ponttal (I. rész 50-51. pontok), melyek értelmében az **új építésű ingatlanok esetén is alkalmazhatóvá vált az 5%-os adómérték** (Főszabály szerint az új építésű lakásokat 27%-os áfa felszámítása mellett lehet csak értékesíteni.).

A kedvezőbb adómérték szabályszerű alkalmazásához az értékesített ingatlannak az alábbi **feltételeknek kell együttesen megfelelnie**:

- ❖ **új ingatlannak** kell minősülnie,
- ❖ **lakóingatlannak** kell minősülnie,
- ❖ a lakóingatlan **hasznos alapterületének** bizonyos értékhatáron belülnek kell lennie.

#### 2. Az új ingatlan fogalma

**Új építésű ingatlannak minősül** az olyan ingatlan, amelynek:

- ❖ első rendeltetésszerű használatbavétele **még nem történt meg**; vagy
- ❖ első rendeltetésszerű használatbavétele  **megtörtént, de** az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között **még nem telt el 2 év**. (Áfa tv. 86. § (1) j) pont ja) és jb) alpont)

#### 3. A lakóingatlan fogalma (Áfa tv. 259.§ 12. pont)

A lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

#### 4. A lakóingatlan hasznos alapterületére vonatkozó feltétel

Új lakóingatlan értékesítése esetén csak abban az esetben alkalmazható az 5%-os adómérték, ha az ingatlan:

- ❖ olyan **többlakásos** lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes **hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert**,
- ❖ olyan **egylakásos** lakóingatlan, amelynek összes **hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert** (Áfa tv. 82. § (2) bekezdés, 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontjai)

#### 5. Az Áfa törvény módosulása (átmeneti szabály)

Új építésű ingatlanok értékesítésére vonatkozóan az **5%-os adómérték alkalmazására** – amennyiben az 1. pontban leírt feltételek maradéktalanul teljesülnek - **2019.12.31-ig** van lehetőség, ezen dátumot követően a 27%-os adómérték alkalmazandó. Egy **módosító szabály** bevezetésével lehetővé tették, hogy az előírt feltételek teljesülése esetén **legfeljebb 2023.12.31-ig továbbra is alkalmazható legyen az 5%-os adómérték**.

##### Áfa tv. 2020.01.01-től hatályos átmeneti szabálya:

2019. december 31-én hatályos 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontja szerinti lakóingatlan-értékesítés általános forgalmi adó mértékére a 2019. december 31-én hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha az adó megfizetése a 2020. január 1. napjával kezdődő és 2023. december 31. napjával záruló időszakra esik, feltéve, hogy

- ❖ építési engedélyhez kötött építési munka esetén a lakóingatlan építésére 2018. november 1. napján van végleges építési engedély, vagy
- ❖ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet legkésőbb 2018. november 1. napján bejelentették. (Áfa tv. 327. §)

**Az Áfa tv. fent idézett módosítása tehát 2020. január 1-től meghosszabbítja az 5%-os áfa alkalmazásának lehetőségét, melynek feltétele, hogy a lakóingatlan az 1. pontban leírtakon túl 2018.11.01. napján rendelkezzen végleges építési engedéllyel.**

#### B. BIRTOKBA ADÁS IDŐPONTJA

Főszabály szerint **mindazon lakóingatlan értékesítés** esetében, amikor a **birtokba adás időpontja 2020. január 1-jét követő időpontra esik az áfa mértéke 5% helyett már 27% lesz.**

##### 1. Kivétel

- ❖ **Módosító szabály érvényesítése esetén:** Az 5. pont szerinti eset, vagyis, ha 2018.11.01 előtti a jogerős építési engedély, vagy ezen dátumig bejelentett e-naplós építkezésről van szó, akkor a számla kibocsátója – legfeljebb – 2023.12.31-ig továbbra is állíthat ki 5%-os ÁFA-tartalmú számlát. Mindazon esetekben, amelyeknél az ingatlan értékesítőjének nem állt rendelkezésére az előbbi időpontban építési engedély, a B. pont szerinti főszabály érvényesül, azaz már a 27%-os áfa mérték alkalmazandó, függetlenül attól, hogy az 1. pont szerinti feltételek teljesülnek.
- ❖ **Előleg fizetés esetén:** Az **adásvétel során fizetett előleg áfa mértéke** attól függ, hogy **az előleg ténylegesen mikor érkezik meg az eladóhoz**, vagyis mikortól rendelkezhet az előlegként átvett összeggel az eladó. Így **amennyiben ennek megfizetésére már 2019. december 31-éig sor kerül** (azt jóváírják az eladó számláján), **akkor az előleg áfája még 5%-os mértékkel számlázható**, függetlenül attól, hogy az ingatlan birtokba adására, a végszámla kiállítására csak 2020. évben kerül sor.

#### SZÁMLA KIÁLLÍTÁS IDŐPONTJA

Az **adófizetési kötelezettség keletkezése és az alkalmazandó adómérték** nem a számla kiállításának dátumától, hanem az **ügylet teljesítési dátumától függ.**

Ingatlanértékesítés esetén a teljesítési dátum jellemzően megegyezik a birtokbaadás napjával (Ingatlanértékesítések esetében ez az a dátum, amikor a polgári jogilag az ügylet teljesül, azaz a tulajdonjog, illetve annak részeként a birtok ténylegesen átadásra kerül.).

Amennyiben tehát a **lakóingatlan birtokbaadása még 2019. december 31-ig megvalósul (a felek ezt pl. birtokbaadási jegyzőkönyvvel tudják alátámasztani)**, akkor bár a számla kiállítására jöllehet már csak a birtokbaadást követően – tehát 2020. évben – kerül sor, de tekintettel arra, hogy a birtokbaadás még 2019. évben teljesül, az ügylet még 5%-os áfa hatálya alá tartozik és ekként is számlázható.

Ugyanakkor a 2020. januárban kiállított végszámla is tartalmazhat 5%-os mértékű adót, hogyha a teljesítési dátum 2019. decemberi. Tehát **nem a fizetési határidő utolsó napja határozza meg az áfa mértékét** (vagyis nem a számla szerinti fizetési kötelezettség utolsó napja), **hanem a teljesítés dátuma**.

A **teljesítési dátum** az a nap, amikor az ügylet realizálódik, polgári jogilag teljesül. Ingóságoknál pl. ez az az időpont, amikor fizikailag átadják a dolgot, ingatlanok esetében pedig ez a birtokbaadás dátuma (vagy részteljesítések esetében az egyes jegyzőkönyvezett átadások időpontja).

Ezek a szabályok egyben azt is jelentik, hogy a több teljesítési ütemben megvalósuló ingatlanok építése, vagy eladása esetén a fentieknek megfelelően a részteljesítések teljesítési időpontja (volt) a meghatározó. Emiatt több részlet lehet 5%-os is, míg a 2020. (vagy azt követő) évre eső részteljesítések vagy végszámla teljesítési időpontja miatt ezek már 27%-os áfa alá esnek.

Fontos megjegyezni, hogy a részteljesítés és részletfizetés két külön fogalom és adózási szempontból eltérő szabályok vonatkoznak rá.

- ❖ **Részletfizetés** alatt azt értjük, amikor a felek közötti megállapodás **az ellenérték több részletben való kifizetésére** irányul.
- ❖ **Részteljesítés** esetén viszont nem csupán az **ellenérték részletekben való megfizetéséről** van szó, hanem a felek az **ügylet természetben osztható tárgyát megbontják és az egyes részek külön történő átadás-átvételében állapodnak meg**, illetve az **egyes részekhez rendelnek meghatározott ellenértéket** (pl. az egyes teljesítési dátumokat lakásépítés esetén az ingatlan egyes szintjeinek felépítéséhez/átadásához kötik).

A fentiekből látható, hogy az ingatlan vételárának megfizetettsége a teljesítés időpontja (és ezzel az áfa mértékének meghatározása) szempontjából nem releváns. Amennyiben a teljesítés 2019. december 31-e előtt megtörténik, a számla 5% adó felszámításával kerülhet kiállításra, függetlenül attól, hogy az ellenérték csak később kerül megtérítésre.

**Szíves együttműködését megköszönve, további sikeres értékesítési eredményeket és jó munkát kívánunk!**

## ELÉRHETŐSÉGEINK

Kérdés, észrevétel esetén a [partner@takarek.hu](mailto:partner@takarek.hu) e-mail címen vagy az alábbi elérhetőségeken állunk rendelkezésre:

|                                 |                          |  |                 |
|---------------------------------|--------------------------|--|-----------------|
| <u>Operatív vezető</u>          | <b>Dr. Pukler Zoltán</b> | <a href="mailto:pukler.zoltan@takarek.hu">pukler.zoltan@takarek.hu</a>         | +36 20/364 6524 |
| <u>Budapest, Pest megye</u>     | <b>Varga Lilla</b>       | <a href="mailto:varga.lilla@takarek.hu">varga.lilla@takarek.hu</a>             | +36 30/317 9036 |
| <u>Kelet-Magyarország</u>       | <b>Keresztes Gergely</b> | <a href="mailto:keresztes.gergely@takarek.hu">keresztes.gergely@takarek.hu</a> | +36 30/524 6912 |
| <u>Észak-Kelet Magyarország</u> | <b>Hetényi Levente</b>   | <a href="mailto:hetenyi.levente@takarek.hu">hetenyi.levente@takarek.hu</a>     | +36 20/224 1908 |
| <u>Kelet-Dunántúl</u>           | <b>Mándoki Ágnes</b>     | <a href="mailto:mandoki.agnes@takarek.hu">mandoki.agnes@takarek.hu</a>         | +36 20/235 6466 |
| <u>Nyugat-Dunántúl</u>          | <b>Tarsoly Alfonz</b>    | <a href="mailto:tarsoly.alfonz@takarek.hu">tarsoly.alfonz@takarek.hu</a>       | +36 20/278 8457 |

**További sikeres partneri értékesítést kívánunk!**

**Külső Értékesítés**

**Retail Üzletág**

 **TAKARÉKBANK**

