

Tisztelt Olvasó!

Rovatunk ezúttal az eladókat sújtó adófizetési kötelezettségről szól. Tekintettel arra, hogy a vevő által fizetendő illetékhez képest jóval komolyabb mértékű teherről van szó, így ennek a kérdésnek a tárgyalása gyakorlatilag elkerülhetetlen.

Adózási kötelezettség ingatlan értékesítésével keletkezik, amely kötelezettségének az eladó az adott év adóbevallásakor köteles eleget tenni. Az adóhatóság az adásvételről úgy szerez tudomást, hogy az illetékes földhivatalhoz benyújtott szerződés egy példányát, illetve az eladó adóazonosító jelét is tartalmazó adatlapot megküldi számára a földhivatal. Ennek megfelelően az eladó adóbevallásában köteles szerepeltetni az ingatlan értékesítéséből származó jövedelmét, pontosabban az ezen összeg után fizetendő adót, illetve azt a bevallás benyújtására előírt határidőig köteles befizetni.

Természetesen fontos kérdés, hogy mi képezi az adófizetési kötelezettség alapját. Erre viszonylag egyszerű a válasz: a vételár. Az adóhatóságnak ugyanis nincsen lehetősége „felülbírálni” a szerződésben szereplő összeget, amennyiért megveszi a vevő az ingatlant, az az összeg képezi az adófizetési kötelezettség alapját.

Az adófizetési kötelezettség mértéke az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem összegének a 25%-a. Ismerve az ingatlanok vételárát, ez természetesen egy nagyon komoly mértékű kötelezettség, amely adott esetben alapjaiban rengetheti meg a családi költségvetést. Ebből a szempontból tehát különösen fontos azon szabályok ismerete, amelyek az adózás alapjául szolgáló összeget, így az adóként fizetendő összeget csökkentik. Ezek közül - a teljesség igénye nélkül - néhány alapvető jelentőségű szabályra szeretném felhívni figyelmüket:

1. Adózás szempontjából a vételár csökkenthető az ingatlan megszerzésére fordított összeggel és költségekkel. Az eladó levonhatja tehát a vételárból azt az összeget, amelyet annak idején az ingatlanért vételárként kifizetett, illetve amit az illetékhivatal felé vagyonszerzési illetékként, illetve az ellenjegyző ügyvédnek munkadíjként megfizetett. Szintén levonhatók az ingatlanon elvégzett értéknövelő beruházások. Hangsúlyozandó azonban, hogy minden esetben igazolni is kell ezen összegeket, számlákkal, befizetési igazolásokkal, szerződéssel.

2. Lényeges szempont továbbá, hogy mikor szerezte meg az eladó az értékesíteni kívánt ingatlana tulajdonjogát. Amennyiben ugyanis az értékesítéstől időben visszafele számítva öt évnél korábban szerezte tulajdonjogát, úgy a hatodik éltől kezdve évenként a vételár 10%-át levonhatja az adózás alapját képező összegből. Ennek megfelelően amennyiben a szerzés és az értékesítés közötti időtartam a 15 évet meghaladja, úgy adófizetési kötelezettség nem keletkezik az adásvételből eredően.

3. Végül talán a legfontosabb szabály: amennyiben az eladó az ingatlan értékesítéséből származó jövedelmét arra használja fel, hogy lakóházat vagy lakást vásárol vagy épít, úgy kizárólag abban az esetben köteles adót fizetni, amennyiben nem a teljes jövedelmét használta fel a fentiek szerint. Ez utóbbi esetben is kizárólag a fel nem használt jövedelem összege adóköteles. Természetesen ebben az esetben is igazolni kell a felhasználást, vásárlás esetén szerződéssel, míg építés esetén számlákkal (rendkívül fontos szabály, hogy a számlák önmagukban nem igazolják a lakóingatlan felépítését, kizárólag akkor, ha a felépített lakóingatlan vonatkozásában jogerős használatba vételi engedély is kiadásra került). A felhasználással kapcsolatos kedvezmény azonban kizárólag egy bizonyos időtartamon belül alkalmazható: az értékesítést megelőző egy éven, illetve azt követő 5 éven belül.

Természetesen a fenti szabályokkal kizárólag érintőlegesen tudtam az adózással kapcsolatos rendelkezéseket bemutatni, hiszen meglehetősen bonyolult szabályozásról van szó. Az alapokat ismerve azonban könnyebb az adott jogesetet megítélni, így megfelelő segítséggel jó döntést hozni. Egy biztos: adózni senki sem szeret, arra mégis kötelesek vagyunk. Ha pedig így van, akkor használjuk ki a jogszabályok által felkínált lehetőségeket és kedvezményeket.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd