

## **Az 5% ÁFA kulcs alkalmazhatóságának JOGSZABÁLYI feltételei lakóingatlan és lakás értékesítése esetén**

**2016. január 1-től**

**Az 5% kulcs csak a 2016. január 1. utáni teljesítések, részteljesítések esetében alkalmazható, ha az ÁFA tv. 10. § d) pontja szerinti értékesítés valósul meg.**

Termék értékesítés az ÁFA tv. 10. § d) pont: <sup>12</sup> az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre

### **Szóba jöhető értékesítési esetek:**

- az olyan beépített ingatlan (ingatlanrész) a hozzá tartozó földterülettel együtt, amelynek első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg
- megtörtént a rendeltetésszerű használatbavétel, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év (értékesítés: földhivatali benyújtás!)

### **Az ÁFA tv. 3. számú melléklet I. rész 50. és 51. pontja**

- 50. pont: A 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan, többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert
- 51. pont: A 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan egylakásos lakóingatlan, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert

### **Adómentes értékesítés alá nem tartozik:**

86. §. (1) bekezdés j) pont: a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve annak a beépített ingatlan (ingatlanrésznek) és az ehhez tartozó földrészletnek az értékesítését, amelynek

- ja) első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy
- jb) <sup>130</sup> 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;

- k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését;
- l) az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása

### **Egyéb építési tevékenységhez köthető tudnivalók:**

- Az építési telek önálló értékesítése továbbra is 27% kulcsos.
- Az építéshez felhasznált anyagok önálló értékesítésére az 5% ÁFA nem vonatkozik!
- Az egyéb építési szolgáltatásra (pl. burkolás, szigetelés) az 5% ÁFA nem vonatkozik!
- Ha a lakásingatlan része egy garázs, nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség, arra az 5% ÁFA nem vonatkozik!
- A 2015-ről áthúzódó – a kedvezményes 5% ÁFA hatálya alá tartozó értékesítéseknél csak a 2016-ra vonatkozó részteljesítések, teljesítések esetében lehet az 5% ÁFA kulcsot alkalmazni.
- Félkész, szerkezetkész állapotú ingatlan értékesítésére is lehet az 5% ÁFA kulcsot alkalmazni
- Társasház építésére is alkalmazható az 5% ÁFA kulcs.
- Az adóvisszatérítési támogatással kapcsolatban felmerült kérdésekre a Nemzetgazdasági Minisztérium Ügyfélszolgálatához lehet/kell fordulni; [ugyfelszolgalat@ngm.gov.hu](mailto:ugyfelszolgalat@ngm.gov.hu)

Az alábbiakban megfogalmazott esetek és a esetek azokra az adózási szituációkra tekinthetők érvényesnek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírásoknak maradéktalanul megfelelnek.

### **Előforduló tipikus esetek:**

1. *Magánmegrendelő, új építésű projekt, 2016. január 1. utáni szerződéskötés esetén:*
  - a. Ha az anyagot, és a munkadíjat a generálkivitelező számlázza, a számlázandó ÁFA mértéke 5%.
  - b. Ha az anyagot megrendelő saját nevére kéri, a vállalkozóval csak a munkadíjra szerződik, abban az esetben a számlázandó ÁFA mértéke 27%, mert nem valósul meg az ÁFA tv. 10. § d) pont szerinti **ingatlan átadás**.

- c. Ha bizonyos tevékenységeket a megrendelő saját hatáskörben tart, tehát nem teljes körű a generálkivitelezői szerződés. csak a vállalkozó általi építés-szerelés kerül átadásra, abban az esetben az 5% kulcs csak erre az átadott építési-szerelési tevékenységre alkalmazható.
- d. Ha a vállalkozó 2016-ban szerkezetkész építésre szerződik, arra a számlázandó ÁFA mértéke 5%.

## 2. Magánmegrendelő, 2015-ben elkezdett projekt, 2016-ban megkötött, önálló szerződése esetén:

- a. Ha a vállalkozó **készültségi fok alapján** mint generálkivitelező résszámlák formájában számláz a megrendelő magánszemélynek, abban az esetben 2016-ra 5%, 2015-re 27% az alkalmazandó ÁFA mértéke.
- b. Ha az anyagot a megrendelő saját nevére kéri, a vállalkozóval pedig építés-szerelésre szerződik az ÁFA tv. 10. § d) pontjában meghatározott értékesítési céllal, amelynek végeredménye ingatlan átadás, abban az esetben a vállalkozói díj 5% ÁFA mértékkel kerülhet számlázásra.
- c. Ha bizonyos tevékenységeket megrendelő saját hatáskörben tart, tehát nem teljes körű a generálkivitelezői szerződés, az 5% ÁFA mérték ingatlan átadásra (ÁFA tv. 10. § d) pontja szerint) alkalmazható
- d. Ha 2016-ban a vállalkozó szerkezetépítésre szerződik a megrendelővel, és azt a befejezéskor átadja, abban az esetben a vállalkozó által végzett szerződés szerinti tevékenységre teljes körűen alkalmazható az 5% ÁFA kulcs.

## Lakásfelújítás ÁFA besorolása:

A jelenlegi információk alapján az felújítás esetén csak akkor jöhet szóba a kedvezményes 5% ÁFA kulcs alkalmazása, ha a felújítás építési engedély- vagy bejelentési kötelezettséggel járó olyan átalakítást jelent, amely a meglévő lakóingatlan használhatósági fokát egyértelműen megnöveli. Alap esetben a felújítási tevékenység 27%-os ÁFA kulcs alá tartozik.

## Az állásfoglalás érvényessége:

Tekintettel arra, hogy a napi gyakorlat óhatatlanul újabb jogszabály korrekciókhoz vezethet, a jelen szaktanács érvényességét 6 hónapban szabjuk meg.

Budapest, 2016. február 15.

Győri István

ETL CONSULTING MAGYARORSZÁG Kft.