

Gyakorlati tudnivalók a visszatérő 5%-os lakásáfa kapcsán

Mint mindenki előtt ismert a sajtóból, 2021. január 1-jétől bizonyos feltételek együttes fennállása esetén 27% helyett 5%-os Áfa terheli az újépítésű lakások értékesítését, valamint az újépítési lakások vállalalkozási szerződés keretében történő megépítése kapcsán az építési szolgáltatás ellenértékét.

Számos gyakorlati kérdés merül fel azonban a kedvezményes áfa kulcs alkalmazhatósága kapcsán.

Az első és legfontosabb feltétel, hogy a kedvezményes 5%-os adómértékkel Áfa-s számla, csak nem áfa adóalany magánszemély vásárló, illetve megrendelő részére állítható ki.

Sokszor nem egyértelmű azonban a felek számára, hogy egyenes vagy fordított adózás alkalmazandó-e?

Amennyiben a magánszemély áfa alanyiságot választ az újépítésű lakás vonatkozásában, vagy korábban az Áfa törvény szerint sorozatjeggyel értékesített lakás ingatlanokat, akkor ez esetben az ügyletet ún. **fordított Áfa-s lesz**, és az ügylet típusától függően az építkezés megrendelője, illetve adásvétel esetén **a vevő** vállalja be és fizeti meg az állam felé, mely esetben a számlában is utalni kell a fordított adózás tényére.

Természetesen a fordított áfa alkalmazása esetén is az 5%-os Áfa az irányadó, amely 5%-os Áfa korlátozás nélkül levonható Áfa-nak minősül. Nem mindegy azonban tehát, hogy mi szerepel a szerződésben és ennek megfelelően a számlán a vételár tekintetében!

Miért lehet ennek még jelentősége?

Azért, mert 2021-től az 5%-os Áfa-val terhelt és akár CSOK-os támogatással megvalósuló ingatlanértékesítés, illetve építési ügyletek esetén is vissza lehet a vevőnek, illetve építetőnek igényelni az Áfa-t, **abban az esetben, ha az ügyletre a fordított adózás szabályai irányadók**, azaz az épület vevője, illetve az építkezés megrendelője áfa alanynak minősül.

Ezért jövőre érdemes megfontolnia a nem Áfa alany magánszemélyeknek, hogy az ingatlan vásárlás tekintetében Áfa alanyiságot válasszanak, hiszen az áfa visszaigényelhető lesz ez esetben korlátozás nélkül függetlenül attól, hogy a vásárlásra, illetve az építkezésre preferált kistélephelyen kerül-e sor és függetlenül attól, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére sor kerül-e vagy sem.

Az előző bekezdésben foglaltak mellett **a második legfontosabb feltétel**, hogy csak abban esetben terheli 5%-os Áfa az ügyletet, ha az ingatlan első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy az 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 nem telt el 2 év.

Vonatkozik-e a kedvezményes áfa a felújított lakásokra?

Főszabály szerint lakásfelújítás esetén, ha **az nem jár rendeltetésmódosítással nem vehető igénybe az 5%-os Áfa**.

Hivatkozással viszont a NAV 2016/13. sz. adózási kérdésben adott válaszára, **ha a felújítás kapcsán rendeltetésmód-változás is történik és szükségessé válik új használatbavételi engedélyezési vagy**



tudomásulvételi eljárás, azaz Áfa törvény szerint már új használatbavétel is szükségessé válik, akkor alkalmazható az 5%-os Áfa. Tehát pl. egy leromlott állapotú irodaként, vagy üzletként nyilvántartott ingatlan felújítása és lakásként történő átminősítése esetén, vagy ha egy befejezetlen lakásingatlan befejezésére kerül sor, melynek eredményeképp használatbavételi eljárás vagy bejelentés válik szükségessé a vonatkozó építési jogszabályok szerint, akkor is alkalmazható lesz a kedvezményes áfa kulcs.

A kedvezményes adómértékre való jogosultság **harmadik feltétele**, hogy a többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 150 négyzetmétert, míg az egylakásos lakóingatlan összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert.

A **negyedik feltétel**, hogy a kedvezményes 5%-os Áfa mérték abban az esetben lesz alkalmazandó, ha az **Áfa. törvény szerint az ügylet teljesítésének dátuma 2021. január 1. és 2022. december 31. közötti**. Ez azt jelenti, hogy az előleg és részletfizetés esetén is csak ez az időintervallum vehető figyelembe.

Tehát 2021. január 1-je előtt nem lehet 5%-os Áfa-val kiállítani az előleg vagy részletfizetésre vonatkozó számlát, ha a törvénymódosítást a javaslattal azonos tartalommal fogadja el az országgyűlés. Ugyanakkor az átmeneti szabályok szerint az 5%-os áfa mérték alkalmazandó lesz akkor is, ha a teljesítési időpont a 2023. január 1. napjával kezdődő és 2026. december 31. napjával záruló időszakra esik, feltéve, hogy építési engedélyhez kötött építési munka esetén a lakóingatlan építésére az építési engedély 2022. december 31. napjáig véglegessé vált vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység legkésőbb 2022. december 31. napján bejelentetésre került.

Ha bizonytalan bármely ingatlan ügylete lebonyolításával kapcsolatban, akár jogi, akár adózási kérdése van, keressen bennünket bizalommal! Minden ügylet tervezhető, segítünk Önnek megtalálni a legoptimálisabb megoldást.

Ha pedig már a vásárlásnál tart és az adás-vétel nem igényel egyedi tanácsadást, akkor látogasson el **új, e-szolgáltatási weboldalunkra, ahol az ingatlan árától független, fix áron intézheti ingatlan eladását bármikor, bárhol, személyes érintkezés nélkül, beleértve a földhivatali ügyintézkést is!**

Várjuk a www.ekrs.hu oldalon is!