



KOVÁCS RÉTI SZEGHEŐ  
ÜGYVÉDI IRODA

## **Változások az ingatlan és vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelem adózásában**

Fő szabályként, ha egy magánszemély ingatlant értékesít, akkor az ebből származó jövedelme meghatározása során a bevételből levonja – többek között – az ingatlan megszerzésére fordított összeget.

2019. január 1-jétől a jogszabály rendelkezik arról, ha a magánszemély ingatlan formájában szerez adóköteles bevételt (például kifizetőtől, ingyenes juttatás, eszközátadás keretében, egyéb jövedelemként), és ezt az ingatlant a későbbiekben értékesíti, akkor szerzési értéként azt a jövedelmet lehet figyelembe venni, amelyre tekintettel az ingatlan megszerzésekor adófizetés történt. Mit jelent ez a gyakorlatban?

Ha például egy a magánszemély ellenérték nélkül kapott kifizetőtől egy 10 millió forint értékű lakóingatlan - mondjuk a társaság egyik tagja a társaságtól térítés nélkül szerez ingatlant -, akkor erre tekintettel egyéb jövedelem jogcímén adófizetési kötelezettsége keletkezett az ingatlan megszerzésekor. Abban az esetben, ha később a magánszemély ezt az ingatlant eladja, akkor a jövedelemszámításakor az ingatlan szerzési értékeként 10 millió forintot vehet figyelembe.

Szintén 2019. január 1-jétől hatályos szabály rendelkezik az illetékmentesen megszerzett vagyoni értékű jog átruházása esetén a megszerzésre fordított érték megállapításáról. Eszerint amennyiben a magánszemély vagyoni értékű jogot (pl. haszonélvezetet, használatot) értékesít, melyet örökléssel vagy ajándékozással szerzett meg, és a szerzéskor nem fizetett illetéket, akkor a megszerzésre fordított értéket ugyanúgy kell megállapítani, mint az ilyen módon megszerzett ingatlan esetén. Ez azt jelenti, hogy örökléssel szerzett vagyoni értékű jog esetén a hagyatéki leltárban feltüntetett érték, ajándékozással szerzett vagyoni értékű jog esetén az átruházásból származó bevétel 75 százaléka minősül szerzési értéknek és ennek figyelembe vételével kell az adóalapot megállapítani.