

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatalunkhoz érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adjuk:

A telefonon történt egyeztetést követően a korábban megküldött levelünkben foglaltakat fenntartjuk, és az alábbiakkal egészítjük ki.

A Fény Felé Alapítvány vállalkozási szerződés keretében 12 fő fogyatékkal élő ember számára, támogatott lakhatást szolgáló 275 nm-es ház építésére köt vállalkozási szerződést. A beadványban rendelkezésünkre bocsátott információk alapján a vállalkozási szerződés keretében megépülő ház a szociális törvény szerint lakóépületnek minősül és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. § (1) bekezdése egyszerű bejelentéshez kötött. Az épület várhatóan 2019. december 20-ig átadására kerül. Az épület hasznos alapterülete 275 nm és garázs és lift megépítésére is sor kerül. A kérdésük arra vonatkozik, hogy számlázhatja-e a kivitelező az ingatlan építését és átadását 5 %-os adómértékkel?

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 82. § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet I. rész 2016. január 1-jétől hatályos 50-51. pontjai alapján 5%-os adómérték alá tartozik a következő termékek értékesítése:

- az Áfa tv. 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,
- az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan egylakásos lakóingatlan, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert.

Az idézett rendelkezésből következően az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén alkalmazható a kedvezményes áfakulcs az új lakóingatlan értékesítésekre:

- az ügylet az Áfa tv. értelmében termékértékesítésnek minősüljön
- az egylakásos új lakóingatlan összes hasznos alapterülete ne haladja meg a 300 négyzetmétert, vagy
- a többlakásos új lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás összes hasznos alapterülete ne haladja meg a 150 négyzetmétert.
- az adófizetési kötelezettség keletkezésének időpontja 2020. január elsejét megelőző időpontra essen.

Abban a tekintetben, hogy a lakóingatlan, lakás vonatkozásában termékértékesítés valósul-e meg, nem a termékértékesítés köznap fogalmát, hanem az Áfa tv. termékértékesítésre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

A termékértékesítés alaptényállását az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése tartalmazza, amely szerint termék értékesítése a birtokba vehető dolog átengedése, amely az átvevőt tulajdonosként való rendelkezésre jogosítja, vagy bármely más, a birtokba vehető dolog szerzése szempontjából ilyen joghatást eredményező ügylet.

Ezen felül két további termékértékesítési tényállásnak van jelentősége az ingatlanértékesítések körében. Az egyik ezek közül az Áfa tv. 10. § a) pontja, amely szerint termékértékesítés a termék birtokbaadása olyan ügylet alapján, amely a termék határozott időre szóló bérbeadásáról vagy részletvételéről azzal a kikötéssel rendelkezik, hogy a jogosult a tulajdonjogot legkésőbb a határozott idő lejártával, illetőleg az ellenérték maradéktalan megtérítésével megszerzi. A másik rendelkezés az Áfa tv. 10. § d) pontja, amely úgy

rendelkezik, hogy termékértékesítés az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre.

Álláspontunk szerint a kérdéses esetben az építési-szerelési munkával létrehozott Kincsesláda Ház átadása a Fény Felé Alapítvány részére az Áfa tv. 10. § d) pontjának tényállását valósítja meg.

A lakóingatlan fogalmát az Áfa tv. 259. § 12. pontja az alábbiakban határozza meg: 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.

Új ingatlan körébe a beépítés alatt álló, illetve azok a beépített ingatlanok tartoznak, amelyeknek az első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy az első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év.

Az Áfa tv. 84. § (1) bekezdése értelmében a fizetendő adó megállapítására főszabályként a teljesítéskor érvényes adómértéket kell alkalmazni.

Az Áfa tv. 10. § d) pontjában foglalt tényállásból levezethető, hogy az ilyen típusú ügyletek akkor valósulnak meg tényállásszerűen, amikor az ingatlan átadása megtörténik.

Főszabályként tehát az ilyen ingatlanátadás azzal a nappal teljesül az Áfa tv. 55. §-a alapján, amikor a felek között a tényszerű átadás és ehhez kapcsolódóan az átvétel megtörténik.

Azonban kérdéses, hogy hogyan kell számlázni, ha az ingatlan átadása nem egyetlen alkalommal, annak befejezésével, hanem szakaszonként történik. Az Áfa tv. 57. §-a úgy rendelkezik, hogy termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében, ha az ügylet tárgya természetben osztható és a részteljesítésnek egyéb akadálya nincs, a részteljesítés is teljesítés. Azaz, ha a felek nem a kész épületnek a munkálatok befejeztével történő egyszeri átadásában, hanem az egyes készülségi fokoknak a beruházás folyamatában történő átadásában állapodtak meg - akkor egy adott készülségi fok átadása az Áfa tv. vonatkozásában részteljesítésként teljesítési időpontot generál.

Amennyiben tehát a Kincsesláda Ház értékesítés teljesítésének/részteljesítésének időpontja 2019. december 31. napjára, vagy ezt megelőző időpontra esik és a fent kifejtett együttes feltételek teljesülnek, akkor a kivitelező 5 %-os adómértékkel állítja ki a számlát az alanyi adómentességet választott adózó részére.

A leírtakon túl adófizetési kötelezettség keletkezik, ha a termékértékesítés teljesítését megelőzően az ellenértékbe beszámítható vagyoni előnyt juttatnak (a továbbiakban: előleg), a fizetendő adót pénz vagy készpénz-helyettesítő fizetési eszköz formájában juttatott előleg esetében annak jóváírásakor, kézhezvételekor kell megállapítani (Áfa tv. 59. §). A jóváírt, kézhez vett, megszerzett előleget úgy kell tekinteni, mint amely a fizetendő adó arányos összegét is tartalmazza. Ebből következően amennyiben a Kincsesláda Ház átadását átvételét

megelőzően előleg fizetés teljesül 2019. december 31-ig arra a kedvezményes 5%-os adómértéket kell alkalmazni.

Tájékoztatnom továbbá, hogy az Áfa tv. 327.§-ának átmeneti szabálya fenntartja a kedvezményes adómérték alkalmazhatóságát a 2019. december 31. napját követő, de 2024. január 1. napját megelőző teljesítési időponttal értékesített lakóingatlanok vonatkozásában. Ugyanakkor nem irányadó valamennyi, az említett időszakban teljesülő értékesítésre nézve, csupán azokra, amelyek esetében a lakóingatlan építésének engedélyezésére, illetve bejelentésére legkésőbb 2018. november 1. napjával sor került. Ezen rendelkezésben leírt feltételek meglétét csak akkor kell vizsgálni, ha a Kincsesláda Ház teljesítésének, részteljesítésének, előleg fizetésének időpontja 2019. december 31. napját követő időpontra esik.

Tájékoztatjuk, hogy a válaszlevélben részletezettek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Tisztelettel:

Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Központi Irányítás
Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály