

Adózás ingatlanból származó jövedelem esetén

Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem

59. § Az ingatlan átruházásából, a vagyoni értékű jog visszterhes alapításából, átruházásából (végleges átengedéséből), megszüntetéséből, ilyen jogról való végleges lemondásból (a továbbiakban: a vagyoni értékű jog átruházása) származó jövedelmet azon a napon kell megszerzettnek tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) a földhivatalhoz benyújtották. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni értékű jog átruházása esetén a jövedelemszerzés időpontja az a nap, amikor az erre vonatkozó szerződés kelt.

60. § (1)

(2) Az ingatlan, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jog megszerzése időpontjának azt a napot kell tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) a földhivatalhoz - illetve 1986. július 1. napja előtt az illetékhivatalhoz - benyújtották. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni értékű jog szerzési időpontjának az erről szóló szerződés szerinti időpontot kell tekinteni. Öröklés esetén az örökség megnyíltának napját kell a szerzés időpontjának tekinteni. Ha jogi személy 1989. január 1. napja előtt értékesített ingatlant a magánszemély részére, az ingatlan megszerzésének időpontja a szerződéskötés napja.

(3) A földrendezés vagy kisajátítás során kapott csereingatlan szerzési időpontjának az eredeti ingatlan szerzési időpontját kell tekinteni. A földingatlan tulajdonjogának megszerzését követően az oda felépített épület (épületrész) esetében a szerzést a földterület tulajdonjoga megszerzésének időpontjával kell azonosnak tekinteni.

(4)

61. § (1) Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevétel minden olyan bevétel, amelyet a magánszemély az átruházásra tekintettel megszerez. A bevételnek nem része a kapott ellenértékből az egyéb jövedelemnek minősülő, az ingatlannak, a vagyoni értékű jognak a szerződéskötés időpontjában ismert szokásos piaci értékét meghaladó összeg. Ilyennek minősül különösen az eladási ár, a cserében kapott dolognak a jövedelemszerzés időpontjára megállapított szokásos piaci értéke, valamint az ingatlan, a vagyoni értékű jog gazdasági társaság vagy más cég részére nem pénzbeli hozzájárulásként (nem pénzbeli betétként) történő szolgáltatása esetén a vagyontárgynak a társasági szerződésben, más hasonló okiratban meghatározott értéke.

(2)-(3)

(4) A termőföldről szóló törvényben meghatározott birtokösszevonási célú önkéntes földcsere e törvény alkalmazásában nem minősül átruházásnak (értékesítésnek). Amennyiben a cseréhez kapcsolódóan értékkiegyenlítés is történik, az e címen kapott pénzösszeg vagy más vagyoni érték az azt szerző magánszemély egyéb jövedelmének számít.

62. § (1) Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó - a 63. § (5) bekezdésének rendelkezését is figyelembe véve megállapított - bevételből le kell vonni az átruházó magánszemélyt terhelő következő igazolt költségeket, kivéve azokat, amelyeket valamely tevékenységéből származó bevételével szemben költségként elszámolt:

a) a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat;

b) az értéknövelő beruházásokat;

c) az átruházással kapcsolatos kiadásokat, ideértve az adott ingatlannal kapcsolatban az állammal szemben vállalt kötelezettség alapján igazoltan megfizetett összeget is.

(2) A megszerzésre fordított összeg az átruházásról szóló szerződés (okirat, bírósági, hatósági határozat) szerinti érték, a cserébe kapott ingatlan, illetve vagyoni értékű jog esetében a csereszerződésben rögzített érték, ezek hiányában az az érték, amelyet az illeték megállapításához figyelembe vettek. Öröklés esetén, vagy ha az átruházott ingatlant, illetve vagyoni értékű jogot a magánszemély ajándékba kapta, a megszerzésre fordított összeg az, amelyet az illeték megállapításához figyelembe vettek. A kárpótlásról szóló törvényekben szabályozott vételi jog gyakorlása során szerzett termőföld, erdő művelési ágú föld esetében a megszerzésre fordított összegnek - ha a jövedelmet nem a 64. § (1) bekezdés rendelkezése szerint kell megállapítani - a vételi jog gyakorlása során vételárként szereplő összeget kell tekinteni. Ha a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakást a magánszemély megvásárolja, akkor megszerzésre fordított értéknek a szerződésben szereplő tényleges vételárat kell érteni.

(3) Ha a megszerzésre fordított összeg a (2) bekezdés rendelkezései szerint nem állapítható meg, akkor a bevételt annak 75 százalékaival kell csökkenteni.

(4) Az ingatlan átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés rendelkezései szerint kiszámított összeg (e bekezdés alkalmazásában: számított összeg). Ezt követően a jövedelmet úgy kell megállapítani, hogy a számított összeget csökkenteni kell, ha az átruházás - a megszerzés évét követő évet első évnek tekintve -

- a) a hatodik évben történik, a számított összeg 10 százalékaival,
- b) a hetedik évben történik, a számított összeg 20 százalékaival,
- c) a nyolcadik évben történik, a számított összeg 30 százalékaival,
- d) a kilencedik évben történik, a számított összeg 40 százalékaival,
- e) a tizedik évben történik, a számított összeg 50 százalékaival,
- f) a tizenegyedik évben történik, a számított összeg 60 százalékaival,
- g) a tizenkettedik évben történik, a számított összeg 70 százalékaival,
- h) a tizenharmadik évben történik, a számított összeg 80 százalékaival,
- i) a tizennegyedik évben történik, a számított összeg 90 százalékaival,
- j) a tizenötödik évben vagy később történik, a számított összeg 100 százalékaival.

(5) A vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem az (1)-(3) bekezdés rendelkezései szerint kiszámított összeg, azzal, hogy nem számít bevételnek az 1982. január 1-je előtt szerzett vagyoni értékű jog átruházásából származó vagyoni ellenérték.

(6)-(8)

63. § (1) Az ingatlan és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után az adó mértéke 25 százalék. Az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítani és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései szerint befizetett adóból visszajár (vagy nem kell azt megfizetni) az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem azon része utáni adó (lakásszerzési kedvezmény), amely összeget a magánszemély saját maga vagy közeli hozzátartozója, volt házastársa részére a jövedelem megszerzésének időpontját megelőző 12 hónapon vagy az azt követő 60 hónapon belül lakáscélú felhasználásra fordított (a lakásszerzési kedvezmény alapja). A lakásszerzési kedvezményre vonatkozó rendelkezések alkalmazásában lakáscélú felhasználás:

a) a belföldön fekvő lakás tulajdonjogának, a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak adásvétel vagy más visszerthes szerződés keretében történő megszerzése;

b) a belföldön fekvő lakótelek tulajdonjogának adásvétel vagy más visszerthes szerződés keretében történő megszerzése, ha azon a magánszemély, közeli hozzátartozója vagy volt házastársa az említett időtartamon belül lakást épít, építtet;

c) a belföldön fekvő lakás építése, építtetése;

d) a belföldön fekvő lakás alapterületének növelése, ha legalább egy lakószobával történő bővítést eredményez;

e) a belföldön fekvő lakás legalább a (6) bekezdésben meghatározott időtartamra szóló haszonélvezetének, használatának vagy bérleti jogának megszerzése;

f) az idősek otthonában vagy a fogyatékos személyek lakóotthonában biztosított férőhely visszavásárlási és továbbértékesítési jog nélküli megszerzése (ideértve a térítési díj előre történő megfizetését is).

(3) A magánszemély a lakásszerzési kedvezményt az igazolt lakáscélú felhasználás adóhatóságnak történő bejelentésével egyidejűleg adóvisszaigénylással, vagy ha a lakáscélú felhasználás az adó megfizetése előtt történt, akkor az adóbevallásában érvényesíti.

(4) A lakáscélú felhasználás igazolására a következő okiratok szolgálnak:

a) lakótelek, lakás tulajdonjogának, haszonélvezetének, használatának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak a megszerzése esetén az érvényes szerződés és a földhivatalhoz benyújtott bejegyzési kérelem, valamint az összeg felhasználását igazoló okirat;

b) lakás bérleti jogának megszerzése esetén az érvényes szerződés és az összeg felhasználását igazoló okirat;

c) lakás építése, építtetése és lakás alapterületének növelése esetén a jogerős használatbavételi engedély, valamint az összeg felhasználását igazoló, a használatbavételi engedély kelte napjáig, illetve a használatbavételi engedélyben megjelölt feltételek teljesítése határidejéig kibocsátott, az építési engedély jogosultja nevére kiállított számla;

d) idősek otthonában, illetve fogyatékos személyek lakóotthonában biztosított férőhely megszerzése esetén az elhelyezés alapjául szolgáló okirat, valamint az összeg felhasználását igazoló okirat;

e) az *a)*-*d)* pont szerint megállapított okirat, valamint rokonsági fokot vagy a korábbi házasságot igazoló közokirat, ha a lakáscélú felhasználás (részben vagy egészben) közeli hozzátartozó, illetve volt házastárs részére történt.

(5) Amennyiben a (2) bekezdésben említett cél megvalósítása a magánszemély és/vagy más magánszemély által igénybe vett, a következő források felhasználása terhére (is) szervezett ügyletben történik

a) az adott ügyletben lakásszerzési kedvezmény érvényesítésével ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem,

b) adómentes lakáscélú munkáltatói támogatás,

c) kamatkedvezménnyel nyújtott lakáscélú munkáltatói hitel,

d) lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított összeg,

e) a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet alapján nyújtott közvetlen támogatás,

f) a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet alapján kamattámogatással folyósított kölcsön,

g) az e törvény szerint törlesztési adókedvezmény érvényesítésével lakáscélú hitel,

akkor a magánszemély az adott ügyletben nem érvényesíthet lakásszerzési kedvezményt az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmének arra a részére, amely e jövedelem és az *a)*-*g)* pontban említett források együttes összegéből a (4) bekezdésben említett okiratok által igazolt összegek együttes értékét meghaladja.

(6) Ha a magánszemély vagy közeli hozzátartozója, volt házastársa a lakásszerzési kedvezmény alapjául szolgáló lakást, jogot a megszerzéséről szóló szerződés megkötésének - építés, építtetés, bővítés esetében a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének - évében vagy az azt követő öt évben átruházza, akkor az átruházás adóévében ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelemként veszi figyelembe a magánszemély által a lakásszerzési kedvezmény alapjaként érvényesített összeget. E rendelkezés irányadó

akkor is, ha a kedvezmény alapjául szolgáló jog bármely más ok (kivéve a magánszemélyen, közeli hozzátartozóján, volt házastársán kívülálló okot) miatt az említett időtartamon belül megszűnik.

(SZJA törvény)