

TÁJÉKOZTATÓ

Egyes 2015. december 31. napját követően teljesített lakóingatlan-értékesítésekhez kapcsolódóan 2016. január 1. napja előtt fizetett előlegek áfa elszámolása

Az egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő módosításáról szóló 2015. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Módosító törvény) 2016. január 1. napjával kezdődő hatállyal módosította az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényt (továbbiakban: Áfa tv.). A Módosító törvény – az Áfa tv. 3. számú mellékletének körét kiegészítő – 24. §-ának megfelelően az előbbi időponttól, azaz 2016. január 1. napjától kezdődően kedvezményes 5%-os adómértékkel adózik az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan lakások (lakóingatlanok) értékesítése, amelyek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150, illetve a 300 négyzetmétert. A 150 négyzetméteres küszöbérték a többlakásos lakóingatlanban kialakítandó, vagy kialakított lakásra, míg a 300 négyzetméteres küszöbérték az egylakásos lakóingatlanra vonatkozik. Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) és jb) alpontja alá azok a lakóingatlanok tartoznak, amelyek első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg, vagy az első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavétel és az értékesítés között még nem telt el két év.

Az Áfa tv. – a Módosító törvény 23. §-ának megfelelően beiktatott – 300. §-a értelmében a kedvezményes 5%-os adókulcsot azon értékesítésekre kell először alkalmazni, amelyek esetében az Áfa tv. 84. §-a szerinti időpont (a fizetendő adó megállapításának időpontja) 2016. január 1-jére vagy azt követő napra esik. Az Áfa tv. 84. § (2) bekezdés b) pontja értelmében előleg fizetése esetén a fizetendő adó megállapításakor érvényes adómértéket kell alkalmazni. Az Áfa tv. 59. § (1) bekezdése értelmében a fizetendő adót az előleg jóváírásakor, kézhezvételekor kell megállapítani. Az Áfa tv. 59. § (2) bekezdése értelmében a jóváírt, kézhez vett előleget úgy kell tekinteni, mint amely a fizetendő adó arányos összegét is tartalmazza.

A fentebb ismertetett rendelkezések értelmében, amennyiben a vevő a kedvezményes 5%-os adómértékkel adózó lakóingatlan-értékesítéshez kapcsolódóan 2016. január 1. napját megelőzően fizet előleget, az előleg után a 2016. január 1. napját megelőzően hatályos rendelkezések értelmében 27%-os adómértékkel kell az adót megállapítani.

Azon 5%-os adómértékkel adózó lakóingatlan-értékesítések esetében, amelyekkel összefüggésben 2016. január 1. napját megelőzően fizettek előleget, a helyes adóalap és fizetendő adó kiszámításának módja attól függ, hogy a felek egymás között áfa nélküli ellenértékben (nettó összeg plusz áfa), vagy az áfával növelt ellenértékben (bruttó ár, amely az áfát is tartalmazza) állapodtak meg. Amennyiben a felek nem rendelkeztek kifejezetten az áfáról, a bírósági gyakorlat értelmében a megállapított ellenértéket úgy kell tekinteni, hogy az az áfa összegét is tartalmazza.

1. Amennyiben az ellenérték áfa nélküli ár

Ebben az esetben a nettó (áfa nélküli) ellenértékből kell levonni az előleg nettó (áfa nélküli) összegét, és a különbözetre kell felszámítani az 5%-os áfát.

Példa:

Szerződés szerinti ellenérték	30.000.000 Ft + áfa
2016. január 1. napja előtt megfizetett előleg	6.350.000 Ft
Előleg adóalapja és adó összege 27%-os adómérték mellett	4.999.990 +1.350.010 (áfa)

Az előleg levonása után fennmaradó adó nélküli fizetendő összeg:

$30.000.000 - 4.999.990 = 25.000.010$ Ft

Az előleg levonása után fennmaradó adóval növelt fizetendő összeg:

$25.000.010 * 1,05 = 26.250.011$ Ft

Összesen

adóalap 30.000.000 Ft + áfa 2.600.010 (1.350.010+1.250.000)

2. Amennyiben az ellenérték áfával növelt ár

Ebben az esetben a bruttó (áfával növelt) árból kell az előleg bruttó (áfát is tartalmazó) összegét levonni, majd a különbözetre jutó adót az új adómérték (5%) alkalmazásával, felülről számolva (4,76%) kell megállapítani, mivel a kivonás eredményeként kapott összeg is bruttó összeg.

Példa:

Szerződés szerinti áfát is tartalmazó ellenérték	30.000.000 Ft
2016. január 1. napja előtt megfizetett előleg	6.350.000 Ft
Előleg adóalapja és adó összege 27%-os adómérték mellett	4.999.990 +1.350.010 (áfa)

Az előleg levonása után fennmaradó adót is tartalmazó fizetendő összeg:

$30.000.000 - 6.350.000 = 23.650.000$ Ft.

A 23.650.000 Ft adóalapja és adó összege (5%-os kulccsal):

adóalap 22.524.260 Ft és adó 1.125.740 Ft

Összesen:

adóalap 27.524.250 Ft(4.999.990+22.524.260) + adó 2.475.750 Ft(1.350.010+1.125.740)

[NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/47887/2015.– NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2216954715/2015.]