

5 %-os lakás áfa: az EU Áfa irányelvével ellentétes a Törvényalkotási Bizottság módosító javaslata. (2018.11.09)

Már augusztusban sürgettem, hogy minél előbb meg kell alkotni az átmeneti szabályokat a kedvezményes 5%-os lakás áfa megszűnésére. A kedvezményes lakás áfa megszűnése ugyanis nagy fokú bizonytalanságot okozott a piac számára. Ezt a bizonytalanságot szüntette meg a T/2931-es törvényjavaslat 61.§-sa, mely így rendelkezik:

„Az Áfa tv. a következő 327. §-sal egészül ki:

*327. § (1) A lakóingatlan-értékesítés általános forgalmi adó mértékére a 2019. december 31-én hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a 84. § szerint megállapított időpont 2019. december 31. napját követi, feltéve, hogy az alábbi feltételek 2019. december 31-én **együttesen** fennállnak:*

a) a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének céljából az ehhez szükséges okiratot (különösen az adásvételi szerződést) az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották,

b) az adott lakóingatlan legalább szerkezetkész állapotúnak minősül és

c) a b) pontban foglaltak teljesüléséről a lakóingatlan értékesítője az állami adóhatóság részére az e célra rendszeresített nyomtatványon nyilatkozatot tesz.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja alkalmazásában szerkezetkész állapotú lakóingatlannak minősül az a lakóingatlan, amelynek külső határoló szerkezetei (falazattal, földem- és tetőszerkezettel, nyílászáróval, a kivitelezési dokumentációtól függően kéménnyel, erkéllyel, külső lépcsőszerkezettel együtt) elkészültek."

A beruházóknak és a kivitelezőknek azonban ez sem volt elég és minden szakmai megfontolást nélkülöző újabb javaslatokkal álltak elő. Sajnálatos módon a Pénzügyminisztérium helyt adott ezeknek a követeléseknek és a Parlament Törvényalkotási Bizottsága T/2931/11. számon módosító indítványt nyújtott be, melyben törölnék a törvényjavaslat eredeti szövegét és helyébe az alábbi normaszöveg kerülne:

„327. § E törvény 2019. december 31-én hatályos 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontja szerinti lakóingatlan-értékesítés általános forgalmi adó mértékére a 2019. december 31-én hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a 84. § szerint megállapított időpont a 2020. január 1. napjával kezdődő és 2023. december 31. napjával záruló időszakra esik, feltéve, hogy

- a) építési engedélyhez kötött építési munka esetén a lakóingatlan építésére 2018. november 1. napján van végleges építési engedély, vagy
- b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet legkésőbb 2018. november 1. napján bejelentették."

Ez a javaslat az Európai Unió 2006/112. EK Áfa irányelvével ellentétes.

Az Áfa fizetési kötelezettség a teljesítéshez kötődik. A teljesítési időpont helyett az áfa fizetési kötelezettség egy termék gyártási, engedélyezési tervének időpontjához kötése ellentétes az áfatörvénnyel.

Áfa tv. 55. § (1) bekezdése szerint „Az adófizetési kötelezettséget annak a ténynek a bekövetkezése keletkezteti, amellyel az adóztatandó ügylet tényállásszerűen megvalósul (a továbbiakban: **teljesítés**)”.

Áfa tv. 56. § „A fizetendő adót – ha e törvény másként nem rendelkezik – a teljesítéskor kell megállapítani.”

Áfa tv. 84. § (1) bekezdés „A fizetendő adó megállapítására a teljesítéskor érvényes adómértéket kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően: b) előleg fizetése esetében, a fizetendő adó megállapításakor érvényes adómértéket kell alkalmazni.”

Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdése alapján áfa köteles a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet első értékesítése.

Az Áfa tv. 259. § E törvény alkalmazásában 12. **lakóingatlan**: 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;

Az áfatörvényben foglaltaktól eltérést más jogszabály (Építési törvény) nem állapíthat meg. Az építési engedély megléte az áfa fizetés mértékére semmilyen kihatással nem bír. A teljesítéskor érvényes adómértéket **kell** alkalmazni. Egy építési engedély nem írhatja felül az Áfa törvény rendelkezéseit. Az Áfa harmonizált adónem, az Áfa szabályok módosítása nem nemzeti hatáskör. Az építési engedély nem felel meg a termékértékesítés fogalmának.

Az Áfa törvény 10.§ d) pontja szerint *termékértékesítésnek minősül az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre.*

A T/2931-es törvényjavaslat eredeti szövege jogértelmezéssel az Áfa törvényből levezethető.

A szerkezetkész állapotú lakás már terméknek minősül, ingatlannyilvántartásba bejegyezhető. Ha ez 2019. december 31-ig megtörténik és a részteljesítésről a vevő felé számla kibocsátás történik, akkor ez a termékértékesítés még az 5% -os áfa mérték alá tartozik. Az **Áfa törvény 70. § (1) bekezdés b) pontja** és **(2) bekezdése** alapján beletartoznak az adóalapba az értékesítés (szolgáltatás) teljesítéséhez közvetlenül kapcsolódó költségek (mellékszolgáltatások) még akkor is, ha azok külön szerződésen alapulnak. Ez a szabály azt jelenti, hogy a főszolgáltatás adókulcsával adóznak a hozzákapcsolódó mellékszolgáltatások.

A járulékos díj vagy költség alapjául szolgáló ügyletek esetén arról van szó, hogy az adóalany által teljesített értékesítés vagy szolgáltatás szerződésszerű teljesítéséhez valamilyen – az alapügyletkez kapcsolódó – további olyan ügylet teljesítése szükséges, amely nélkül az alapügylet nem vagy nem maradéktalanul lenne teljesíthető, azonban ezen – az alapügylet teljesítését támogató – szolgáltatást, vagy értékesítést önmagában az alapügylet nélkül nem rendelnék meg. Azok a szolgáltatásnyújtások, termékértékesítések, amelyeknek az értéke járulékos költségként osztja a főtevékenységként végzett termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás adóalapjának sorsát, általában olyan ügyletek, amelyek elősegítik a főtevékenység megvalósulását, vagy kiegészítik azt, és azzal együtt teljesülnek, vagy a főtevékenység megvalósulásának előfeltételül szolgálnak.

A járulékos költség adóalapba történő beépítése azt eredményezi, hogy a járulékos költség felveszi az alapügylet (azaz azon ügylet, amelyhez kapcsolódik) teljesítési helyét, adómértékét, és főszabályként teljesítési időpontját is.

A tervezett módosítással két szék között a pad alá eshetnek a lakásépítők és a lakás vásárlók is. Az Európai Bizottság kifogásolni fogja ezt a törvénymódosítást. Ha ezt az átmeneti rendelkezést az EB megsemmisíti, akkor a jelenlegi törvényjavaslatban szereplő szöveg sem lép hatályba. Miután az eredeti szöveg jogértelmezéssel levezethető, a 2019. december

31-ig bizonyíthatóan szerkezetkész épületek esetében perek sokasága indulhat az 5%-os áfa érvényesítés érdekében, melyben a végső szót az Európai Unió Bírósága mondaná ki.

Fontos hangsúlyozni, hogy – remélve, hogy megmarad az eredeti szöveg – a 2020. utáni teljesítésekre csak azon lakások esetében marad az 5% áfa, melyekre 2019. december 31-ig adásvételi (nem elő) szerződést kötöttek és a szerkezetkész állapotról részteljesítés számla került kibocsátásra 2020. előtti teljesítési időponttal.

Az átmeneti rendelkezések tekintetében a 2006/112/EK. áfa irányelv 95. cikke arra ad felhatalmazást, hogy az **adómérték módosítása esetében, a tagállamok előleg fizetés esetén helyesbítéseket tehetnek annak érdekében, hogy azt az adómértéket vegyék figyelembe, amelyet a termékértékesítés vagy a szolgáltatásnyújtás megvalósulásának időpontjában kell alkalmazni.**

Jelen esetben nem erről van szó. Nem szabad megszavazni a Törvényalkotási Bizottság javaslatát! Helyette inkább ki kellene egészíteni az eredeti javaslatot egy d) ponttal: „A szerkezetkész állapotról az eladónak részteljesítés számlát kell kibocsátania.”

Szintén fontos, hogy hiába szerkezetkész az épület, a kedvezményes 5% áfa csak azokra a lakásokra vonatkozik, amelyekre 2019. december 31-ig adásvételi szerződést kötöttek. Az ettől eltérő beruházói, kivitelezői „tájékoztatók” súlyos károkat okozhatnak a lakásvásárlóknak.

Angyal József okleveles adószakértő

+36-20-9429-386, www.angyalado.hu