

5 – 27 %-os lakás áfa: A várható káosz és ügyeskedés megelőzésére minél előbb meg kellene alkotni az átmeneti szabályokat! (2018.08.14)

„A kedvezményes lakás áfa eltörlése bizonytalanságot okoz a piac számára”. Ilyen címmel jelennek meg sorozatban cikkek. A bizonytalanságot az okozza, hogy a Parlament még nem alkotta meg a 27%-os áfára visszatérés átmeneti szabályait. Amikor Varga Mihály pénzügyminiszter bejelentette, hogy 2019.12.31-gyel valóban megszűnik az új építésű lakások 5%-os áfája, akkor néhány adószakértő rögtön előállt a nagy ötlettel: minél nagyobb összeget előlegként kell megfizetni. Túl azon, hogy ennek a rendkívül rossz tanácsnak nincsenek még meg a jogszabályi alapjai, de ha lenne is ilyen átmeneti szabály, akkor is nagyon nagyot bukhatnak a vevők. **A várható káosz és ügyeskedés megelőzésében nagyon nagy a jogalkotó felelőssége.**

A 2015. évi CCXII. törvény 23-24.§-sa vezette be az 5%-os lakásáfat. A 25.§ írja elő ennek hatályon kívül helyezését. A záró rendelkezések szerint a hatályon kívül helyezés (25.§) **2020. január 1-én lép hatályba**. Ez a rendelkezés még nem került átvezetésre az áfatörvénybe, és ami még fontosabb nem került megalkotásra az átmeneti rendelkezés sem.

Az átmeneti rendelkezésre iránymutató lehet a 2006/112/EK. áfa irányelv 95. cikke. Ez 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.** Ha ilyen átmeneti rendelkezést alkotna a jogalkotó, akkor hiába fizetné meg valaki előlegként a teljes vételárat még 2019 év végéig, mégis 27% áfa terhelné az újlakás építését.

1. Számpélda: 10 millió forint + áfa vételár esetén a vevő 2019.12.31-ig előlegként megfizet 5% áfával 10 500 ezer forintot. Ha a teljes megvalósulás (teljesítés) 2020-ra tolódik át, akkor a végszámla 27% áfával 12 700 ezer forint lesz. Ezt csökkenti a megfizetett előleg. Tehát a vevő annak ellenére, hogy a teljes vételárat előlegként 5% áfával megfizette, fizet még 2,2 millió forint áfát, összesen **12 700 ezer forintot**.

A már most kialakult bizonytalan helyzetben szükséges lenne, hogy a jogalkotó most ősszel megalkossa az átmeneti szabályt. Itt az EU áfa irányelv ajánlását célszerű követni. Ha ugyanis a jogalkotó lehetővé tenné az előleg fizetéssel a 27% áfa elkerülését, akkor ezzel rendkívül kiszolgáltatottá tenné a lakásvásárlókat a szélhámos vállalkozásokkal

szemben. Elég lenne egy tervrajzon szereplő, 2020-as átadási határ idejű lakás ahhoz, hogy a kivitelező előre beszedje a teljes vételárat, majd felszívódjon. A lakásvásárlók pedig bottal üthetnék a pénzük nyomát. Az ilyen nagyüzemi csalási lehetőség támogatása nem lehet jogalkotói akarat, ezért szükséges olyan – EU áfa irányelvnek megfelelő – **átmeneti szabály megalkotása, amelyik a teljesítéshez kötné az áfa mértéket.** 2019-es teljesítés esetén még 5% áfát kellene felszámítani, 2020-as (vagy későbbi) teljesítés esetén 27% áfát. Az előleg áfája osztaná a teljesítés áfa sorsát (lásd 1. számpélda).

A kivitelezők nagy része a munkaerőhiány miatt nem tudja tartani a korábban vállalt határidőket, emiatt szerződésmódosításokra kerülhet sor. Ezt lehetne felhasználni arra, hogy a fizetési kötelezettséget az előleg helyett a részteljesítéshez kellene kötni. Új lakás építésére három (rész)teljesítési szakaszt kellene meghatározni:

- szerkezetkész állapot, külső nyílászárók beszerelésével **50 %-os** teljesítést jelentene.
- birtokba adható elkészült lakás, amelyik még nem rendelkezik használatba vételi engedéllyel **90%-os** teljesítést jelentene,
- a használatba vételi engedéllyel rendelkező, beköltözhető lakás lenne a **100%-os** teljesítésű.

A fenti részteljesítések az alábbiak szerint változtatnák meg az áfafizetési kötelezettséget.

2. számpélda: 10 millió forint + áfa vételár esetén a 2019-ben szerkezetkész (külső nyílászárókkal) lakás, amelyik végső elkészítési határideje 2020-ra esik, az áfa fizetés és a vételár a következőképpen alakulna:

$$5\,000 + 250 (5\% \text{ áfa}) = 5\,250 \text{ ezer forint}$$

$$5\,000 + 1\,350 (27\% \text{ áfa}) = \underline{6\,350 \text{ ezer forint}}$$

Összesen **11 600 ezer forint**

3. számpélda: 10 millió forint + áfa vételár esetén a 2019-ben birtokba adhatóan elkészül a lakás, de a használatba vételi engedély átcsúszik 2020-ra. Az áfa fizetés és a vételár a következőképpen alakulna:

$$9\,000 + 450 (5\% \text{ áfa}) = 9\,450 \text{ ezer forint}$$

$$1\,000 + 270 (27\% \text{ áfa}) = \underline{1\,270 \text{ ezer forint}}$$

Összesen **10 720 ezer forint**

4. Számpélda: A lakás használatba vételi engedéllyel beköltözhetően még 2019 végéig elkészül. Ez esetben a teljes vételárban az 5% áfa érvényesül. A vételár

$10\,000 + 500 (5\% \text{ áfa}) = \mathbf{10\,500 \text{ ezer forint}}$

Összevetve a számpéldákat, aki 2019 végéig még csak tervrajzot tud mutatni, nála a vételár **12 700 ezer forint lesz** (1. számpélda), teljes egészében a 27% áfa mérték érvényesül.

1. számpélda: **12 700 ezer forint (0 eFt megtakarítás)**
2. számpélda: **11 600 ezer forint (1.100 eFt megtakarítás)**
3. számpélda: **10 710 ezer forint (1.990 eFt megtakarítás)**
4. számpélda: **10 500 ezer forint (2.200 eFt megtakarítás)**

Tehát a műszaki készültségi foknak megfelelően, fokozatosan térne vissza a 27% áfa. Nem a megfizetett előlegek határoznák meg az áfa mértéket, mert ez utóbbi kiszolgáltatott helyzetbe hozná a lakásvásárlókat.

A javasolt átmeneti rendelkezések arra ösztönöznék a kivitelezőket, hogy tartsák a 2019-es részhatáridőket. Komolytalan az a lakásépítő cég, aki 5% áfa ígéretével nem tudja vállalni, hogy 2019 végéig legalább szerkezetkész legyen az épület. A lakás vásárlás kiszámítható lenne az átmeneti időben is. A folyamatban lévő szerződéseknél az áfa csökkentés hatása még érződhetne a vételárban. A kivitelezők nem élhetnének vissza erőfölényükkel, a vevőkkel tárgyalni, szerződést módosítani kellene az áfa mérték változásról.

A visszatérés az 5% áfáról a 27% áfára nem vethető össze a 2016-os áfa csökkentéssel. Akkor a határidő csúszás kedvező hatással volt az áfa fizetésre. Most a visszatéréskor a határidőcsúszás óriási veszteséget okoz a lakásvásárlóknak. Véleményem szerint a lakásépítők a saját mulasztásukat nem terhelhetik át következmények nélkül a lakás vásárlókra. A jogalkotónak minél előbb lépnie kell, jogszabályokkal tiszta helyzetet kell teremteniük.

Angyal József okleveles adószakértő

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