

## **A NAV „bruttó ár” értelmezése 5%-os lakás áfa ügyben Alaptörvényellenes, mert felülírható vele a jogalkotói akarat!**

(2020.10.14)

Mindenki azt találhatja, hogy az építetők mekkora áfa csökkentést engednek át a magánvásárlóknak. Az építetők „*helyzetbe hozása*” egy téves, jogsértő NAV állásfoglaláson alapul, miszerint létezik bruttó, illetve nettó áron történő megegyezés. A NAV szerint, ha nettó áron történt a megállapodás, akkor az áfa csökkentés a lakásvásárlót illeti, míg ha bruttó áron, akkor a lakásépítőt.

A NAV ezzel lehetővé tette, hogy **a jogalkotói akaratól függetlenül a lakásépítők döntsék el, hogy kit illet a jogalkotó által eldöntött áfa csökkentés.** Ez most már Alaptörvény ellenes is. Magyarország Alaptörvényébe is bekerült annak hetedik módosításakor.

*Alaptörvény 28. cikk: „A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumbát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”*

Hiába közöl számpéldákat Novák Katalin arra, hogy egy 30 millió + 27% áfa áron meghirdetett lakáson az áfa csökkentés következtében több mint 6,5 millió forintot spórolnak meg a családok számára, ha a lakásépítők az év hátralévő két és fél hónapjai alatt 38,1 millió forint „*bruttó áron*” kötnek szerződést, és NAV felhatalmazás alapján Alaptörvény ellenesen felülírhatják a jogalkotói akaratot.

A korábbi áfa csökkentésnél is az NGM Sajtóosztálya egyértelműen megjelölte a jogalkotói szándékot:

**„A jogszabály módosítás célja az, hogy az áfa csökkentéséből származó „megtakarítás” a vevőnél csapódjon le.”**

továbbá: **„A bruttó összegben kötött megállapodások összegét az eladónak az áfa mérséklésével arányosan csökkenteni kell majd”.**

Törvényi fogalma a bruttó értéknek nincs. A fogyasztó nem bruttó árban egyezik meg, hanem vele a bruttó árat kell közölni. Ez nem jelenti azt, hogy a bruttó árból ne lehetne kétséget kizáróan meghatározni az áfa alapját (**a vállalkozói díjat, nettó árbevétel**) és az áfa tartalmát. Ha változik az áfa tartalom, akkor a törvény erejénél fogva változik a bruttó összeg és az nem épülhet be a nettó árbevételbe, mert ezt tiltja az EU Áfa irányelv és az Áfa törvény is.

Mire ösztönöz az a feltétel, hogy 2022. végéig megkezdett építkezésre vonatkozik az 5%-os áfa? Az új lakás építők nem érdekeltek abban, hogy a

folyamatban lévő építkezéseket befejezzék, hanem abban érdekeltek, hogy minél több építkezést kezdjenek meg. Tele lesz az ország betonlapokkal, és 5-10 év alatt megvalósuló lakásépítésekkel. Ez kezd ahhoz hasonlítani, amikor egy új Ladára 5-6 évet kellett várni a befizetést követően.

Az ingatlanosok az 5% lakás áfa megszüntése utáni időszakban már abban érdekeltek, hogy bruttó áron kössék meg a szerződést, mert a 27% áfa emelésére jelenleg nincs esély. A folyamatban lévő szerződéseknél mindenki joggal számít arra, hogy az áfa csökkentés hatása érződni fog a vételárban. Ám a NAV nyíltan szembe megy a kormányzati kommunikációval, amikor arra biztatja a kivitelezőket, hogy az áfa csökkentést építsék be adóalapjukba, az áfa csökkentés összegével növeljék meg a nettó árbevételt. A kivitelezők, visszaélve erőfölényükkel nem igen hajlanak a vevőkkel tárgyalni az áfa csökkentésről.

A lakásépítőknek csak egyetlen érvük van. Álláspontjuk alátámasztására a NAV-ra hivatkoznak, miután jogszabályra nem tudnak. Fel kell idézni egy Alkotmánybírósági döntést, amit egyébként a NAV minden állásfoglalása végére oda szokott írni, most valahogy elfelejtette: **„Az Alkotmánybíróság 60/1992 (XI. 17.) AB határozatában rögzítettekkel összhangban ez az állásfoglalás egy szakmai vélemény, kötelező erővel nem bír, erre bíróság, vagy más hatóság előtt megalapozottan hivatkozni nem lehet.”**

A bíróságok az Alkotmánybíróság határozata ellenére korábban minden kritika nélkül elfogadták a NAV nyilvánvalóan részrehajló állásfoglalását a bruttó áron való megegyezésről, de voltak üdítő kivételek is. Az alábbiakban a Debreceni Ítéltábla 1.Pf.20.152/2017/7. számú rendkívül színvonalas indoklásából idézek, amit ajánlok a jogalkotó figyelmébe is. A Debreceni Törvényszék jogerős ítélete értelmezte a vételár polgári jogi fogalmát. A szerződő felek megállapodása ugyanis csak a polgári jogi tartalomra terjedhet ki. Az ítélet egyértelmű a tekintetben, hogy nincs külön nettó, illetve bruttó áron kötött szerződés.

*„A szerződés tárgyát képező szolgáltatásért azzal nagyságrendileg azonos ellenszolgáltatás jár, melynek értékét a felek – a jogszabályok keretein belül – maguk határozhatják meg. Ebből a szempontból tekintve **az áfa a szerződő felek szerződési szabadságának, vagyoni jogi rendelkezési jogosultságainak körén kívül esik. (...) Az áfa a felek magánjogi viszonyán kívül eső közjogi következmény.**”*

**„Az Áfa tv. 2016. január 1-én hatályba lépett változása tehát nem a felek – fent leírtak szerint meghatározott tartalmú – magánjogi viszonyában, hanem az államháztartás adóbevételi igényében hozott változást, hiszen az áfamérték csökkentéséről rendelkező törvény célja, amint az az egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő**

***módosításáról szóló 2015. évi CCXII törvény (Mód.tv.) javaslatának indoklásából is kitűnik – az áfa kulcs csökkentése útján az új lakások árának csökkentése volt (Általános indoklás, második és harmadik bekezdés). Ez azt jelenti, hogy a törvényhozó – gazdaság- és társadalompolitikai célokból – az állam a tervezhető adóbevételei egy részéről mondott le, ilyen értelemben tehát nem következett be a Ptk.6:60.§ (2) bekezdésében említett eset, vagyis az, hogy a jogszabály a hatálybalépését megelőzően létrejött szerződés tartalmát megváltoztatta volna. A jogalkotó ugyanis a perbeli esetben nyilvánvalóan nem kívánta a polgári jogi viszonyokban mellérendelt pozíciókban álló jogalanyok szerződéses kapcsolataiban a korábbi alkufolyamatok során kialakult értékegyensúlyt az eladók javára és a vevők terhére megbontani.”***

Elsőfokon a járásbíróság még az adóhatósági állásfoglalást követte (az elsőfokon eljáró bíró többször hangoztatta a tárgyalás során, hogy ő korábban az APEH áfa osztályán dolgozott). A NAV - Alkotmánybíróság által megerősítetten is - senkire nézve nem kötelező állásfoglalásával szemben a Debreceni Törvényszék álláspontja:

***„Az elsőfokú ítéleti álláspont elfogadása viszont lényegében azzal a következménnyel járna, hogy az áfakulcs módosításából eredő különbséget az ügylet teljesítésének 2016. évre való „áthúzódása” folytán szerződésmódosítás nélkül növelné meg a szerződő felek viszonyában kikötött, az alperest saját bevételeként megillető ellenérték összegét. Valójában tehát az elsőfokú bíróság jogi álláspontjának érvényesülése jelentené azt, hogy a felek magánjogi (szerződéses) viszonyában egyoldalúan az alperes javára szolgáló egyensúlyeltolódás, lényegében szerződés-módosulás következhetne be. A felek viszonyában változatlan tartalmú magánjogi szerződés, illetve az államháztartás adóbevételi igényének csökkentéséről rendelkező jogszabályváltozás együttes érvényesülése tehát azzal a következménnyel jár, hogy a felperes által 2016-ban teljesített vételárrészleteket csak 5%-os mértékű áfa terheli, és csak a felek szerződéses megállapodása szerinti nettó vételárból, mint adóalapból számítottan.”***

A jogalkotónak határozottan kellene fellépnie az ellen, hogy a NAV nem létező hatásköröket osztogasson. A „bruttó áron megegyezés”-sel ugyanis a NAV arra hatalmazza fel a lakásépítőket, hogy a jogalkotói akaratot és a jogszabályokat semmibe véve maga döntse le, hogy kit illet az áfa csökkentés. Jogállamban a jogalkotóval szemben ilyen hatásköre a NAV-nak és a lakásépítőknek nincs.

**Angyal József okleveles adószakértő, +36-20-9429-386, [www.angyalado.hu](http://www.angyalado.hu)**