

Jogerősen döntött a bíróság 5%-os lakás áfa ügyben: a vevőt illeti az áfacsökkenés! (2017.09.01)

Az új építésű lakások áfájának 5%-ra csökkentésekor a folyamatban lévő szerződéseknél mindenki joggal számított arra, hogy az áfa csökkentés hatása érződni fog a vételárban. Ám a NAV nyíltan szembe ment a kormányzati kommunikációval, amikor arra biztatta a kivitelezőket, hogy az áfa csökkentést építsék be adóalapjukba, az áfa csökkentés összegével növeljék meg a nettó árbevételt. A kivitelezők, visszaélve erőfölényükkel nem voltak hajlandók a vevőkkel tárgyalni az áfa csökkentésről. Most azonban fordult a kocka. Ebben a témában született egy rendkívül színvonalas indoklással ellátott jogerős ítélet. 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 különbség 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.”

Ismét egy adóhatósági állásfoglalás, amelyik a kukában végezheti. Ezzel szemben a Debreceni Törvényszék jogerős ítélete indoklására hivatkozással azok, akik már beköltöztek új lakásukba, most eredményesen kérhetik vissza a kivitelezőtől a jogalap nélkül beszedett összeget. Első lépésként egy fizetési felszólítást kell küldeni a kivitelezőnek, pontosan kiszámítva az általa jogalap nélkül beszedett összeget. Ennek elkészítésében tudok segíteni.

Angyal József okleveles adószakértő , +36-20-9429-386, www.angyalado.hu