

**Új lakások 5 százalékos áfája: nem mindegy, hogy 2016 előtt előleg vagy részteljesítés számla lett kibocsátva. Minden folyamatban lévő lakásépítési szerződést módosítani kell!** (2015.12.18)

***Még meg sem száradt a tinta az új lakások áfa csökkentését előíró jogszabályon, az NGM máris kihátrálna belőle. MTI közleményében összekeveri az előlegszámla és a részteljesítés számla fogalmát.***

***„Az új lakásokra már kifizetett, 27 százalékos áfával számított előlegeket nem érinti az áfa csökkentés, aki már idén leszerződött az új lakására és előleget is fizetett korábban, az csak a vételár maradék, jövőre esedékes részére érvényesítheti a kedvezményes, 5 százalékos áfát”*** - közölte a Nemzetgazdasági Minisztérium (NGM) csütörtökön az MTI kérdésére.

Az NGM téved. Összekeveri az előleget a részteljesítéssel. Nézzük egy számpéldán a két esetet. Valaki befizetett egy 20 millió + áfa értékű új lakásra és ebből 2015 októberében befizetett

- 5 000 ezer + 1 350 ezer (27% áfa) = 6 350 ezer Ft **részteljesítést**. Ebben az esetben a 2016-os végszámla 15 000 ezer + 750 ezer (5% áfa) = 15 750 ezer Ft összeget fog tartalmazni. Összeségében 20 millió + 2,1 millió áfa = **22,1 millió Ft** lesz az új lakás bruttó ára.
- 5 000 ezer + 1 350 ezer (27% áfa) = 6 350 ezer Ft **előleget**. Ebben az esetben a 2016-os végszámla 20 000 ezer + 1 000 ezer (5% áfa) – 5 000 – 1 350 = 14 650 ezer Ft összeget fog tartalmazni. Összeségében 20 millió + 1 millió áfa = **21 millió Ft** lesz az új lakás bruttó ára.

Ezt a téves tájékoztatást egyszer már megpróbálták eljátszani a NAV-barát adószakértők, amikor a 25%-os szja 2011-ben 16%-ra csökkent. A 2010-ben felvett osztalékelőleg után még 25% osztalék előleget kellett fizetni. Ám ezt a 2010-es évről 2011 tavaszán beadott bevallásban osztalékként figyelembe vett összeg terhére el lehetett számolni. Kérdésként merül fel, hogy az NGM – ben ennyire képzetlen adószakértőket foglalkoztatnak, akik nem tudják mi a különbség az előleg és a részteljesítés között, vagy szándékosan tévedtek.

Még egy kérdés felvetődik: mi a helyzet a bruttó áron kötött lakásvásárlási szerződésekkel? A válasz: **minden folyamatban lévő újlakás építési szerződést módosítani kell**. Ennek oka, hogy a bruttó árnak is van áfa tartalma. Az áfát az új lakás vásárlója fizeti meg, a beruházón, kivitelezőn csak átfolyik az áfa. Ezért ha változik az áfa mértéke, azaz a bruttó ár áfa tartalma akkor a bruttó árat az újlakás vásárló javára módosítani kell.

**Angyal József okleveles adószakértő, 36/20-942-9386 [www.angyalado.hu](http://www.angyalado.hu)**