

## Már bíróság előtt az 5 százalékos lakás áfa: a végszámlánál kiderül az igazság! (2016.04.24)

Megkezdődtek a 2016-os lakásátadások. Már a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt van egy 5 százalékos lakás áfa ügy. A lakásvásárló már 2014-ben és 2015-ben vételárelőlegként megfizette a lakás árát. A használtba vételi engedély 2016 januárjában emelkedett jogerőre, a teljesítés így 2016-ra esett. A kivitelező meg akart felelni a NAV állásfoglalásának és olyan végszámlát akart kibocsátani, hogy az előlegben rajta maradjon a 27 százalékos áfa. Ezt csak úgy tudta megvalósítani, hogy a 2016-os teljesítésű végszámlát 27 százalékos áfával bocsátotta ki és a korábban megfizetett előleget negatív előjellel tüntette fel a számlán. Így lett a fizetendő összeg nulla forint a végszámlán.

A vevő élt a Számviteli törvény 72.§ (2) bekezdésben biztosított jogával és a számlát nem fogadta be, azt visszaküldte a lakás eladónak azzal, hogy a 2016-os teljesítéshez 5 százalékos áfa tartozik. A kivitelező nem fogadta el a vevő reklamációját. A vevő fizetési meghagyást bocsátott ki az előlegben már megfizetett 27 százalékos áfa és a végszámlában jogszerű 5 százalékos közötti különbözetről. A kivitelező ellentmondással támadta meg a fizetési meghagyást, ami így perré alakult.

Ez a megoldás mindenki számára nyitva marad. Sokan ezért tartózkodtak az egyoldalú szerződésmódosítástól, mert nem akarták veszélyeztetni a lakás átvételét. Nekik ajánlott ez a módszer: nyugodtan fizesse ki mindenki a szerződés szerinti vételárelőlegeket. Birtokba vehetik a lakást, beköltözhetnek és várhatják a végszámlát. A végszámlából kiderül az igazság. A szabályos végszámla előleg fizetés esetén ugyanis úgy néz ki, hogy tartalmazza a lakás teljes vételárát 5 százalékos áfával. Az előleget ugyanis korábban még nem lehetett árbevételeként könyvelni. Ezért csökkenti (negatív előjellel) a teljes bevételt a korábban 2015-ben előlegként megfizetett összeg. A végszámlában a beruházó nem emelheti meg a nettó összeget úgy, hogy 5 százalékos áfával nulla fizetendő összeg jöjjön ki, mert akkor a nettó összeg nem fog stimmelni. A fentiek miatt mindenkinek azt tudom ajánlani, hogy ha megkapják a végszámlát, akkor annak végösszegét vessék össze a weblapomon található kalkulátor által számítottal. Ha jelentős eltérés van, akkor ellenőriztessék a végszámlát. Ebben tudok segíteni. Még véletlenül se a NAV ügyfélszolgálatán kérjenek tanácsot. Ismét fel kell idézni egy Alkotmánybírósági döntést:

***Az Alkotmánybíróság 60/1992 (XI. 17.) AB határozatában rögzítettekkel összhangban a NAV az állásfoglalás egy szakmai vélemény, kötelező erővel nem bír, erre bíróság, vagy más hatóság előtt megalapozottan hivatkozni nem lehet.***

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