

Mennyivel lesz olcsóbb az új lakások ára az 5 százalékos áfa következtében? Itt a kalkulátort! (2015.12.23)

Az új lakások áfájának csökkenése miatt a folyamatban lévő építkezéseknél a bruttó ár a törvény erejénél fogva csökken. A beruházóknak (kivitelezőknek) kérés nélkül át kellene vezetniük a jogszabályváltozást a szerződéseken.

Sokakat foglalkoztat most az a kérdés, hogy az új lakások áfájának 2016-tól való csökkentése hogyan hat ki a folyamatban lévő szerződéseikre. Ehhez készítettem egy kalkulátort. Ebben be kell írni ezer forintban az új lakás eddigi bruttó árát. A kalkulátor kiszámítja a nettó árát. A bruttó árból a szerződéskötéskor hatályos áfa törvény alapján ugyanis egyértelműen meghatározható a nettó ár. A 2016-os áfa szabályok szerinti bruttó ár befolyásolja az, hogy 2016 előtt milyen összegű részteljesítés történt. Ezt ugyanis még 27% áfa terheli. Ezért a kalkulátorba be kell írni a részteljesítések bruttó összegét. A megfizetett előleg (foglaló) összege nem befolyásolja a végső bruttó árát csak a még fizetendő összeget.

Ezekből az adatokból a kalkulátor kiszámítja az új bruttó árát, a nettó ár változatlanul hagyása mellett. Kiszámítja a megtakarítást az áfa változásnak megfelelően. Ennyi marad az új lakás vásárló zsebében az áfa változás következtében. A 2016-tól kötetendő új lakásépítési szerződések esetében ez a megtakarítás oszlik majd meg az új lakás vásárló és a beruházó között. A piac fogja eldönteni, hogy a beruházók mennyit tudnak „lenyelni” az áfa csökkentésből. A már megkötött szerződések esetében azonban nincs ilyen lehetőségük. **A már megkötött szerződés rögzíti a beruházó árbevételeit, a nettó összeget akkor is, ha a szerződést bruttó áron kötötték.**

Az áfa fizetésére az új lakás vásárló kötelezett. A beruházó az áfa tekintetében csak postás. A lakás vásárlótól beszedett áfát tovább utalja a költségvetésnek és csak a nettó összeget (árbevételeit) tarthatja meg. Ha az áfa csökkenésből is meg akar tartani egy részt, akkor az olyan, mintha a postás nyugdíjemelés után az emelés egy részét lecsippentené a nyugdíjastól. Persze ebből lesznek viták. Ezek a viták azonban polgári jogi viták. **Sem az NGM-nek, sem a NAV-nak nem osztanak lapot ebben a vitában.** Ha bíróságra kerül a vita és a polgári bíróság előtt áfa szakkérdés merül fel, akkor a bíróság igazságügyi adó- és járulékszakértőt fog hivatalból kirendelni a vita eldöntéséhez.

Eddig is azt tanácsoltam, hogy adókérdésben még véletlenül se a NAV ügyfélszolgálatától kérjünk tanácsot vagy állásfoglalást. Ez most különösen igaz. A NAV-nak nem osztanak lapot a polgári jogi vitában. Az áfa csökkentés lenyúlása és árbevételessé alakítása ugyanis jogalap nélküli gazdagodás. Bátran számítsa ki, hogy mennyivel csökken az új lakásának ára és keressen meg, ha a beruházó ezt nem hajlandó elfogadni.

Angyal József okleveles adószakértő, 36/20-942-9386 www.angyalado.hu