

Új lakások 5 százalékos áfája: ne kérjük, hanem követeljük a lakásépítési szerződést módosítását! (2016.01.08)

Nagyon sok e-mailt kapok, hogy a beruházó, kivitelező hallani sem akar a bruttó ár csökkentéséről. Az első legfontosabb teendő, amivel „*kiugraszthatjuk a nyulat a bokorból*”, ha az eddig befizetett összegekről számlát kér mindenki. Többen jelezték, hogy az átutalt bruttó összegekről nem kaptak számlát. A vállalkozónak számlaadási kötelezettsége van. Ha ezt elmulasztja, egy adóhatósági ellenőrzéskor szorulhat. Számla kibocsátás esetén ugyanis rögtön kiderül, hogy megalapozatlan a vállalkozók hivatkozása arra, hogy bruttó árat tartalmaz a szerződés. A számlában ugyanis a vállalkozó kénytelen megbontani a bruttó összeget nettó összegre és áfára. **A nettó összeg ugyanis nem más, mint a vállalkozói díj összege.** Nincs egymástól elkülönülő nettó és bruttó értéken megkötött szerződés. A szerződésből egyértelműen számolni kell tudni a Ptk. szerinti vállalkozói díjat és az áfát. Ennek megváltoztatása a vállalkozó részéről többletszolgáltatás nélküli egyoldalú szerződésmódosításnak minősül. Ezért **mindenki kapja elő a lakásépítési szerződését és az abban szereplő bruttó árat ossza el 1,27-tel, így megkapja a vállalkozói díjat. Ez illeti meg a vállalkozót. Se több, se kevesebb. Ennél többet nem számlázhat.**

Az áfa közvetett adó. Ez azt jelenti, hogy az áfát nem a vállalkozó fizeti meg, hanem a lakásvásárló személyt terheli. Ennek mértékét törvény határozza meg. Ha változik az áfa törvény, akkor a Ptk. 6:191.§ (4) bekezdése alapján megnyílik a lehetősége az új lakásvásárlónak a szerződés egyoldalú módosításra. **6:191. § [A szerződés felek általi módosítása]**

*(4) A szerződés tartalmát valamelyik fél egyoldalúan akkor módosíthatja, ha ezt a szerződésben kikötötték, vagy **ha a felet erre jogszabály feljogosítja.***

Ne szóban kéreljük a vállalkozót, hanem írásban küldjük meg neki a szerződés számszaki részeinek törvényen alapuló módosítását. A bírósági út még távolabb van. A bírósági útra a Ptk. 6:192.§ hatalmazza fel az új lakás vásárlót az Áfa változás miatt: **6:192. § [Bírósági szerződésmódosítás]**

(1) Bármelyik fél a szerződés bírósági módosítását kérheti, ha a felek közötti tartós jogviszonyban a szerződés megkötését követően előállott körülmény következtében a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené, és

a) a körülmények megváltozásának lehetősége a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható;

b) a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és

c) a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.

(2) A bíróság a szerződést az általa meghatározott időponttól, legkorábban a szerződésmódosításra irányuló igény bíróság előtti érvényesítésének időpontjától kezdődően úgy módosíthatja, hogy a körülmények megváltozása miatt egyik fél lényeges jogi érdeke se sérüljön.

Miután a bruttó összegből csak a vállalkozói díj illeti meg a kivitelező vállalkozót, ezért az áfa csökkentés az érdekeit nem sérti. Az anyag árban és alvállalkozói számlákban szereplő továbbra is 27% áfát a vállalkozók visszaigényelhetik. Az elszámolás nettó áron történik. Az áfa egyértelműen a végfogyasztót, a lakásvásárlót terheli. Az Ő kötelezettsége csökkent. A kötelezettség csökkenést a vállalkozó nem nyúlhatja le, mert ezzel a lakásvásárló törvényen alapuló kötelezettség csökkenésére tartana igényt.

Lássunk egy konkrét számpéldát: az új lakás bruttó ára 25,4 millió forint. A vételár kifizetését 4 egyenlő részletben – 6.350 ezer forint - határozta meg az építési szerződés. A vételárból az első részlet még 2015-ben került megfizetésre, a további három esedékessége 2016-ra esik, az utolsó részlet a végszámlával egyidejűleg esedékes.

Annak ellenére, hogy a szerződés bruttó árat tartalmaz, könnyen meghatározható a kivitelező (beruházó) vállalkozói díja: $25,4 / 1,27 = 20$ millió. Ekkora nettó összeget számlázhat a vállalkozó. Az e fölötti összeg a költségvetést illeti meg áfa befizetés formájában. Mind a 4 részletben a vállalkozót megillető díj (nettó összeg) 5 millió forint. Az ettől való eltérés csak a felek egybehangzó akaratnyilatkozata révén lehetséges. Az áfa mértékét viszont törvény határozza meg. Ennek következtében:

1. részlet számla (2015):	$5\ 000 + 1\ 350$ (27% Áfa) = 6 350 ezer forint.
2. részlet számla (2016)	$5\ 000 + 250$ (5% Áfa) = 5 250 ezer forint.
3. részlet számla (2016):	$5\ 000 + 250$ (5% Áfa) = 5 250 ezer forint.
4. végszámla (2016)	$20\ 000 + 1\ 000$ (5% Áfa)
mínusz 1. részlet:	$-5\ 000 - 1\ 350$ (27% Áfa)
mínusz 2. részlet:	$-5\ 000 - 250$ (5% Áfa)
mínusz 3. részlet:	$-5\ 000 - 250$ (5% Áfa)
Pénzügyileg rendezendő:	$5\ 000 - 850 = 4\ 150$ ezer forint.

Tehát összességében 21 milliót kell fizetnie az új lakás vásárlónak. Folyamatban lévő építkezések esetén a teljes vételárra érvényesül az új lakás áfa csökkentés, mert teljesítésen alapuló számlakibocsátás csak 2016-ban történt, 2015-ben csak előlegfizetés (majd elszámolunk) történt.

Összefoglalva: haladéktalanul kérjük számlát az eddigi befizetésekről. A jövőbeni (szerződés szerinti) **befizetéseknek csak számla alapján** tegyünk eleget. Amennyiben a szerződésből számolttól eltérő nettó összeg szerepel a számlában, akkor azt küldjük vissza a kivitelezőnek azzal az indokkal, hogy egyoldalú szerződésmódosításnak minősül, amit nem fogadunk el.

Mindezeket megelőzhetjük, ha haladéktalanul egyoldalúan módosítjuk a szerződés számszaki részeit az Áfa változásnak megfelelően.

„Aki csak álmodik a szerencséről, ne csodálkozzon, ha átalussza.”

**Angyal József okleveles adószakértő, matematikus,
igazságügyi adó- és járulékszakértő 36/20-942-9386 www.angyalado.hu**