

Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem

59. § Az ingatlan átruházásából, a vagyoni értékű jog visszterhes alapításából, átruházásából (végleges átengedéséből), megszüntetéséből, ilyen jogról való végleges lemondásból (a továbbiakban: a vagyoni értékű jog átruházása) származó jövedelmet azon a napon kell megszerzettnek tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni értékű jog átruházása esetén a jövedelemszerzés időpontja az a nap, amikor az erre vonatkozó szerződés kelt.

60. § (1) Az ingatlan, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jog megszerzése időpontjának azt a napot kell tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) az ingatlanügyi hatósághoz – illetve 1986. július 1. napja előtt az illetékhivatalhoz – benyújtották. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kötelezett vagyoni értékű jog szerzési időpontjának az erről szóló szerződés szerinti időpontot kell tekinteni. Öröklés esetén az örökség megnyíltának napját kell a szerzés időpontjának tekinteni. Ha jogi személy 1989. január 1. napja előtt értékesített ingatlant a magánszemély részére, az ingatlan megszerzésének időpontja a szerződéskötés napja.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezésétől eltérően a földrendezés vagy kisajátítás során kapott csereingatlan szerzési időpontjának az eredeti ingatlan szerzési időpontját kell tekinteni.

(3) Az (1) bekezdés rendelkezésétől eltérően, az ingatlan tulajdonban (birtokban) tartásának időszakában a 2007. december 31-ét követően az ingatlanon létesített épített-ingatlan (épület, épületrész, építmény, építményrész) esetében – ideértve a megszerzéskor, illetőleg az említett időpont előtt meglévő épített-ingatlan helyett létesített (újjáépített) épített-ingatlan esetét is –, valamint a megszerzéskor, illetőleg az említett időpont előtt meglévő épített-ingatlan helyiségei hasznos alapterületének hat négyzetmétert meghaladó növelése esetében a szerzést

a) az utolsó használatbavételi (fennmaradási) engedélyről szóló határozat jogerőre emelkedésének időpontjával,

vagy a 62. § (1) bekezdésének b)-c) pontjában említett költségekkel csökkentett bevételnek a ráépítés, újjáépítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összegével arányos megosztásával választható, hogy

b) a földterület (telek), valamint az ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor, illetőleg az említett időpont előtt meglévő épített-ingatlan bevétel-része tekintetében az (1)-(2) bekezdés szerinti szerzési időponttal és az épített-ingatlan, illetőleg az alapterület-bővítés bevétel-része tekintetében az a) pont szerinti időponttal

kell azonosnak tekinteni.

(4) Az olyan, használatbavételi (fennmaradási) engedéllyel még nem rendelkező épített-ingatlan, illetőleg alapterület-bővítés esetében, amelynek létesítése az ingatlanra kiadott legutolsó használatbavételi (fennmaradási) engedélyről szóló határozat jogerőre emelkedésének keltét követően, illetőleg ettől függetlenül is a tulajdonban (birtokban) tartás időszakában történt, a (3) bekezdés rendelkezését az említett épített-ingatlan, alapterület-bővítés tekintetében azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a hitelt érdemlően bizonyított tényleges használatbavétel évét vagy, ha a tényleges használatbavétel éve hitelt érdemlően nem állapítható meg, az átruházás évét kell a megszerzés évének tekinteni.

61. § (1) Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevétel minden olyan bevétel, amelyet a magánszemély az átruházásra tekintettel megszerez. A bevételnek nem része a kapott ellenértékből az egyéb jövedelemnek minősülő, az ingatlannak, a vagyoni értékű jognak a szerződéskötés időpontjában ismert szokásos piaci értékét meghaladó összeg. Ilyennek minősül különösen az eladási ár, a cserében kapott dolognak a jövedelemszerzés időpontjára megállapított szokásos piaci értéke, valamint az ingatlan, a vagyoni értékű jog gazdasági társaság vagy más cég részére nem pénzbeli hozzájárulásként (nem pénzbeli betétként) történő szolgáltatása esetén a vagyontárgynak a társasági szerződésben, más hasonló okiratban meghatározott értéke.

(2)-(3)

(4) A termőföldről szóló törvényben meghatározott birtokösszevonási célú önkéntes földcsere e törvény alkalmazásában nem minősül átruházásnak (értékesítésnek). Amennyiben a cseréhez kapcsolódóan értékkiegyenlítés is történik, az e címen kapott pénzösszeg vagy más vagyoni érték az azt szerző magánszemély egyéb jövedelmének számít.

62. § (1) Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből le kell vonni az átruházó magánszemélyt terhelő következő igazolt költségeket, kivéve azokat, amelyeket valamely tevékenységéből származó bevételével szemben költségként elszámolt:

- a) a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat;
- b) az értéknövelő beruházásokat;
- c) az átruházással kapcsolatos kiadásokat, ideértve az adott ingatlannal kapcsolatban az állammal szemben vállalt kötelezettség alapján igazoltan megfizetett összeget is.

(2) A megszerzésre fordított összeg az átruházásról szóló szerződés (okirat, bírósági, hatósági határozat) szerinti érték, a cserébe kapott ingatlan, illetve vagyoni értékű jog esetében a csereszerződésben rögzített érték, ezek hiányában az az érték, amelyet az illeték megállapításához figyelembe vettek. Öröklés esetén, vagy ha az átruházott ingatlant, illetve vagyoni értékű jogot a magánszemély ajándékba kapta, a megszerzésre fordított összeg az, amelyet az illeték megállapításához figyelembe vettek. A kárpótlásról szóló törvényekben szabályozott vételi jog gyakorlása során szerzett termőföld, erdő művelési ágú föld esetében a megszerzésre fordított összegnek – ha a jövedelmet nem a 64. § (1) bekezdés rendelkezése szerint kell megállapítani – a vételi jog gyakorlása során vételárként szereplő összeget kell tekinteni. Ha a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakást a magánszemély megvásárolja, akkor megszerzésre fordított értéknek a szerződésben szereplő tényleges vételárat kell érteni. A 60. § (3) bekezdése szerinti ráépítés, újjáépítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összeg a használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének napjáig, illetve a használatbavételi (fennmaradási) engedélyben megjelölt feltételek teljesítésének határidejéig, a 60. § (4) bekezdése szerinti esetben a tényleges használatbavételig, ennek megállapíthatósága hiányában az átruházásig kibocsátott, az építő (építtető) magánszemély nevére kiállított számla szerinti érték.

(3) Ha a megszerzésre fordított összeg a (2) bekezdés rendelkezései szerint nem állapítható meg, akkor a bevételt annak 75 százalékával kell csökkenteni.

(4) Az ingatlan átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(2) bekezdés rendelkezései szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg). Ezt követően a jövedelmet úgy kell megállapítani, hogy a számított összeget csökkenteni kell, ha az átruházás – a megszerzés évét követő évet első évnek tekintve –,

- a) a hatodik évben történik, a számított összeg 10 százalékával,
- b) a hetedik évben történik, a számított összeg 20 százalékával,

- c) a nyolcadik évben történik, a számított összeg 30 százalékaival,
- d) a kilencedik évben történik, a számított összeg 40 százalékaival,
- e) a tizedik évben történik, a számított összeg 50 százalékaival,
- f) a tizenegyedik évben történik, a számított összeg 60 százalékaival,
- g) a tizenkettedik évben történik, a számított összeg 70 százalékaival,
- h) a tizenharmadik évben történik, a számított összeg 80 százalékaival,
- i) a tizennegyedik évben történik, a számított összeg 90 százalékaival,
- j) a tizenötödik évben vagy később történik, a számított összeg 100 százalékaival.

(5) A vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem az (1)-(3) bekezdés rendelkezései szerint kiszámított összeg, azzal, hogy nem számít bevételeknek az 1982. január 1-je előtt szerzett vagyoni értékű jog átruházásából származó vagyoni ellenérték.

(6) A (4)-(5) bekezdés rendelkezéseitől eltérően, az ingatlanügyi hatóság nyilvántartása szerint

a) lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény és a hozzá tartozó földrészlet (ideértve azt is, amelyet a lakáshoz tartozó földhasználati jog terhel),

b) lakásra vonatkozó vagyoni értékű jog

átruházása esetén a jövedelem a számított összeg

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

(7) Az Szja tv. 2008. január 1-je előtt hatályos rendelkezései szerint lakásszerzési kedvezménnyel szerzett lakás átruházása esetén a (6) bekezdés alkalmazásában számított összegbe be kell számítani a lakásszerzési kedvezmény alapjaként érvényesített összeget, ha az ilyen lakás átruházása a lakásszerzési kedvezmény érvényesítésének évében vagy azt követő negyedik naptári év utolsó napját megelőzően történt.

63. § (1) Az ingatlan és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után az adó mértéke 25 százalék. Az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.

(2) Ha a jövedelem bevallására nyitva álló határidőt megelőzően az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmet (vagy annak egy részét) a magánszemély saját maga, közeli hozzátartozója, élettársa részére idősek otthonában, fogyatékos személyek lakóotthonában vagy más hasonló (pl. ápolási) intézményben (bármely EGT-államban) biztosított férőhely-visszavásárlási és továbbértékesítési jog nélküli – megszerzésére használja fel (ideértve azt az esetet is, ha a férőhely biztosítása egyösszegű térítési díj előre történő megfizetésével történik), és ezt a tényt adóbevallásában feltünteti, az (1) bekezdés rendelkezése szerint megállapított és bevallott adót (vagy annak a felhasznált jövedelemmel arányos részét) nem kell megfizetnie.

(3) Az (1) bekezdés rendelkezései szerint megállapított, bevallott és megfizetett adó mértékéig az ingatlan átruházását követő első és második adóévről szóló adóbevallásában a magánszemély adókiegyenlítésre jogosult, amelyet a felhasználás évről szóló adóbevallásában megfizetett adóként érvényesíthet a (4)-(5) bekezdés rendelkezései szerint.

(4) A (3) bekezdésben említett adókiegyenlítés az e § szerint megállapított jövedelemből az adó megfizetése után, az adóévben a (2) bekezdés szerinti célra felhasznált résznek és a megfizetett adó megállapítása tekintetében hatályos (1) bekezdés szerinti adókulcsnak a szorzata.

(5) A (4) bekezdésben említett összeg nem lehet több, mint az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem bevallott és megfizetett adója, az ingatlan átruházását követő második évben csökkentve a (3)-(4) bekezdés alapján a megelőző évi adóbevallásban már érvényesített adókiegyenlítéssel.

(6) A (2) bekezdés szerinti célra történő felhasználás igazolására a férőhely megszerzése alapjául szolgáló okirat, az összeg felhasználását igazoló okirat, a rokonsági fokot bizonyító közokirat, valamint az élettársi kapcsolatra vonatkozó teljes bizonyító erejű magánokirat szolgál, amelyre az adózás rendjéről szóló törvénynek az elévülésre, illetőleg a bizonylatmegőrzésre vonatkozó szabályait alkalmazni kell.

(7) Az állami adóhatóság az adó fizetésére kötelezett magánszemély kérelmére jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire, valamint az ingatlan vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználási körülményeire figyelemmel (különös tekintettel, ha a felhasználás saját maga, közeli hozzátartozója, a vele egy háztartásban élő élettársa, volt házastársa lakhatását biztosító célra történik), az (1) bekezdés szerinti adót mérsékelheti, vagy elengedheti.

(8) E § rendelkezése irányadó a nem egyéni vállalkozó magánszemély ingatlanlízing-ügylet megghiúsulásából származó jövedelmére is.

(9) A (8) bekezdésben említett jövedelmet az ügyleti szerződésben foglaltak alapján a magánszemélyt a megghiúsulás miatt megillető (kifizetett, jóváírt) bevételből a 62. § (4), illetőleg (6) bekezdésének rendelkezései szerint kell értelemszerűen megállapítani azzal, hogy az említett rendelkezések alkalmazásában számított összegnek a bevétel, megszerzés évének az ügyleti szerződés megkötésének éve minősül.

63/A. §

64. § (1)

(2) Ha a kárpótlásról szóló törvények alapján eredeti jogosult (a kárpótlási jegyet kárpótoltként megszerző) magánszemély a vételi jogának gyakorlása során szerzett termőföldjének, erdő művelési ágú földjének – ideértve, ha azt mezőgazdasági vállalkozási támogatás címén kapott utalvány felhasználásával (is) vásárolta – átruházásából származó, az e cím alatti rendelkezések szerint megállapított jövedelme egészét az átruházás napjától számított egy éven belül belföldön – a Magyar Köztársaság Európai Unióhoz történő csatlakozásáról szóló nemzetközi szerződést kihirdető törvény hatálybalépésének napjától az Európai Unió tagállamában – fekvő mezőgazdasági művelésű külterületi termőföld tulajdonának megszerzésére fordítja, akkor az ezen jövedelemre jutó adó visszajár (vagy nem kell azt megfizetni). Ezt a kedvezményt a magánszemély az igazolt tulajdonjogszerzés adóhatóságnak történő bejelentésével egyidejűleg adóvisszaigényléssel, vagy ha a tulajdonjogszerzés az adó megfizetése előtt történt, akkor annak előzetes igazolása alapján az adóbevallásában érvényesíti.

(3) A (2) bekezdés rendelkezése alkalmazható a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló törvény szerint részarányföldtulajdonosnak minősülő magánszemély azon termőföldjének, erdő művelési ágú földjének átruházása esetén, amelyet a hivatkozott törvény rendelkezései szerint tulajdonjogának bejegyzése mellett önálló ingatlanként részére kiadtak.

(4) A (2) és a (3) bekezdésben említett tulajdonjog megszerzésének igazolására az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott iktatott szerződés szolgál.

Tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződésből származó jövedelem

64/A. § (1) Ingó vagyontárgynak, ingatlanak, vagyoni értékű jognak tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződés keretében történő átruházásából származó jövedelem – ha az nem adómentes – után az adó mértéke 25 százalék, egyebekben pedig az 58-62. § rendelkezéseit a (2)-(5) bekezdésben szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az öröklési szerződésből származó jövedelem megszerzési időpontjának ingatlan és vagyoni értékű jog átruházása esetén az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem benyújtásának időpontját, ingó dolog átruházása esetén a szerződés megkötésének időpontját kell tekinteni.

(3) A jövedelem megállapítása a következők szerint történik:

a) bevételnek a szerződésben foglalt átruházási értéket kell tekinteni, ennek hiányában

b) az állami adóhatóság értékelése szerint megállapított forgalmi érték számít bevételnek

vagy

c) jövedelemként az ingó vagyontárgy, az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházására vonatkozó rendelkezések szerinti igazolt költségek egyharmad részét kell figyelembe venni.

(4) Az (1) bekezdésben említett adót a szerződő felek közül a tartást, a járadékfolyósítást vállaló fél fizeti meg az adózás rendjéről szóló törvénynek a kifizető által levont jövedelemadó befizetésére vonatkozó rendelkezései szerint, a jövedelem keletkezési időpontját követően.

(5) Az adó fizetésére kötelezett a vonatkozó szerződésben megállapodhat a magánszeméllyel, hogy ezt az adót a magánszemély fizeti meg oly módon, hogy az adó összegét az adó fizetésére kötelezett rendelkezésére bocsátja, amelyet az továbbít az adóhatóságnak. Amennyiben a magánszemély a vállalt kötelezettségének az adóbevallás benyújtására nyitva álló határidőig nem tesz eleget, az ebből eredő jogvitától függetlenül a kifizetőnek kell az adót megfizetnie.

(6) Az (1)-(5) bekezdésben foglalt rendelkezések alkalmazása helyett pénzben folyósított életjáradékról szóló szerződés esetében – a szerződéskötés időpontjában – választható, hogy

a) az életjáradékból származó bevétel egésze jövedelem,

b) az a) pontban említett jövedelem megszerzésének időpontját az általános szabályok szerint kell figyelembe venni,

c) az adó mértéke 25 százalék,

d) az adót a jövedelemből a járadékfolyósítást vállaló fél vonja le és fizeti be az adóhatóságnak azzal, hogy ekkor a magánszemélynek ezt a jövedelmet és annak adóját nem kell bevallania.

(7) Ellenszolgáltatás (ellenérték) nélkül vállalt

a) tartási szerződés esetében a természetbeni juttatásokra,

b) életjáradék folyósítása esetén az adó 35 százalék, amelynek megfizetésére (bevallására) az osztalékból származó jövedelem után e törvény szerint fizetendő adóra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy a természetbeni juttatást havonta kell nyújtottnak tekinteni.

468. § (1) E törvénynek az Szja tv.-t módosító rendelkezéseit - a (2)-(9) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - a hatálybalépésük napjától megszerzett jövedelemre és keletkezett adókötelezettségre kell alkalmazni.

...

(8) Az Szja tv. 60. §-a (3) bekezdésének rendelkezésétől eltérően, a 2008. január 1-jét megelőzően megszerzett ingatlanok a 2008-2010. évben történő átruházása esetén, az ingatlanon az említett évek időtartamára eső szerzési időponttal megvalósult épített-ingatlan, illetőleg alapterület-bővítés megszerzésének időpontját a magánszemély - választása szerint - az Szja tv. 2007. december 31-én hatályos 60. §-a rendelkezései alapján állapíthatja meg, de az Szja tv. 62. §-a (6) bekezdése a) pontjában említett átruházás esetén azzal a feltétellel, hogy a jövedelmet a rendelkezésben foglaltak helyett a § (4) bekezdésében előírt számítással határozza meg.

(9) A 2008. január 1-jét megelőzően átruházott ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelemre az Szja tv. 2007. december 31-én hatályos 63. §-a (1)-(5) bekezdésének rendelkezéseit kell alkalmazni, ha a magánszemély a lakásszerzési kedvezményt érvényesíti.

<http://www1.pm.gov.hu>