

wts hírlevél

WTS Klient.
A híd.

11.2015



fókuszban

5 százalékos áfa új lakóingatlanok értékesítése esetén – December 14-én a Nemzetgazdasági Miniszter benyújtotta a T/8196. számú törvényjavaslatot az egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő módosításáról. A javaslatot már december 15-én elfogadta az Országgyűlés. A javaslat hivatalos indokolása szerint a nemzetgazdaság növekedésének érdekében új lakások építésének elősegítése szükséges. Az otthonteremtés kiemelt társadalom- és gazdaságpolitikai feladat. Ennek elősegítése érdekében a Javaslat az új építésű lakások áfa kulcsának csökkentésére és az építésügyi szabályok egyszerűsítésére vonatkozó javaslatokat tartalmazza.

5 százalékos áfa új lakóingatlanok értékesítése esetén

December 14-én a Nemzetgazdasági Miniszter benyújtotta a T/8196. számú törvényjavaslatot az egyes törvényeknek a gazdasági növekedéssel összefüggésben történő módosításáról. A javaslatot már december 15-én elfogadta az Országgyűlés. A javaslat hivatalos indokolása szerint a nemzetgazdaság növekedésének érdekében új lakások építésének elősegítése szükséges. Az otthonteremtés kiemelt társadalom- és gazdaságpolitikai feladat. Ennek elősegítése érdekében a javaslat az új építésű lakások áfa kulcsának csökkentésére és az építésügyi szabályok egyszerűsítésére vonatkozó javaslatokat tartalmazza.

Milyen hatás várható az áfa csökkentéstől?

Az új szabályozás nem titkolt célja, hogy a lakóingatlan értékesítésekre vonatkozó áfa kulcs csökkentésével egyrészt hozzájáruljon a lakáspiac élénkítésén keresztül a gazdasági növekedés fellendítéséhez és a foglalkoztatás bővüléséhez, másrészt növelje az otthonteremtés esélyét. A lakások árának csökkenése jelentősen hozzájárulhat a lakáspiac fellendüléséhez, új lakások építéséhez. Az állam ezzel kapcsolatos eszköze az adó, jelen esetben az áfa csökkentése, ami ma 27%-os mértékben terheli az újonnan épült lakásokat.

Milyen esetben alkalmazható a kedvezményes kulcs?

A kedvezményes 5%-os adómértéket az új szociálpolitikai célú lakóingatlanok értékesítésére 2016 január 1-jétől 2019. december 31-ig bezárólag lehetne alkalmazni, azt követően hatályát veszíti a rendelkezés. A 2006/112/EK tanácsi irányelv értelmében a tagállamok kedvezményes adómértéket alkalmazhatnak a szociálpolitika keretében biztosított lakásra, lakásépítésre. A módosítás a szociálpolitikai célú lakást többlakásos lakóingatlan esetében a 150 négyzetméter hasznos összes alapterületet meg nem haladó lakásként, míg egylakásos családi házak esetében 300 négyzetméter hasznos összes alapterületet meg nem haladó lakásként határozza meg. A szabályozás ettől több kitévőt nem ad meg, azaz például nem kell figyelni olyan speciális szabályokra, mint a családok otthonteremtési kedvezményének igénybevételénél. Azt sem kell figyelni, hogy az alapterület és a lakásba költözők száma arányban van-e egymással, valamint arról sem kellene nyilatkoznia a vevőt, hogy van-e már ingatlan a tulajdonában.

Tekintettel arra, hogy az áfa szabályok értelmében főszabályként az új ingatlant terheli áfa fizetési kötelezettség, a kedvezményes adómérték a szociálpolitikai célnak megfelelő új ingatlan értékesítésére vonatkozik. Az áfa szabályok értelmében újnak minősül az ingatlan, ha annak használatbavétele még nem történt meg, vagy a használatbavétele megtörtént, de a használatbavétel és az értékesítés között még nem telt el két év.

Mire figyeljünk?

Az 5%-os kedvezményes adómértéket a szociálpolitikai célú új lakóingatlanok értékesítésére a 2016. január 1-jén vagy azt követően teljesített ügyletek esetén kell alkalmazni. A szabályozás alkalmazásánál figyelni kell majd arra, hogy az értékesítések áfa törvény szerinti teljesítési időpontját kell majd figyelembe venni, amelyet egészen pontosan az adásvételi szerződés határoz meg. A szabályozás jelenleg nem tartalmaz rendelkezést olyan esetekre, amelyben magánszemélyek a saját tulajdonukban lévő építési telken valósítják meg a beruházásukat, de ezen a fronton is várhatóak változások (a tervek szerint áfa visszaigénylésre lenne lehetőség 5 millió forintos határig).

Jelen hírlevélben foglaltak a megjelenés időpontjában megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. A hírek szerzői igyekeztek olvasmányos, ugyanakkor szakszerű általános információval szolgálni. A leírtak általános jellegéből adódóan, valamint az esetleges jogszabályi változások miatt kérjük, hogy a leírtak személyre szabott értelmezésével kapcsolatban lépjenek kapcsolatba velünk.

A WTS Klient csoport szolgáltatásai:

- » Adótanácsadás
- » Pénzügyi tanácsadás
- » Jogi tanácsadás
- » Könyvelés
- » Bérszámfejtés

WTS Klient csoport • Gyányi Tamás, partner
1143 Budapest • Stefánia út 101-103.
Telefon: +36 1 887 3700 • Fax: +36 1 887 3799
tamas.gyanyi@klient.hu • www.klient.hu

wts