

Lakás fogalma az illeték és személyi jövedelemadó törvényben

A lakástulajdon fogalmának illeték tekintetében elsősorban egyrészt a kedvezőbb illeték mérték, másrészt az ún. cserét pótló vétel szempontjából van jelentősége. A lakástulajdon fogalmát az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 102. § (1) bekezdés f) pontja szabályozza, melynek meghatározásait az alábbiakban elemenként tárgyalom.

Lakástulajdonnak minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel.

Alapvető szabály, hogy az ingatlant az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló állapot szerint kell minősíteni. Az illetékkötelezettség keletkezésének időpontját az Itv. 3. §-a határozza meg (ajándékozási, adásvételi szerződés megkötésének napja, örökhatályó halálának napja, stb.).

Gyakran felmerülő kérdés a lakás és az egyéb ingatlan (pl. üdülő, gazdasági épület és udvar) elhatárolása. Tekintettel arra, hogy a használat célja – főszabályként - nem mérvadó, az illetékkötelezettség keletkezésekor (pl. adásvételi szerződés megkötésekor) üdülőként nyilvántartott ingatlanra nem alkalmazhatók a lakástulajdonra vonatkozó törvényi előírások, akkor sem, ha azt ténylegesen lakás céljára használják. Ugyanígy annak sincs jelentősége, ha a felek már a szerződés megkötésekor tervezik az ingatlan lakássá történő átminősítését, de az széljegyen még nem látható.

Az Itv. szerint lakásnak minősül *az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültségi foka a szerkezetkész állapotot eléri (elkészült és ráépített tetőszerkezet).*

Az ingatlan minősítésénél a létesítés célja és az ingatlan-nyilvántartási állapot a meghatározó. A létesítési cél akkor releváns, amikor az ingatlan-nyilvántartásban még nem lakóház, lakás megnevezéssel szerepel az adott ingatlan, ekkor a létesítési cél az

építési vagy használatbavételi engedéllyel bizonyítható. Ezzel kapcsolatosan megjegyzendő – mint ahogy azt az Itv.-t módosító 2001. évi LXXIV. törvény indokolása is rögzíti -, hogy a nem szerkezetkész állapotban vásárolt lakóház, lakás illetékjogi szempontból még lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak minősül és emiatt a vásárlóját megilleti a legfeljebb 4 éves beépítéshez kapcsolódó ún. feltételes illetékmentesség [Itv. 16. § (1) g), 17. (1) b), 26. § (1) a)].

Az Itv. lakástulajdon-definíciója értelmében, *ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet - a hozzá tartozó kivett területtel együtt - lakástulajdonnak kell tekinteni. Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetészerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.), továbbá az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.*

Az Itv. rendelkezéseinek alkalmazásakor alapvetően az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéből kell kiindulnunk, ezért főszabály szerint nincs jelentősége annak, hogy az ingatlant ténylegesen milyen célra használják. Ez alól egy kivétel tesz az Itv. amikor kimondja, hogy nem minősül lakástulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak. Ez utóbbi tény elsősorban helyszíni szemle során juthat az adóhatóság tudomására (pl. az adott lakóingatlanban cukrászda működik), de az adóhatóság nyilvántartása is a tényállás tisztázására adhat okot (pl. az eladó egyben vállalkozó is, akinek a székhelye megegyezik az adott ingatlannal, vagy az adott ingatlan korábbi értékesítésekor a nem lakóingatlanok esetében alkalmazandó általános mértékű illetéket szabtuk ki).

A lakástulajdon definíciója mellett az Itv. 102. § (4) bekezdése tartalmazza az új lakás fogalmát, mely az újjépítésű la-

kás kedvezménye [Itv. 26. § f)] szempontjából lényeges. Eszerint új lakásnak minősül a lakástulajdon a használatbavételi engedély kiadását követő első, illetve ha a lakást a használatbavételi engedély kiadását követően a vállalkozótól ingatlanforgalmazó vásárolja meg, akkor második megvásárlásáig. Az Itv. nem határoz meg időbeli korlátot arra, hogy a felépítést követően mennyi időn belül kell eladni az új lakást ahhoz, hogy változatlanul újnak minősüljön.

Gyakran teszik fel a kérdést ügyfeleink, hogy illetékkötelese-e a saját telken felépített lakóház „megszerzése”. Az Itv. 18. §-a határozza meg a visszterhes vagyonszerzési illeték tárgyát, mely lehet ingatlan, valamint az Itv. 18. §-ában meghatározott ingó és vagyoni értékű jog. Építkezés esetén az építkező nem ingatlant vásárol, hanem építőanyagot, az építőanyag viszont nem szerepel azon ingó tárgyak között, melyek megszerzése illetékkötelezettséget von maga után, így a lakóház felépítése nem illetékköteles. Lényegében nem ingatlan szerzése történik, hanem ingatlan létrehozása, ezért fogalmilag kizárt, hogy ez a tényállás a vagyonszerzési illeték alá tartozzon.

A „cserét pótló” vétel szabályait az Itv. 21. § (5)-(7) bekezdésiben találjuk, melynek lényege, hogy lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének a különbsége. A rendelkezés egyértelmű: kizárólag lakóingatlanok vehetők figyelembe a cserepótló vételnél. A lakástulajdon minősítése a szerződéskötések napján fennálló állapotnak megfelelően történik. Fontos tudni, hogy a vevőnek minden esetben nyilatkoznia kell ezen kedvezmény érvényesítéséről.

Míg illeték szempontjából az illetékkötelezettség keletkezése napján kell minősíteni az adott ingatlant, addig az ingatlan átruházásból származó jövedelem meghatározása tekintetében nem feltétlenül ez az időpont az irányadó. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) 59. §-a kimondja, hogy *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 (pl: ingatlan bérleti joga) átruházása esetén a jövedelemszerzés időpontja az a nap, amikor az erre vonatkozó szerződés kelt.

Az adókötelezettséget tehát főszabályként azon a napon kell megállapítani, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották, mely nap eltérhet a szerződés keltétől.

A lakás fogalmát az Szja tv. 3. § 73. pontja definiálja: *lakás az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény, valamint az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény, ha készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lévő lakóház.*

Az Itv. és Szja tv-beli fogalmak megegyeznek abban, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban szereplő állapot az irányadó. Személyi jövedelemadó vonatkozásában kiemelnék néhány olyan tényállást, melynek adójogi minősítése problémát vethet fel.

Egy, a közelmúltban született bírói döntés a lakásszerzési kedvezménnyel kapcsolatosan boncolgatja a lakás fogalmát [BH2009. 64]. Mint tudjuk a lakásszerzési kedvezmény jogintézménye 2008. január 1-jével megszűnt, azonban a 2007. december 31-ig ingatlan átruházásból megszerzett jövedelmek tekintetében továbbra is lehetőség van annak érvényesítésére. Adott ügyben az képezte a jogvita tárgyát, hogy elfogadhatóak-e lakásszerzési kedvezmény érvényesítése keretében olyan számlák, melyek luxusigényeket elégítenek ki (pl. uszoda, csillárok, riasztóberendezés). A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a kész lakóingatlant vásárló és a lakóingatlant építő között nem lehet eltérő szabályozást alkalmazni, hiszen ha valaki lakóingatlant vásárol, annak vételára szintén tartalmazhatja luxusigények kielégítését, csakúgy, mint a lakóingatlan építése esetében, ahol a költségeket az adóhatóság egyenként értékeli és minősíti. Nyilvánvalóan ilyen megkülönböztetést az adózók szempontjából nem lehet alkalmazni, mert az ellentétes az általános adóelvekkel.

Mi a helyes jogalkalmazás akkor, ha az adózó üdülőt szerez, majd később átminősíti lakóingatlanná és ezt követő-

en eladja? Az Szja tv. 62. § (6) bekezdése alapján a lakás értékesítése a megszerzését követő ötödik évben lényegében adómentes (a számított összeg 0 százaléka a jövedelem), míg az egyéb ingatlannál ugyanez az időszak tizenöt év. Tegyük fel, hogy 2010-ben értékesítjük lakásunkat, melyet 2008-ban minősítettek lakóingatlaná, de üdülőként már 2003-ban megszereztük. Lakásként kell-e megszerezni a lakásként eladott ingatlanunkat ahhoz, hogy az ötéves szabályt alkalmazhassuk? Az Szja tv. 60. § (1) bekezdése határozza meg az ingatlan megszerzésének időpontját, és nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb ingatlan között, ezért megállapítható, hogy bármilyen minőségben is adjuk el az ingatlanunkat, ez a szerzési időpont nem változtat. A kedvezőbb ötéves szabály alkalmazásának a feltétele az Szja tv. 62. § (6) bekezdés a) pontja alapján az, hogy az átruházott ingatlan *az ingatlanügyi hatóság nyilvántartása szerint 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)* legyen. Felhívnom a fegyelmet azonban arra, hogy az Szja tv. 62. § (6) bekezdés a) pontja nem az Szja tv. általános lakás fogalmát használja, így nem alkalmazható az öt éves szabály akkor, ha az értékesí-

tett ingatlan az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény, és készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri, sem pedig akkor, ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lévő lakóház.

Alkalmazható az öt éves szabály akkor is, ha a magánszemély azt a családi házáért értékesíti, amelyben egy garázs is van, de az nem önálló ingatlan. Fontos megjegyezni azonban, hogy - mint fent láthattuk -, az Itv. rendszerében a garázs semmilyen esetben sem tekinthető lakóingatlanak, még akkor sem, ha a lakóépülettel egybeépült. Az a tény, hogy a lakóingatlanhoz - annak részeként - garázs is tartozik, elsősorban szintén helyszíni szemle során juthat az adóhatóság tudomására. Az adóhatóság illeték szakterületén dolgozó munkatársai ugyanakkor pontos adatbázissal és nagy szakismerettel rendelkeznek az adott városrészről, így a helyszíni szemle gyakran már csak megerősíti azt, hogy az ingatlanban garázs is van, ha az adott környéken ilyen típusú ingatlanok találhatók.

Látható, hogy a definíciók jelentősége nem elhanyagolható, az adótörvények saját meghatározással bírnak, azonban önmagukban ezek a definíciók még nem elegendőek a helyes jogalkalmazáshoz, mert mindig szem előtt kell tartani a minősítés időpontját, melyet az adott jogszabályok határoznak meg.

DR. SOMORJAI NÓRA