

# **KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ**

## **A TSI\_B JELŰ ADATLAPHOZ**

**Bejelentőlap ingatlan sorozatjellegű értékesítéséhez kapcsolódó**

**áfakötelezettség megállapításához**

**(ÁNYK)**

### **MIRŐL OLVASHAT EBBEN AZ ÚTMUTATÓBAN?**

<b>I. ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Mire szolgál a TSI_B jelű adatlap? .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Kire vonatkozik és mik a benyújtás feltételei? .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Hol található az adatlap? .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Mi a beadási határidő? .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Milyen részei vannak az adatlapnak? .....</b>	<b>5</b>
<b>7. További információ, segítség .....</b>	<b>5</b>
<b>8. Mely jogszabályokat kell figyelembe venni? .....</b>	<b>6</b>
<b>II. RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ .....</b>	<b>6</b>

# I. ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK

## 1. Mire szolgál a TSI\_B jelű adatlap?

Az adatlapon a beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan, valamint az építési telek (telekrész) **sorozatjelleggel történő értékesítését kell bejelenteni**. Ez a tevékenység olyan gazdasági tevékenység, amely általános forgalmi adó alanyiságot eredményez és áfakötelezettséget keletkeztet<sup>1</sup>. Ha az adózó kizárólag beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan vagy építési telek (telekrész) sorozatjelleggel történő értékesítése miatt válik áfaalannyá, akkor a NAV az adatlapon tett bejelentés alapján határozattal állapítja meg az Áfa tv. szerinti adókötelezettséget (kivetéses adózás).<sup>2</sup>

## 2. Kire vonatkozik és mik a benyújtás feltételei?

### Kinek kell benyújtania az adatlapot?

Az adatlapot az az áfaalanyisággal nem rendelkező személy vagy szervezet köteles benyújtani, aki (amely)

- beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlanok vagy építési teleknek (telekrésznek) minősülő ingatlanokat sorozatjelleggel értékesít és
- kizárólag ennek a tevékenységnek a végzése miatt válik áfaalannyá.

### Milyen ingatlanok minősülnek beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlanoknak, valamint építési teleknek (telekrésznek)?

Beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan az olyan beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ahhoz tartozó földrészletet, amelynek

- első rendeltetészerű használatbavétele még nem történt meg<sup>3</sup>; vagy
- első rendeltetészerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása, a használatbavétel tudomásulvétele vagy a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év<sup>4</sup>; vagy
- első rendeltetészerű használatbavétele megtörtént, de mint önálló rendeltetési egység rendeltetését vagy a rendeltetési egységeinek számát megváltoztatták, és az ezt igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év<sup>5</sup>.

Építési telek (telekrész) az olyan

---

<sup>1</sup> Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 6. § (4) bekezdés b) és c) pont

<sup>2</sup> Áfa tv. 154. § (1) bekezdés és Art. 141. § (1) bekezdés b) pont

<sup>3</sup> Áfa tv. 6. § (4) bekezdés ba) alpont

<sup>4</sup> Áfa tv. 6. § (4) bekezdés bb) alpont

<sup>5</sup> Áfa tv. 6. § (4) bekezdés bc) alpont

- telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3 méter, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak,
- telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak.<sup>6</sup>

### **Mi számít sorozatjellegű értékesítésnek?**

Sorozatjellegű az értékesítés akkor, ha két naptári éven belül négy vagy több, valamint a rá következő három naptári éven belül további legalább egy építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek azzal, hogy ha az ingatlan,

- tulajdon kisajátításának tárgyát képezi, vagy
- szerzése az értékesítőnél – az illetékekről szóló törvény alapján – öröklési illeték
- tárgyát képezte,

az az előzőekben említett darabszámba beleszámít ugyan, de önmagában nem minősül sorozatjellegűnek, továbbá azon – lakóterület besorolású – építési telkek (telekrészek), amelyeket telekmegosztással egyazon építési telekből (telekrészből) alakítottak ki – darabszámtól függetlenül – az előzőekben említett darabszámba egy építési telekként (telekrészként) számítanak be.<sup>7</sup>

Tehát a kisajátítás és az öröklési illeték tárgyát képező szerzés (öröklés, hagyomány, meghagyás, halál esetére szóló ajándékozás) nem egymást kizáró vagylagos feltételek, hanem ha például egy magánszemély három ingatlana érintett kisajátítással és egy értékesített ingatlant örökléssel szerzett meg, akkor a négy értékesítés bár darabszámra eléri az értékesítés sorozat jellegének megállapításához szükséges darabszámot, azonban nem alapozza meg a sorozatjellegű értékesítés miatti adóalanyiságot.

### **Az előzőek értelmezésére példa**

*Nem kell bejelenteni a NAV-hoz:*

- Ha két naptári éven belül négy alkalommal kisajátítás tárgyát képező, vagy öröklés útján megszerzett ingatlant értékesít.
- Ha egy magánszemély 2 éven belül négy olyan ingatlant értékesít, amelyekből kettőt öröklés útján szerzett, a további két ingatlant pedig kisajátítási eljárás keretében „értékesíti”.

*Be kell jelenteni a NAV-hoz:*

- Ha két örökölt ingatlan eladása mellett egy kisajátítási eljárás keretében történő értékesítés, valamint egy vásárolt ingatlan értékesítése is történik, s mindez két éven belül, a negyedik értékesítés adóalanyiságot eredményez.
- Ha két naptári éven belül egy öröklés útján megszerzett ingatlant értékesít, majd három alkalommal „normál” ingatlanértékesítést hajt végre.

---

<sup>6</sup> Áfa tv. 259. § 7. pont

<sup>7</sup> Áfa tv. 259. § 18. pont

### 3. Hogyan lehet benyújtani az adatlapot?

A nyomtatványt **papíron** és **elektronikusan** lehet benyújtani a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV).<sup>8</sup>

Az elektronikusan beküldött nyomtatványhoz maximum 5 melléklet csatolható. A csatolmányok maximális mérete dokumentumonként legfeljebb 5 Mb lehet.

A nyomtatványt az elektronikus kapcsolattartásra kötelezett adózó kizárólag elektronikusan, az erre nem kötelezett adózó papíron is benyújthatja.

A nyomtatványok elektronikus benyújtásáról és az elektronikus kapcsolattartás szabályairól – így arról, hogy ki köteles a nyomtatványt elektronikusan benyújtani – bővebb információt a NAV honlapján ([www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu)):

- „[Az ÁNYK-úrlapok elektronikus benyújtása](#)” című tájékoztatóban, valamint
- „[Az elektronikus ügyintézés és kapcsolattartás általános szabályai adóügyekben](#)” című információs füzetben talál.

***Ha papíron nyújtja be a nyomtatványt a NAV-hoz, ne felejtse el azt aláírni!***

Ha a benyújtó nem köteles elektronikus kapcsolattartásra, a nyomtatványt papíron – postán vagy személyesen – is beadhatja.

Ebben az esetben a nyomtatványt egy példányban kell a lakóhelye, illetve székhelye szerint illetékes NAV-igazgatóságához eljuttatni. A papíron benyújtott beadványt az adózónak vagy a képviselőjére jogosult személynek alá kell írnia.

### A képviseleti jogosultság bejelentése

A nyomtatványt az adózó meghatalmazottja is benyújthatja. A nyomtatvány elektronikus benyújtásához a képviseleti jogosultságot előzetesen be kell jelenteni a NAV-hoz. Az elektronikusan benyújtott nyomtatványt ugyanis a NAV csak akkor tudja befogadni, ha a benyújtó képviseleti jogosultságát előzetesen regisztrálta.

Papíralapú benyújtásnál a képviseleti jogosultságot vagy a nyomtatvány benyújtásakor vagy annak feldolgozásakor kell igazolni.

A **képviselet bejelentéséről** bővebb információ a NAV honlapján ([www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu)):

- „[A NAV előtti képviselet bejelentése](#)” című tájékoztatóban található.

---

<sup>8</sup> Az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (a továbbiakban: Air.) 36. § (4) bekezdés d) pont. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 8. § 24. pont, 19. § (1) bekezdés a) pont. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdés 6. pont.

## 4. Hol található az adatlap?

Az adatlap Általános Nyomtatványkitöltőben (ÁNYK) futó kitöltőprogramja és a hozzá tartozó útmutató a NAV honlapján a

- <https://nav.gov.hu/nyomtatvanyok/letoltesek/nyomtatvanykitolto-programok-kereso> útvonalon található meg.

## 5. Mi a beadási határidő?

Az értékesítésről annak Áfa tv. szerinti teljesítési időpontjától számított **30 napon belül** kell bejelentést tenni a NAV-hoz.<sup>9</sup>

## 6. Milyen részei vannak az adatlapnak?

Főlap	Azonosító adatok
TSI_B-01 lap	Az áfakötelezettség megállapításához szükséges adatok

## 7. További információ, segítség

Ha további kérdése van az adatlappal, illetve az egyes adózási szabályokkal kapcsolatban, keressen minket bizalommal alábbi elérhetőségeinken!

### Interneten:

- a NAV honlapján a [www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu)-n.

### E-mailen:

- a következő felületen: [https://nav.gov.hu/ugyfeliranytu/keressen\\_minket/kapcsolatok](https://nav.gov.hu/ugyfeliranytu/keressen_minket/kapcsolatok)

### Telefonon:

- NAV Infóvonala
  - belföldről a 1819 telefonszámon hívható,
  - külföldről a +36 (1) 461-1819 telefonszámról érhető el.

Általános tájékoztatáshoz az (1) menüpontot kell választani.

A szolgáltatás munkanapokon,

- hétfőtől csütörtökig 8 óra 30 perctől 16 óráig,
  - pénteken 8 óra 30 perctől 13 óra 30 percig
- áll rendelkezésre.

---

<sup>9</sup> Áfa tv. 257/H. § b) pont

**Személyesen:**

➤ országszerte a NAV ügyfélszolgálatain. Ügyfélszolgálat-kereső:  
<https://nav.gov.hu/nav/ugyfelszolg>.

## 8. Mely jogszabályokat kell figyelembe venni?

- Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.),
- az adóigazgatás rendjéről szóló 2017. évi CLI. törvény (Air.),
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.),
- a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.).

## II. RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ

### A TSI-B főlapjának kitöltési útmutatója

A HIVATAL részt üresen kell hagyni.

**1. rovat:** Rendelkezik-e adóazonosító jellel sor kódkockáiba igen válasz esetén az adóazonosító jelet kell beírni. Ha még nem rendelkezik adóazonosító jellel, az adatlap 2. és 3. rovatában feltüntetett természetes azonosító adatok alapján az adóazonosító jelet a NAV megképzí és kipostázza. Tekintettel arra, hogy az adózó a sorozat jelleggel történő ingatlan értékesítésével áfa alanyává válik, adószám kiváltására lesz köteles.

Rendelkezik-e adószámmal sor kódkockáiba igen válasz esetén az adószámát kell beírni.

Ügyintézőként annak a személynek a nevét, telefonszámát kell beírni, aki a bejelentőlap kitöltésében részt vett, és aki az esetleges javításába bevonható.

A 2. és 3. rovatot kizárólag akkor kell kitölteni, ha a bejelentő nem rendelkezik adóazonosító jellel. A 2. és 3. rovatot csak természetes személyek tölthetik ki.

**2. rovat (ha kitöltendő):** Az állampolgárság sor kitöltése magyar és nem magyar állampolgárok esetében egyaránt kötelező. A rovatban az állampolgárság kódját és megnevezését is közölni kell.

Hontalan személy esetén a „000”-ás kódot, valamint a „hontalan” megnevezést kérjük feltüntetni.

Ha a nem magyar állampolgár arról nyilatkozik, hogy részére a Magyarország által rendszeresített tartózkodási/letelepedési engedély kiadásra került (1-es kód), meg kell adnia az engedély típusát is.

Az okirat másolatát is mellékelnie kell a bejelentőlaphoz.

Ha a letelepedési engedéllyel, bevándorlási engedéllyel, vagy személyazonosító igazolvánnyal rendelkezik, a letelepedési engedélyre utaló kódot kell megadnia.

Ha a regisztrációs igazolással vagy tartózkodási kártyával rendelkezik, a tartózkodási engedély kódját kell megadnia.

**3. rovat:** A bejelentő főbb adatait kell szerepeltetni.

A családi neve sor kódkockáiba a vezetéknévét kérjük beírni. Az első két kockába kizárólag csak dr. cím kerülhet (id., ifj., özv. megjelölést kérjük mellőzni).

Az utóneve(i) sor kódkockáiba az utónevét, utóneveit kérjük beírni. (Az utolsó két kockába kizárólag csak dr. cím kerülhet).

A születési családi neve sor kódkockáiba a születési anyakönyv szerinti családi nevét kérjük beírni.

A születési utóneve(i) sor kódkockáiba a születési anyakönyv szerinti utónevét, neveit kérjük beírni.

Az előző házassági családi neve sor kódkockáit csak abban az esetben kell kitöltenie, ha a jelenleg viselt házassági nevében az előző házassági családi neve is szerepel.

A születési helye sor kódkockáiba a helység nevét kérjük beírni.

A születési ideje sor kódkockáiban a születés évét, hónapját (arab számmal 01-től 12-ig) és napját kérjük megjelölni.

Az anyja születési családi neve sor kódkockáiba anyja születési anyakönyv szerinti családi nevét kérjük beírni. (Az első két kockába kizárólag csak az anya saját jogán szerzett dr. cím kerülhet).

Az anyja születési utóneve(i) sor kódkockáiba anyja születési anyakönyv szerinti utónevét, neveit kérjük beírni.

### **TSI B-01 lap kitöltési útmutatója**

A TSI\_B-01 lap az áfakötelezettség megállapításához – a kivetéses adóztatás végrehajtásához – szükséges alapadatokat tartalmazza.

**1. Teljesítés időpontja:** A rovatban az Áfa tv. szerinti teljesítés időpontját kell közölnie, amely annak a ténynek a bekövetkezési időpontja, amellyel a bejelentendő ügylet az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően tényállásszerűen megvalósul<sup>10</sup>. Ez az időpont jellemzően az ingatlan átadásának, birtokbaadásának vagy a teljes vételár megfizetésének az időpontja.

**2. Szerződés szerinti teljes vételár:** A rovatban az adásvételi szerződésben szereplő bruttó (áfával együtt számított) összeget kell szerepeltetni forintban kifejezve.

---

<sup>10</sup> Áfa tv. 55. §

Ha az értékesítés bruttó ellenértéke külföldi pénznemben kifejezett, úgy az átváltáshoz alkalmazandó árfolyam a meghatározott (jellemzően a teljesítés) időpontban érvényes, az adott külföldi pénznem valamely egységének forintban kifejezett ára, amelyet

- belföldön pénzváltási engedéllyel rendelkező hitelintézet devizában eladási árként jegyez; vagy
- a Magyar Nemzeti Bank hivatalosan közzé tesz, feltéve, hogy a forintra történő átszámításra kötelezett így dönt, és erről a döntéséről az állami adó- és vámhatóságnak előzetes bejelentést tesz<sup>11</sup>.

**3. A levonható általános forgalmi adó összege:** A rovatban a megállapított levonható általános forgalmi adó összegét kell szerepeltetni forintban kifejezve<sup>12</sup>. A levonható adó nem haladhatja meg azt az összeget, amely a termék értékesítése után fizetendő adóként megállapítható<sup>13</sup>.

A bejelentő az adólevonási jogot – az adólevonási jog gyakorlása egyéb feltételeinek sérelme nélkül – olyan okiratok tekintetében is gyakorolhatja, amelyek az adóalannyá válását megelőzően keletkeztek, de azok, mint az ingatlan igazolt tulajdonosa nevére vagy igazolt jogelődjének nevére szólnak<sup>14</sup>.

**4. Az értékesített ingatlan jellegének meghatározása:** Az értékesített ingatlanok alatt az I./2. pontban beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlanként, valamint építési telkekként (telekrészként) meghatározott ingatlanokat kell érteni.

Az értékesített ingatlan jellegének jelölésekor a feltüntetett opciók közül választani kell a megfelelő kódkockába történő „X” beírásával.

**5. Nyilatkozat kedvezményezett adómértékről.** 5%-os adómérték alá tartozik, ha az értékesített ingatlan<sup>15</sup>:

- többlakásos lakóingatlanban, vagy a jogszabályban meghatározott rozsdáövezeti akcióterületen található földrészleten létesített többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert;
- egylakásos lakóingatlan, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert.

A kedvezmény kizárólag lakóingatlan esetében – a jogszabályi feltételek teljesülése esetén – alkalmazható, építési telek (telekrész) értékesítése esetén nem alkalmazható!

Kérjük, hogy az ügyintézés gyorsítása érdekében csatolja az adatlaphoz az értékesített ingatlan átruházásáról kiállított okirat másolati példányát!

**6. Csatolt melléletek.** A kódkockában a nyomtatványhoz csatolt melléletek darabszámát kell feltüntetni.

---

<sup>11</sup> Áfa tv. 80. § (1) bekezdés

<sup>12</sup> Áfa tv. 124. §

<sup>13</sup> Áfa tv. 122. § (2) bekezdés b) pont

<sup>14</sup> Áfa tv. 127. § (3) bekezdés

<sup>15</sup> Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50., 51. és 59. pont

Ha a TSI\_B adatlap benyújtását követően olyan változás történik, amely a már benyújtott bizonylat tartalmát érinti, azt kötetlen formában benyújtott kérelemben jelezheti a NAV-nak.

**Nemzeti Adó- és Vámhivatal**