

**Az ingatlanértékesítésből és a vagyoni értékű jog átruházásából
származó jövedelmek
(Közzétéve: 2025. 02 06.)**

Ebben az információs füzetben az ingatlanértékesítésből és a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem adózásáról olvashat. A jövedelem és az adó megállapításáról a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 59-64. §-ai rendelkeznek.

Tartalomjegyzék:

1. Fogalmak	2
2. Adómentes átruházás	3
3. A jövedelemszerzés időpontja	6
4. Az értékesített ingatlan szerzésének időpontja	6
5. A bevétel	8
6. A költség	9
7. A jövedelem megállapítása	12
8. Az adó mértéke és az adókötelezettség teljesítése	14
9. Az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználása	15
10. Méltányossági kérelem.....	16
11. A kárpótlási eljárással szerzett termőföld elidegenítésére érvényesíthető kedvezmény	16
12. Az ingatlanlízing meghiúsulásából származó jövedelem.....	17
13. Az áfakötelezettséggel kapcsolatos szabályok	17

1. Fogalmak

Ingatlan:

Ingatlan jellemzően

- **a termőföld,**
- **a telek,**
- **az építmény és**
- **az épület.**

Ingatlan **a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog**, kivéve a földingatlan tulajdonosváltása nélkül értékesített lábon álló, vagyis betakarítatlan termést és terményt, mint például a lábon álló fa.¹

A földdel alkotórészi kapcsolatban álló dolog az, **ami nem mozdítható el a földtől anélkül, hogy az állaga ne sérülne**, így ingatlan például nemcsak a családi ház, hanem egy beton alapra épült, tartósan összeszerelt faház is. Azonban nem tekinthető ingatlannak a szétszerelhető faház, vagy az öltözőkabin.

Termőföld:

Termőföld a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld.²

Tehát termőföldnek számít a föld fekvésétől – belterület vagy külterület – függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az

- ingatlan-nyilvántartásban **szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület** művelési ágban van nyilvántartva, továbbá
- az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban az „Országos Erdőállomány Adattárban **erdőként nyilvántartott terület**” jogi jelleg van feljegyezve.

Lakótelek:

Lakóteleknek a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben építési telekként meghatározott földrészletet akkor lehet tekinteni, ha arra a településrendezési terv szerint lakás építhető.
-n

¹ Szja tv. 3. § 29. pont.

² Szja tv. 3. § 51. pontja szerinti, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott föld.

Lakótelekként kell figyelembe venni

- az ingatlan-nyilvántartásba a lakással együtt bejegyzett földrészletet,
- és azokat a földrészleteket is, amelyeket a lakáshoz, a lakóházhhoz tartozó földhasználati jog terhel.³

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**.⁴

Vagyoni értékű jog:

- a **földhasználat**,
- az **építményi jog**,
- az ingatlanon fennálló **haszonélvezet** és használat,
- a **telki szolgálat**, valamint
- az ingatlan **bérleti joga**.⁵

A felsoroltakon kívül nem tartozik ide más, a köznapi értelemben, általánosságban vagyoni értékű jogként számon tartott jog, mint az orvosi praxisjog, az üdülőhasználati jog, a nem ingatlanhoz kapcsolódó használati jog, például gépkocsi használati jogra vagy akár a szerzői jog.

2. Adómentes átruházás

Részben vagy egészben adómentes az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem a következő esetekben.

Adómentes a **házassági vagyonközösség megszűntetésekor** az ingatlan vagy vagyoni értékű jog házastárs, bejegyzett élettárs általi megváltásából származó jövedelem.⁶ Ez a szabály a gyakorlatban azt jelenti, hogy ha az egyik fél lemond a közös lakás őt megillető tulajdonrészéről, cserébe a másik fél lemond az egyéb közös vagyon, például gépjármű őt megillető részéből a megváltott tulajdonrésznek megfelelő értékről, akkor ez az ingatlanátruházás adómentes. Akkor

³ Szja tv. 3. § 74. pont.

⁴ Szja tv. 3. § 73. pont.

⁵ Szja tv. 3. § 31. pont.

⁶ Szja tv. 1. számú melléklet 7. 6. pont.

is adómentes az ingatlan átruházás, ha nem a közös vagyonból, hanem külső forrásból váltja meg a tulajdonrészt, például hitelt vesz fel.

Adómentes a magánszemélyek közötti **tartási, életjáradéki vagy öröklési** szerződés alapján, tartás vagy járadékfolyósítás ellenében átruházott ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem.⁷

Szintén adómentes a nyugdíjas magánszemély központi költségvetési szervvel vagy helyi önkormányzattal kötött **tartási, életjáradéki vagy öröklési** szerződése alapján megszerzett jövedelem.

2025. január 1-től adómentes a magyar építészetéről szóló törvény szerint műemléknek minősülő ingatlan értékesítéséből származó jövedelem, ha

- az értékesítés az ingatlan megszerzését követő 36 hónapon túl történt,
- a magánszemély az ingatlant a megszerzést követően a műemlékvédelmi előírásoknak megfelelően felújította, műemléki helyreállítását elvégezte,
- a magánszemély rendelkezik az örökségvédelmi hatóság által az adózás rendjéről szóló törvényben az adókedvezményre jogosító igazolással kapcsolatos adatszolgáltatásra előírt rendben és határidőig kiállított igazolással.

Nem adómentes az ingatlan értékesítése, ha az gazdasági tevékenység vagy egyéni vállalkozói tevékenység keretében történt.⁸

Adómentes a helyi önkormányzat, vagy az állam tulajdonában lévő **lakás bérleti jogáról** való lemondásért kapott térítés. Ide tartozik a bérlakásból távozó bérlőtársnak bírói határozat alapján a lakáshasználati jog ellenértékeként fizetett összeg is. Adómentes jövedelem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti kényszerbérlet⁹ megszüntetésekor a más lakás biztosítása helyett a bérlőnek a helyi önkormányzat által fizetett térítés is.¹⁰

Adómentes a **termőföld értékesítéséből** származó jövedelemnek a 200 000 forintot meg nem haladó része, ha a magánszemély a termőföldet

- olyan regisztrált mezőgazdasági termelőnek adja el, aki azt legalább 5 évig egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja, vagy
- olyan magánszemélynek értékesíti, aki regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás alkalmazottja, és e földet az őt alkalmazó társas vállalkozásnak legalább tíz évre bérbe adja.

⁷ Szja tv. 1. számú melléklet 7. 1. pont.

⁸ Szja tv. 1. számú melléklet 7. 48. pont.

⁹ A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti kényszerbérlet.

¹⁰ Szja tv. 1. számú melléklet 2. 2. pont.

Adómentes a **termőföld értékesítésből** származó teljes jövedelem, ha a magánszemély a termőföldet úgy adja el az előzőekben említett személyeknek, hogy az adásvétel a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény szerinti részarány-tulajdon megszüntetését eredményezi.¹¹

Adómentes a **termőföld értékesítésből** származó jövedelem, ha a magánszemély a termőföldet

- olyan regisztrációs számmal rendelkező, magánszemély állattenyésztőnek adja el, aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelésére használja, vagy
- olyan magánszemélynek értékesíti, aki az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítására legalább 10 évre bérbe adja.

A törvény az adómentesség egyik feltételeként határozza meg az 5 és 10 éves hasznosítási időszakot. **Az 5, vagy 10 éves időszak kezdő napja a birtokbaadás napja**, de legkésőbb az adásvételi szerződés keltét követő 12. hónap utolsó napja. Ha a termőföld harmadik féllel kötött szerződés alapján haszonbérletben van, akkor kezdő napnak a haszonbérleti szerződés lejártát követő december 31-ét kell tekinteni.

Adómentes a **termőföld értékesítéséből** származó bevétel, ha az osztatlan közös tulajdonban levő földterületet valamely tulajdonostársnak értékesítik.¹² Ez a szabály a 2019. január 1-jétől megszerzett bevételekre alkalmazható.¹³

Adómentes a **termőföld átruházása**

- magánszemélynek, birtokösszevonási céllal,
- települési önkormányzatnak szociális földprogram céljából, vagy
- a Nemzeti Földalap javára,
- osztatlan közös tulajdonban lévő földterület valamely tulajdonostárs részére.

Birtokösszevonási cél, ha az átruházás eredményeként már az ügyletet megelőzően is a vevő tulajdonában álló termőföld és az ügyletben megvásárolt termőföld – a település közigazgatási határától függetlenül – egymással szomszédossá válik, Szomszédos termőföldek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, árok, csatorna választ el.¹⁴ Az egy naptári éven belül megkötött és ezen az időtartamon belül az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott ingatlan-adásvételi szerződések hatását együttesen kell vizsgálni.

Ha az átruházás adómentessége a vevő számára előírt feltételek teljesítésétől függ, akkor az eladónak – legkésőbb a bevallás benyújtásakor – rendelkeznie kell a vevő közjegyző által

¹¹ A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény szerint.

¹² Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1. d) pont dd) alpont.

¹³ Szja tv. 98. § (5) bekezdése.

¹⁴ Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.4. pont.

készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával, amely tartalmazza a vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, valamint a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel. A vevő nyilatkozatát az eladó köteles az adó megállapításához való jog elévüléséig megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit a NAV a vevőre terheli.¹⁵

A magánszemélynek **nem kell jövedelmet megállapítani** az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából megszerzett bevétel után, ha azt a magánszemély bíróságon kívüli adósságrendezési megállapodás, bírósági adósságrendezési egyezség vagy adósságtörlesztési határozat¹⁶ alapján teljes egészében a tartozásai megfizetésére fordítja. Ha a bevételt a magánszemély csak részben fordítja a tartozásai megfizetésére, akkor azt a jövedelemrészt kell megállapítani, amely a tartozások megfizetésére fordított bevétel és a teljes bevétel különbözete alapján meghatározható.¹⁷

3. A jövedelemszerzés időpontja

Az ingatlan, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba kötelezően bejegyzendő vagyoni értékű jogból származó **jövedelem megszerzésének időpontja az a nap, amikor az erről szóló érvényes szerződést**, okiratot, bírósági, hatósági határozatot az ingatlanügyi hatósághoz – régi elnevezéssel a földhivatalhoz – **benyújtották**. Az ingatlan-nyilvántartásba nem kötelezően bejegyzendő vagyoni értékű jog átruházásakor a jövedelemszerzés időpontja a szerződés megkötésének a napja.¹⁸

A jövedelemszerzés időpontja tehát független attól, hogy a magánszemély mikor kapja meg az ellenértéket, a jövedelem akkor keletkezik, amikor az átruházásról szóló érvényes szerződést megkötik, vagy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtják.

4. Az értékesített ingatlan szerzésének időpontja¹⁹

Főszabály szerint a szerzési időpont az a nap, amikor a magánszemély az erről szóló **érvényes szerződést**, okiratot, bírósági határozatot **az ingatlanügyi hatósághoz benyújtotta**.

Opciós szerződéssel megszerzett ingatlannál az ingatlan megszerzésének azt a napot kell tekinteni, amikor a vevő egyoldalú vételi jogot gyakorló nyilatkozatát az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

¹⁵ Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1-9.5.3. pontok.

¹⁶ A természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvényben szabályozott esetekben.

¹⁷ Szja tv. 62. § (8) bekezdés.

¹⁸ Szja tv. 59. §.

¹⁹ Szja tv. 60. §.

Öröklés esetén a szerzés időpontja az a nap, amelyen az örökség megnyílik, azaz az örökhagyó halálának a napja.

A házassági vagyonközösség fennállása alatt megvásárolt ingatlan megszerzésének időpontja mindkét házastárs esetében ugyanaz akkor is, ha a tulajdonjog a szerzéskor csak az egyik fél nevére került bejegyzésre. Kivétel ez alól, ha házassági vagyonjogi szerződés ettől eltérően rendelkezik.²⁰

A földrendezéssel vagy kisajátítással kapott csereingatlan szerzési időpontja az eredeti ingatlan szerzésidőpontjával azonos.

Az ingatlan-nyilvántartásba **nem kötelezően bejegyzendő vagyoni értékű jog** szerzésének időpontja az erről szóló szerződés megkötésének a napja.

Ha az **ingatlanlízing** futamidejének végén a vételi jog alapján a tulajdonjog magánszemélyre száll át, akkor a szerzés időpontja az ügyleti szerződés megkötésének időpontja.²¹

Az előzőektől eltérő szabály vonatkozik a **földingatlanon felépített épület, épületrész** megszerzésének az időpontjára.

- A 2007. december 31-éig, a földingatlan tulajdonjogának megszerzését követően felépített (meglévő épület helyett újjáépített, megosztott, leválasztott) épület, bővítéssel létesített épületrész szerzési időpontja a földterület tulajdonjogának a megszerzésével azonos időpont.
- A 2007. december 31-e után, a földingatlan tulajdonjogának megszerzését követően történt építés (újjáépítés, megosztás, leválasztás), bővítés²² szerzési időpontja a következő két módszer szerint meghatározható:
 - Az **első módszer** szerint a szerzés időpontja az utolsó hivatalos használatbavétel, vagyis
 - a használatbavételi (fennmaradási) engedélyről szóló határozat a jogerőre emelkedésének,valamint 2016. január 1-jétől
 - a használatbavétel tudomásulvételének,
 - vagy az egyszerű bejelentés alapján épített épületeknél a felépítés megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának napja, ami után az ingatlanon már további építés, bővítés nem történt.

Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben az adókötelezettség megállapításánál figyelembe vehető szerzési időpont független attól, hogy a földterület, amire a ráépítés történt,

²⁰ Szja tv. 60.§ (1a) bekezdés.

²¹ Szja tv. 63. § (8) bekezdés a) pont.

²² Az épített ingatlan helyiségei hasznos alapterületének hat négyzetmétert meghaladó növelése.

vagy az ingatlan, amin további bővítés történt, mikor került a magánszemély tulajdonába.

- A **másik módszer** szerint a szerzési időpont a bevételnek a ráépítés, létesítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összegével arányos megosztásával választható, hogy
 - a földterület (telek), valamint az ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor, a 2008. január 1-je előtt meglévő, épített ingatlan bevételrészére nézve az általános szabály szerinti szerzési időponttal és
 - a ráépítés, létesítés, alapterület-növelés – esetenként külön-külön – bevételrészére nézve a hivatalos használatbavétel időpontjával azonos.

Például egy magánszemély 2025-ben 60 millió forintért értékesíti az ingatlanát. Az eredeti ingatlan egy építési telek volt, amit 2020-ban 7 millió forintért vásárolt. Az ingatlanra épített 2021-ben 16 millió forintért egy kis házat, amit 2023-ban ráépítéssel bővített, és erről 17 millió forint összegű számlája van.

Az ingatlannak három szerzési időpontja van: 2020., 2021. és 2023. Mindegyik szerzési időponthoz a bevétel arányos része tartozik.

Az szerzési értékek összesen: 7 000 000+16 000 000+17 000 000=40 000 000.

A példában szereplő 60 millió forintos bevételt $7:16:17 \left(\frac{7}{40} : \frac{16}{40} : \frac{17}{40} \right)$ arányban kell megosztani.

Szerzés éve	Arányszám	A bevételrész meghatározása	A megállapított bevételrész
2020.	7	60 000 000/40*7	10 500 000
2021.	16	60 000 000/40*16	24 000 000
2023.	17	60 000 000/40*17	25 500 000

Ha a tulajdonban tartás időszakában épített, bővített ingatlan hivatalos **használatbavétellel nem rendelkezik**, akkor a szerzés éve

- a hitelt érdemlően bizonyított, tényleges használatbavétel éve, vagy
- ha az nem állapítható meg, vagy az nem történt meg, akkor az átruházás éve.

5. A bevétel²³

A jövedelem megállapításának első lépése az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevétel meghatározása.

²³ Szja tv. 61. § (1) bekezdés.

Bevételnek tekintendő mindazon a bevétel, melyet a magánszemély az átruházással megszerz
Ilyen

- az eladási ár,
- a cserébe kapott dolognak a jövedelemszerzés időpontjára megállapított szokásos piaci értéke, valamint
- az ingatlan, a vagyoni értékű jog gazdasági társaságnak vagy más cégnek nem pénzbeli hozzájárulásként (nem pénzbeli betétként) történő szolgáltatásakor a vagyontárgynak a társasági szerződésben, más hasonló okiratban meghatározott értéke,
- a külföldi magánszemélynek a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény²⁴ szerinti ingatlannal rendelkező társaságban lévő részesedésének ellenérték fejében történő átruházása, kölcsönbe adása vagy ilyen társaságból történő kivonása révén megszerzett bevétel azzal, hogy a jövedelem megállapítására nem az Szja tv. 62. §-át, hanem az értékpapír-kölcsönzésből, az árfolyamnyereségből származó jövedelemre, a vállalkozásból kivont jövedelemre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.²⁵

Ha a vevő a vételárat részletekben fizeti meg, akkor is a teljes vételárat kell a jövedelemszerzés évében bevételnek tekinteni, mivel a jövedelemszerzés napja az értékesítésről szóló szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának a napja.

A magánszemély egyéb jövedelmének számít, vagyis **a bevételnek nem része** a kapott ellenértékből az ingatlanok, a vagyoni értékű jogok a szerződéskötés időpontjában ismert szokásos piaci értékét meghaladó összege.²⁶

Nem számít ingatlanértékesítésnek a birtokösszevonási célú földcsere²⁷. Ha a cserében értékkiegyenlítés is történik, az e címen kapott pénzösszeg vagy más vagyoni érték az azt szerző magánszemély egyéb jövedelmének számít.²⁸

6. A költség²⁹

Az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből **levonható költségek** a következők:

- megszerzésre fordított összeg, és az ezzel összefüggő más kiadások,
- értéknövelő beruházások,

²⁴ 1996. évi LXXXI. törvény.

²⁵ Szja tv. 61. § (3) bekezdés.

²⁶ Szja tv. 61. § (2) bekezdés.

²⁷ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben meghatározott földcsere.

²⁸ Szja tv. 61. § (4) bekezdés.

²⁹ Szja tv. 62. § (1) bekezdés.

- a szerzési időponthoz tartozó bevételrész arányában az átruházással kapcsolatos kiadások.

Nem lehet a bevételből levonni azokat a kiadásokat, amelyeket a magánszemély az önálló tevékenységből származó bevételével szemben számolt el költségként.

Például, ha a magánszemély olyan ingatlant értékesít, amelyet korábban bérbe adott és a tevékenységgel kapcsolatban az épületre értékcsökkenési leírást számolt el, akkor nem számolható el költségként a megszerzés összegből az értékcsökkenési leírás alapján elszámolt érték.

A kiadásokat számlával, okirattal kell igazolni!

6. 1. Megszerzésre fordított összeg³⁰

A megszerzésre fordított összeg

- a) az átruházásról szóló szerződés (okirat, bírósági, hatósági határozat) szerinti érték,
- b) a cserébe kapott ingatlan, vagyoni értékű jog csereszerződésben rögzített értéke,
- c) a kárpótlásról szóló törvényekben szabályozott vételi jog gyakorlásával szerzett termőföldnél a vételárként szereplő összeg,
- d) a helyi önkormányzattól vásárolt lakás szerződésben szereplő tényleges vételára,
- e) az építés, ráépítés, létesítés, alapterület-növelés megszerzésére fordított összeg a hivatalos használatbavétel napjáig, a hivatalos használatbavételben megjelölt feltételek teljesítésének határidejéig, ha nincs hivatalos használatbavétel, akkor a tényleges használatbavételig, ennek hiányában az átruházásig kibocsátott, az építő (építtető) magánszemély vagy házastársa, bejegyzett élettársa nevére kiállított számla szerinti érték, de legalább a beépített anyagérték,
- f) az illetékkiszabáshoz figyelembe vett érték, ha
 - fa) a szerzési érték az a)-d) pont szerinti esetben nem állapítható meg,
 - fb) az ingatlan, ingatlan-nyilvántartásba kötelezően bejegyzendő vagyoni értékű jog szerzése örökléssel, ajándékozással történt

azzal, hogyha az illeték kiszabása az átruházásból származó jövedelem adókötelezettségének teljesítésére nyitva álló határidőig nem történik meg, öröklésnél a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárásakor az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb értéket, egyébként az átruházásból származó bevétel 50 százalékát kell figyelembe venni, és az így megállapított adókötelezettséget az illetékkiszabás alapján önelenőrzéssel később módosítani lehet,

- g) ha az fb) pontban említett esetben az illetékügyi hatóság nem szab ki illetéket,

³⁰ Szja tv. 62. § (2) bekezdés.

- ga) örökléssel szerzett ingatlan, vagyoni értékű jog esetében a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljáráskor az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb érték,
- gb) ajándékozással szerzett ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevétel 75 százaléka, azzal, hogy más kiadás költségként nem vonható le a bevételből,

ha az ajándékozást követően ráépítés, létesítés, alapterület-növelés történt, akkor az előbbi szerzési érték levonása után fennmaradó összeg egésze az utolsó szerzési időponthoz tartozó számított összeg,

vagy

választható az átruházásból származó bevételből az e) pont szerinti érték, továbbá a ráépítési, létesítési, alapterület-növelési egyéb kiadások és az átruházási kiadások levonása, ha azok együttes összege meghaladja az átruházásból származó bevétel 75 százalékat azzal, hogy az így kapott teljes számított összegből (a bevétel fennmaradó részéből) a ráépítésre, a létesítésre, az alapterület-növelésre vonatkozó szerzési időpontokhoz, valamint az ajándékozási-szerzési időponthoz tartozó számított összegeket az említett szerzési időpontok szerinti szerzési értékek arányában kell meghatározni úgy, hogy az ajándékozási-szerzési időponthoz tartozó szerzési értéknek az illetékekről szóló törvényben meghatározott forgalmi értéket kell tekinteni,

- h) megszerzésre fordított összeg az adófizetés alapjául szolgáló érték, ha az ingatlan megszerzésekor adóköteles jövedelemre tekintettel adófizetés történt,
- i) ingatlanlízing-ügylettel szerzett ingatlan megszerzésére fordított összeg a magánszemély által megfizetett lízingdíjak tőkerésze, a lízingbevevői pozíció átvételéért fizetett összeg, a futamidő végén a vételi jog gyakorlása fejében a lízingbevevőnek fizetett összeg. Megszerzésre fordított összeggel kapcsolatos más kiadás többek között a fizetett előtörlesztési díj.³¹

Ha az ingatlan, a vagyoni értékű jog megszerzésére fordított érték az előzőek szerint nem állapítható meg, akkor a bevételt annak 75 százalékaival kell csökkenteni.³² E szabály alkalmazásával más kiadás költségként nem vonható le a bevételből. Fontos tudni, hogy a „75 százalékos” szabály csak akkor alkalmazható, ha az előzőekben leírtak szerint nem lehet a szerzési összeget megállapítani.

Például, ha a magánszemély a szerzésről szóló adásvételi szerződést elvesztette, vagy az megsemmisült, akkor ez nem ok a speciális szabály alkalmazására, mert a szerzési összeget az a) pont szerint meg lehet határozni, ugyanis a szerződés az ingatlanügyi hatóságtól beszerezhető.

6. 2. Értéknövelő beruházás

³¹ Szja tv. 63. § (8) bekezdés b)-c) pontok.

³² Szja tv. 62. § (3) bekezdés.

Értéknövelő beruházás az **ingatlan szokásos piaci értékét növelő ráfordítás**.

Ide tartozik az az igazolt kiadás is, ami

- az ingatlan átruházását megelőző 24 hónapon belül, és
- az átruházásról szóló szerződés szerinti bevételnek az 5 százalékát meghaladó mértékben
- az ingatlan állagmegóvása céljából történt.³³

A házilagos munkavégzés értéke költségként nem számolható el.

7. A jövedelem megállapítása

7.1. A számított összeg meghatározása

A számított összeget úgy kell meghatározni, hogy a bevételt csökkenteni kell a költséggel. Költséget csak a bevétel mértékéig lehet elszámolni, ezért a számított összeg legkevesebb nulla lehet.

7.2. Gazdasági tevékenység

Ha az ingatlant gazdasági tevékenység keretében értékesítik – kivéve, ha a magánszemély a bevételt egyéni vállalkozói tevékenysége keretében szerzi meg –, akkor **a számított összeget kell jövedelemnek tekinteni**, ami önálló tevékenységből származó jövedelem.³⁴

Gazdasági tevékenység az a tevékenység, amely üzletszerű, tartós vagy rendszeres jellegű, ha az ellenérték elérésére irányul, vagy azt eredményezi, és annak független formában végzik.³⁵

7.3. A tulajdonban tartás figyelembevétele

A számított összeg a törvényben meghatározott feltételekkel és mértékben csökkenthető. A csökkentés mértéke minden ingatlannál, például: lakás, üdülő, termőföld, építési telek, stb. megegyezik. Ingatlan és vagyoni értékű jog (haszonélvezeti jog) 2025-ben történt átruházásakor a számított összegből a szerzés időpontjától függően a következők szerint meghatározott összeg tekintendő jövedelemnek:³⁶

A szerzés éve	A jövedelem a számított összeg
2025. 0. év	100%-a

³³ Szja tv. 3. § 32. pont.

³⁴ Szja tv. 62. § (3a) bekezdés.

³⁵ Szja tv. 3. § 46. pont.

³⁶ Szja tv. 62. § (4) bekezdés.

2024. 1. év	100%-a
2023. 2. év	90%-a
2022. 3. év	60%-a
2021. 4. év	30%-a
2020. 5. év	0%-a

A 2020-ban vagy azt megelőzően megszerzett ingatlan 2025-ben történő értékesítésekor már nem keletkezik adóköteles jövedelem.

Például egy magánszemély 2025-ben 48 millió forintért értékesíti a 2021-ben 32 millió forintért vásárolt házát. Az adásvételi szerződés alapján a vevő a vételár összegéből 28 millió forintot a szerződés megkötésekor az eladónak átad, a maradék 20 millió forintot pedig a következő négy évben részletekben fizeti meg, amelyre tekintettel még 2 millió forint kamatot is fizet. A kamatfizetésről az adásvételi szerződés rendelkezik.

Az eladó kicseréltette a külső nyílászárókat és megcsináltatta a ház szigetelését. A munkálatok számlával igazolt költségei 7 millió forintot tettek ki.

2024-ben a lakást kifestették, a munkálatokról 1 millió forintos számlával rendelkezik. (Ez a munkálat állagmegóvás, de nem lehet elszámolni, mert nem éri el a bevétel 5 százalékát, azaz 2 400 000 forintot.)

Az átruházással felmerült, számlával igazolt költségek összesen 1 millió forintot tettek ki.

<i>Az ingatlan eladási ára (Ft)</i>	<i>48 000 000</i>
<i>A vevő által fizetett késedelmi kamat (Ft)</i>	<i>2 000 000</i>
<i>Bevételek összesen (Ft)</i>	<i>50 000 000</i>
<i>Az ingatlan szerzési összege (Ft):</i>	<i>32 000 000</i>
<i>Az értéknövelő beruházások (Ft)</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Az átruházás költségeinek összege (Ft)</i>	<i>1 000 000</i>
<i>Költségek összesen (Ft)</i>	<i>40 000 000</i>
<i>A számított összeg (Bevételek – Költségek) (Ft)</i>	<i>10 000 000</i>
<i>Adóköteles jövedelem a számított összeg 30%-a (Ft)</i>	<i>3 000 000</i>

7. 4. A termőföldből átminősített ingatlan értékesítése³⁷

Speciális szabály vonatkozik a termőföldből átminősített ingatlan átruházására. Ebben az esetben vizsgálni kell, hogy a költségekkel csökkentett bevétel (hozam) nagyobb-e, mint a tulajdonban tartás időszakára kiszámított szokásos hozam.

³⁷ Szja tv. 62/A. §.

Szokásos hozam az elszámolható költség 0,3 százaléka, szorozva a tulajdonban tartás napjaival (költségek*0,003*napok száma).

A tulajdonban tartás napjainak száma a megszerzésről és az átruházásról szóló szerződés közötti időszak, hozzászámítva a megszerzésről és az átruházásról szóló okirat keltének napjait is.

Ha a hozam kevesebb a szokásos hozamnál, akkor a jövedelmet az általános szabályok szerint kell megállapítani. Ellenkező esetben a jövedelmet (adóalapot) a következő egyenlet alapján kell meghatározni:

$$\text{szokásos hozam} + (\text{hozam-szokásos hozam}) * 3 = \text{adóalap}$$

Tehát, ebben az esetben nincs mód a tulajdonban tartás évei után további csökkentésre.

Nem kell ezt a rendelkezést alkalmazni, ha

- a magánszemély a termőföldből átminősített ingatlant örökléssel szerezte meg,
- az értékesítés a termőföld átminősítését követő 5. év után történik,
- az átminősítés előtt legalább 5 évig a magánszemély tulajdonában **volt** az ingatlan.

8. Az adó mértéke és az adókötelezettség teljesítése

Ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából (vagyoni értékű jog visszerthes alapításából, végleges átengedéséből, megszüntetéséből, ilyen jogról való végleges lemondásból) keletkező jövedelem után 2025-ben **15 százalék személyi jövedelemadót** kell fizetni.³⁸

Az ingatlan, vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelmet 2026. május 20-ig a 25SZJA nyomtatványon, vagy a NAV által készített adóbevallási tervezet kiegészítésével és beküldésével kell megállapítani és bevallani, az adót is eddig a határidőig kell megfizetni.

Nem kell bevallani sem az ingatlan, sem a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételt akkor, ha az adómentes, vagy abból jövedelem nem keletkezik.

Fontos tudni, hogy az adó megállapításhoz való jog elévülésének határidejéig³⁹ – a 2025-ös jövedelemszerzés esetén 2031. december 31-ig – minden szerződést, igazolást, okiratot meg kell őrizni és egy esetleges NAV-ellenőrzésnél be kell mutatni.

³⁸ Szja tv. 63. § (1) bekezdés.

³⁹ Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 202. § (1) bekezdés.

9. Az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználása

Ha a magánszemély az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmét vagy annak egy részét a jövedelem bevallására nyitva álló határidő előtt saját maga, közeli hozzátartozója vagy élettársa számára

- idősek otthonában,
- fogyatékos személyek lakóotthonában vagy
- más hasonló, például ápolási intézményben

(bármely EGT-államban) biztosított férőhely – visszavásárlási és továbbértékesítési jog nélküli – megszerzésére használja fel, és ezt a tényt az adóbevallásában feltünteti, akkor az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelme után megállapított adót, vagy annak a felhasznált jövedelemmel arányos részét nem kell megfizetnie.

A jövedelem említett célú felhasználása, a férőhely biztosítása megvalósulhat egyösszegű térítési díj előre megfizetésével is, nem alkalmazható azonban a kedvezmény, ha a férőhelyet visszavásárlási, továbbértékesítési joggal szerzi meg a magánszemély.⁴⁰

Ha a 2025-ben megszerzett jövedelem felhasználása a bevallás benyújtása után, az átruházást követő első vagy második adóévben történik, akkor a jövedelem felhasználásának igazolásával a magánszemély visszaigényelheti a megfizetett adót.⁴¹

Ha az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem felhasználása a bevallás benyújtása után történt, a magánszemély a megfizetett adóból a felhasznált jövedelem adójával megegyező összeget – a felhasználás igazolásával egyidejűleg – az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházását követő második adóév végéig visszaigényelheti.

A jövedelem említett célokra történő felhasználásának az 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.

Az iratokat az adómegállapításhoz való jog elévüléséig kell megőrizni.⁴²

⁴⁰ Szja tv. 63. § (2) bekezdés.

⁴¹ Szja tv. 63. § (3) bekezdés.

⁴² Szja tv. 63. § (6) bekezdés.

10. Méltányossági kérelem⁴³

A NAV

- az adó fizetésére kötelezett magánszemély kérelmére
- jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire, valamint
- jövedelem felhasználási körülményeire tekintettel

mérsékelheti, vagy elengedheti az adót.

A jövedelem felhasználásában különösen méltányolható az a körülmény, ha a magánszemély az ingatlan, a vagyoni értékű jog értékesítéséből származó jövedelmét saját maga, közeli hozzátartozója, vagy a vele egy háztartásban élő élettársa, volt házastársa, volt bejegyzett élettársa lakhatásának biztosítására fordítja.

11. A kárpótlási eljárással szerzett termőföld elidegenítésére érvényesíthető kedvezmény⁴⁴

Ha a kárpótlásról szóló törvények alapján eredeti jogosult magánszemély⁴⁵

- a kárpótlási eljárással – a vételi jogának gyakorlásával, utalvánnyal – megszerzett termőföldjét, erdő művelési ágú földjét értékesíti, és
- az ebből származó jövedelmének az egészét az átruházás napjától számított egy éven belül belföldön, vagy az Európai Unió bármely tagállamában mezőgazdasági művelésű külterületi termőföld tulajdonának a megszerzésére fordítja,

akkor a jövedelme után nem kell adót fizetnie.

Ha a tulajdonjogot az adóbevallás benyújtásáig megszerezte, akkor az előzetes igazolás alapján az **adóbevallásban érvényesítheti** a kedvezményt. Ha a földvásárlásra az adóbevallás benyújtása után kerül sor, akkor a megfizetett adót a NAV-tól a tulajdonjog megszerzésének az igazolásával **visszaigényelheti**. A tulajdonjog megszerzését az ingatlanügyi-hatósághoz benyújtott, iktatott szerződéssel kell igazolni.

Ez a kedvező szabály vonatkozik a részarány-földtulajdonos magánszemély azon termőföldjének, erdő művelési ágú földjének az átruházására is, amelyet számára önálló ingatlanként kiadtak⁴⁶.

⁴³ Szja tv. 63. § (7) bekezdés.

⁴⁴ Szja tv. 64. §.

⁴⁵ A kárpótlási jegyet kárpótoltként megszerző magánszemély.

⁴⁶ A szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló törvény szerint.

12. Az ingatlanlízing meghiúsulásából származó jövedelem

Nem egyéni vállalkozó magánszemély ingatlanlízing-ügyletének meghiúsulásából származó jövedelmére is alkalmazni kell az ingatlan-átruházásból származó jövedelmek adózására vonatkozó szabályokat.

A jövedelmet az ügyleti szerződésben foglaltak alapján a magánszemélyt a meghiúsulás miatt megillető (kifizetett, jóváírt) bevételből, az ötéves időmúlási szabály alkalmazásával kell értelemszerűen megállapítani.

Az időmúlás szempontjából számított összeg a bevétel összege, **az ingatlan megszerzésének éve** pedig az ügyleti szerződés megkötésének az éve.

Ha például egy lakáslízing a szerződés megkötését követő ötödik évben meghiúsul, akkor a magánszemélyt megillető összeg már nem adóköteles.

Ha az ingatlanlízing meghiúsulása miatt adóköteles jövedelme lesz a magánszemélynek, akkor is jogosult a 9. pontban ismertetett kedvezményre.

13. Az áfakötelezettséggel kapcsolatos szabályok

Főszabály szerint adóalany az a jogképes személy vagy szervezet, aki (amely) saját neve alatt gazdasági tevékenységet folytat, tekintet nélkül annak helyére, céljára és eredményére⁴⁷. Az Áfa tv. adóalanyiságra vonatkozó általános szabályai az ingatlan értékesítések esetén is irányadók. Azaz főszabályként annak a nem áfaalany természetes személynek, aki eladja ingatlanát, semmilyen áfakötelezettsége nem merül fel, továbbá annak az áfaalany természetes személynek sem kell áfát fizetnie, aki olyan ingatlant értékesít, amely semmilyen módon nem kapcsolódik a gazdasági tevékenységéhez, így az értékesítéskor nem adóalanyi minőségében jár el. Az ingatlanértékesítés tekintetében ugyanakkor figyelemmel kell lenni az Áfa tv. alábbi, speciális gazdasági tevékenység, adóalanyiság fogalmára is.

13.1. A beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan és építési telek sorozatjellegű értékesítése miatti speciális adóalanyiság és adófizetés szabályai

Az Áfa tv. alkalmazásában gazdasági tevékenység és áfa adóalanyiságot eredményez⁴⁸ az is, ha az egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet sorozat jelleggel értékesít ingatlant.

Sorozatjellegű ingatlan-értékesítést eredményezhet a következő ingatlanok értékesítése:

- **beépített ingatlan** (ingatlanrész) és ehhez tartozó földrészlet, feltéve, hogy

⁴⁷ Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 5. § (1) bekezdés.

⁴⁸ Áfa tv. 6. § (4) bekezdés b)-c) pont.

- annak első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg, vagy
- első rendeltetésszerű 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, vagy
- első rendeltetésszerű 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 (ezen ingatlankör a továbbiakban együtt: beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan.),
- **építési telkek (telekrész)⁴⁹.**

A sorozatjelleg akkor valósul meg, ha

- 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek, valamint
- a rá következő 3 naptári éven belül további építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek,
- azzal, hogy ha olyan építési telket (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek, amely tulajdon kisajátításának tárgyát képezi, vagy amelynek szerzése az értékesítőnél – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján – öröklési illeték tárgyát képezte, az az előzőekben említett darabszámba beleszámít ugyan, de önmagában nem sorozatjellegű,
- 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.⁵⁰

A fenti meghatározás alapján például nem keletkeztet ingatlan sorozat jelleggel történő értékesítésére tekintettel adóalanyiságot, ha 2 naptári éven belül négy olyan ingatlant értékesítenek, amelyek öröklési illeték vagy kisajátítási eljárás tárgyát képezték.

Olyan esetben sem állapítható meg sorozat jellegű ingatlan értékesítés, és így adóalanyiságot sem eredményez, amikor például 2 naptári éven belül két örökölt ingatlan mellett kettő vagy több olyan lakóterület besorolású építési telket értékesítenek, amelyeket telekmegosztással egyazon építési telekből (telekrészből) alakítottak ki.

Abban az esetben azonban, ha például három örökölt ingatlan és egy vásárolt (vagy kapott) ingatlant értékesítenek 2 naptári éven belül, akkor a sorozatjelleg megvalósul, és a negyedik ingatlan eladása adókötelezettséggel jár. (Természetesen csak az előzőekben meghatározottak szerinti új ingatlanokat és építési telkeket kell figyelembe venni ebből a szempontból. A három

⁴⁹ Áfa tv. 259. § 7. pont.

⁵⁰ Áfa tv. 259. § 18. pont.

fajta ingatlant – az építési telket, a beépítés alatt álló és beépített új ingatlant – vegyesen kell számításba venni, azaz nem csak akkor beszélünk sorozat jellegű ingatlan értékesítésről, ha négy építési telket értékesítenek, hanem akkor is, ha például két építési telek és két beépített új ingatlan az értékesítés tárgya.)

Fontos, hogy az áfaalanyiság megítélésénél elsődlegesen a főszabály⁵¹ kell alapul venni. Vagyis, ha az építési telek, beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlan értékesítése eleve üzletszerű – például egy hatalmas földterületet megvásárolva, azt építési telekké átminősítve, esetleg közművesítve, parcellázva vagy akár egyben értékesítenek – akkor az áfaalanyiság az üzletszerűség miatt már fennáll,⁵² ez esetben a sorozatjellegét nem is kell vizsgálni.

Az egyéb ok miatt már áfaalany személynek, például egy egyéni vállalkozónak a **nem adóalanyként teljesített sorozatjellegű ingatlanértékesítése**, például az egyéni vállalkozó vállalkozásán kívüli ingatlanainak magánszemélyként megvalósított sorozatjellegű értékesítése, az Áfa tv. speciális szabálya alapján **nem eredményez „új adóalanyiságot”**, így új bejelentési kötelezettséget, adószámot. A sorozatjellegű ingatlanértékesítés után az adókötelezettséget az egyéb ok miatt már áfaalany személy „a már fennálló adóalanyisága körében” önadózással teljesíti.

A sorozatjellegre alapítható speciális adókötelezettség esetében a megjelölt ingatlanok vonatkozásában az adómentesség és az adókötelezettség között választási lehetőség nincs, mert a sorozatjellegű értékesítés miatt adóalannyá váló személy, szervezet ezen értékesítése mindenképpen adóköteles körbe tartozik⁵³, amely után az értékesítő köteles utána az áfát megfizetni. A fordított adózásra vonatkozó szabályok alkalmazása⁵⁴ sorozatjellegű ingatlan értékesítésnél jellemzően nem merül fel.

Az ingatlan sorozatjellegű értékesítése miatt áfaalannyá váló (illetve vált) adózónak az adóalanyiságot eredményező negyedik – vagy a rá következő 3 éven belül további – ingatlanértékesítést az erre a célra rendszeresített TSI_B nyomtatványon be kell jelentenie a NAV-hoz.

Ebben az adó megállapításához szükséges bejelentésben

- meg kell adni az értékesítést terhelő fizetendő adó megállapításához szükséges adatokat, mint például a teljesítés időpontja, a szerződés szerinti teljes vételár (áfával együtt számított összeg), stb.
- és az adott ingatlanhoz kapcsolódó beszerzéseket terhelő, előzetesen felszámított, levonható adót.

⁵¹ Áfa tv. 5. § (1) bekezdés.

⁵² Áfa tv. 5. §. (1) bekezdés, 6. § (1) bekezdés.

⁵³ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja), jb) és jc), valamint k) pontok.

⁵⁴ Áfa tv. 142. §.

A bejelentést a 2018. naptári évben teljesített termékértékesítés esetén 2019. január 31-ig kellett megtenni, a 2018. december 31-ét követően teljesített termékértékesítés esetében a bejelentést a teljesítés időpontját követő 30 napon belül kell megtenni.⁵⁵

Ingtalan sorozatjellegű értékesítése esetén az adóalanynak az adófizetési kötelezettsége mellett **adólevonási joga is keletkezik** az adóköteles értékesítéshez kapcsolódó beszerzés tekintetében, olyan mértékben, amilyen mértékben a beszerzés az adóköteles értékesítést szolgálja.⁵⁶ A levonható adó legfeljebb az ingatlan értékesítését terhelő (fizetendő) adóval megegyező összeg lehet, vagyis a levonható adó nem lehet nagyobb a fizetendő adónál.⁵⁷ Az adólevonási jog az adófizetési kötelezettséggel azonos időpontban keletkezik. Az adólevonási jog tárgyi feltétele az adóalany nevére szóló, az ügylet teljesítését, illetve az előleg megfizetését tanúsító számla.⁵⁸ Az adólevonási jog tárgyi feltételül olyan – adólevonásra egyébként jogosító – számla is szolgálhat,⁵⁹ amely az adóalannyá válás előtt keletkezett ugyan, de az adóköteles értékesített ingatlan eladójának (igazolt tulajdonosának) a nevére, vagy annak igazolt jogelődje nevére szól.

Mivel a sorozatjellegű ingatlanértékesítés gazdasági tevékenység és adóalanyiságot eredményez, az értékesítőt **számlakibocsátási kötelezettség terheli**, amely alól az Áfa tv. nem mentesíti az adóalanyt.⁶⁰

Az adókötelezettséget – amennyiben az adóalany áfaalanyisága kizárólag sorozatjellegű ingatlanértékesítésen alapul – **a NAV határozattal állapítja meg (kivetéses adózás).**⁶¹ **Nem kivétellel történik az adó megállapítása az egyéb ok miatt már adóalany személyeknél**, így például az egyéni vállalkozó a vállalkozásán kívüli ingatlanjainak a magánszemélykénti értékesítését az adóbevallásában szerepelteti.

A sorozatjellegű ingatlanértékesítés miatt adóalanyként a **25T101 jelű** bejelentő és változásbejelentő lapon kell bejelentkezni a NAV-hoz.

Az adókötelezettség kivétellel történő megállapításához 2025-ben a **TSI_B jelű**, „*Bejelentőlap ingatlan sorozatjellegű értékesítéséhez kapcsolódó áfa-kötelezettség megállapításához*” elnevezésű nyomtatványt kell benyújtani.

Ha a magánszemély a saját nevében, az Áfa tv. gazdasági tevékenységre vonatkozó meghatározásának⁶² megfelelő tevékenység keretében értékesít ingatlant, az Áfa tv. 5. § (1) bekezdése és 6. § (1) bekezdése alapján válik áfaalannyá, így adókötelezettsége nem a 6. § (4) bekezdése szerinti sorozatjellegű értékesítésre vonatkozó előírások alapján keletkezik.

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

⁵⁵ Áfa tv. 257/H. §.

⁵⁶ Áfa tv. 122. §.

⁵⁷ Áfa tv. 127. § (4) bekezdés.

⁵⁸ Áfa tv. 127. § (1) bekezdés.

⁵⁹ Áfa tv. 127. § (3) bekezdés.

⁶⁰ Áfa tv. 159. § (1) bekezdés, 165. § (2) bekezdés.

⁶¹ Áfa tv. 154. § (1) bekezdés, Art. 141. § (1) bekezdés b) pont.

⁶² Áfa tv. 6. § (1) bekezdés.