

Pázmány Péter Katolikus Egyetem
Jog- és Államtudományi Kar
Doktori Iskola



AZ INGATLANOK – MINT SAJÁTOS SZABÁLYOZÁSI TERÜLET – ÁLTALÁNOS
FORGALMI ADÓ RENDSZERÉBEN BETÖLTÖTT SZEREPE, KÜLÖNÖS
TEKINTETTEL AZ E TERÜLETET ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSI, ILLETVE
JOGÉRTELMEZÉSI KIHÍVÁSOKRA

dr. BUTOR Gábor

doktori értekezés

Témavezető:

Dr. HALÁSZ Zsolt Ákos
tanszékvezető, egyetemi docens

Budapest, 2025.

KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Szeretnék köszönetet mondani témavezetőmnek, Dr. Halász Zsolt, tanszékvezető, egyetemi docensnek, a dolgozat elkészülését megelőzően, illetve annak során nyújtott segítségéért.

Köszönöm a családomnak, Szimonettának, Gábornak, Krisztinának, Zsófinak és Péternek azt a türelmet és támogatást, amely lehetővé tette, hogy e dolgozat elkészülhessen.

Mindemellett, köszönöm mentoraimnak, munkatársaimnak dr. Becher Ákos és dr. Heiman Beáta ügyvédeknek azt a lehetőséget, amelynek köszönhetően a jog és az adózás területén gyakorlati tapasztalatot szerezhettem.

Nagymamám, Sára emlékére.

TARTALOMJEGYZÉK

I. RÉSZ – BEVEZETÉS.....	7
1. ALAPVETÉSEK	7
1.1. AZ INGATLANOK SAJÁTOS SZEREPE	7
1.2. AZ ÁFÁVAL KAPCSOLATOS ALAPVETÉSEK, AZ ÁFA IGAZSÁGOSSÁGA	8
1.3. AZ INGATLANOKRA VONATKOZÓ ÁFA SZABÁLYOZÁSRÓL ÁLTALÁNOSÁGBAN	11
2. A TÉMA MEGJELÖLÉSE, ILLETVE AKTUALITÁSA.....	13
3. A DOKTORI KUTATÁS, ILLETVE A DOKTORI ÉRTEKEZÉS CÉLKITŰZÉSEI, HIPOTÉZISEI.....	15
4. A DOKTORI ÉRTEKEZÉS FELÉPÍTÉSE	16
II. RÉSZ – ÉRTEKEZÉS.....	19
1. AZ INGATLANOKRA VONATKOZÓ ÁFA SZABÁLYOZÁS MINT AZ ADÓPOLITIKA ESZKÖZE.....	19
1.1. A SZOCIÁLPOLITIKAI CÉL KÉRDÉSE.....	19
1.2. A LAKÓINGATLANOK KIEMELT SZEREPE, GAZDASÁGI, ILLETVE LAKÁSPIACI FOLYAMATOK.....	22
1.3. AZ ADÓPOLITIKAI, ILLETVE SZOCIÁLPOLITIKAI MEGFONTOLÁSOKKAL KAPCSOLATOS KÖVETKEZTETÉSEK.....	26
2. AZ INGATLAN FOGALMA	29
2.1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI ÉS JOGI FOGALMA	29
2.2. AZ INGATLAN FOGALMÁNAK ÁFA SZEMPONTÚ ÉRTELMEZÉSÉVEL KAPCSOLATOS TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEK	30
2.3. A HÉA VHR. SZERINTI INGATLAN FOGALOM.....	32
2.3.1. A HÉa vhr. 13b. cikk a) pontja szerinti fogalom (a föld bármely meghatározott területe).....	33
2.3.2. A HÉa vhr. 13b. b) pontja szerinti fogalom (bármely épület vagy építmény)	34
2.3.3. A HÉa vhr. 13b. c) pontja szerinti fogalom (épület vagy építmény szerves részét képező alkotóelem)	36
2.3.4. A HÉa vhr. 13b. d) pontja szerinti fogalom (állandó jelleggel beépített alkotóelem)	37
2.4. AZ INGATLAN FOGALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA MÁS HAZAI ADÓNEMEK ESETÉBEN	38
2.5. AZ INGATLAN FOGALMÁNAK MEGHATÁROZÁSÁVAL KAPCSOLATOS KÖVETKEZTETÉSEK	39
3. AZ EGYES INGATLANTÍPUSOK ÁFA SZEMPONTÚ MEGHATÁROZÁSA ÉS AZOK ISMÉRVEI.....	40
3.1. A BEÉPÍTETLEN INGATLAN	40
3.1.1. A beépítetlen ingatlan és az építési telek elhatárolása	40
3.1.2. Az építési telek fogalmára vonatkozó uniós jogi szabályok	40
3.1.3. Az építési telek fogalmának Áfa tv. szerinti meghatározása.....	42
3.1.3.1. A beépítésre szánt területen elhelyezkedés követelménye	43
3.1.3.2. A beépítetlenség követelménye.....	45

3.1.3.3.	<i>Az adott területre vonatkozó építési szabályoknak megfelelően kialakítottság követelménye</i>	48
3.1.3.4.	<i>A megközelíthetőség követelménye</i>	49
3.2.	A BEÉPÍTETT INGATLAN	50
3.2.1.	A beépítés alatt álló ingatlan körének meghatározása	50
3.2.2.	Az új ingatlan körének meghatározása	53
3.2.3.	Régi vagy használt ingatlanok körének meghatározása	57
3.2.4.	A lakóingatlanok körének meghatározása	58
3.2.5.	Összegzés az egyes ingatlantípusok kapcsán, táblázatos áttekintés	63
4.	AZ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉS, ILLETVE ÁTADÁS ÁFA SZEMPONTÚ KEZELÉSE 67	
4.1.	AZ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSHEZ, ILLETVE ÁTADÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉNYÁLLÁSOKRÓL ÁLTALÁNOSÁGBAN.....	67
4.1.1.	Az ingatlanértékesítés alapesete (Áfa tv. 9. § (1) bekezdés)	69
4.1.2.	Az ingatlan pénzügyi lízingbe adása, részletvétel (Áfa tv. 10. § a) pont)	71
4.1.3.	Építési-szerelési munkával létrehozott ingatlan átadása (Áfa tv. 10. § d) pont)	74
4.1.4.	Saját vállalkozásban előállított ingatlan ingyenes átadása (Áfa tv. 11. § (1) bekezdése).....	77
4.1.5.	Ingatlanértékesítés jogszabályi rendelkezés, bírósági és más hatósági határozat alapján, illetve árverés útján	79
4.1.6.	Az ingatlanértékesítéshez kapcsolódó egyes további sajátos esetkörök (ingatlanapport, üzletág-értékesítés)	81
4.2.	AZ EGYES INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSI TÉNYÁLLÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADÓKEZELÉS.....	87
4.2.1.	Adómentesség, illetve fordított adózás alá eső ügyletek.....	88
4.2.1.1.	Adómentesség.....	88
4.2.1.2.	Fordított adózás az Áfa tv. 88. §-a szerinti adókötelezettség választásával összefüggésben	90
4.2.1.3.	Fordított adózás az értékesítő egyéb különleges státuszára (felszámolás, más fizetéseképtelenségi eljárás) tekintettel	94
4.2.1.4.	Fordított adózás az Áfa tv. 10. § d) pontja alá tartozó esetben.....	96
4.2.2.	Az egyenes adózás alá eső ügyletek	96
4.2.3.	Áfa tv. tárgyi hatályán kívül eső ügyletek.....	97
4.2.4.	Alanyi adómentes adóalanyok ingatlanértékesítései	98
4.2.5.	Az egyes ingatlanértékesítési tényállások adókövetkezményeinek összegzése	99
4.3.	AZ ÜGYLET TÉVES ADÓKEZELÉSE ÉS AZ EHHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGKÖVETKEZMÉNYEK, ILLETVE MEGFONTOLÁSOK.....	101
4.3.1.	Az Európai Bíróság vonatkozó joggyakorlata	101
4.3.2.	A különös adóvisszatérítési kérelem benyújtásának lehetősége	107
4.3.3.	Az általános fordított adózási mechanizmus lehetősége.....	109
4.3.4.	Következtetések az ügylet téves adókezelése kapcsán	110
5.	AZ INGATLAN BÉRBEADÁS ÁFA SZEMPONTÚ KEZELÉSE	112
5.1.	AZ INGATLAN BÉRBEADÁS FOGALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA ÁFA SZEMPONTBÓL	112

5.2.	AZ INGATLAN BÉRBEADÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADÓKEZELÉS	114
5.3.	AZ INGATLAN BÉRBEADÁS SAJÁTOS ESETEI, HATÁRTERÜLETEI	116
6.	AZ INGATLANOK ÉPÍTÉSÉVEL, FELÚJÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS FŐBB ÁFA MEGFONTOLÁSOK	122
6.1.	AZ INGATLANOK ÉPÍTÉSÉVEL, FELÚJÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS TEVÉKENYSÉGEK SAJÁTOSSÁGAI.....	122
6.2.	AZ INGATLANOK ÉPÍTÉSÉVEL, FELÚJÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS TEVÉKENYSÉGEKRE IRÁNYADÓ FORDÍTOTT ADÓZÁS.....	122
6.2.1.	Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés b) pontja alá tartozó eset	124
6.2.2.	Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés c) pontja alá tartozó eset	125
6.3.	AZ EGYENES ADÓZÁS ALÁ TARTOZÓ INGATLANOK ÉPÍTÉSÉVEL, FELÚJÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS TEVÉKENYSÉGEKRŐL	127
7.	AZ INGATLANT ÉRINTŐ ÜGYLETEKKEL KAPCSOLATOS TOVÁBBI MEGFONTOLÁSOK (TELJESÍTÉS IDŐPONTJA, TELJESÍTÉS HELYE, ADÓALAP, ADÓMÉRTÉK)	129
7.1.	TELJESÍTÉS IDŐPONTJA INGATLANHOZ KAPCSOLÓDÓ ÜGYLETEK ESETÉBEN	129
7.1.1.	Teljesítés időpontja az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése alá tartozó esetben.....	129
7.1.2.	Teljesítés időpontja az Áfa tv. 10. § a) pontja alá tartozó esetben	130
7.1.3.	Teljesítés időpontja az Áfa tv. 10. § d) pontja alá tartozó esetben.....	131
7.1.4.	Teljesítés időpontja az Áfa tv. 11. § (1) bekezdése szerinti termékértékesítés esetén... ..	131
7.1.5.	Teljesítés időpontja ingatlan bérbeadás esetén	132
7.2.	TELJESÍTÉS HELYE INGATLANHOZ KAPCSOLÓDÓ ÜGYLETEK ESETÉBEN.....	134
7.2.1.	Teljesítés helye ingatlanértékesítés esetén	135
7.2.2.	Teljesítés helye ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás esetén	136
7.2.2.1.	<i>Ingatlan bérbeadás, szállásnyújtás</i>	140
7.2.2.2.	<i>Építőipari, illetve mezőgazdasági szolgáltatások.....</i>	141
7.2.2.3.	<i>Jogi szolgáltatás</i>	142
7.2.2.4.	<i>Hirdetési szolgáltatások</i>	143
7.2.2.5.	<i>Biztonsági és egészségvédelmi koordinátori tevékenység</i>	143
7.2.2.6.	<i>Bérvadászat, vadászati jog haszonbérbeadása, halászati jog.....</i>	144
7.2.2.7.	<i>Távolról nyújtott, ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások</i>	144
7.2.3.	Összegzés a teljesítési hely meghatározásával összefüggésben	144
7.3.	AZ ADÓALAP MEGHATÁROZÁSÁNAK KÉRDÉSEI INGATLANT ÉRINTŐ ÜGYLETEK ESETÉBEN.....	145
7.3.1.	Adóalap ellenértékes ügyletek esetében	145
7.3.2.	Adóalap ingyenes ügyletek esetében	146
7.4.	ADÓMÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA INGATLANT ÉRINTŐ ÜGYLETEK ESETÉBEN	147
8.	AZ ADÓLEVONÁSI JOG GYAKORLÁSA INGATLANHOZ KAPCSOLÓDÓ ÜGYLETEK ESETÉBEN	154
8.1.	AZ ADÓLEVONÁSI JOG MINT AZ ÁFA RENDSZER SZERVES RÉSZÉ.....	154
8.2.	AZ INGATLANOKAT ÉRINTŐ LEVONÁSI TILALMAK ÉS AZ ALÓLI KIVÉTELEK	156
8.3.	NEM LAKÓINGATLANNAL KAPCSOLATOS ADÓLEVONÁSI SZABÁLYOK	157

8.4.	LAKÓINGATLANNAL KAPCSOLATOS LEVONÁSI SZABÁLYOK	158
8.4.1.	A lakóingatlant terhelő előzetesen felszámított adó (Áfa tv. 124. § (1) bekezdés h) pont)	158
8.4.1.1.	<i>Továbbértékesítési cél</i>	159
8.4.1.2.	<i>Sorozat jellegű értékesítés</i>	161
8.4.1.3.	<i>Bérbeadási cél</i>	162
8.4.2.	Lakóingatlan építéséhez, felújításához kapcsolódó termékbeszerzés vagy szolgáltatás igénybevétele (Áfa tv. 124. § (1) bekezdés i) pont, Áfa tv. 124. § (2) bekezdés c) pont)	162
8.4.2.1.	<i>Továbbértékesítési cél, közvetített szolgáltatásként továbbszámlázás</i>	163
8.4.2.2.	<i>Közvetlen anyagjellegű ráfordítás vagy értékcsökkenési leírás</i>	164
8.4.3.	A tárgyi eszköznek minősülő ingatlanokra vonatkozó korrekció, figyelési időszak	164
8.4.4.	Az ingatlanhoz kapcsolódó adólevonási jog szabályainak összegzése	167
III.	RÉSZ – ZÁRÓ GONDOLATOK, KITEKINTÉS, ÖSSZEGZÉS	169
1.	AZ ÁFA SZABÁLYOZÁS FELÜLVIZSGÁLATÁNAK IRÁNYAI	169
2.	ÖSSZEGZÉS A DOKTORI ÉRTEKEZÉS HIPOTÉZISEI VONATKOZÁSÁBAN	173
2.1.	ELSŐ HIPOTÉZIS	173
2.2.	MÁSODIK HIPOTÉZIS	173
2.3.	HARMADIK HIPOTÉZIS	174
2.4.	NEGYEDIK HIPOTÉZIS	175
3.	DE LEGE FERENDA JAVASLATOK	176
3.1.	ADÓZÁSI MÓDOK EGYSZERŰSÍTÉSE, FOGALMAK EGYSÉGESÍTÉSE	176
3.2.	A HATÓSÁGI JOGALKALMAZÁS UNIÓS JOGGYAKORLATTAL TÖRTÉNŐ EGYSÉGESÍTÉSE, A JOGALKALMAZÓI GYAKORLAT MEGISMERHETŐVÉ TÉTELE	177
3.3.	SZOCIÁLPOLITIKAI CÉL ELŐSEGÍTÉSE	177
3.4.	AZ ÁFA ÉS ILLETÉK SZABÁLYOK ESETLEGES ÖSSZEKAPCSOLÁSA	178
3.5.	AZ ÁFA TV. ÖSSZES HASZNOS ALAPTERÜLET FOGALMÁNAK ÚJ ÉPÍTÉSÜGYI SZABÁLYOZÁSHOZ TÖRTÉNŐ IGAZÍTÁSA	179
	MELLÉKLETEK	180
	RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE	187
	IRODALOMJEGYZÉK	189
	ÁBRÁK JEGYZÉKE	203

I. RÉSZ – BEVEZETÉS

1. ALAPVETÉSEK

Immáron mintegy tíz éve foglalkozom adózással. Ezen időtartam során lehetőségem nyílt az adózás számos aspektusa tekintetében gyakorlati tapasztalatot szerezni, kezdetben ügyvédjelöltként, majd ügyvédként. Ugyan erre vonatkozó kimutatásokkal nem rendelkezem, meglátásom szerint az adózás kapcsán felmerülő jogértelmezési kérdések, jogviták túlnyomó része valamilyen formában érint ingatlanokat. E körülmény óhatatlanul ahhoz vezetett, hogy az ingatlanok mint sajátos jogi és gazdasági tényezők, illetve az ingatlanokra vonatkozó adózási szabályok – így különösen az ingatlanokat érintő áfa szabályok – kerüljenek az érdeklődési köröm középpontjába.

1.1. AZ INGATLANOK SAJÁTOS SZEREPE

Az ingatlanok sajátos jogi és gazdasági szerepe több tényezőből adódik. Egyrészt kiemelendő körülmény, hogy az ingatlanok jellemzően hosszú élettartamúak, nem kerülnek a megvásárlást követő rövid időn belül elfogyasztásra, felhasználásra. Másrészt, ellentétben a mindennapi életben minket körülvevő más dolgokkal, az ingatlanok értéke az idő múlásával jellemzően növekszik. Harmadrészt, az ingatlanok élettartamuk alatt akár folyamatosan változó szerepet betölthetnek, azt eredményezve, hogy időről-időre változóan a termeléshez, illetve a fogyasztáshoz kapcsolódnak, így egy épület átalakítása folytán akár szolgálhat kezdetben irodaként, majd szállodaként, míg egy telek akár lehet beépített vagy beépítetlen – illetve ezen minősítések ugyanazon telek tekintetében váltakozhatnak is – ezáltal adott esetben különböző gazdasági tevékenységek megvalósulását szolgálva. Mindemellett, szinte valamennyi vállalkozás érintett a működése során valamely ingatlanhoz kapcsolódó ügylettel, legyen szó akár a székhelyül szolgáló irodahelyiség bérbevételéről vagy az ingatlanok adásvételéről.

Az ingatlanok társadalmi szerepe is vitathatatlanul kiemelkedő, az életünkben központi szerepet játszanak. A jó, illetve rossz elhelyezkedésű és minőségű lakóingatlanhoz, lakhatáshoz való hozzáférés alakítja az emberek társadalmi életét, valamint az egészségügyi ellátáshoz, az oktatáshoz, a munkalehetőségekhez és a szabadidős tevékenységekhez való hozzáférésüket.¹

¹ OECD (2022), Housing Taxation in OECD Countries, OECD Tax Policy Studies, No. 29, OECD Publishing, Paris. 8. oldal.

1.2. AZ ÁFÁVAL KAPCSOLATOS ALAPVETÉSEK, AZ ÁFA IGAZSÁGOSSÁGA

Az áfa többfázisú, általános, hozzáadottérték-alapú, közvetett levonásos adó. Többfázisú, mivel a hozzáadottérték-adó a termelés minden fázisára kiterjed, általános, mivel minden termék értékesítésére és szolgáltatására vonatkozik, hozzáadott érték típusú, mivel az adóteher nem halmozódik, csak a ténylegesen hozzáadott érték után kell az adót megfizetni. Az adó közvetett jellegű, mivel az adó alanya és az adó fizetésére kötelezett személy elválik, a levonásos jellemző pedig arra utal, hogy az adóhalmozódást az adóalany a rá áthárított adó levonásával tudja elérni. Semleges az adó annyiban, hogy az adókötelezettség a vállalkozás „személyes viszonyaira” nincsen tekintettel, minden értékesítést egyformán terhel, függetlenül attól, hogy a tevékenységet ki végzi.²

Az Eurostat adatai szerint az áfa valamennyi uniós tagállamban az egyik fő bevételi forrás.³ Ezt illusztrálандó, Magyarországon az éves áfa bevétel a bruttó hazai össztermék (GDP) mintegy 10%-ára tehető.⁴ Az áfa az uniós költségvetés kulcsfontosságú finanszírozási forrása is egyben, mivel a nemzeti szinten beszedett áfa 0,3%-át saját forrásként átutalják az Európai Uniónak, ami a teljes uniós költségvetés 12%-át teszi ki.⁵

Minden adónem vonatkozásában természetesen felmerül az igazságosság kérdése, amelyet leginkább a jövedelemadó vonatkozásában szokás alapul venni, de az áfa esetében is fontos viszonyítási pont és más típusú elemzést igényel,⁶ különös figyelemmel a fent említett körülményre, amely szerint az áfa a költségvetés egyik legfontosabb bevételi forrása.

Az igazságosság elve – annak modern formális meghatározása szerint – azt követeli meg, hogy az azonosat azonosan, a különbözőt pedig a különbözőség mértéke szerint kezeljük különbözőképpen. Ha az azonosat különbözőképpen, a különbözőt pedig azonosan kezeljük, akkor igazságtalanok, jogtalanok, vagy adott esetben alkotmánysejtők, természetjog-ellenesek

² BÉKÉS Balázs, HALÁSZ Zsolt: Forgalmi adók és a vámjogi szabályozás alapjai. Wolters Kluwer Kft., 2021. 1.5. fejezet.

³ Tax revenue statistics, Eurostat. (elérhető: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tax_revenue_statistics)

⁴ A 2023. évi költségvetés közvetlen bevételei és kiadásait tartalmazó fejezet szerint a 2023. évre tervezett áfa bevétel 7.099.683,7 millió forint, amely a bruttó hazai össztermék (GDP) mintegy 10,4%-ára tehető. Budapest, 2022. június 14.

⁵ Javaslat A Tanács Irányelve a 2006/112/EK irányelvnek a digitális korhoz igazodó héaszabályok tekintetében történő módosításáról. COM(2022) 701 final 1. fejezet.

⁶ SZLIFKA Gábor: *A hozzáadottérték-adó jelene és jövője Európában*. Budapest, 2019. 13. oldal.

vagyunk.⁷ Az adóigazságosságot a jövedelemadók tekintetében a fizetőképesség elvével összhangban mutathatjuk ki, ugyanakkor az igazságosság követelményének vizsgálata a forgalmi adók, így az általános forgalmi adó esetében sem hiányozhat. A személyi jövedelemadó és az általános forgalmi adó esetében ugyanazon adóalanynál a személyi jövedelemadó a gazdasági teljesítmény kínálati oldalához igazodik, míg az általános forgalmi adó ugyanazon gazdasági tevékenység keresleti oldalához kapcsolódva merül fel.⁸ Az mindig kényes kérdés, hogy egy adott adórendszer, vagy akár egy konkrét adónem igazságos, illetve méltányos-e.⁹ Ennek eldöntésére általánosan elfogadott zsinórmérték nem áll rendelkezésünkre és az igazságosság kérdésének megközelítése az adózás vonatkozásában különösen sok vitára ad alapot. E tekintetben az is kérdéses, hogy egyáltalán politikai, társadalmi, vagy gazdasági igazságosságnak kell megnyilvánulnia, illetve e tényezőket milyen arányban vegyék alapul az adórendszer kialakításában, sőt egyáltalán adó vonatkozásában mit nevezhetünk igazságosnak.

Elmondható, hogy az általános forgalmi adó hatással van az adózók magatartására, döntéseikre és fogyasztási szokásaikra. Mindazonáltal jelentős szabadságot biztosít az adózók részére, figyelemmel arra, hogy saját döntésük, hogy mekkora jövedelem elköltése mellett döntenek fogyasztási célokból. A döntési szabadság azonban részben minősül szabadnak, tekintettel arra, hogy bizonyos árukat (például az alapvető élelmiszereket, így különböző hús-, tejtermékeket, pékárukat) és szolgáltatásokat (így például a közműszolgáltatásokat) minden polgár kénytelen megvásárolni, illetve igénybe venni. Ez egyfelől növeli a horizontális igazságosságot, hiszen az azonos helyzetű adózók azonos mértékben fizetnek adót, és azonos mértékű, mennyiségű, illetve minőségű fogyasztások esetén számszerűen is azonos mennyiségű adóval járulnak hozzá a közterhekhez. Ugyanakkor az sem lehet kérdéses, hogy a fentiekből adódóan a vertikális igazságosság sérül, tekintettel arra, hogy a társadalom legalacsonyabb jövedelemmel rendelkező rétegei is kénytelenek saját fogyasztási céllal bizonyos árukat és szolgáltatásokat megvásárolni, és így akár létminimumuk sem adómentes, sőt alacsonyabb jövedelmükből nemcsak százalékosan, hanem adott esetben – legalábbis az alapvető élelmiszereket és szolgáltatásokat figyelembe véve – számszerűen is ugyanannyi adót fizetnek, mint a náluk jóval magasabb jövedelemszintűek.¹⁰ Az általános forgalmi adót erre tekintettel számos szerző

⁷ FRIVALDSZKY János: Jog és igazságosság a Caritas in veritate enciklikában, OROSZ András Lóránt, ÚJHÁZI Lóránd (szerk.): *Szerzetesi fogadalmak kánonjogi szempontból*. Budapest, L'Harmattan, 2012. 170. oldal.

⁸ DEÁK Dániel: Hungary: Does the Hungarian Local Trade Tax Fall within the substantive scope of DTC? M. LANG, P. PISTONE, J. SCHUCH, C. STARINGER, A. STORCK, L. de BOE, P. ESSERS, E. KEMMEREN, F. VANISTENDAEL (szerk.): *Tax Treaty Case Law Around the Globe*, Linde, 2011. 50. oldal.

⁹ ERCSEY Zsombor: *Az Sza- és az Áfa-szabályozás igazságossága a magyar adórendszerben*. Pécs, 2012. 162-167. oldal.

¹⁰ ERCSEY Zsombor i. m. 165. oldal.

regresszív adónak,^{11 12} illetve igazságtalan adónak tekinti, míg egyes álláspontok szerint az áfa egyenesen a legigazságosabb adónem¹³ (lévén, hogy mindenki – lényegében személytől függetlenül – egységesen köteles fizetni).

Az általános forgalmi adó szabályozásának sarokkövét jelentik az Áfa tv.-ben nevesített mentességek,¹⁴ illetve kedvezmények (amelyek alatt a kedvezményes adókulcs alá eső ügyletek értendők).¹⁵ Az általános forgalmi adó vonatkozásában – tekintettel arra, hogy konkrét személyi mérlegelésre egyáltalán nem, vagy csak általánosan meghatározott feltételek alapján van lehetőség – a kedvezményes adókulcsok alkalmazása mellett a mentességekkel küszöbölhető ki az általános forgalmi adó regresszív és sok szerző által vélt igazságtalan jellege. Ennek megfelelően a háztartások részére valamilyen formában biztosított mentesség az alapvető áfa struktúrát progresszívvá teheti. A méltányosság elve alapján a kiválasztott áruk és szolgáltatások áfa alóli mentesítése nemcsak elfogadható, hanem kifejezetten igazságos megoldás is, különösen azokban a társadalmakban, amelyekben sokan élnek a szegénységi küszöb alatt, illetve környékén.

A jelenlegi áfa szabályozás három különböző pozitív adómértéket határoz meg, az általános 27%-os kulcsot, valamint a 18%-os és 5%-os kedvezményes kulcsokat.¹⁶ Az adókedvezmények, illetve a kedvezményes adómérték alkalmazásának szükségességét – amely mint látni fogjuk, az ingatlanokra, különösen az új lakásokra vonatkozó értékesítéseknél jelen téma szempontjából is kiemelt jelentőséggel bír – többen is hangsúlyozták a szakirodalomban. Fülöp György Imre a lakáspiac helyzetének, illetve az állami szerepvállalás szükségességének vizsgálata során – a közvetlen (direkt) támogatásokon, illetve az illeték csökkentésén túlmenően – kifejezetten kiemelte az általános forgalmi adó mérték csökkentésének jelentőségét.¹⁷ Mindemellett, szkeptikus álláspontok is ismertek. Cnossen álláspontja szerint komoly érvek hozhatók fel az ellen, hogy az áfa többkulcsos adóként működjön.¹⁸ Ilyen érv – Cnossen álláspontja szerint – hogy közel lehetetlen megkülönböztetni a gazdagok által fogyasztott

¹¹ VÁN Bálint, OLÁH Dániel: Szerepel-e az áfacsökkentés az étlapon? A 2016. és 2017. évi magyarországi áfacsökkentések árhatásai. *Pénzügyi Szemle*, 2018/3. 370. oldal.

¹² Sijbren CNOSSEN: A hozzáadottérték-adóra való áttérés társadalmi, gazdasági és politikai vonatkozásai. *Szociálpolitikai Értéslő*, 1993/1-2. 351. oldal.

¹³ Állami Számvevőszék: *Az általános forgalmi adó csökkentés hatásai a fenntartható kifejherítés folyamatára*. Budapest, 2019. december, 5. oldal.

¹⁴ Ld. Áfa tv. 85-86. §-ai.

¹⁵ Ld. Áfa tv. 3. és 3/A. sz. mellékletei.

¹⁶ BÉKÉS Balázs, HALÁSZ Zsolt i. m. 1.11. fejezet.

¹⁷ FÜLÖP György Imre: Állami szerepvállalás a lakástámogatási rendszer keretében megvalósuló otthonteremtésben. *Studia Iurisperitorum* - 9. sz., 2018. 207-208. oldal.

¹⁸ Sijbren CNOSSEN (1993) i. m. 352. oldal.

termékeket, a szegények által keresett kevésbé drága, szokványos termékektől, továbbá nehezebbé válnak a sokféle adókulccsal számolni kényszerülő kereskedők feladatai. Dezséri Kálmán egybecsengő álláspontja szerint bár a csökkentett áfa kulcsoknak lehetnek kedvező hatásai, de sok esetben más gazdaságpolitikai eszközök, mindenekelőtt a közvetlen pénzügyi támogatások (szubvenciók) ezeknél gyakran sokkal hatékonyabbak lehetnek. Ezen eszközöket sikeresen lehet alkalmazni környezetvédelmi, szociális, kulturális célok elérésre.¹⁹ Az adókulcsok többfokozatúvá tétele meglehetősen rossz hatásfokú és költséges eszköz a regresszivitás mérséklésére. Nem véletlen – Cnossen szerint – hogy néhány, a hozzáadottérték-adóra később áttérő ország egységes adókulcsot vezetett be és az ezzel járó regresszív tehermegoszlást az adó- és jövedelemtranszfer-rendszer más pontjain, hatékonyabb eszközökkel igazította ki.²⁰

1.3. AZ INGATLANOKRA VONATKOZÓ ÁFA SZABÁLYOZÁSRÓL ÁLTALÁNOSÁGBAN

Széles körű az egyetértés abban a tekintetben, hogy az általános forgalmi adó – elsősorban az általános forgalmi adóztatás alapkövének tekinthető adósemlegesség elvéből következően – nem torzíthatja a piaci viszonyokat és a fogyasztói döntéseket. Ezt a célkitűzést a leginkább az szolgálja, hogy az általános forgalmi adót az egyes államok a fogyasztott áruk és szolgáltatások lehető legszélesebb körére vetik ki.²¹ Az egyes, főszabályhoz képest kivételt jelentő adómentességek pedig szűk körben alkalmazandók²², mivel sértik az általános forgalmi adó logikáját és funkcionalitását.²³

Az előző bekezdésben foglalt alapfeltevésből joggal gondolhatnánk, annak kell következnie, hogy az ingatlant érintő ügyletek szintén általános forgalmi adó alá esnek és a mentességek esetükben csak legfeljebb szűk körben alkalmazhatók (különös tekintettel arra, hogy az ingatlannal kapcsolatos ügyletek vonatkozásában felmerülő kiadások talán a fogyasztói kiadások egyik legmeghatározóbb elemét teszik ki).²⁴ Ugyanakkor az ingatlanok karakterisztikája – azok fentiekben említett sajátos jellegére tekintettel – ezt a képet árnyalja, különösen, mert az ingatlanok adóztatása, illetve az ingatlanügyleteket érintő adók kérdése

¹⁹ DEZSÉRI Kálmán: A csökkentett ÁFA-kulcsok és az ÁFA-szabályok felülvizsgálata az EU-ban. *Európai Tükör*, 2007/10. 13. oldal.

²⁰ Sijbren CNOSSEN (1993) i. m. 353. oldal.

²¹ Sijbren CNOSSEN: *Improving the VAT treatment of exempt immovable property in the European Union*. Oxford University Centre For Business Taxation, WP 10/19. 3-4. oldal.

²² Ld. C-472/03. sz. ügy Arthur Andersen [ECLI:EU:C:2005:135].

²³ Liam EBRILL, Michael KEEN, Victoria J. PERRY: *The Modern VAT*. International Monetary Fund, 2001. 85-86. oldal.

²⁴ Satya PODDAR: Taxation of Housing Under a VAT. *Tax Law Review*, Vol 63. 910-911. oldal.

minden esetben érzékeny terület, a reformokat számos társadalmi, illetve politikai körülmény befolyásolja.²⁵

Az ingatlanok sajátos szerepe ahhoz vezet, hogy az ingatlanügyletekre irányadó szabályozás nemcsak speciális, hanem egyúttal összetett is.²⁶ Ezzel a következtetéssel ért egyet a neves stanfordi professzor, Charles E. McLure, jr.,²⁷ aki szerint az ingatlannal kapcsolatos ügyletek általános forgalmi adó szempontú kezelése az egyik legösszetettebb kérdés az adózás területén.²⁸

Abban az esetben, ha végigtekintünk az OECD államok ingatlanokra vonatkozó áfa vagy annak megfelelő fogyasztási adó szabályain, azt láthatjuk, hogy egyes dél-amerikai államok kivételével (ahol az ingatlanértékesítés, illetve ingatlan bérbeadás teljes körűen adóztatásra kerül),²⁹ nem kapcsolódik adófizetési kötelezettség az ingatlanok valamennyi típusához, mivel bizonyos ingatlanügyletek tekintetében szűkebb vagy szélesebb körben adómentesség került bevezetésre³⁰ (utóbbira példa: Csehország, Portugália, Ghána, Kína). Megjegyzendő, hogy ezen utóbbi esetekben jellemzően valamilyen alternatív adóztatási forma kerül alkalmazásra.³¹

Az egyes OECD államok általános forgalmi adó rendszerei általában kétféle ingatlantípust különböztetnek meg: lakóingatlanokat és egyéb ingatlanokat, amely utóbbiak körébe tartoznak a kereskedelmi célú ingatlanok.³² A lakóingatlanoktól eltérő ingatlanok általában főszabály szerint az áfa hatálya alá tartoznak,³³ míg a lakóingatlanokra általában további különleges, illetve részletszabályok vonatkoznak (bizonyos körben adómentességet lehetővé téve).³⁴ Ezen általánosnak mondható tendenciához képest némiképp eltér az uniós általános forgalmi adó (illetve uniós jogi terminológia szerint hozzáadottérték-adó)³⁵ rendszer, amelyben alapvetően

²⁵ Hansjörg BLÖCHLIGER: Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1205, OECD Publishing, Paris, 2015. 3. oldal.

²⁶ Ben TERRA, Julie KAJUS: *A Guide to the European VAT Directives 2007*. Volume 1, IBFD. 1124-1127. oldal.

²⁷ Sijbren CNOSSEN: VAT Treatment of Immovable Property, In: V. THURONYI, *Tax Law Design and Drafting* Ch. 7, IMF, 1996. 231. oldal.

²⁸ Az eredeti, angol nyelvű szöveg szerint: „Housing is one of the most difficult items to handle under a value-added tax.”

²⁹ Robert CONRAD, Anca GROZAV: *Real Property and VAT*. Richard Krever (szerk.): VAT in Africa. Pretoria University Law Press, 2008. 81-82. oldal.

³⁰ Robert CONRAD: Comments on VAT and Housing. *Tax Law Review*, Vol. 63. 80-82. oldal.

³¹ Robert CONRAD, Anca GROZAV i. m. 80-82. oldal.

³² Rita de la FERIA, Richard KREVER: Ending VAT exemptions: Towards a Post-Modern VAT. Wolters Kluwer, 2013. 16-17. oldal.

³³ Satya PODDAR i. m. 905. oldal.

³⁴ Rebecca MILLAR: VAT and Immovable Property: Full Taxation Models and the Treatment of Capital Gains on Owner-Occupied Residences. *Legal Studies Research Paper*, No. 13/50, Sydney Law School. 254. oldal.

³⁵ A héa jelöli az uniós szintű adótípust, míg ennek tagállami, konkrét megvalósulását az áfa írja le – azaz a magyar uniós terminológiában a megnevezések szintjén is különbséget tettek az uniós és a tagállami fogalom között. FISCHER Márta: *Eurolektusok, Az Európai Unió hatása a nyelvekre, különös tekintettel a jogi nyelvre*. Akadémiai Kiadó, 2023. 6.2.2.2. fejezet.

historikus tényezőkre visszavezethetően főszabály szerint mind a lakóingatlan, mind az egyéb (kereskedelmi) ingatlan értékesítések adómentes értékesítésnek tekinthetők.³⁶ Annak érdekében, hogy a vállalkozások számára ezen ügyletek tekintetében az adólevonási jog mégis biztosítható legyen, lehetőség van az adott ügylet általános szabályok szerinti, adóköteles kezelésének választására és ezáltal az adólevonási jog gyakorlására. E megoldás kapcsán ugyanakkor számos kritika található a szakirodalomban,³⁷ mivel tagállamonként eltérő megoldásokkal találkozhatunk.³⁸

A sokszínű uniós szabályozás illusztrálására a jelen doktori értekezés 1. számú mellékletében foglaltam össze az egyes tagállamok főbb ingatlanügyleteire vonatkozó szabályozást, az 1. számú melléklet tehát a szabályozás eltérőségét uniós spektrumon tekinti át. Mindemellett, a jelen doktori értekezés 2. számú mellékletében egy olyan táblázatot helyeztem el, amely mintegy 77 Európai Unió kívüli állam tekintetében szemlélteti az ingatlanokra vonatkozó adókezelést, a 2. számú melléklet ezáltal az Európai Unió kívüli államok szabályozásával foglalkozik.

2. A TÉMA MEGJELÖLÉSE, ILLETVE AKTUALITÁSA

A fenti alapvetésekből kiindulva összegezhető, hogy az ingatlanokra vonatkozó áfa szabályozás rendkívül összetett, sokrétű, illetve e szabályozással kapcsolatos jogértelmezési kérdések gyakran merülnek fel. Alapvetően e két tényező (összetettség és gyakoriság) azok, amelyek ahhoz vezettek, hogy a doktori kutatásom, majd a jelen doktori értekezés témájaként az ingatlanok általános forgalmi adó rendszerében betöltött szerepét válasszam. E két tényező meglátásom szerint biztosítja egyrészt a kihívást, amely egy doktori kutatási téma alapfeltételét kell, hogy képezze, másrészt a hasznosságot a jogkutató (vagy egyszerűen csak a téma iránt érdeklődő) közönség számára, amely egy doktori kutatás fontos ismérve. Megítélésem szerint ugyanis a doktori kutatás, illetve a doktori értekezés nélkülözhetetlen célkitűzését kell képezze egy olyan munka elkészítésének, amely elsősorban a jogalkalmazást segíti elő, illetve adott esetben a jogalkotást támogatja.

³⁶ Sijbren CNOSSEN: *VAT Treatment of Immovable Property*. In: V. THURONYI, *Tax Law Design and Drafting*, Ch. 7, IMF, 1996. 6-7. oldal.

³⁷ Dagmar HALABRINOVÁ, Karel BRYCHTA: *Taxonomy of EU Member States from the View of VAT Imposed on Immovable Property (year 2017)*. *European Financial Systems 2017 - Proceedings of the 14th International Scientific Conference (Part 1)*. 179-186. oldal.

³⁸ Sijbren CNOSSEN: *A Proposal to Improve the VAT Treatment of Housing in the European Union*. *Fiscal Studies*, Vol. 32. 455-481. oldal.

Ami a témaválasztás aktualitását illeti, egyértelműen megállapíthatjuk, hogy az általános forgalmi adót érintő szabályrendszer, valamint bírósági és adóhatósági gyakorlat az elmúlt évtizedekben dinamikus fejlődésen ment keresztül, amely változások értelemszerűen az ingatlanokat érintő ügyleteket sem hagyták, illetve hagyják érintetlenül. Ennek megfelelően a szabályozáshoz kapcsolódóan felmerülő kérdések köre is évről-évről bővül, illetve változik. Az elmúlt évek joggyakorlatát átültetve (illetve az eddigi jogalkalmazási bizonytalanságokat több ponton tisztázva) az 1042/2013/EU végrehajtási rendelet meghatározta az ingatlan hozzáadottérték-adó szempontú fogalmát, amely mind az uniós jogban, mind a hazai jogban évtizedeken keresztül jogszabályban rögzített definíció nélkül maradt. A rendelet ezen túlmenően pontosította az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások szabályozását is, kifejezetten rögzítve olyan szolgáltatásokat (így például az ingatlanon fennálló vagy ingatlannal kapcsolatos jogok létesítésével, illetve átruházásával kapcsolatos jogi szolgáltatásokat), amelyek adókezelése számos jogértelmezési kérdést vetett fel az elmúlt években. A rendelet megalkotása, illetve hatálybalépése azért is hangsúlyos, mert az a hazai jogba nem igényelt átültetést, vagyis a rendeletben foglaltak kötelező erővel bírnak a hazai általános forgalmi adót érintő szabályok alkalmazása során. A módosítások érintették továbbá az elmúlt években az egyes, Áfa tv.-ben meghatározott szabályokat is, e vonatkozásban kiemelve az új ingatlan fogalmi körének bővülését.

A témaválasztás aktuális továbbá azért is, mert az ingatlanok általános forgalmi adó kezelésének meghatározása – elsődlegesen kedvezményes adómérték alkalmazásával – az elmúlt években visszatérő adópolitikai eszköz az új ingatlanok építésének, illetve értékesítésének ösztönzésére Magyarországon. Az elmúlt években az általános forgalmi adót érintően kiadott értékezések számottevő részét tették ki az új lakások értékesítése kapcsán bevezetett 5%-os adómérték alkalmazhatóságával kapcsolatos kérdések, illetve értelmezések. Jelen sorok írásakor, azaz 2025. márciusban is kérdésként merül fel, hogy az említett kedvezményes 5%-os adómérték alkalmazhatósága meddig és milyen szabályok mellett kerül alkalmazásra a jövőben.

3. A DOKTORI KUTATÁS, ILLETVE A DOKTORI ÉRTEKEZÉS CÉLKITÚZÉSEI, HIPOTÉZISEI

A doktori kutatásom során törekedtem az ingatlan általános forgalmi adó kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, szakirodalmat, illetve bírósági és hatósági gyakorlatot a lehető legteljesebb körben feltárni.

A kutatásomnak alapvetően két szintje volt, a hazai, illetve a nemzetközi (jellemzően uniós) szintér, figyelemmel arra, hogy az ingatlanokat érintő áfa szabályozás is két szinten helyezkedik el. Kutatásom során – a szakirodalom mellett – kiemelt figyelmet fordítottam az adóhatóság, illetve a Pénzügyminisztérium adott témakör kapcsán kiadott állásfoglalásainak, útmutatóinak, szakcikkeinek feltárására, illetve értelmezésére is, figyelemmel arra, hogy adót érintő kérdésekben ezen források ismerete, illetve megismerése elengedhetetlen egy-egy jogkérdés megítélése tekintetében. Hangsúlyozandó, hogy számos esetben azt láthatjuk, hogy a hazai hatósági, bírósági értelmezés bizonyos tekintetben eltér az uniós gyakorlattól, ebből kifolyólag a kutatásom során igyekeztem a két szint közötti ellentmondásokat feltárni, azok okára, illetve mibenlétére rávilágítani.

A doktori kutatásom gerincét a klasszikus értelemben vett, adózást érintő szakirodalom és a hatósági, bírósági joggyakorlat képezte. Mindemellett, szükségesnek tartom kiemelni – a Szuromi Szabolcs Anzelm Egyházjogi metodológia³⁹ című könyvében foglaltakkal összhangban – a segédtudományok jelentőségét (vagyis azon tudományok jelentőségét, amelyek egy konkrét tudományterületen folytatott munkához további, külső adatokat szolgáltatnak).⁴⁰ Véleményem szerint ugyanis az adózás, illetve az annak kapcsán folytatott kutatási munka során szükséges figyelmet fordítani a segédtudományok elemzésére, lévén az adózás, illetve az adójog a jog, a közgazdaságtan, illetve más tudományterületek (például: szociológia, szociálpolitika) határterületén helyezkedik el. A jelen doktori értekezésem kapcsán folytatott kutatásom, illetve a doktori értekezés elkészítése folyamán ezen szempontokat is igyekeztem maradéktalanul figyelembe venni.

A fentiekkel összhangban a doktori értekezésem elkészítése során alapvető célkitűzés volt egy átfogó kép nyújtása az ingatlanokra vonatkozó általános forgalmi adó szabályozásról,

³⁹ SZUROMI Szabolcs Anzelm O.Praem.: *Egyházjogi metodológia*. Szent István Társulat, Budapest 2011. 66. oldal.

⁴⁰ KÁLLAY István: *Történelem segédtudományai*. Eötvös Loránd Tudományegyetem, 1986. 53. oldal.

gyakorlatról, szakirodalmi értelmezésekről, a kapcsolódó kihívásokról, illetve mindezek alapján olyan javaslat(ok) megfogalmazása, amely(ek) segítheti(k) a jövőbeli jogalkalmazást, jogalkotást. Céлом volt továbbá, hogy a doktori értekezés ne csak tudományos célokat szolgáljon, hanem akár a téma iránt érdeklődő vagy a munkája során ingatlanügyletekhez kapcsolódó, adózási kérdéssel foglalkozó jogászok számára hasznos iránymutatást nyújtson.

A doktori kutatásom, illetve a jelen doktori értekezés vonatkozásában a következő hipotéziseket állítottam fel:

- (i) Az ingatlanokra vonatkozó adószabályozás a szociálpolitika egyik eszköze, az új lakások vonatkozásában bevezetett kedvezményes adómérték esetében ugyanakkor ennek hatékonysága kétséges.
- (ii) Az ingatlanok sajátos jellege, szerepe, illetve jelentősége miatt áfa szempontból különleges szabályrendszer került kialakításra az ingatlanügyletek vonatkozásában.
- (iii) Az ingatlanokra vonatkozó áfa szabályok tagállamonként sok tekintetben eltérőek, amely ahhoz vezet, hogy az egyes ingatlanügyletek áfa kezelése tagállamonként számos vonatkozásban nem egységes.
- (iv) Az ingatlanok vonatkozásában kialakított sajátos áfa szabályozás rendkívül szerteágazó, illetve összetett, amely a jogalkalmazás számára esetről-esetre megnehezíti a jogkövető magatartást, továbbá jelentős adókockázatot eredményez. A szabályozás felülvizsgálata az egyszerűsítés, illetve az egységesítés érdekében szükséges.

4. A DOKTORI ÉRTEKEZÉS FELÉPÍTÉSE

Értekezésem a jelen bevezető részből (I. rész), illetve összegző, záró részből áll (III. rész), amely részek közrefogják a dolgozat nyolc fejezetből álló értekező, elemző részét (II. rész).

Az értekező, elemző rész első fejezete némiképp sajátosnak tekinthető, lévén nem klasszikus értelemben vett adójogi elemzést tartalmaz. E fejezetben azt a témát igyekeztem részletesen elemezni, hogy az ingatlanokra vonatkozó szabályozás mennyiben minősül az adópolitika eszközének, illetve mennyiben alkalmas a jogalkotó által kitűzött szociálpolitikai célok elérésére.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan fogalmának pontos meghatározása elengedhetetlen az ingatlanokat érintő ügyletek elemzéséhez, illetve az általános forgalmi adó következményeinek

meghatározásához, az elemző rész második fejezetében az ingatlan meghatározása kapcsán kialakult bírósági, adóhatósági gyakorlat, valamint a fentiekben hivatkozott uniós végrehajtási rendeletben meghatározott ingatlan fogalom mibenlétének bemutatását céloztam meg, kitérve a fogalommeghatározással kapcsolatos értelmezési nehézségekre.

Az elemző rész harmadik fejezetében – az ingatlan fogalmának meghatározását követően – az egyes ingatlantípusokra vonatkozóan az uniós jogban, illetve a hazai általános forgalmi adó szabályozásban használt ingatlanfogalmak (így különösen beépített-beépítetlen ingatlan, építési telek, régi-új ingatlan, lakóingatlan) bemutatására törekedtem, kiemelve azon koncepciókat, amelyek mentén a fogalmak közötti elhatárolás kialakult az általános forgalmi adózás területén.

A következő, negyedik fejezetben annak az elemzésére került sor, hogy az egyes, harmadik fejezetben bemutatott ingatlantípusok értékesítése, átadása esetén az általános forgalmi adó következményei miként alakulnak, illetve alakulhatnak. Ahogyan arra a fentiekben tettem utalást, az ingatlanokat érintő ügyletek részben adómentes, részben adóköteles ügyletnek minősülhetnek, illetve amennyiben az adott ügylet adókötelesnek minősül ún. egyenes, valamint fordított adózás szabályai alá eshet. Eerre figyelemmel ezen fejezetben megkíséreltem bemutatni e szabályokat is.

Az ötödik fejezetben különállóan elemeztem a gazdasági életben szintén rendkívül gyakran felmerülő ingatlan bérbeadási tevékenység áfa vonatkozásait. E fejezetben kifejezetten kitértem az ingatlan bérbeadás határterületein elhelyezkedő tevékenységekre (például: szálláshely-szolgáltatás) és a bérbeadástól történő elhatárolás szempontjaira.

A hatodik fejezet tárgyát az ingatlanokkal kapcsolatos egyes további sajátosságok elemzése képezi. E vonatkozásban került sor az ingatlanokat érintő ügyletek teljesítési időpontjának, teljesítési helyének, illetve az állandó telephely meghatározásával kapcsolatos kérdések részletes elemzésére. Szintén e fejezetben került sor az ingatlant érintő ügyletek kapcsán az adóalap, illetve az adómérték meghatározásával kapcsolatos kérdések bemutatására.

A hetedik fejezetben a dolgozatom tárgyát – az adólevonási jog tartalmának, illetve jelentőségének rövid, általános bemutatását követően – az ingatlanokhoz fűződő adólevonási jog gyakorlásának feltételrendszere képezte. E körben különös figyelmet szenteltem az ingatlanokhoz kapcsolódó adólevonási jog gyakorlása szempontjából elengedhetetlen

jelentőségű ún. figyelési időszak jelentőségének, valamint az e fogalom értelmezése kapcsán kialakult adóhatósági, illetve bírósági gyakorlat bemutatásának. Szintén ebben a fejezetben mutattam be az adólevonási jog gyakorlásának tételes, ingatlanokat érintő tilalmait, illetve ezen tilalmak alóli kivételek esetköreit, kitérve arra, hogy milyen tematika mentén kerültek ezen esetkörök meghatározásra.

A fentieket követően, a záró részben (III. rész) az áfa szabályozás felülvizsgálati irányainak általános számbavételére kerül sor, illetve az I. részben megfogalmazott hipotézisek igazoltságát, alátámasztottságát vizsgálom meg. Mindemellett igyekszem megfogalmazni olyan javaslatokat is, amelyek a jövőbeli jogalkotás, jogalkalmazás irányainak meghatározásánál vehetők figyelembe.

II. RÉSZ – ÉRTEKEZÉS

1. AZ INGATLANOKRA VONATKOZÓ ÁFA SZABÁLYOZÁS MINT AZ ADÓPOLITIKA ESZKÖZE

Az ingatlanok nem csak az egyes, klasszikus értelemben vett jogágak, de a jogpolitika területén⁴¹ is különleges szerepet töltenek be. Az ingatlanok általános forgalmi adó kezelésének meghatározása – elsődlegesen az új lakóingatlanokra vonatkozó kedvezményes adómérték alkalmazásával – az elmúlt években visszatérő adópolitikai eszköz Magyarországon. Az utóbbi időszakban az általános forgalmi adót érintően kiadott értekezések számottevő részét tették ki az új lakások értékesítése kapcsán bevezetett 5%-os adómérték alkalmazhatóságával kapcsolatos kérdések, illetve értelmezések. A szabályozás kapcsán ugyan több alkalommal felmerült annak kivezetése, a koronavírus humánjárvány okozta gazdasági hatások enyhítése érdekében benyújtott törvényjavaslat értelmében 2021-től kezdődően az új lakóingatlanokra vonatkozó kedvezményes adómérték ismételt visszavezetésre került⁴² az általános forgalmi adó szabályozásba (és többszöri meghosszabbítás után jelen sorok írásakor is a szabályozás részét képezi), a törvényi indokolásban szociálpolitikai célokra való hivatkozással.⁴³ Ennek kapcsán felmerül a kérdés, hogy az adómérték csökkentése a gazdaságban kiemelt szerepet betöltő szektor, mint a lakóingatlan értékesítések esetében valójában szolgált, valamint szolgálhat-e szociálpolitikai célokat, mint ahogyan az a törvényi indokolásból kitűnik.

1.1. A SZOCIÁLPOLITIKAI CÉL KÉRDÉSE

Ahogy arra a fentiekben utaltam, a hazai jogalkotó az adómérték csökkentése mellett szociálpolitikai okok, illetve célok elérése érdekében döntött. Erre tekintettel az alábbiakban annak megválaszolására törekszem, hogy miben áll az adózás és a szociálpolitika közötti kapcsolat, mit tekinthetünk szociálpolitikának, illetve szociálpolitikai célnak.

Az adózás és a szociálpolitika több szempontból is szétválaszthatatlanul összetartoznak. Az adózás közgazdasági elméletének számos elve, így például a horizontális és vertikális méltányosság, vagy a haszonelvi, illetve a fizetőképességi elvi adózás fontos szociálpolitikai szempontokat hordoz, illetve a szociálpolitika célrendszere számára is releváns kérdéseket

⁴¹ MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Budapest, Osiris Kiadó, 2007. 61. oldal.

⁴² Ld. 2020. évi CXXXIII. törvény 7. §, 1. melléklet.

⁴³ 2020. évi CXXXIII. törvény végző előterjesztői indokolása, általános indokolás.

fogalmaz meg. Közismert az is, hogy vannak olyan szociálpolitikai reformjavaslatok, mint például a negatív jövedelemadó, vagy a családi kontra személyi jövedelemadózás problematikája, amelyekben a két terület közvetlenül is összekapcsolódik. A két szféra közti közvetett kapcsolatok azonban ennél jóval jelentősebbek. Nemcsak arról van szó, hogy az adók alkotják a költségvetés és az államháztartás fő bevételi forrását (tágabb értelemben a társadalombiztosítási hozzájárulásokat is adóként tekinti a közgazdasági irodalom) és így ezek nagysága nagyban behatárolja a szociálpolitikára költhető kiadásokat. Az adók már eleve, önmagukban véve is megtestesítik a kormányzat jövedelemújraelosztó tevékenységének egyik felét.⁴⁴

A szakirodalmi szerzők szerint a szociálpolitika összetett fogalom, a szakma és a közbeszéd mindazokat az állami, kormányzati, egyéni és közösségi intézkedéseket, a támogatási és beavatkozási formák többszektorú rendszerét érti alatta, amelyek az emberek mindennapi életének, életkörülményeinek, életminőségének és életesélyeinek, összefoglalóan: jólétének a megőrzését és javítását célozzák. A nemzetközi irodalom többnyire a „*jóléti, illetve szociális védelmi rendszerek*” (*social protection*) kifejezést használja.⁴⁵ A szociálpolitika eszköztárában a szakirodalom kiemeli az egyre jelentősebb szereplővé kinövő adópolitikát, amelynek jelenlétét és súlyát a foglalkoztatáspolitikai ösztönzések és a családtámogatások között értékeljük.⁴⁶ Összefoglalóan megállapítható, hogy a bérek, az adózás és a szociálpolitika bonyolult viszonyában nem lehet egyértelmű normatív állításokat megfogalmazni arról, hogy milyen viszony az egyedül helyes vagy kívánatos⁴⁷ elvárás, illetve kapcsolatrendszer. Figyelemmel arra a tényre, hogy az általános forgalmi adó egy közösségi szinten harmonizált adónem,⁴⁸ a hazai általános forgalmi adóra irányadó jogszabályoknak szükséges összhangban állnia az uniós szabályozással.

Jelen doktori értekezés szempontjából a szociálpolitika fogalmának meghatározása azért bír kiemelt jelentőséggel, mert ahogyan arra a fentiekben utaltam, a hazai jogalkotó az adómérték csökkentése mellett szociálpolitikai okok, illetve célok elérése érdekében döntött a kapcsolódó törvényi indokolás értelmében. Utóbbinak alapjául az szolgált, hogy a HÉA Irányelv 98. cikke alapján kedvezményes adómértéket csak a HÉA Irányelv III. mellékletében szereplő kategóriák

⁴⁴ SEMJÉN András: *Adózás és szociálpolitika*. Szociálpolitikai Értesítő, 1992/1-2. 5-6. oldal.

⁴⁵ LAKNER Zoltán: *Szociálpolitika*. Szent István Társulat, Budapest, 2012. 29. oldal.

⁴⁶ LAKNER Zoltán: i. m. 23. oldal.

⁴⁷ FERGE Zsuzsa: *Szociálpolitika és társadalom*. Társadalompolitikai olvasókönyvek, 1991. 98. oldal.

⁴⁸ SZLIFKA Gábor: *A hozzáadottérték-adó jelene és jövője Európában*. Budapest, 2019. 6. oldal.

termékértékesítéseire és szolgáltatásnyújtásaira lehet alkalmazni. A hivatkozott III. melléklet 10. pontjában pedig az szerepel, hogy a kedvezményes adómérték a szociálpolitika keretében biztosított lakás, lakásépítés, -felújítás és -átalakítás⁴⁹ vonatkozásában vezethető be. Vagyis a HÉA Irányelv akkor teszi a hazai jogalkotó számára lehetővé a kedvezményes adómérték alkalmazását lakás, lakásépítés és kapcsolódó munkálatok vonatkozásában, ha annak biztosítására a szociálpolitika keretében kerül sor. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a lakás értékesítését a HÉA Irányelv kifejezetten nem nevesíti a kedvezményes adómérték alkalmazhatósági körében.

A szociálpolitika fogalmát a HÉA Irányelv nem határozza meg. A fogalom értelmezésével foglalkozott az Európai Bíróság a C-161/14. számú Európai Bizottság kontra Egyesült Királyság ügyben.⁵⁰ Az Egyesült Királysággal szemben indított kötelezettségszegési eljárás kiindulópontját az képezte, hogy a britek kedvezményes áfa mértéket vezettek be az energiatakarékos építőelemek beépítésére. Az Európai Bíróság indokolása szerint a brit döntés nem szociálpolitikai aspektusból származott, hanem a magánlakások felújítása és korszerűsítése kapcsán született. Az ítéleti indokolásban az Európai Bíróság arra hivatkozott, hogy az uniós jogalkotó szándéka az volt, hogy a kedvezményes adómérték olyan alapvető termékekre, illetve szolgáltatásokra lehessen kiterjeszthető, amelyek szociális vagy kulturális céllal bírnak.⁵¹ Hivatkozik az Európai Bíróság továbbá arra, hogy a szóban forgó esetben az Egyesült Királyságban bevezetett kedvezményes adómérték azért sem szolgálhat szociálpolitikai célokat, mert az nem tesz különbséget az emberek között jövedelem, életkor vagy egyéb szempontok szerint, ezáltal előnyt biztosítva azon személyeknek, akik az energiatakarékos építőelemekhez egyébként nehezebben tudnának hozzájutni.⁵² A példa alapján is látható, hogy az adott tagország hozzáadottértékadóval kapcsolatos döntése kapcsán felmerül, hogy amennyiben nincs megfelelő szociálpolitikai elem, az Európai Bizottság kötelezettségszegési eljárást kezdeményezhet az adott tagállam ellen. A szociálpolitikai cél terminusának értelmezése kapcsán segítséget nyújthat az Európai Unió Alapjogi Chartája⁵³ is,

⁴⁹ A HÉA Irányelv angol változatában a következő szövegezés szerepel: „*provision, construction, renovation and alteration of housing, as part of a social policy*”.

⁵⁰ C-161/14. sz. ügy Európai Bizottság kontra Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága [ECLI:EU:C:2015:355]

⁵¹ A C-161/14. sz. ügyben hozott ítélet 25. pontja szerint: „(...) the EU legislature intended that essential commodities and goods and services having social or cultural objectives may be subject to a reduced rate of VAT (...)”

⁵² A C-161/14. sz. ügyben hozott ítélet 31. pontja szerint: „By providing for the application of the reduced rate of VAT to all supplies of services of installing energy-saving materials and to supplies of such materials, irrespective of the housing concerned and with no differentiation among people living in that housing, in particular with no regard to levels of income, age or other criteria designed to give an advantage to those who have more difficulty in meeting the energy needs of their accommodation, the provisions of national law at issue cannot be regarded as adopted for reasons of exclusively social interest or even for reasons of principally social interest, within the meaning of EU law.”

⁵³ Az Európai Unió Alapjogi Chartája, HL C 326., 2012.10.26., 391-407. oldal.

amelynek értelmében szociális indíttatású lakástámogatások a szegénység leküzdésére alkalmazhatóak: „A társadalmi kirekesztés és a szegénység leküzdése érdekében az Unió – az uniós jog, valamint a nemzeti jogszabályok és gyakorlat által lefektetett szabályokkal összhangban – elismeri és tiszteletben tartja a jogot a tisztes megélhetést célzó szociális támogatásra és lakástámogatásra mindazok esetében, akik nem rendelkeznek az ehhez elegendő pénzeszközökkel.”

A fentiek alapján tulajdonképpen az a következtetés vonható le, hogy a szociálpolitika tudományos értelemben a mindennapi életkörülmények, életminőség javítását célozzák, ugyanakkor a szociálpolitika eszköztára egy taxatív listával nem határozható meg. A Héta Irányelvben a lakások kapcsán megfogalmazott, kedvezményes adómérték lehetőségét biztosító szabályt az Európai Bíróság rendkívül szigorúan értelmezi és nem elég azt kimutatni a szociálpolitikai cél megvalósulásához, hogy az generálisan az emberek jólétét növeli, illetve a beruházásokat ösztönzi, hanem ennél több szükséges, jelesül, hogy az valójában a szegényebb rétegek hozzájutását segítse egyes, lakással kapcsolatos termékekhez, illetve szolgáltatásokhoz.

1.2. A LAKÓINGATLANOK KIEMELT SZEREPE, GAZDASÁGI, ILLETVE LAKÁSPIACI FOLYAMATOK

A fentiek összegzését követően úgy gondolom, hogy szükséges egy rövid gazdasági, lakáspiaci kitekintést is tenni, annak az áttekintése érdekében, hogy a 2016-tól bevezetett, új lakás értékesítésekre vonatkozó kedvezményes adómérték miként befolyásolta a kereslet-kínálatot, illetve az ingatlanpiaci árakat az azóta eltelt időszakban. A lakáspiac mind az egyes gazdasági szereplők (háztartások, pénzügyi intézmények), mind a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területet jelent. A lakáspiaci folyamatok nemcsak a pénzügyi stabilitási dilemmákkal állnak szoros kapcsolatban, hanem alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid és hosszú távú konjunkturális kilátásait is. Összességében kijelenthető, hogy a lakáspiac a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik. A lakáspiaci folyamatok, és különösen a lakásárak ingadozásai a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással vannak a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, míg a jelzáloghitelfedezetek révén a pénzügyi intézmények portfóliójára, profitabilitására és hitelezési aktivitására is.⁵⁴ A fentiekén túlmenően a lakáspiac kapcsán szükséges azt is kiemelni, hogy a gazdaságpolitika és a szociálpolitika

⁵⁴ Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci jelentés, 2024. november, 3. oldal. (elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2024-november-hun.pdf>)

elválaszthatatlan, karöltve járnak egymással. Alapvetően országoktól függően a kormányok a bruttó hazai össztermék 1-2%-át költik lakáspolitikára és az ezzel összefüggő költségvetési támogatásra.⁵⁵

A magyarországi lakáspiaci ciklusok vizsgálatával kapcsolatban számos szerző tollából jelent meg tanulmány. A 2000-ben bevezetett lakástámogatási rendszer (lakáshitelekhez nyújtott kamattámogatás) arra ösztönözte az embereket, hogy tervezett lakásvásárlásaikat hozzák előbbre, ami az államilag támogatott lakáshitelek állományának drasztikus növekedésével járt együtt. Ennek finanszírozhatósága pedig hosszútávon nem bizonyult megoldhatónak, fenntarthatónak. A rendszerváltást követő években a lakáspiacon mintegy 35-40 %-os reálár csökkenés volt tapasztalható, azonban 1998 és 2001 között mintegy 100-150 %-kal nőttek az árak. Ezt követően az ingatlanárak 2008-ig tovább nőttek, ami a lakások iránti kereslet növekedésének volt az eredménye, majd ezt követően a válság jelentős kereslet visszaesést eredményezett a lakáspiacon is. Ugyanakkor 2011-től kezdődően a lakásárak ismételt emelkedése volt megfigyelhető, amely 2019 végéig ki is tartott.⁵⁶ Vagyis a 2016-2019 közötti időszakban (majd ezt követően 2021-től kezdődően ismételten) a lakásárak folyamatos emelkedése volt jellemző. Utóbbit igazolja az Állami Számvevőszék által készített elemzés, amely szerint az áfa csökkentés hatására az új lakóingatlanok ára esetében csökkenés nem volt kimutatható,⁵⁷ mivel az áfakulcs csökkentésének idején gyorsan emelkedő kereslet növelte az árakat, amely ellensúlyozta az adócsökkentés hatását.⁵⁸ A lakások átlagos árváltozásainak (áremelkedésének) elmúlt években tapasztalható ütemét az alábbi ábrán⁵⁹ szemléltetem:

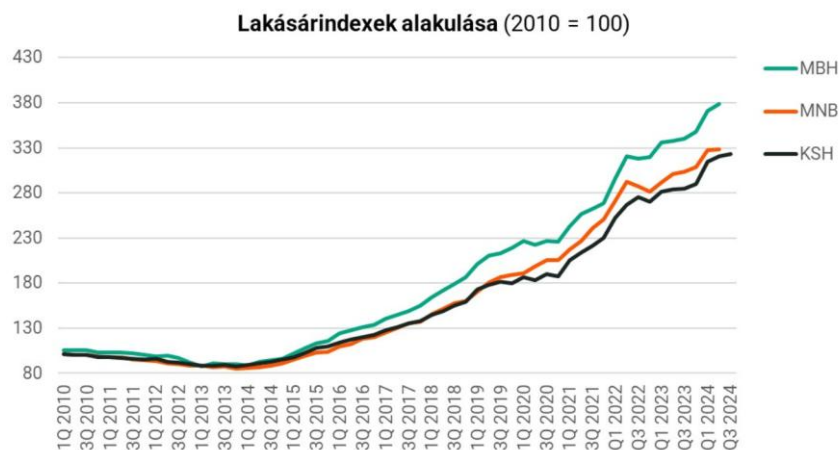
⁵⁵ FÜLÖP György Imre: Állami szerepvállalás a lakástámogatási rendszer keretében megvalósuló otthonteremtésben. *Studia Iuvenum Iurisperitorum* - 9. sz., 2018. 198-199. oldal.

⁵⁶ HARNOS László: *A lakásárakat befolyásoló tényezők, különös tekintettel a településfejlesztési döntésekre Sopron példáján.* Sopron, 2019. 13. oldal.

⁵⁷ Állami Számvevőszék i. m. 7. oldal.

⁵⁸ ELTINGA – ELTEcon Ingatlanpiaci Kutatóközpont: *Az újlakás áfakulcs emelésének várható lakáspiaci hatásai.* Budapest, 2019. június 24., 4. oldal.

⁵⁹ ELTINGA – ELTEcon Ingatlanpiaci Kutatóközpont i. m. 10. oldal.

1. ábra⁶⁰

Mindemellett, a hazai lakásállomány megújulási aránya régiós összevetésben is alacsony maradt. Magyarországon a 2017 végén meglévő lakásállomány 0,4%-ának megfelelő számú új lakás épült 2018-ban. Ez régiós összehasonlításban alacsonynak számít: kevesebb mint kétharmada a román és a cseh, mintegy 40%-a szlovák, valamint harmada a lengyel és az osztrák aránynak. Amennyiben Budapest helyzetét vizsgáljuk a régiós fővárosok között, még nagyobb leszakadás mutatkozik.⁶¹ Szintén nem mérséklődtek a Magyarországon nagyon súlyos problémát jelentő lakhatási problémák. Ezek részben lakásminőségi problémák (például a statisztikák szerint mintegy 2,5 millió ember él beázó, vizes lakásban), illetve a lakhatás megfizethetőségénél is súlyos nehézségekkel kell nagyon sok családnak szembenéznie. (Közel 840 ezer ember küzd súlyos megfizethetőségi problémával a lakhatásával kapcsolatosan.)⁶² Ezen lakhatási kérdések megoldása nyilván nem a szűken vett lakáspolitikai felelősségi körébe és kompetenciájába tartozó kérdés csupán, de egy aktuális lakáspolitikának legalábbis tekintettel kell lenni ezen problémák és gondok szempontjaira is.⁶³

A lakóépületek rossz állapotával kapcsolatos további információkkal szolgál, ha a lakóépületekre kiadott energetikai tanúsítványokat és azok besorolását vizsgáljuk 2016-tól kezdődően. Ugyan vitathatatlan, hogy évről-évre több a legalább korszerűnek minősített, AA-BB tanúsítást kiérdemlő ingatlan, de a lakóépületek nagyon jelentős hányada továbbra is az

⁶⁰ Forrás: Itt a legújabb lakásárindex - Ennyit változtak egy év alatt a hazai lakásárak (elérhető: <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20250110/itt-a-legujabb-lakasarindex-ennyit-valtoztak-egy-ev-alatt-a-hazai-lakasarak-733845>).

⁶¹ Magyar Nemzeti Bank: Lakáspolitikai jelentés, 2019. november, 22. oldal. (elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2019-november>)

⁶² Ld. <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/164/index.html>

⁶³ MÁDI László: Egy kívánatos és reális lakáspolitikai körvonalai Magyarországon 2017-ben. *Acta Wekerleensis*, 2017/1, 11. oldal.

átlagos vagy annál rosszabb besorolás (FF-JJ) alá esik.⁶⁴ Látható tehát, ezen rossz minőségű lakóingatlanok helyzetének javítására a kedvezményes adómérték nem alkalmas, különös tekintettel arra, hogy az csak az új lakások építését ösztönzi, háttérbe szorítva a jelentős számú rossz minőségű, jellemzően régen épült lakóépületet és azok korszerűsítését.

A lakóépületekre kiadott energetikai tanúsítványok darabszáma a 2016 és 2020 között lezárult tanúsítások esetén, a besorolás betűjele szerint						
		2016	2017	2018	2019	2020
AA++	Minimális energiaigényű	521	398	348	354	453
AA+	Kiemelkedően nagy energiahatékonyságú	0	702	840	445	594
AA	Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb	0	0	0	342	639
BB	Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő	372	1 505	2 040	3 293	4 869
CC	Korszerű	16 299	27 062	28 879	30 875	37 639
DD	Korszerűt megközelítő	11 840	18 203	17 950	16 447	15 156
EE	Átlagosnál jobb	12 616	19 631	19 313	17 333	15 123
FF	Átlagos	12 346	18 255	18 761	16 842	14 371
GG	Átlagost megközelítő	11 260	17 218	17 917	16 261	13 645
HH	Gyenge	14 517	21 143	22 172	21 149	17 362
II	Rossz	11 191	15 892	16 931	15 805	13 251
JJ	Kiemelkedően rossz	5 749	8 149	8 579	7 909	6 550
	Összesen	96 711	148 158	153 730	147 055	139 652

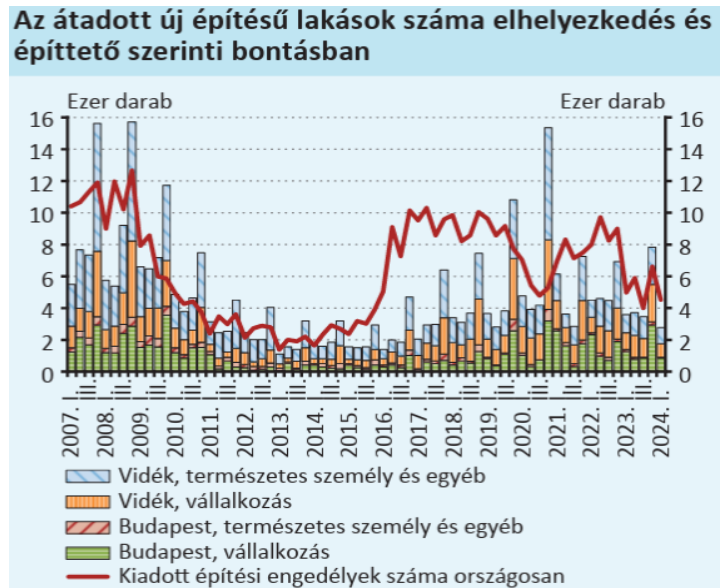
2. ábra⁶⁵

Megállapítható, hogy az új lakások vonatkozásában bevezetett (időleges) áfa csökkentés vonzóbbá tette a befektetőknek és az építőipari cégeknek a vállalkozói lakásépítéseket 2016-tól kezdődően, a 2008 óta leépült kapacitások és szakemberhiány miatt időben csúszva tudott a kínálati oldal reagálni a megnövekedett igények kezelésére. Mindazonáltal, a megnövekedett kereslet felhajtotta a lakásépítésre alkalmas telkek árait, valamint az építőiparban meglévő súlyos szakemberhiány, illetve a korábban rendkívül nyomott bérek, a megnövekedett szakemberigény és kifizérhető gazdaság is jelentős áremelő hatással járt.⁶⁶ A lakáspiaci folyamatokat jól illusztrálja az alábbi diagram, amely alapján látható, hogy a 2011-2015 közötti mélypontot követően, 2016-tól növekedésnek indult mind a kiadott építési engedélyek száma, mind az átadott új lakások száma. Ezt a tendenciát alapvetően a koronavírus járvány története meg, amelyet követő újabb fellendülést 2023-2024-re ismételt csökkenés jellemzett.

⁶⁴ A magyarországi lakóingatlan-állomány energiaigényének becslése. *Hitelintézet Szemle*, 22. évf. 3. szám, 2023. szeptember, 129. oldal.

⁶⁵ Forrás: A magyarországi lakóingatlan-állomány energiaigényének becslése. *Hitelintézet Szemle*, 22. évf. 3. szám, 2023. szeptember, 129. oldal

⁶⁶ MÁDI László i. m. 10. oldal.

3. ábra⁶⁷

1.3. AZ ADÓPOLITIKAI, ILLETVE SZOCIÁLPOLITIKAI MEGFONTOLÁSOKKAL KAPCSOLATOS KÖVETKEZTETÉSEK

2010-től kezdődően fontos adópolitikai célkitűzés volt, hogy az adókon belül egyre hangsúlyosabbá váljanak a fogyasztási típusú adók a jövedelmeket terhelő adókkal szemben és a bonyolult, illetve túlszabályozott adózási és adóbeszedési rendszer, köztük az áfafizetés és az áfabeszedés rendszere megújuljon.⁶⁸

Az áfa ügyében az elmúlt években hozott állami lépések jelentős eredményekkel jártak.⁶⁹ A gazdaság kifehéritése érdekében hozott intézkedés együttes eredményeként az adórés mértéke az áfa esetében Magyarországon 2010-ben 21,9% volt,⁷⁰ amely 2018-ra az Európai Statisztikai Hivatal becslése szerint 9%-ra csökkent, majd az ezt követő években tovább csökkent a Pénzügyminisztérium tájékoztatása⁷¹ szerint, 2021-ben 4,4%-ra. Mindezt oly módon sikerült elérni, hogy ezzel egyidőben több területen, illetve termékcsoport esetében áfacsökkentés történt, 2014-től, illetve az azt követő években több termék és szolgáltatás áfa kulcsa mérséklődött. Bár az intézkedések célja, a gazdaság fehéritésén túlmenően az egyes termékekre vonatkozó árak csökkentése, illetve a kereslet növelése volt, látható, hogy az áfacsökkentéssel

⁶⁷ Forrás: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiapi jelentés, 2024. május, 24. oldal. (elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspici-jelente-s-2024-ma-jus-hun.pdf>)

⁶⁸ Állami Számvevőszék i. m. 5. oldal.

⁶⁹ PARDÁVI László: Jogi és informatikai eszközök az áfa-visszaélések megakadályozására. IAS, 2020/4. 62. oldal.

⁷⁰ PALOTAI Dániel, SZALAI Ákos: 5 + 1 ábra arról, hogyan zárkózik fel Magyarország Németországhoz. 5. oldal.

⁷¹ Újabb siker az áfacsalás elleni küzdelemben. (elérhető: <https://kormany.hu/hirek/ujabb-siker-az-afacsalas-elleni-kuzdelemben>)

érintett termékek, szolgáltatások – mint például sertéshús, tej, hal, étkezőhelyi vendéglátás, internethasználat – mintegy felénél az árakban az áfateher mérséklésének hatása nem, vagy nem teljes körűen jelent meg. Az áfacsökkentés bevezetését követően átlagárcsökkenés az internet-előfizetések, a sertéshús, baromfihús és a halhús esetében következett be, árcsökkenés a tojás, tej és az új lakóingatlanok ára esetében nem volt kimutatható.⁷² Utóbbi igazolja azt a fent hivatkozott álláspontot, amely szerint az áfamérték csökkentése nem feltétlenül a leghatékonyabb gazdaságpolitikai és még annál kevésbé hatékony szociálpolitikai eszköz. E kétségek olvashatók ki az Állami Számvevőszék elemzéséből is, amelyben az a végkövetkeztetés szerepel, hogy az adókulcs-csökkentő intézkedések hatásának felmérése, illetve ezen eredmények alapján az intézkedések átgondolt folytatása szükséges.

Az áfamérséklési lépések kulcsmomentuma volt az új lakás értékesítésekre vonatkozó áfa mérték 2016-tól történő csökkentése. Az adómérték ekként történő csökkentése az irányadó uniós jogi szabályok értelmében abban az esetben lehetséges, ha az intézkedés szociálpolitikai célokat szolgál. Láthattuk, hogy a szociálpolitikai eszköztárban kiemelt szereppel bír az adózás, valamint az adózás és a szociálpolitika kapcsolata rendkívül szoros, mégis álláspontom szerint kérdéses, hogy az új lakások vonatkozásában bevezetett kedvezményes adómérték tekinthető-e szociálpolitikai lépésnek, különös tekintettel, ha szociálpolitikainak azt a lépést tekinthetjük, amely az emberek mindennapi életének, életkörülményeinek, életminőségének és életesélyeinek, összefoglalóan: jólétének a megőrzését és javítását célozzák. Nem jelentett például megoldást az áfamérték-csökkentés a véleményem szerint a legsúlyosabb szociális problémára, a lakhatási válságra, amely – ahogyan arra a fentiekben hivatkoztam – mintegy 2,5 millió embert érint ma Magyarországon.

Utóbbi kétségeket erősítik az Európai Bíróság fent hivatkozott brit kötelezettségszegési eljárásában tett megállapításai is, amelyben a bíróság kifejezetten kiemeli, hogy az áfacsökkentés szociálpolitikai jellegét a kedvezmény tekintetében szűken kell értelmezni. Nem áll fenn a szociálpolitikai jelleg ugyanis abban az esetben, ha az adott intézkedés csupán generálisan az emberek jólétét növeli, illetve a beruházásokat ösztönzi, hanem ennél több szükséges, jelesül, hogy az intézkedés valójában a szegényebb rétegek hozzájutását segítse egyes, lakással kapcsolatos termékekhez, illetve szolgáltatásokhoz. A magyar szabályozás tekintetében efféle specifikációt szintén nem láthatunk, mivel az új lakás fogalma kapcsán

⁷² Állami Számvevőszék i. m. 5. oldal.

megfogalmazott területi, illetve egyéb feltételekbe⁷³ az újonnan épített lakások kevés kivételtől eltekintve mind beletartoznak. Álláspontom szerint ezért a fentiekén túlmenően az is kérdéses, hogy a hazai szabályozás kiállná-e az Európai Bíróság szociálpolitikai-tesztjét. Ebből kifolyólag meglátásom szerint a szabályozás bár adópolitikai célokat szolgál, kétséges, hogy szociálpolitikai célokat kielégítően tud-e szolgálni.

Ehelyütt érdemes megemlíteni az olasz ingatlan értékesítésre vonatkozó szabályozást. Az olasz szabályozás szerint az általános, 22%-os adómértékhez képest kedvezményes, 4%-os adómérték alkalmazandó azon ingatlan értékesítések vonatkozásában, amelyeknél – további feltételek mellett – a vevő nem adóalany magánszemély és első lakását vásárolja. Abban az esetben, ha a vevő magánszemély 36 év alatti, ez az adóösszeg is visszatérítésre kerülhet.⁷⁴ Vagyis a szabályozás a kedvezményes adómérték alkalmazásánál figyelembe veszi a vevő magánszemély státuszát, illetve a vásárolt lakások darabszámát és a kedvezmény alkalmazását ezek meglétéhez köti, nem specifikál továbbá új és régi lakás között. Véleményem szerint e szabályozás alkalmasabb lehet az említett szociálpolitikai cél megvalósítására a jelenlegi hazai szabályozáshoz képest, amely bár szociálpolitikai célokat hivatott szolgálni, a vevő személyét, illetve a vevő körülményeit mégsem veszi figyelembe.

⁷³ Áfa tv. 3. sz. melléklet 50-51. pontjai:

„50. A 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan, többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert (kivéve az 59. pont szerinti lakást);
51. A 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan egylakásos lakóingatlan, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert.”

⁷⁴ 4% VAT on the purchase of a first home: what is it and when can you get a discount? (elérhető: <https://azarovs.com/4-vat-on-the-purchase-of-a-first-home>)

2. AZ INGATLAN FOGALMA

2.1. AZ INGATLAN GAZDASÁGI ÉS JOGI FOGALMA

Az ingatlan a föld térben és jogilag is körülhatárolt része, amely a maga fizikai valójában egyik helyről a másikra egyáltalán nem, vagy csak állagának lényeges sérelmével helyezhető át, ezért birtoklása fizikailag helyhez kötött. Funkcióját illetően gazdaságilag tekinthetjük a legtagabb értelemben vett termelési eszköznek, amikor mezőgazdasági földként növénytermesztésre, állattenyésztésre szolgál, vagy erdő- illetve vadgazdálkodást folytatnak rajta. A föld lehet a nemzeti stratégia része, és a rá kivetett adók formájában részese lehet – mint ahogy jelentős mértékben a történelem folyamán részese is volt – az állam bevételeinek kivetett földadó formájában. Telekként szolgálhat továbbá – lakóhelyként, székhelyként, telephelyként – magáncélok, valamint gazdasági tevékenységet.⁷⁵

Az utóbbi időben a dologi jogot érintő források szerint a gyakorlat szempontjából a dolgok legfontosabb felosztását az ingó és az ingatlan közötti különbségtétel képezi.⁷⁶ Kolosváry egyenesen úgy látja, hogy a dologi jogok szempontjából olyan nagy az eltérés a két dologtípus között, hogy „két külön intézmény-világra” osztják a dologi jogi szabályokat.⁷⁷ Mindazonáltal, az ingatlannak nincsen eleve adott fogalma. Ingatlannak azt tekintjük, amit a jogi szabályozás ingatlannak minősít.⁷⁸ A római jognak megfelelő ingatlan (*res immobilis*) fogalom szerint ingatlan a telek és minden, ami azzal szorosan összefügg (telekalkatrészek, mint a növényzet és az ember által állandó jelleggel emelt épületek, létesítmények stb.).⁷⁹ Marton Géza római jogon alapuló ingatlan definíciója szerint ingatlan a telek (*praedium, fundus*) a földterületnek bizonyos körülhatárolt része (felfelé és lefelé, ameddig emberileg uralom alá vehető), értve ezalatt ennek alkotórészeit (az élő növényeket és építményeket) is.⁸⁰ A jelenleg hatályos polgári jogi szabályozásban ingatlannak azt tekintjük, amely az Inyvtv. (önálló) ingatlannak⁸¹ minősít.

⁷⁵ FÓNYINÉ KAZARECZKI Andrea, TOLNAI Ildikó: *Ingatlanjog I.* Wolters Kluwer Kft., 2016. 5.1. fejezet.

⁷⁶ SERÁK István: Átkelők a dolog-fogalom határain - a jogirodalom szemszögéből. *IAS*, 2007/4. 218. oldal.

⁷⁷ KOLOSVÁRY Bálint: A tulajdonjog. Szladits Károly: *Magyar magánjog*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 1942. 14. oldal.

⁷⁸ MENYHÁRD Attila i. m. 61. oldal.

⁷⁹ FÖLDI András, HAMZA Gábor: *A római jog története és intézményei*. Nemzeti Tankönyvkiadó Zrt., Tizenharmadik kiadás, 2008. 273-276. oldal.

⁸⁰ MARTON Géza: *A római magánjog elemeinek tankönyve: intézmények*. Budapest, Tankönyvkiadó, 1963. 137. oldal.

⁸¹ Az Inyvtv. 3. § (2) bekezdése szerint ingatlan a földrészlet és az egyéb önálló ingatlan. Továbbá az Inyvtv. 4. § (1) bekezdése szerint földrészlet a föld felszínének minden olyan közigazgatási és belterületi határ által meg nem szakított részlete, amelynek a határvonalait az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban feltüntették. Az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése a földrészleten kívül önálló ingatlanként (egyéb önálló ingatlan) kell nyilvántartani valamennyi, az állami ingatlan-nyilvántartási térképen megjeleníthető építményt, amely a föld felszínéhez vagy egyéb önálló ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódik, és az ingatlan-nyilvántartásban egyéb önálló ingatlanként történő feltüntetését az építmény tulajdonosa kéri.

Mindemellett ingatlannak minősül az önálló ingatlannal együtt annak alkotórésze (a lábon álló termés, a még ki nem vágott fa, a telekre épített épület stb.) is.⁸² Mindazonáltal, annak az illusztrálására, hogy az ingatlanként történő minősítés alapvetően a jogi szabályozáson múlik, példaként megemlítendő, hogy a második világháború előtti magánjogban a tengeri hajók is ingatlannak minősültek.⁸³

Mindezekből kifolyólag tehát azt láthatjuk, hogy az ingatlan jogi (és gazdasági) fogalma bár más és más jellemzőkre helyezte, illetve helyezi a hangsúlyt, mégis az ingatlan fogalmának meghatározása lényegében azonos elemeket tartalmaz, illetve tartalmazott, amelyekből az következik, hogy az ingatlan alapvetően a telek és annak alkotórészei.

2.2. AZ INGATLAN FOGALMÁNAK ÁFA SZEMPONTÚ ÉRTELMEZÉSÉVEL KAPCSOLATOS TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEK

Hosszú éveken keresztül az ingatlan fogalmának áfa szempontú értelmezése kapcsán azt láthattuk, hogy az egyes uniós tagállamok a saját nemzeti, polgári jogi ingatlan fogalmukat használták,⁸⁴ figyelemmel arra a körülményre, hogy az uniós áfa szabályozás nem tartalmazott önálló ingatlan fogalmat.⁸⁵ Ezen értelmezés, illetve eljárás ugyanakkor számos esetben torzulásokkal járt, figyelemmel arra, hogy az egyes jogrendszerekben az ingatlanok jogi szempontú fogalma esetről-esetre eltérően került meghatározásra.⁸⁶ Megjegyzendő ugyanakkor, hogy az a gyakorlat, amely szerint az ingatlan fogalom a forgalmi adónak megfelelő adó (GST) tekintetében nem kerül meghatározásra és alapvetően a polgári jog szerinti fogalomból kell kiindulni, egyáltalán nem egyedi, ezt a megoldást láthatjuk például Új-Zéland esetében is.⁸⁷

Annak érdekében, hogy – a korábbi gyakorlattal ellentétben – az összes tagállamban egységes áfa szempontú fogalom alkalmazására kerüljön sor, egy különálló uniós bizottság került

⁸² MENYHÁRD Attila i. m. 62. oldal.

⁸³ KOLOSVÁRY Bálint i. m. 14. oldal.

⁸⁴ Ld. e vonatkozásban: FARKAS Alexandra, SZÁRAZ Tünde: *Adómentességek az áfa rendszerében*. Budapest, Wolters Kluwer Kft., 2016. 3.1. fejezet vagy HORVÁTH Dávid: *Ingatlanok és közlekedési eszközök szerepe az áfában*. Budapest, Wolters Kluwer Kft., 2016. 1.1.1. fejezet.

⁸⁵ BODA Péter: *Ingatlan az áfában* II. rész. 1.1. fejezet. *Áfa kalauz*, 2019/7-8.

⁸⁶ Study on the application of Value Added Tax to the property sector, Directorate General Taxation and Customs Union, European Commission, 1996. 12. oldal.

⁸⁷ REBECCA Millar i. m. 254. oldal.

felállításra. E bizottság által készített javaslat⁸⁸ alapján az uniós jogalkotó elfogadta az ingatlan fogalmát tartalmazó 1042/2013/EU végrehajtási rendeletet a HÉA vhr. módosításáról, amelynek hatályba lépésére 2017-ben került sor. A definíciót tartalmazó, 1042/2013/EU végrehajtási rendelet 13b. cikke 2017. január 1. napjától alkalmazandó, vagyis ezen időponttól közvetlen hatályának köszönhetően, külön implementáció nélkül a tagállamok jogrendszerének a részét képezi.⁸⁹

Ahogy arra a fentiekben utaltam, az uniós jog szerinti fogalommeghatározás azért bír kiemelt relevanciával, mert az egyes tagállamokban, így a hazai jogban is különálló ingatlan fogalom használatos, illetve a 2017 előtt meghozott ítéleteiben a magyar bíróságok a hazai polgári jogban, illetve ingatlanjogban szereplő ingatlan fogalmat tekintették irányadónak áfa jogviták esetében (mivel az Áfa tv. ingatlan fogalmat nem tartalmazott, illetve tartalmaz⁹⁰). Az említett gyakorlatot jól példázza, hogy a Kúria 2017 előtti eseti döntésében⁹¹ úgy fogalmazott, hogy az Áfa tv. értelmezi a „lakóingatlan” fogalmát, de az „ingatlan” és az „ingatlanrész” nem. Ennek megfelelően „ingatlan” esetében a Kúria a Régi Inyvtv. 11-13. §-ait tekintette irányadónak (amely rendelkezések polgári jogi, illetve ingatlanjogi szempontból határozták meg ekkor az önálló ingatlanok és az egyéb önálló ingatlanok fogalmát). Míg a 2019-ben kihirdetett áfa ügyben hozott ítéletében⁹² már a 2017. január 1-jétől hatályba lépett, módosított HÉA vhr. rendelkezései alapján értelmezte az ingatlan áfa rendszerbeli fogalmát, követve az időközben a jogi környezetben bekövetkezett változást.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi szabályozás szempontjából már a HÉA vhr. irányadó, jelen fejezetben a HÉA vhr. ingatlan fogalmának részletes ismertetésére, illetve értelmezésére térek ki. Az ingatlan fogalmának áfa szempontú meghatározása ugyanis elengedhetetlen az ingatlant érintő ügyletek beazonosításához, az értelmezés további lépései értelemszerűen csak ezt követően merülhetnek fel.

⁸⁸ Javaslat a Tanács rendelete a 282/2011/EU végrehajtási rendeletnek a szolgáltatásnyújtás teljesítési helye tekintetében történő módosításáról, COM/2012/0763 final - 2012/0354 (NLE)

⁸⁹ HORVÁTH Dávid (2016) i. m. 1.1.2. fejezet.

⁹⁰ BODA Péter (2019/7-8.) i. m. 1.1. fejezet.

⁹¹ Kúria Kfv.I.35.185/2014/9.

⁹² Kúria Kfv. 35.364/2018/6.

2.3. A HÉA VHR. SZERINTI INGATLAN FOGALOM

Az ingatlan uniós jog szerinti fogalmát a Héta vhr. 13b. cikke tartalmazza. E cikk négy különböző ingatlan kategóriát különböztet meg. Ennek megfelelően ingatlannak tekintendő

- a) a föld bármely meghatározott területe, akár a földfelszínen vagy a földfelszín alatt, amely tulajdonjog tárgyát képezheti és amely birtokba vehető;
- b) bármely épület vagy építmény, amely tengerszint fölött vagy alatt a földhöz vagy a földbe rögzített, és amelyet nem lehet könnyen lebontani vagy elmozdítani;
- c) az épület vagy építmény szerves részét alkotó bármely olyan alkotóelem, amelyet már beépítettek, és amely nélkül az épület vagy építmény nincs befejezve, mint például az ajtók, ablakok, tetők, lépcsők és liftek;
- d) az épületbe vagy építménybe állandó jelleggel beépített bármely olyan alkotóelem, felszerelés vagy gép, amely az épület vagy építmény lerombolása vagy megváltoztatása nélkül nem távolítható el.

Amint az az ingatlan fogalom meghatározása kapcsán felállított bizottság javaslati anyagában⁹³ szerepel a Héta vhr. szerinti fogalom nagyrészt az Európai Bíróság addig kialakult gyakorlatán alapul. Ezt a megállapítást igazolja, hogy már a Fonden Marselisborg Lystbådehavn (FML) ügyben⁹⁴ 2004-ben, Kokott főtanácsnok által kiadott főtanácsnoki indítvány is úgy fogalmaz, egyfajta általános zsinórmértékként, hogy az ingatlan fogalma akként hangozhatna, hogy az „a földfelszín egy meghatározott területe, beleértve a rajta elválaszthatatlanul álló épületeket, amely tulajdonba és birtokba vehető”. Ennek megfelelően lényegében már 2004-ben megfogalmazásra került az ingatlan áfa szempontú fogalmának legmeghatározóbb eleme (a későbbi Héta vhr. 13b. cikk a) pontja szerinti esetkör), annak ellenére, hogy az jogi kereteket csak 2017-től kezdődően öltött.

A fogalom meghatározása kapcsán azt is szükséges kiemelni, hogy – amint az látható – a Héta vhr. alapvetően fizikai jellegű megközelítést követ, vagyis adott esetben akkor is ingatlannak tekint bizonyos dolgokat, ha az jogi értelemben véve nem minősül ingatlannak (így például nem feltétlenül szükséges, hogy különálló ingatlanként kerüljön nyilvántartásba vételre).

⁹³ Javaslat a Tanács rendelete a 282/2011/EU végrehajtási rendeletnek a szolgáltatásnyújtás teljesítési helye tekintetében történő módosításáról, COM/2012/0763 final - 2012/0354 (NLE) 4. fejezet.

⁹⁴ C-428/02. sz. ügy Fonden Marselisborg Lystbådehavn [ECLI:EU:C:2005:126] 30. pont.

Az egyes, ingatlan fogalmat képező pontokkal kapcsolatos főbb szempontok a következők szerint foglalhatók össze:

2.3.1. A Héta vhr. 13b. cikk a) pontja szerinti fogalom (a föld bármely meghatározott területe)

A Héta vhr. 13b. cikk a) pontja szerint egy termék abban az esetben minősül ingatlannak, ha az a föld bármely meghatározott területe (akár a földfelszínen vagy az alatt), valamint tulajdonjog tárgyát képezheti és birtokba vehető.

A „föld meghatározott területe” fordulatnak megfelelő fogalmi körbe az Európai Bizottság e tárgyban kiadott összefoglaló anyaga⁹⁵ alapján a föld egyértelműen meghatározott vagy meghatározható területe tartozik, amely tulajdonjog tárgyát képezheti és amely birtokba vehető. A „föld” fogalma széles körű, mivel a föld, akár a földfelszínen vagy a földfelszín alatt, magában foglalja a talajt és mindent, ami rajta van, továbbá ami alatta van, vagyis az altalajt. Ami a két fogalmi elemet illeti, a talaj a föld bármely meghatározott területe lehet, ideértve azt is, amelyet víz borít, vagyis a tengereket, óceánokat, folyókat, tavakat és egyéb belvízi utakat, míg az altalaj a földfelszín alatti dolgokra terjed ki. Következésképpen, az olajkutak, talajvíztükrök, ásványok és egyéb föld alatti erőforrások (a víz alatti föld is) is ingatlannak minősülnek, egészen addig, amíg nem termelik ki a föld alól.⁹⁶

Amint azt láthatjuk, a Héta vhr. szerinti fogalommeghatározás részét képezi a tulajdonjog, illetve birtoklás, birtokba vehetőség egyaránt, ugyanakkor a Héta vhr. e fogalmakat nem határozza meg. Az Európai Bíróság ítélkezési gyakorlata⁹⁷ alapján a termékértékesítés nem a tulajdonjog átruházását jelenti az alkalmazandó nemzeti jogszabályokban előírt eljárásoknak megfelelően, hanem a birtokba vehető dolog minden olyan átengedését az egyik féltől, amely feljogosítja a másik felet arra, hogy tulajdonosként rendelkezzen vele. Ebből kifolyólag még akkor is megtörténhet a birtokba vehető dolog átengedése, amely tulajdonosként való rendelkezésre jogosít fel, ha a tulajdonjog nem kerül átruházásra.⁹⁸

⁹⁵ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete). Európai Unió, 2015.

⁹⁶ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete). Európai Unió, 2015. 18. oldal.

⁹⁷ Ld. a C-320/88. sz. ügy Shipping and Forwarding Enterprise Safe [ECLI:EU:C:1990:61] 7-9. és 12. pontját, a C-25/03. sz. ügy HE [ECLI:EU:C:2005:241] 64. pontját és C-88/09. sz. ügy Graphic Procédé [ECLI:EU:C:2010:76] 16. pontját.

⁹⁸ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete), Európai Unió, 2015. 18. oldal.

A már hivatkozott svéd vonatkozású, Fonden Marselisborg Lystbådehavn (FML) ügyben⁹⁹ az Európai Bíróság azt a kérdéskört vonta vizsgálata alá az ingatlan bérbeadás adómentessége kapcsán, hogy a hajók szárazföldi tárolóhelye, illetve a hajók kikötőhelye ingatlanok tekintendők-e. Az Európai Bíróság a kikötő területének és a kikötőmedencének kapcsán kimondta, hogy annak ténye, hogy e terület egészben vagy részben víz alatt van, nem akadályozza meg, hogy bérbe és haszonbérbe adható ingatlanok minősüljön. Ez a vízzel fedett felszín állandó jelleggel körülhatárolt és nem mozgítható el, ebből következően a kikötőmedencében lévő kikötőhely megfelel az ingatlan fogalomnak. A későbbi, osztrák vonatkozású ügyben¹⁰⁰ az Európai Bíróság azt vizsgálta, hogy az érintett folyóra vonatkozó halászati engedély visszatérő átruházása ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatásnak minősül-e és ezáltal osztrák adófizetési kötelezettség alá esik-e. Az ítéletében az Európai Bíróság megállapította, hogy az ingatlan lényegi jellemzője, hogy az a föld felszínének egy meghatározott részéhez kapcsolódik.¹⁰¹ Ezen szempont (vagyis a földfelszínével való kapcsolati viszony) vizsgálata során az Európai Bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a folyó azon szakaszai, amelyekre az engedélyek vonatkoznak, ingatlanok minősülnek. E következtetés azon alapszik, hogy a halászati jog nem a mederben folyó és állandóan mozgásban lévő víz mennyiségére, hanem azon meghatározott földrajzi területekre vonatkozik, ahol e jogok gyakorolhatók, vízzel borított és állandó jelleggel körülhatárolt felülethez kapcsolódnak. Ami a különleges státusszal bíró nemzetközi vizek áfa szempontú minősítését illeti, kiemelendő, hogy az Egyesült Nemzetek Tengerjogi Egyezménye szerint a nyílt tenger nyitva áll minden állam számára. Ebből kifolyólag a nyílt tengeri tengerfenéken és altalajon végzett azon munkák, mint amilyen a fúrás, kotrás, talajkitermelés, áfa szempontból szintén ingatlanhoz kapcsolódónak tekintendők.¹⁰²

E vonatkozásban az Európai Bizottság azt is hozzáteszi, hogy a 13b. cikk a) pontja az elidegeníthetetlen ingatlanokra, például a köztulajdonra is kiterjed, még akkor is, ha a rájuk vonatkozó tulajdonjog nem átengedhető.

2.3.2. A HÉA vhr. 13b. b) pontja szerinti fogalom (bármely épület vagy építmény)

⁹⁹ C-428/02. sz. ügy Fonden Marselisborg Lystbådehavn [ECLI:EU:C:2005:126].

¹⁰⁰ C-166/05. sz. ügy Heger Rudi GmbH [ECLI:EU:C:2006:156].

¹⁰¹ Francesco CANNAS: The VAT treatment of cloud computing: legal issues and practical difficulties. *World Journal of VAT/GST Law*, 2016, 5. oldal.

¹⁰² Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a HÉA tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete), Európai Unió, 2015. 19. oldal.

A fogalommeghatározás ezen pontja kapcsán elsősorban az vizsgálándó, hogy mi tekinthető épületnek, illetve építménynek. Az Európai Bizottság összefoglaló anyaga¹⁰³ alapján épület tetővel és falakkal rendelkező (ember alkotta) szerkezet, például ház vagy gyár, míg a Héta Irányelv 12. cikk (2) bekezdése alapján az épület minden, a földhöz rögzített vagy a földön létesített építmény.¹⁰⁴ Ugyanakkor, az építmény fogalma jóval tágabb, és más olyan (ember alkotta) szerkezetekre is kiterjed, amelyek általában nem tekinthetők épületnek. Ennek megfelelően építmények lehetnek építőmérnöki munkák, például utak, hidak, repülőterek, kikötők, gátak, gázvezetékek, víz és csatornahálózatok, valamint ipari létesítmények, például energiaipari létesítmények, szélérőművek, finomítók.¹⁰⁵

Mind az épületek, mind az építmények kapcsán kérdésként merülhet fel, hogy a befejezetlen épületek, építmények is e pont alá tartoznak-e. Ennek kapcsán megállapíthatjuk, hogy mivel a befejezettséget mint fogalmi elemet nem tartalmazza a Héta vhr., akár a befejezetlen épületek, építmények is ingatlanok minősülhetnek. Kérdéseket vet fel az e pont szerinti két további konjunktív feltétel is, amelyek szerint az épületnek, illetve építménynek a tengerszint felett vagy alatt a földhöz vagy a földbe szükséges, hogy legyen rögzítve, valamint nem lehet könnyen lebontani vagy elmozdítani. Az Európai Bíróság ítélkezési gyakorlata¹⁰⁶ alapján ahhoz, hogy valamely épületet vagy építményt áfa szempontból ingatlanok lehessen tekinteni, nem szükséges, hogy azt elválaszthatatlanul hozzárogzítsák a talajhoz. E vonatkozásban azt kell ellenőrizni, hogy a rögzítés eszközei könnyen, vagyis erőfeszítések és nem elhanyagolható költségek viselése nélkül eltávolíthatók-e.¹⁰⁷ A hivatkozott ügyekben e kérdés vizsgálata egy étterem-diszkóként használt és a folyóparthoz, illetve folyómederhez rögzített, nehezen eltávolítható eszközökkel kikötött lakóhajó, valamint egy előre gyártott elemekből készült épület kapcsán merült fel. Mindkét esetben arra a következtetésre jutott az Európai Bíróság, hogy az adott eszköz megfelel az ingatlan fogalmának. Kiemelendő ugyanakkor, hogy az Európai Bíróság a magyar vonatkozású Farkas ügyben¹⁰⁸ – annak ellenére, hogy a

¹⁰³ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete), Európai Unió, 2015.

¹⁰⁴ Ettől némiképp eltérő fogalmat tartalmaz a hazai Méptv. 16. § 42. pontja, amely szerint épületnek minősül olyan építmény, amely szerkezetével fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából.

¹⁰⁵ CSÁTALJAY Zsuzsanna: *Ingatlanok és építőipari ügyletek ÁFA-ja és számlázása*, Budapest, Vezinfo Kiadó és Tanácsadó Kft., 2024. 17-21. oldal.

¹⁰⁶ C-532/11. sz. ügy Leichenich [ECLI:EU:C:2012:720] 23. pont és C-315/00. sz. ügy Rudolf Maierhofer [ECLI:EU:C:2003:23] 33. pont.

¹⁰⁷ Eveline RAMAEKERS: Classification of Objects by the European Court of Justice: Movable Immovables and Tangible Intangibles. ELRev 4, 2014. 7. oldal.

¹⁰⁸ C-564/15. sz. ügy Farkas Tibor [ECLI:EU:C:2016:864].

kérdésfeltevés alapvetően a felszámolás alatt álló társaság vagyontárgyának értékesítése, illetve az adóbírság alkalmazása kapcsán merült fel – a vizsgált mobilhangárral kapcsolatban arra a következtetésre jutott, hogy az ingó vagyontárgynak minősül.

Napjaink egyik legaktuálisabb kérdését képezi a fenntarthatóság, a megújuló energia előállítása és használata, ezen belül is a különböző napenergiából villamos energiát vagy hőt előállító rendszerek telepítése. Ezen napelem rendszerek kapcsán szintén felmerül a kérdés, hogy azok áfa szempontból ingatlannak tekinthetők-e. A hivatkozott, Európai Bizottság által készített anyag szerint a napelemmel kapcsolatban kétségek merülhetnek fel, mivel az elemek beépítésétől függően többféle helyzet fordulhat elő, ezért alaposan meg kell vizsgálni a körülményeket annak megállapításához, hogy a beépítés megfelel-e a 13b. cikkben foglalt kritériumoknak. Az Európai Bizottság értelmezése szerint általában a napelemek a 13b. cikk b) pontjának hatálya alá tartoznak (azaz ingatlannak tekintendők), mivel az épület infrastruktúrájának részét képezik, rendeltetésszerű működésükhöz, vagyis elektromos áram vagy hő termeléséhez hozzá kell kapcsolódniuk az épület vagy építmény elektromos vagy fűtési rendszeréhez.¹⁰⁹

2.3.3.A HÉA vhr. 13b. c) pontja szerinti fogalom (épület vagy építmény szerves részét képező alkotóelem)

A fenti fogalom meghatározásból következően, az épület, illetve az építmény minden szerves részét képező¹¹⁰ alkotóelemével együtt ingatlannak kell tekinteni. Ennek megfelelően ezen pont kapcsán elsősorban az vizsgálandó, hogy mely alkotóelemek azok, amelyek az adott eszköz szerves részét képezik. Az alkotóelemet általában hozzákapcsolják vagy hozzárögzítik az épülethez vagy építményhez vagy egyszerűen elhelyezik benne és ezeket a legtöbbször el lehet távolítani vagy ki lehet cserélni.¹¹¹ A szakirodalmi értelmezés¹¹² szerint a szerves fordulat azt jelenti, hogy az alkotóelem nélkül az épület vagy építmény nincs befejezve. E körülmény szempontjából fontos szerepet játszik a szerkezet felhasználása és célja. Lakóház esetében az ajtók és ablakok az épülettel egy egységet alkotnak, ezáltal e dolgok vonatkozásában

¹⁰⁹ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a HÉA tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete), Európai Unió, 2015. 26. oldal.

¹¹⁰ „any item that has been installed and makes up an integral part of a building or construction (...)”

¹¹¹ SZENTE Mónika: Ingatlanhoz kapcsolódó termékértékesítések és szolgáltatások teljesítési helye – I. rész. *Adó szaklap*, 2021/7. 3.1. fejezet.

¹¹² CSÁTALJAY Zsuzsanna (szerk.): *Ingatlanok az áfa rendszerében*. Budapest, Vezinfo Kiadó Kft., 2016. (CSÁTALJAY Zsuzsanna 2016a.) 450. oldal.

megállapítható, hogy azok szükségesek a lakóházként történő minősítéshez és ezáltal az épület szerves alkotóelemét képezik. Mindazonáltal egy raktár, gyárépület, híd, alagút esetében ezekre nincs feltétlenül szükség. Ezen, egyéb épülettípusoknál jellemzően különleges eszközök azok, amelyek szervesnek tekinthetők (például: füstelvezető egy gyárban, védelmi berendezések egy börtönben). Ennek megfelelően annak kapcsán, hogy egy alkotóelem az ingatlan szerves részének minősüljön alapvetően azt szükséges vizsgálni, hogy annak hiányában, illetve eltávolításával megváltozna-e az építmény jellege olyan módon, hogy már nem lenne a rendeltetési céljának megfelelően használható.

A fenti példákból is látható, hogy egy beépített alkotóelem akkor minősül az épület vagy építmény szerves részének, ha az általában hozzárendelt jellemzők és kiszabott funkció alapján hozzájárul az épület vagy építmény befejezettségéhez. E kategória kapcsán fontos kiemelni, az, hogy egy alkotóelem az épület vagy építmény szerves részét képezi, nem jelenti, hogy nélküle az épület vagy építmény nem minősülne ingatlannak, hanem csak azt jelenti, hogy amint beépítik az épületbe vagy építménybe, ez is ingatlannak minősül.¹¹³

2.3.4. A Héta vhr. 13b. d) pontja szerinti fogalom (állandó jelleggel beépített alkotóelem)

A d) pont alá tartozó rendelkezés szerint minden olyan, egyébként ingóságnak minősülő alkotóelem is ingatlannak minősül, amelyet az épületbe vagy építménybe állandó jelleggel építettek be olyan módon, hogy az épület vagy építmény lerombolása vagy megváltoztatása nélkül nem mozdítható el.

Annak a fordulatnak a gyakorlati megítélése viszonylag egyértelműnek tűnik, hogy az épületbe vagy építménybe állandó jelleggel beépített alkotóelem, berendezés vagy gép elmozdítása lerombolná-e az épületet vagy építményt. Meg kell jegyezni azonban, hogy az épületbe vagy építménybe „állandó jelleggel beépített alkotóelemek” kifejezés nem feltétlenül jelenti azt, hogy ezek az alkotóelemek rögzítőelemmel, bilincssel vagy bármilyen más típusú szereléssel kapcsolódnak az épülethez vagy építményhez. Például egy ipari gép – amelyet tulajdonságainak megfelelően (méret, súly stb.) állandó jelleggel beépítettek egy gyárba – eltávolítása esetén rombolást okozhat a gyárban (vagy egy részében) (például, ha a gép eltávolításához el kell távolítani a tetőt vagy le kell bontani egy falat). Ezért a „lerombolás” olyan helyzetekre terjed

¹¹³ SZENTE Mónika: Ingatlanhoz kapcsolódó termékértékesítések és szolgáltatások teljesítési helye – I. rész. *Adó szaklap*, 2021/7. 3.1. fejezet.

ki, amelyekben az épületben vagy építményben bármely beépített alkotóelem eltávolítása miatt komoly károk vagy alapvető fizikai változások következnek be.¹¹⁴ A „megváltoztatás” kevésbé drasztikus változást jelent. Legtöbbször az épület vagy építmény jellegének vagy összetételének általában viszonylag kicsi, de jelentős megváltozását jelenti.

E ponttal (illetve részben a fenti 13b. c) ponttal) összefüggésben fejtette ki értelmezését a magyar adóhatóság is egy állásfoglalásában,¹¹⁵ amelyben az optikai kábelek ingatlan szempontú minősítését vizsgálta. Az adóhatóság e vonatkozásban úgy foglalt állást, hogy a kibetonozott árokban, illetve az annak alkotórészét képező műanyag csőben – vagyis az árokból és a műanyag csőből álló alépítményben – elhelyezett optikai kábelek olyan berendezésnek, illetve felszerelésnek tekinthetők, amelyek nem minősülnek építménynek, illetve az alépítmény alkotórészének, mivel nem képezi az alépítmény, mint ingatlan szerves részét (az alépítmény az optikai kábel elhelyezése nélkül is ellátja a funkcióját) és az alépítményből annak lerombolása vagy megváltoztatása nélkül eltávolítható.

2.4. AZ INGATLAN FOGALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA MÁS HAZAI ADÓNEMEK ESETÉBEN

Ugyan a jelen doktori értekezés tárgya az ingatlan áfa szempontú vizsgálata képezi, ehelyütt érdemes röviden arra is kitékinteni, hogy más hazai adónemek esetében az ingatlan fogalma miként került meghatározásra, lévén a legtöbb adónem különálló ingatlan fogalmat tartalmaz.

Az ingatlan fogalma, illetve annak értelmezése az áfa mellett talán a leggyakrabban az Itv. alkalmazásában merül fel. Az Itv. fogalomrendszerében ingatlan alatt a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog értendő.¹¹⁶ Figyelemmel arra, hogy az Itv. az egyes fogalmi elemek (különösen alkotórész) tekintetében különálló fogalmát már nem tartalmaz, a fogalom értelmezése során a már említett polgári jogi vonatkozású vizsgálat szükséges. A társasági adó,¹¹⁷ valamint a személyi jövedelemadó tekintetében történő ingatlan fogalommeghatározás alapvetően megegyezik az Itv. rendelkezéseivel, azzal az eltéréssel, hogy személyi jövedelemadó szempontból nem minősül ingatlannak a földingatlan tulajdonosváltozása nélkül értékesített lábon álló (betakarítatlan) termés, termés (pl. lábon álló

¹¹⁴ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete), Európai Unió, 2015. 25. oldal.

¹¹⁵ A NAV e-486035 iktatószámán kiadott állásfoglalása.

¹¹⁶ Itv. 102. § (1) bekezdés b) pont.

¹¹⁷ Tao tv. 4. § 18. pont.

fa).¹¹⁸ A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény ugyanakkor különálló ingatlan fogalmat nem tartalmaz (e törvény szempontjából az ingatlannal összefüggésben a telek, illetve az épület fogalmai bírnak kiemelt relevanciával), amelyre tekintettel a megítélésem szerint helyi adó vonatkozásban az ingatlan fogalma a polgári jogi (ingatlanjogi) fogalommal egyezik meg.

A fentiek alapján az látható, hogy az áfától eltérő más hazai adónemek jellemzően egységes ingatlan fogalmat használnak, amelyek általában a telekre (földre) és a vele alkotórészi kapcsolatban álló dolgokra terjednek ki.

2.5. AZ INGATLAN FOGALMÁNAK MEGHATÁROZÁSÁVAL KAPCSOLATOS KÖVETKEZTETÉSEK

A fentiek alapján megállapíthatjuk, hogy a Héa vhr. az ingatlan fogalmát rendkívül tágan határozza meg, alapvetően fizikai jellegű megközelítést alkalmazva, e fogalommeghatározás jellemzően tágabb kereteket szab az ingatlan meghatározásának mint más hazai adónemek. A fogalommeghatározás a korábbi, 2017 előtti hazai joggyakorlathoz képest kiterjesztette az ingatlan fogalmának alkalmazási körét, amely alapvetően a Régi Inyvtv.-ben szereplő fogalmat tekintette az értelmezés során irányadónak. Ebből kifolyólag megállapíthatjuk, hogy áfa szempontból nem elvárás az ingatlanként történő minősítéshez az ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetés (az önálló tulajdoni lap megléte).

A forgalmi adózás területén egyáltalán nem példa nélküli az a megoldás, amely a polgári jogi fogalomnál szélesebb körben határozza meg az ingatlan fogalmát. Például, az ausztrál forgalmi adónak megfelelő adó (GST) tekintetében is olyan ingatlan fogalommeghatározással találkozhatunk, amely az adott nemzeti polgári jogi fogalomhoz képest szélesebb körű.¹¹⁹

A fogalom széles körű meghatározására tekintettel az egyes ügyletek elemzése során kiemelt figyelmet szükséges fordítani arra, hogy abban ingatlan érintett-e, különösen azért, mert e fogalom áfa szempontból olyan esetekre is vonatkoztatható lehet, amelyek a szó köznapi értelemben véve (amely jellemzően a földet és a rajta álló épületeket tekintő ingatlannak) vagy más hazai adónemek esetében nem minősülnek ingatlannak. Mindemellett adott esetben olyan ügyletekre is az ingatlanokra vonatkozó áfa szabályozás lehet irányadó, amelyek egyébként jogi értelemben véve nem tartoznak e körbe.

¹¹⁸ Szja tv. 3. § 29. pont.

¹¹⁹ REBECCA Millar i. m. 255-256. oldal.

3. AZ EGYES INGATLANTÍPUSOK ÁFA SZEMPONTÚ MEGHATÁROZÁSA ÉS AZOK ISMÉRVEI

Az ingatlan fogalmának meghatározását követően a jelen fejezetben az egyes ingatlantípusok áfa szempontú meghatározásának, illetve egyes ingatlantípusok elhatárolási szempontjainak bemutatására törekszem. Ezen elkülönítés azért bír kiemelt fontossággal, mert amennyiben a fenti 2. fejezetben foglaltak eredményeképpen arra a megállapításra jutunk, hogy az ügylettel ingatlan érintett, további elemzés szükséges annak kapcsán, hogy az adott ingatlan áfa szempontból mely ingatlantípusnak felel meg, mivel az egyes ingatlantípusok vonatkozásában az áfa következmények számottevően eltérőek.

Az egyes ingatlantípusok megkülönböztetésének elsődleges szintjét az adja, hogy az adott ingatlan beépítetlen vagy beépített ingatlannak minősül-e. Ennek megfelelően az alábbiak tárgyalására is ebben a megfontolásban (beépítetlen ingatlan, beépített ingatlan) kerül sor.

3.1. A BEÉPÍTETLEN INGATLAN

3.1.1. A beépítetlen ingatlan és az építési telek elhatárolása

Az Áfa tv. fogalomrendszerében kiemelt szerepet játszik a beépítetlen ingatlan, illetve az építési telek definíciója. Bár a beépítetlen ingatlan, illetve az építési telek értékesítésére az egyéb ingatlan értékesítésektől számottevően eltérő szabályozási rezsim vonatkozik, mégis a gyakorlatban jelentős számban merülnek fel olyan esetek, amikor a beépítetlen ingatlan, illetve az építési telek fogalmának meghatározása (ideértve különösen az építési telek építési teleknek nem minősülő beépítetlen ingatlantól történő elhatárolását) és ezáltal az ügylet helyes adózási következményeinek megállapítása problémát jelent az adóalanyok számára.

3.1.2. Az építési telek fogalmára vonatkozó uniós jogi szabályok

Építési telek alatt értendő minden közművesítetlen vagy közművesített földterület, amelyet a tagállamok ennek minősítenek.¹²⁰ Vagyis a HÉA Irányelv által alkalmazott fogalom szerint – bizonyos korlátok között – a tagállamok határozhatják meg az építési telek fogalmát a hazai

¹²⁰ HÉA Irányelv 12. cikk (3) bekezdés.

jogrendszerükben. Mindazonáltal a tagállamoknak az „építési telek” fogalom meghatározásakor tiszteletben kell tartaniuk a Héta Irányelv 135. cikk (1) bekezdésének k) pontjában meghatározott szabályt, amelyből – az Európai Bíróság értelmezése szerint – az következik, hogy a tagállamok kizárólag azon beépítetlen telkek értékesítését mentesíthetik a hozzáadottérték-adó alól, amelyek nem alkalmasak a beépítésre.¹²¹

Az építési telek uniós jogi fogalma kapcsán szükséges megjegyezni, hogy az minden tekintetben megegyezik a Héta Irányelv hatályba lépését megelőzően az áfára vonatkozó uniós szabályozást tartalmazó Hatodik Irányelv építési telek fogalmával, amely szerint építési teleknek minősült szintén minden közművesítetlen vagy közművesített földterület, amelyet a tagállamok ennek minősítettek. Ami az építési telek fogalmának kialakulását illeti, az Európai Bizottság a Hatodik Irányelvhez kapcsolódóan előterjesztett javaslatában az ingatlanok értékesítése tekintetében kimerítő szabályozásra és az építési telek egységes meghatározására tett javaslatot.¹²² A hivatkozott, Hatodik Irányelvhez kapcsolódó eredeti javaslat¹²³ értelmében az építési telek uniós (közösségi) jogi fogalmába (i) azon földterület tartozott volna, amely (a) beépítésre szolgál, (b) amelyen befejezetlen épület vagy lebontandó épület áll vagy (c) ráépítési jogosultság áll fenn egy már meglévő épület vonatkozásában; vagy (ii) olyan, az előbbi (i) ponttól eltérő földterület tartozott volna, amelyre a szerző fél négy éven belül építmény felépítésére vállal kötelezettséget.¹²⁴ Ezen eredeti javaslat módosított változata szerint a fent idézett (ii) pont törlésre került, ennek megfelelően a módosított javaslat szerint az építési telek fogalmába azon földterület tartozott volna, amely beépítésre szolgál, amelyen befejezetlen épület vagy lebontandó épület áll vagy ráépítési jogosultság áll fenn egy már meglévő épület vonatkozásában.

Az Európai Unió Tanácsa azonban végül nem fogadta el a fent említett javaslatokat és egy másik megközelítés mellett döntött, amelynek eredményeképpen alakult ki a Hatodik Irányelvben, majd a Héta Irányelvben szereplő – fent idézett – definíció. Ugyan egyes vélekedések¹²⁵ szerint a tagállamok széles mozgástérrel nem rendelkeznek a fogalom

¹²¹ Ld. C-71/18. sz. ügy KPC Herning [ECLI:EU:C:2019:660] 53. pont, valamint C-543/11. sz. ügy Woningstichting Maasdiel [ECLI:EU:C:2013:20] 30. pont.

¹²² Ld. C-461/08. sz. ügy Don Bosco Onroerend Goed BV [ECLI:EU:C:2009:722] 31. pont.

¹²³ Proposal for a sixth Council Directive on the harmonization of legislation of Member States concerning turnover taxes - Common system of value added tax: uniform basis of assessment (a továbbiakban: Javaslat) <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/0802caf5-8b7d-46a0-abc5-5bc5cc4dbfd8/language-en>

¹²⁴ A Javaslat 4. cikk 3. pont (c) alpontja. A Javaslat 4. cikk 3. pont (b) alpontja szerint épület alatt valamennyi földhöz rögzített felépítmény értendő.

¹²⁵ Ben TERRA, Julie KAJUS: *A Guide to the European VAT Directives 2021*. Volume 1, IBFD. 1121-1124. oldal.

meghatározása terén, mégis jelentősen eltérő építési telek fogalmak szerepelnek az egyes tagállami jogrendszerekben.

A tagállami szabályozás sokszínűségét mutatja, hogy a holland adójog szerint építési teleknek minősül minden beépítetlen földterület (i) amelyen építési munkálatok folynak vagy folytak; (ii) amelyen területrendezési munkálatok folytak vagy folynak a telek kizárólagos használatával; (iii) amelynek környezetében területrendezési munkálatok folynak vagy folytak, illetve (iv) amelyre építési engedélyt bocsátottak ki, a telek beépítése céljából.¹²⁶ Míg például a dán jog szerint ha a telek értékesítése új épület megépítése céljából történik, az értékesítést építési telek értékesítésének kell tekinteni. Úgyszintén építési telek értékesítésének minősítendő a dán szabályozás értelmében, ha az eladó vállalja az épület elbontását, vagy ha az adásvételi szerződés alapján a vevő az épületet bontás céljából vásárolja meg.¹²⁷

3.1.3. Az építési telek fogalmának Áfa tv. szerinti meghatározása

A jelenleg hatályos hazai Áfa tv. – amint arra a bevezetésben utaltam – különálló építési telek fogalmat¹²⁸ tartalmaz. E fogalomnak megfelelően építési teleknek minősül a

- (i) 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 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak,
- (ii) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak.

Ahogy látható, a hazai jog egy részletes, ugyanakkor számos ponton a fent idézett más tagállami építési telek fogalmaktól eltérő fogalmat tartalmaz. E vonatkozásban a legjelentősebb különbség, hogy míg a hazai jog szerint építési teleknek csak beépítetlen telek minősülhet, addig e követelmény az uniós jogból nem következik és egyes tagállamok (például: Dánia)

¹²⁶ Ld. C-461/08. sz. ügy Don Bosco Onroerend Goed BV [ECLI:EU:C:2009:722] 7. pont.

¹²⁷ C-71/18. sz. ügy KPC Herning [ECLI:EU:C:2019:660] 10. pont.

¹²⁸ Áfa tv. 259. § 7. pont.

meghatározása szerint akár olyan telek is minősülhet építési teleknek, amelyen épület vagy épületek állnak az adásvétel időpontjában.

A fent hivatkozott fogalom jelen formájában 2013. áprilisban lépett hatályba. Az Áfa tv. ezen időpontot megelőző fogalma szerint építési telek alatt azon, az Étv. szerint meghatározott építési telek és építési terület volt értendő, amely egyúttal nem minősült beépített ingatlannak.¹²⁹ Ennek megfelelően az építési telek fogalma 2013. április előtt önmagában nem, hanem csak az Étv.-vel együttes értelmezése alapján volt meghatározható. Ahogyan arra a fentiekben utaltam, az Étv. építési telek fogalmának hatályon kívül helyezésére sor került ugyan és az Áfa tv.-be önálló építési telek fogalom került beillesztésre, az OTÉK ugyanakkor a továbbiakban is tartalmazta az építési telek építési jogi meghatározását. E fogalom¹³⁰ tartalmilag megegyezett az Áfa tv. építési telek fogalmával. Ezáltal az a kettőség alakult ki, hogy az Áfa tv. és az OTÉK is külön-külön építési telek fogalmat tartalmazott tulajdonképpen megegyező tartalommal. Az OTÉK-ot 2025-től felváltó TÉKA már nem tartalmazza az építési telek fogalmát, e fogalom építési jogi vonatkozásban ismételten törvényi szinten került szabályozásra, az Étv. helyébe 2024 folyamán lépő Méptv.-ben. Az Méptv. szerinti építési telek fogalom¹³¹ tulajdonképpen megegyezik az OTÉK és az Áfa tv. fogalommeghatározásával, vagyis az eddigi kettőség a szabályozás tekintetében továbbra is fennáll.

Az építési telek definíció számos eleme önmagában is értelmezhető és egyértelmű iránymutatást tartalmaz (így például a legalább 3 méter hosszúságú határvonal követelménye), ugyanakkor a fogalom bizonyos elemei (mint a „beépítésre szánt”, „nem beépített”, „az építési szabályoknak megfelelően kialakított”, „az adott közterületre vonatkozó előírások szerint” vagy „megközelíthetőség” fordulatok) önmagukban nem, hanem csak az építésügyi vagy más szabályozással együttesen értelmezhetők, hiszen az Áfa tv. nem tartalmaz további iránymutatást ezen fogalmak tartalmára vonatkozóan.

3.1.3.1. *A beépítésre szánt területen elhelyezkedés követelménye*

Az Áfa tv. építési telek fogalmának egyik alapvető eleme a beépítésre szánt területen történő elhelyezkedés. Az Áfa tv. a beépítésre szánt terület definícióját nem tartalmazza, erre tekintettel

¹²⁹ Ld. az Áfa tv. 259. § 7. pontjának 2013 áprilisát megelőző szövegezését.

¹³⁰ OTÉK 1. számú melléklet 30. pont.

¹³¹ Méptv. 16. § 27. pont.

e fogalmi elem meghatározása tekintetében az építésügyi szabályozás, így különösen a helyi építésügyi szabályok vizsgálata szükséges. Ezt az értelmezést az állami adóhatóság is megerősítette – jogi kötőerővel nem bíró – állásfoglalásában,¹³² kiemelve, hogy a helyi építésügyi jogszabályok értelmezése nem tartozik az állami adóhatóság feladat- és hatáskörébe, ezért e fogalmi elem tekintetében a helyi önkormányzati hatóságok foglalhatnak állást.

Az építésügyi szabályozás egyik alapját képező, 2024 folyamán hatályba lépett Méptv. alapján(összhangban a korábban hatályos Étv. vonatkozó fogalom meghatározásával¹³³) beépítésre szánt területnek a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló, építési telkek kialakítására alkalmas, építési övezetbe sorolt területrésze minősül.¹³⁴ A TÉKA (valamint a korábban hatályos OTÉK értelmében¹³⁵) a városok és községek igazgatási területét építési szempontból a következő csoportokba kell sorolni: (i) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) terület, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%, illetőleg (ii) beépítésre nem szánt terület, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%.¹³⁶

Ennek megfelelően az egyes telkek esetében annak a vizsgálata szükséges, hogy a helyi építésügyi szabályok alapján az adott terület beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen fekszik-e. Abban az esetben, ha arra a következtetésre jutunk, hogy a telek beépítésre szánt területen fekszik, a telek építési teleknek minősülhet, míg ha az adott terület beépítésre nem szánt területen található, az ingatlan bizonyosan nem minősül építési teleknek, ezáltal értékesítése egyenes adózás alá se tartozhat. Elméletben felmerülhet olyan eset is, hogy egy önálló helyrajzi számon elhelyezkedő telek egy része beépítésre szánt, míg másik része beépítésre nem szánt területen fekszik. Ugyan e tekintetben egyértelmű hatósági, bírósági értelmezés nem áll rendelkezésre, véleményem szerint ilyen esetben – feltéve, hogy a két terület értékesítésének áfa kezelése eltérne – a vételár arányos (például területnagyság figyelembevétel történő) megosztása és az egyes részek megosztott áfa kezelése szükséges.

¹³² NAV Központi Irányítás Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály állásfoglalása, iktatószám: 4314651621.

¹³³ Étv. 2. § 3. pont.

¹³⁴ Méptv. 16. § 6. pont.

¹³⁵ OTÉK 6. § (1) bekezdés a) és b) pont.

¹³⁶ TÉKA 6. § (1) bekezdés a) és b) pont.

3.1.3.2. *A beépítetlenség követelménye*

A gyakorlatban a legtöbb kérdés az építési telek másik fogalmi eleme, az ingatlan beépített, illetve beépítetlen jellegének megítélése kapcsán merül fel. E tekintetben kiemelendő, hogy az Áfa tv. nem tartalmazza a beépítettség fogalmi meghatározását, ugyanakkor egyértelművé teszi, hogy nem építési telek (vagy beépítetlen telek) az a föld részlet, amely beépített ingatlannak minősül.¹³⁷ Ebből következően nehézséget okoz annak a megítélése, hogy egy adott ingatlan milyen feltételek mellett tekinthető beépítetlen ingatlannak vagy beépített ingatlannak.¹³⁸

A szakirodalomban jellemző álláspont szerint az egyes ingatlanoknak az Áfa tv. szerinti „beépített ingatlanként” történő minősítése szempontjából a hatályos építésügyi jogszabályokban foglaltakat kell irányadónak tekinteni.¹³⁹ Kiemelendő továbbá, hogy az építésügyi jogszabályokat tekinti irányadónak a beépítettség vizsgálata tekintetében a Pénzügyminisztérium is.¹⁴⁰ Ez az értelmezés ugyanakkor a Kúria elmúlt években hozott ítéleteiben nem tükröződik teljes körűen, sőt a Kúria 2021-ben meghozott döntésében elvi élel mondta ki, hogy a beépítettség fogalmának meghatározása során az Áfa tv. utaló szabályának hiányában nem alkalmazhatók automatikusan az Étv. előírásai.¹⁴¹ A vonatkozó ügyben eljáró elsőfokú bíróság – Kúria által is megerősített – értelmezése szerint az adózási jogviszonyban kifejezett utaló szabály hiányában az adott adókötelezettséget előíró, nem pedig az építésügyi jogszabályban meghatározott fogalmak az irányadók. Annak megállapítására nézve tehát, hogy egy földrészlet beépített-e, olyan ténykérdésnek minősül, amely alapvetően nem az építés hatóság állásfoglalása alapján határozható meg.¹⁴² A Kúria értelmezése szerint nem az az ügydöntő, hogy az építési jogszabályok szerinti épülettel beépítettek-e a telkek, hanem az, hogy az Áfa tv. és a Hét vhr. fogalmi rendszere alapján azokon van-e olyan épület vagy építmény, amely a tengerszint fölött, vagy alatt a földhöz, vagy a földbe rögzített és amelyet nem lehet könnyen lebontani, vagy elmozdítani, ami ennek folytán ingatlannak minősül.¹⁴³ Ezen következtetés véleményem szerint jelentős fordulatot eredményez az Áfa tv. szerinti építési telek fogalmának értelmezése tekintetében. Ahogyan láthattuk, 2013. április előtt az Áfa tv.

¹³⁷ Kúria Kfv.I.35.140/2021/8. [9] pont

¹³⁸ BODA Péter: Ingatlan az áfában I. rész. *Áfa kalauz*, 2019/6. 2. fejezet.

¹³⁹ E vonatkozásban ld. BODA Péter (2019/6.) i. m. 2.1. fejezet, valamint CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016a) i. m. 31. oldal.

¹⁴⁰ Ld. a Pénzügyminisztérium egy adó feltételes megállapítása tárgyában 2022-ben hozott határozata.

¹⁴¹ Kúria Kfv.I.35.140/2021/8. [27] pont

¹⁴² Kúria Kfv.I.35.140/2021/8. [9] pont

¹⁴³ A Hét vhr. 13b. cikk b) pontja alapján a Hét Irányelv alkalmazásában: „ingatlannak” tekintendő bármely épület vagy építmény, amely tengerszint fölött vagy alatt a földhöz vagy a földbe rögzített, és amelyet nem lehet könnyen lebontani vagy elmozdítani.

építési telek fogalma teljes egészében az építésügyi szabályokon alapult, illetve a fogalomváltozást követően irányadó álláspont is az volt, hogy az építési telek fogalmát teljes körűen az építésügyi szabályok alapján kell értelmezni. Ugyanakkor, a legújabb kúriai gyakorlat szerint ez alól kivételt képez az építési telek beépítettségére vonatkozó fogalmi eleme, amelynek tekintetében a Héta vhr. ingatlan fogalma az irányadó. E megközelítésbeli különbségre, illetve változásra vélhetően az szolgáltatott alapot, hogy – amint azzal a fentiekben részletesen foglalkoztam – 2017. január 1-je előtt sem a Héta Irányelv, sem a Héta vhr. nem tartalmazott egységes ingatlan fogalmat,¹⁴⁴ amelyre tekintettel lényegében nem állt rendelkezésre a hazai építésügyi szabályozáson kívül olyan szabály, amely az értelmezés során iránymutatásként szolgálhatott volna.

A beépítettség fogalma tekintetében szükséges még kiemelni, hogy ugyan az ingatlan beépítettségének kérdése kapcsán az elmúlt években több olyan jellegű érvelés is felmerült, amely szerint az építési telek fogalmának meghatározása szakkérdés lenne (és ezáltal a telek beépítettségének igazolására szakértői vélemény került a bírósági eljárásban csatolásra), a Kúria e tekintetben egyértelműen úgy foglalt állást, hogy az építési telek fogalmának meghatározása, illetve az Áfa tv. 259. § 7. pontjának alkalmazhatósága nem tekinthető szakértői kérdésnek.¹⁴⁵

Ahogy az egy perbeli ügyben a vizsgálat tárgyát képezte, az üvegház, a fészer, a kazánház és az olajtartály építmény megalapozzák a kérdéses ingatlanok beépítettségét az építmény műszaki állapotától függetlenül.¹⁴⁶ Szintén megalapozhatja egy telek beépített jellegét – a Pénzügyminisztérium által is megerősített módon¹⁴⁷ – ha azon bár a földfelszínen nem található épület vagy építmény, a földfelszín alatt egy, az ingatlanon korábban elhelyezkedett, de lebontott épület használaton kívüli pincéje helyezkedik el.

A beépítettség tekintetében a bíróság vizsgálatának tárgyát képezte az is, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartási minősítése milyen relevanciával bír az egyes ingatlanok áfa szempontú minősítése tekintetében. A Kúria előtti ügyben¹⁴⁸ az adásvétel tárgyát képező ingatlanon egy omladozó ház állt. Az ingatlanra a felperes háromlakásos társasházat kívánt építeni, ennek

¹⁴⁴ JANCSA-PÉK Judit: Új szabályok az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások áfa kezelésében – II. rész az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások. *Áfa kalauz*, 2017/4. 1. fejezet.

¹⁴⁵ Kúria Kfv.III.35.177/2015/4.

¹⁴⁶ Kúria Kfv.I.35.140/2021/8. [10] pont

¹⁴⁷ Ld. a Pénzügyminisztérium egy adó feltételes megállapítása tárgyában 2022-ben hozott határozata.

¹⁴⁸ Kúria Kfv.35.074/2017/8.

érdekében a szükséges építési engedélyt beszerezte. A bontási munkálatokkal párhuzamosan a társasház alapozási munkálatait megkezdte, azonban a gazdasági válság hatására a kivitelezést felfüggesztette, majd csak 2014-ben adta el. Az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan tulajdoni lapján kivett lakóház, udvar és egyéb épület megjelölés szerepelt. A szerződéshez kapcsolódó számlán az áfakörön kívüli megjegyzés került feltüntetésre. Az adóhatóság a helyszíni szemle megtartását követően arra az álláspontra helyezkedett, hogy a perbeli adásvétel általános forgalmi adóköteles, mert a felperes építési telket értékesített. A felperes keresetében úgy érvelt, hogy az adóhatósági eljárás során becsatolt fényképfelvételek, nyilatkozatok, valamint az ingatlan-nyilvántartás is azt tanúsítja, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan közművesített volt, azon épület állt és az ingatlanon szuterén rész életvitelszerű tartózkodásra alkalmas volt, ezért az ügylet a lakóingatlan értékesítésének felelt meg. A felperes érvelése továbbá azon alapult, hogy az ingatlan a bontás ellenére is beépítettnek minősül az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján, hiszen a tulajdoni lap szerint „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” jelölésű. A felperesi érveléssel sem az elsőfokú bíróság, sem a felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Kúria nem értett egyet. A Kúria ítéletében úgy foglalt állást, hogy a tulajdoni lapon történő mikénti feltüntetés nem bírt relevanciával. Attól, hogy a bontási engedély alapján elvégzett bontás mint tény nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba még nem jelenti azt, hogy a valós állapottól eltérően az ingatlant továbbra is beépítettnek kell kezelni, ilyennek kell minősíteni. Ebből következően megállapítható, hogy a Kúria értelmezése szerint az ingatlan építési telek jellegének meghatározásánál az ingatlan tényleges állapota vizsgálendő (és tekinthető irányadónak), az ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetés nem döntő szempont.¹⁴⁹ Vagyis akár egy ingatlan-nyilvántartás szerint beépített ingatlannak minősülő ingatlan is lehet építési telek áfa szempontból, feltéve, hogy az ingatlanon tényszerűen épület vagy építmény nem áll az ügylet időpontjában.

A beépítettség kérdésköre kapcsán további vizsgálandó szempont az adott épület készültségi fokának jelentősége. E vonatkozásban a Kúria elvi élel mondta ki, hogy ha egy telken az építési munkálatokat megkezdtek az értékesítéskor – azaz az alapozással elkészültek – még nem eredményezi, hogy az ingatlan beépített ingatlannak tekinthető.¹⁵⁰ E döntésében azt is megállapította a Kúria, hogy olyan földterület nem tekinthető beépítetlennek, amely az ezen álló épület lebontása folytán válik beépítetlenné.¹⁵¹

¹⁴⁹ Kúria Kfv.35.074/2017/8. [17] pont.

¹⁵⁰ Kúria Kfv.III.35.177/2015/4. [22] pont.

¹⁵¹ Kúria Kfv.III.35.177/2015/4. [22] pont.

Ahogy arra a fentiekben utaltam, a Kúria beépítettség tekintetében az Áfa tv. és a Héta vhr. fogalmi rendszerének vizsgálatát tartja irányadónak. E döntések ugyanakkor nem térnek ki arra, hogy egy telek beépítettként történő minősítéséhez mely hányadban szükséges, hogy az épülettel vagy építménnyel lefedett legyen. Utóbbi kérdés azért bír kiemelt jelentőséggel, mert számos olyan esettel találkozhatunk a gyakorlatban, amikor az ingatlan egy része beépítetlen, de kisebb-nagyobb épületek (így például: trafóház, melléképületek) mégis találhatóak az ingatlanon. A kapcsolódó szakirodalom¹⁵² e vonatkozásban szintén az építésügyi szabályok alkalmazását tartja irányadónak. Amint arra hivatkoztam, építési telek kizárólag beépítésre szánt területen helyezkedhet el, a beépítésre szánt területen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%, míg a beépítésre nem szánt területek esetén a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10%. A települések beépítésre szánt területein, illetve építési övezeteiben fekvő ingatlanok, telkek abban az esetben minősíthetők az Áfa tv. alkalmazásában beépített ingatlanoknak, ha a beépítettségük eléri, vagy meghaladja a helyi építésügyi szabályzatokban megállapított legkisebb beépíthetőségi határértékeket, függetlenül attól, hogy a fenti határértékek a TÉKA-ban (illetve az OTÉK-ben) meghatározott 10%-tól eltérnek-e, vagy sem. Amennyiben egy adott településen a helyi építésügyi szabályzatok a beépítésre szánt területeken, illetve az építési övezetekben fekvő ingatlanokra, telkekre vonatkozóan legkisebb beépíthetőségi határértéket nem állapítanak meg, úgy az TÉKA-ban (illetve az OTÉK-ben) meghatározott 10%-os határértéket kell irányadónak tekinteni.¹⁵³ Ezen értelmezés – amelyet a magam részéről is osztok – kapcsán kialakult bírósági gyakorlatról nem beszélhetünk. A TÉKA (illetve az OTÉK) alkalmazása ellen szólhat, hogy az Áfa tv. kifejezett utaló szabályt nem tartalmaz az építésügyi szabályozásra. Ugyanakkor, ha a beépítettség megítélése kapcsán kizárólag az Áfa tv. és a Héta vhr. rendelkezéseiből indulunk ki, amelyek nem tartalmaznak minimális területnagyságra vagy beépítettségre vonatkozó kritériumot, juthatunk arra a következtetésre, hogy akár olyan telek is minősülhet áfa szempontból beépítettnek, amelynek mindössze a teljes területének 1%-án található épület vagy építmény.

3.1.3.3. *Az adott területre vonatkozó építési szabályoknak megfelelően kialakítottság követelménye*

¹⁵² E vonatkozásban ld. BODA Péter (2019/6.) i. m. 2.1. fejezet, valamint CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016a.) i. m. 155. oldal.

¹⁵³ BODA Péter (2019/6.) i. m. 2.1. fejezet.

Az Áfa tv. 259. § 7. pontja szerinti építési telek fogalom további eleme, az adott területre vonatkozó építési szabályoknak megfelelő kialakítottság követelménye. E követelményt a Nemzeti Adó- és Vámhivatal,¹⁵⁴ illetve a helyi adóhatóság¹⁵⁵ által kiadott állásfoglalásokból következően a helyi építési szabályokkal összhangban kell értelmezni. Utóbbi értelmezésből az is következik, hogy az építési szabályoknak való megfelelés tekintetében a helyi építésügyi hatóságtól kapott építési ingatlan besorolására vonatkozó állásfoglalás megfelelően szolgálhat alátámasztásul az Áfa tv. szerinti minősítés meghatározása során is. Különös tekintettel igaz ez azért, mert az adott területre vonatkozó építési szabályoknak megfelelően kialakított ingatlanról akkor beszélhetünk, ha a helyi építésügyi szabályokkal összhangban került sor a kialakítására. Ahogyan a Kúria is megerősítette¹⁵⁶ e tekintetben, a jogszabályi feltételeknek megfelelően kialakított telkek építési teleknek minősülnek, függetlenül attól, hogy azokra az építési engedély kiadása megtörtént-e.

3.1.3.4. *A megközelíthetőség követelménye*

A gyakorlatban szintén számos kérdés merül fel az Áfa tv. további fogalmi elemét képező megközelíthetőség követelményének megítélése kapcsán, különös tekintettel arra, hogy számos olyan építési terület található, amely főleg a helyi infrastruktúra (utak, közművek stb.) kialakításának kezdetén ténylegesen nehezen megközelíthető. Az Áfa tv. építési telek definíciójának történő megfelelés szempontjából, a megközelíthetőséget illetően az a meghatározó, hogy az adott telek gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető-e valamilyen, a definícióban említettek szerinti útról, vagyis vagy közútról (közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről), vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról.

E fogalmi elem mibenlétével foglalkozott a Nemzetgazdasági Minisztérium egy 2016-ban kiadott, nyilvánosan elérhető állásfoglalásában.¹⁵⁷ Az állásfoglalás szerint önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel történő közvetlen, zöldfelület vagy termőföld sérelme nélküli megközelítés lehetősége fennállhat attól függetlenül is, hogy azon a magánúton az úttest fizikai megvalósítása még nem történt meg. Ehhez azonban teljesülnie kell

¹⁵⁴ NAV Központi Irányítás Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály állásfoglalása, ügyszám: ÜTF-3749/2019.

¹⁵⁵ Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzat Jegyzőjének állásfoglalása, ügyiratszám: V/699-3/2019.

¹⁵⁶ Kúria Kfv.I.35.668/2015/6.

¹⁵⁷ 2016/70. Adózási kérdés - az építési telek megközelíthetőségének kérdései az Áfa tv.-ben szereplő meghatározás szempontjából. [Nemzetgazdasági Minisztérium NGM/33750/2016 Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály, Nemzeti Adó- és Vámhivatal 5167740617 Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; ÁVÉ 2016/11.]

annak a feltételnek is, hogy az adott magánútként nyilvántartott földterületen keresztül (azaz e vonatkozásban jelentőséggel bír az ingatlan jogi létezése) a telek valóban megközelíthető legyen közvetlenül gépjárművel, tehát esetleges más tulajdonos részéről a használatához kapcsolódó jogok rendelkezésre álljanak állandóan. Így például, ha az önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút még elhanyagolt, gazos, egy nagy kő eltorlaszolja, mely akadályok elhárításával az említett magánúton közvetlenül megközelíthető gépjárművel a telek, akkor az az Áfa tv. alkalmazásában megfelel az építési telek megközelíthetőségére vonatkozó feltételnek, függetlenül attól, hogy például aszfaltozott úttest még nem épült meg rajta. Ugyanakkor a hatóság értelmezése szerint – e tekintetben már kiegészítve az Áfa tv. rendelkezéseiből következő követelményeket – olyan esetben, amikor az adott, önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútra a telek tulajdonosának nincs joga ráhajtani, és így azon keresztül a telkét nem tudja megközelíteni, továbbá közútról (közterületnek gépjárműközlekedésre alkalmas részéről) sem közelíthető meg a telke, akkor az a telek nem minősülhet építési teleknek.

3.2. A BEÉPÍTETT INGATLAN

Abban az esetben, ha a fenti 3.1. pontban bemutatott szempontrendszer alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az adott ingatlan nem beépítetlen ingatlan (azaz beépített ingatlannak minősül), a beépített ingatlanokra vonatkozó áfa szabályok vizsgálándók. Mindazonáltal, a beépített ingatlanok körét sem tekinthetjük homogénnek áfa szempontból. Megkülönböztetünk beépítés alatt álló (egyes forrásokban,¹⁵⁸ illetve adóhatósági állásfoglalásban is szereplő szóhasználat szerint félkész), új, illetve régi (használt) beépített ingatlant. E további bontás, illetve csoportosítás szintén azzal van összefüggésben, hogy az egyes ingatlantípusok vonatkozásában más és más áfa implikációkat tartalmaz a jogi szabályozás.

3.2.1. A beépítés alatt álló ingatlan körének meghatározása

Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja) alpontja alapján beépítés alatt állónak (félkésznek) azon beépített ingatlan és az ehhez tartozó földrészlet minősül, amelynek első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg. E szabály értelmezése szempontjából ennek

¹⁵⁸ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016a.) i. m. 2.1.2.1. fejezet.

megfelelően nem az ingatlan tényleges elkészülte, illetve tényleges használatbavétele számít, hanem a használatbavételi engedély véglegessé válása (vagy a hatósági bizonyítvány kiállítása). Vagyis az adott rendeltetésre kiadott használatbavételi engedély véglegessé válásának napjáig az adott ingatlan olyan ingatlannak minősül, amelynek első rendeltetésszerű használatba vétele még nem történt meg.

Az említett, Áfa tv. szerinti fogalom lényegében megegyezik a HÉA Irányelv vonatkozó cikkeivel,¹⁵⁹ amelyek szerint az épületek, illetve épületrészek és a hozzátartozó telkek első használatbavétele előtti¹⁶⁰ léte képez önálló kategóriát. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a HÉA Irányelv nem tartalmazza a használatbavétel, illetve első használatbavétel fogalommeghatározását,¹⁶¹ ennek pontos fogalmának kidolgozása, valamint értelmezése az egyes tagállamok feladata az Európai Bíróság gyakorlata szerint.

A fogalom kapcsán értelmezési nehézségeket vet fel annak a helyzetnek a kezelése, amikor az adott ingatlan beépített és azon egy két évnél régebben használatba vett épület helyezkedik el, ugyanakkor egy új rendeltetésnek megfelelő kialakítási munkálat zajlik az adott épület vonatkozásában. Az e tekintetben kialakított Európai Bírósági gyakorlat szerint az vizsgálendő objektív tényezők alapján, hogy a felek kinyilvánított szándéka milyen ingatlan értékesítésére, illetve megvásárlására vonatkozott.¹⁶² Ebből azt a gondolatmenetet vezethetjük le, hogy amennyiben az új rendeltetésre vonatkozó építési engedély már kiadásra került, továbbá a kapcsolódó átalakítási munkálatok megkezdődtek, az ingatlan már beépítés alatt álló ingatlannak (olyan ingatlannak, amelynek az első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg) minősül áfa szempontból. Természetesen, ha olyan építési munkálatok kezdődnek egy épület vonatkozásában, amelyek a rendeltetés tekintetében nem jelentenek változást (például: szálloda volt és az átalakítást, felújítást követően is szállodaként fog funkcionálni), áfa szempontból nem tekinthetők beépítés alatt álló ingatlannak.

A fent hivatkozott Európai Bíróság előtti ügy¹⁶³ tényállása szerint J. J. Komen tulajdonjogot szerzett egy bevásárlóközpontban található üzlethelyiségeket magában foglaló ingatlanon. Az érintett ingatlannak egy új épületté történő átalakítása céljából már számos bontási munkálatot

¹⁵⁹ HÉA Irányelv 12. cikk (1) bekezdés a) pont.

¹⁶⁰ Angolul: before first occupation.

¹⁶¹ Ad van DOESUM, Herman van KESTEREN i. m. 9. fejezet.

¹⁶² C-326/11. sz. ügy J. J. Komen en Zonen Beheer Heerhugowaard [ECLI:EU:C:2012:461].

¹⁶³ C-326/11. sz. ügy J. J. Komen en Zonen Beheer Heerhugowaard [ECLI:EU:C:2012:461].

végeztek az eladó megbízásából és javára azt megelőzően, hogy a J. J. Komen megvette volna az üzlethelyiségeket. A vételt követően a J. J. Komen folytatta a felújítási és átalakítási munkálatokat, és így mind az eladó, mind a J. J. Komen javára elvégzett munkálatok összessége folytán egy új épület jött létre. A jogvitában felmerülő kérdés ennek megfelelően arra irányult, hogy azon értékesítés miként minősítendő, amely a régi épület új épületté történő átalakításának időszaka alatt következett be. Vagyis azon értékesítés, amely akkor következett be, amikor csak az eladó általi bontási munkálatokat végezték el, míg a vevő általi építési munkálatokat csak az említett értékesítést követően valósították meg, beépített ingatlan értékesítéseként adómentes vagy beépítés alatt álló (félkész) ingatlan értékesítéseként adóköteles. Az Európai Bíróság azt tartotta meghatározónak, hogy az eladó által elvégzett munkálatok csak az értékesítés tárgyát képező épület részleges bontására irányultak és a szóban forgó régi épületet – legalábbis részben – ekként használták az értékesítés pillanatában, mivel a szóban forgó bevásárlóközpont még nyitva állt a nyilvánosság számára, és legalább egy üzlet még működött. Az Európai Bíróság erre tekintettel megállapította, hogy a vizsgált értékesítés nem minősíthető olyanak, mint amely épületátalakítás keretében az épület és a hozzátartozó telek első használatbavétele előtt történt. Ebből kifolyólag az Európai Bíróság megállapította azt is, hogy az adómentesség kiterjed az olyan ingatlan értékesítésére, amely egy telekből és egy új épületté történő átalakítás alatt álló régi épületből áll, amennyiben ezen értékesítés pillanatában a régi épületen még csak részleges bontási munkálatokat végeztek el, és az ezen állapotában – legalábbis részben – még használatban volt.

Ahogy arra a fentiekben utaltam, annak a napnak a meghatározása egyértelmű, amelyig bezárólag egy adott ingatlan félkésznek minősül (használatbavételi engedély véglegessé válása vagy a hatósági bizonyítvány kiállítása). Annak kapcsán ugyanakkor nem szerepel a jogszabálysövegben egyértelmű iránymutatás, hogy egy ingatlan mely időponttól kezdődően minősül beépítés alatt álló ingatlannak. E tekintetben az irányadó hatósági álláspont¹⁶⁴ és a szakirodalomban¹⁶⁵ szereplő álláspont szerint az új rendeltetésre vonatkozó építési engedély kiadásának és az építési munkálatok tényleges megkezdésének időpontja bír relevanciával, azaz, ha az építési engedély kiadására sor került ugyan, de a tényleges munkálatok még nem kezdődtek meg, az ingatlan még nem minősül áfa szempontból félkész ingatlannak. Ennek megfelelően azt a következtetést vonhatjuk el, hogy egy ingatlan az új rendeltetésre szóló építési

¹⁶⁴ Funkcióváltáson átesett ingatlan értékesítése. *Adó szaklap*, 2020/3., valamint a NAV Központi Irányítás Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 6410731416 iktatószámú tájékoztatása.

¹⁶⁵ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2024) i. m. 171-172. oldal.

engedély kiadásától és az építési munkálatok tényleges megkezdésének időpontjától kezdődően (tehát, ha mind az építési engedély kiadásra került, mind az építési munkálatok ténylegesen megkezdődtek) az új rendeltetésre szóló használatbavételi engedély véglegessé válásáig minősül beépítés alatt álló (félkész) ingatlannak. A minősítés során pedig – ahogyan az a fent hivatkozott Európai Bíróság által hozott döntésből következik – a felek közös szándéka szintén vizsgálendő körülmény, azaz milyen állapotú, rendeltetésű ingatlanra vonatkozott az értékesítési szándék (amely értelemszerűen esetről-esetre vizsgálendő és adott esetben felveti annak a lehetőségét, hogy a felek megállapodásukkal befolyásolják az ügylet áfa kezelését).

3.2.2. Az új ingatlan körének meghatározása

Amint arra a fentiekben hivatkoztam, a HÉA Irányelv 12. cikk (1) bekezdése csak az épületek első használatbavétele előtti létét, illetve e létszakaszban történő értékesítését kezeli különállóan (és állapít meg az ilyen ingatlan értékesítése vonatkozásában adókötelezettséget). A szakirodalomban szereplő vélekedések¹⁶⁶ szerint ennek az oka, hogy az ingatlan első használatbavétel előtti értékesítéséig az ingatlan még a gazdasági körforgás részét képezi, nem hagyta el a termelési fázist (létszakaszt), átlépve a fogyasztói fázisba (létszakaszba).

Az Áfa tv. áttekintése alapján mégis azt láthatjuk, hogy az különálló új ingatlan fogalmat is tartalmaz. E fogalom meghatározás értelmében¹⁶⁷ új ingatlannak az az ingatlan minősül, amelynek

- (i) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása óta nem telt el 2 év, vagy
- (ii) a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlan felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év; vagy
- (iii) 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.

¹⁶⁶Ad van DOESUM, Herman van KESTEREN: i. m. 9. fejezet.

¹⁶⁷ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb) és jc) alpontok.

A fentiekből következően a hazai jogalkotó egy-egy hatósági aktustól (használatbavételi engedély kiadása és véglegessé válása, valamint hatósági bizonyítvány kiállítása) számított 2 éves időtartamot tekint olyan rövid időtartamnak, amelyen belül az adott ingatlan még újnak minősül. A Kúria gyakorlata szerint továbbá az ingatlanrész értékesítésénél az ingatlant érintő legutolsó használatbavételi engedély az irányadó a 2 éves időtartam számításánál.¹⁶⁸

Az említett hazai szabályozás (új ingatlan különálló fogalma) a Héta Irányelv 12. cikk (2) bekezdésén alapszik, amely szerint a tagállamok alkalmazhatnak az első használatbavételtől eltérő követelményt is, mint például az épület befejezése és az első értékesítés időpontja közötti időtartamot, illetve az első használatbavétel és a rákövetkező értékesítés közötti időpont közötti időtartamot, feltéve, hogy ezen időtartamok az öt, illetve két évet nem haladják meg. A hazai szabályozás tehát e lehetőséggel élt, amikor az új ingatlanok értékesítését is az adóköteles körbe vonta. Amint az látható, az Áfa tv.-ben lényegében a vonatkozó Héta Irányelvi rendelkezés¹⁶⁹ megengedett maximumának megfeleltethető időtartam szerepel.

A szakirodalomban szereplő vélekedések szerint az említett lehetőség Héta Irányelvben történő megteremtésére a tagállamok számára abból a célból került sor, hogy az esetleges visszaélésszerű magatartásokra¹⁷⁰ ne legyen lehetőség. E vonatkozásban alapvetően olyan visszaélésszerű magatartásra gondolhatunk, amikor az értékesítésre közvetlenül a használatbavételt követően kerül sor, már nem beépítés alatt álló ingatlanként, ugyanakkor, az ingatlan gazdasági szerepe még lényegében megegyezik a használatbavételt megelőző értékesítéssel.

A szó köznapi értelmében véve azt gondolhatnánk, hogy egy ingatlan az élettartama alatt csak egy alkalommal minősülhet új ingatlannak. Ez az értelmezés ugyanakkor nem feltétlenül igaz, mivel ahogyan arra a bevezetésben tettem utalást, az ingatlanok saját tulajdonságaikból kifolyólag a gazdasági élet bizonyos szegmenseiben tölthetnek be újabb és újabb szerepet a létük során. Áfa szempontból e körülmény úgy kerül leképezésre, hogy abban az esetben, ha egy már felépült, többéves épület vonatkozásában olyan átalakítási munkálatok lefolytatására kerül sor, amelynek eredményeképpen a rendeltetési módja tekintetében változás történik, az adott épület ismételten új ingatlannak minősül az új rendeltetési módra vonatkozó

¹⁶⁸ KGD2015. 93.

¹⁶⁹ Héta Irányelv 12. cikk (2) bekezdés.

¹⁷⁰ Ad van DOESUM, Herman van KESTEREN i. m. 9. fejezet.

használatbavételi engedély véglegessé válásától vagy a megfelelő, új rendeltetésre vonatkozó hatósági bizonyítvány kiállításától számítottnak. A gyakorlatban ugyanakkor számos esetben problémát jelent, hogy mely esetek jelentenek a rendeltetési mód tekintetében olyan mérvű változást, amelyek az új ingatlanként történő minősítést eredményezik. Egyértelműnek tűnik a következtetés és a rendeltetési mód megváltoztatásának fennállása akkor, amikor egy átalakítás folytán egy addig iroda rendeltetésű ingatlanból lakóház vagy lakóházból szálloda kerül kialakításra (csak, hogy néhány gyakori esetet megemlítek). Ez a következtetés szerepel az adóhatóság e vonatkozásban kiadott értelmezésében¹⁷¹ is. Ugyanakkor mivel az Áfa tv. a rendeltetés, rendeltetési mód fogalmát nem adja meg (pedig ahogyan láthatjuk, a rendeltetési mód, használatbavétel és egyéb kapcsolódó fogalmak meghatározása az egyes tagállamok feladata), e tekintetben is az építésügyi szabályok szolgálhatnak iránymutatásként.

Az építésügyi szabályokkal összefüggésben a rendeltetési módokat a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott közlemény¹⁷² határozza meg, az egyes épületek, építmények osztályozása útján. A közlemény főcsoportokra, csoportokra, alcsoportokra és építményfajtákra lebontva tartalmazza az osztályozást (a közlemény szerinti teljes osztályozást a jelen doktori értekezés 3. számú melléklete tartalmazza). Nem egyértelmű ugyanakkor, hogy mely szintig (milyen mélységig) szükséges a vizsgálatot lefolytatnunk a rendeltetési mód megváltozásának vizsgálatakor. Kérdésként merül fel, hogy már az építményfajta (azaz a legalsó szint) tekintetében történő változás (például: egylakásos épületből kétlakásos épület vagy garázsépületből ipari épület) is rendeltetési mód változást eredményez-e vagy csak a csoport vagy alcsoport tekintetében történő módosulás. A magam részéről azt az értelmezést tartom helyesnek, hogy már önmagában az építményfajta tekintetében beálló változás is új rendeltetést eredményezhet, mivel e szinten is markáns különbségek vannak az egyes rendeltetések között (például: szállodaépület, hivatali épület, sportcsarnok, iskolák, mezőgazdasági épületek). Ennél ugyanakkor nem zárható ki szigorúbb értelmezés, mivel bizonyos, Központi Statisztikai Hivatal által kiadott közlemény szerinti építményfajták rendkívül közel állnak egymáshoz rendeltetésüket illetően. Ennek megfelelően kiemelt figyelemmel szükséges eljárni az olyan ingatlanok értékesítése és áfa szempontú vizsgálat során, amikor az értékesítést megelőző 2 évben bármilyen rendeltetési mód változás felmerülhetett, például abból kifolyólag, hogy az ingatlant átalakították.

¹⁷¹ 2008/64. Adózási kérdés - új lakóingatlan fogalmának értelmezése [PM Forgalmi adók vám és jövedéki főosztály 3734/1/2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 1559727851/2007.; AEÉ 2008/8.].

¹⁷² Az Építményjegyzékről szóló 9006/1999. (SK 5.) KSH közlemény.

E pont kapcsán még szükségesnek tartom kiemelni, hogy a fentiekben (iii) alpont alatt hivatkozott, egyébként az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jc) alpontja alá eső eset 2023-ban lépett csak hatályba, kiegészítve, bővítve ezáltal az új ingatlan fogalmi körét, a törvényi indokolás szerint az építésügyi szabályozásban bekövetkezett módosításokra tekintettel.¹⁷³ Az említett alpont szerint az az ingatlan is új ingatlannak minősül, amelynek első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de mint önálló rendeltetési egység rendeltetését vagy rendeltetési egységeinek a számát úgy változtatták meg, hogy ezt a változást nem zárja le használatbavételi engedély, hatósági tudomásulvétel vagy Étv. szerinti egyszerű bejelentési eljárás, hanem ettől eltérő hatósági eljárás (például: településképi eljárás) keretében valamilyen e körülményt igazoló hatósági bizonyítványt állítanak ki és a hatósági bizonyítvány kiállításától számítva nem telt el két év. A változás azt eredményezi, hogy például, ha egy ipari ingatlanban alakítanak ki lakásokat, mely építési munka építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez nem, csupán településképi bejelentési eljáráshoz kötött, a létrehozott új lakások új ingatlannak fognak minősülni, ha a rendeltetésváltozásról (illetve ez esetben egyben az önálló rendeltetési egységek számának a változásáról is) hatósági bizonyítványt állít ki az illetékes hatóság.¹⁷⁴

Mindazonáltal hangsúlyozandó, hogy az egységes hatósági álláspont¹⁷⁵ szerint (még a 2023 óta hatályos, kibővített fogalom figyelembevételével is) az olyan engedélyezett, illetve tudomásul vett használatbavételt, bejelentést követő átalakítás esetén, amelyhez nem társul az ingatlan darabszámában (albetétek számában), vagy az ingatlan rendeltetésében bekövetkező változás, az átalakítást követő engedélyezés, illetve tudomásulvétel, bejelentés, nem minősül első rendeltetésszerű használatbavételnek. A lefolytatandó eljárástól függetlenül nem valósul meg első rendeltetésszerű használatbavétel az ingatlan bővítése esetén sem, mivel nem jön létre új ingatlan (új albetét).

Az új ingatlan fogalmának meghatározása a nemzetközi szakirodalomban is visszatérően megjelenő téma (a 2. számú melléklet áttekintése alapján látható, hogy világszinten szemlélve is választóvonalat jelent az egyes ingatlanok új vagy régi jellege a vonatkozó áfa következmények megítélése szempontjából). Meglátásom szerint ennek az az oka, hogy az

¹⁷³ 2022. évi XLV. törvény 39. §-ához fűzött végső előterjesztői indokolás.

¹⁷⁴ 2022/9. Adózási kérdés - az új lakások, lakóingatlanok adómértékéről szóló 2021/1. Adózási kérdés kiegészítése, valamint az új ingatlanok körének bővítése [Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály PM/14862/2022., NAV KI Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 9356050553/2022.].

¹⁷⁵ 2021/1. Adózási kérdés - Az új lakások, lakóingatlanok értékesítésének adómértéke [Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály PM/2760-1/2021. – NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2507379415/2021.].

egyes államok más és más megoldást alkalmaznak annak az ideális pontnak a meghatározására, amelyig bezárólag még a gazdasági élet azon fejlesztési létszakaszában van az adott ingatlan, mivel jellemzően ez az időpont az, amely valamiféle választóvonalat is jelent az ingatlanok áfa kezelésében az adott államban. Kutatásaim szerint az egyes államok – az uniós, illetve a hazai szabályozással némiképp összhangban – a használatbavételhez vagy jelentős átalakításhoz kötik az új ingatlan lét kezdetét. Például az ausztrál általános forgalmi adónak megfelelő forgalmi adó (GST) szabályozás értelmében új lakóingatlan az minősül, amelyet (i) korábban még nem értékesítettek, vagy (ii) jelentős felújítás eredményeképpen jött létre, vagy (iii) egy korábban lebontott épület helyén létesült. Mindazonáltal, abban az esetben, ha az ingatlan újként történő minősítését követően öt év eltelt, az ingatlan a továbbiakban már nem minősül új lakóingatlanak.¹⁷⁶ Kanadában az általános forgalmi adónak megfelelő adó szempontjából az ingatlan akkor minősülnek újnak, ha korábban még nem vették használatba vagy ha a használatbavételüket követően jelentős felújításon estek át.¹⁷⁷ Mindkét állam (Ausztrália, Kanada) esetében megjegyzendő, hogy a szakirodalom¹⁷⁸ problémaként említi a jelentős¹⁷⁹ szó értelmezését a gyakorlatban, vagyis a fogalom értelmezéséhez kapcsolódó kérdések természetesen nem csak az uniós, illetve hazai viszonylatban merülnek fel.

3.2.3. Régi vagy használt ingatlanok körének meghatározása

A szakirodalomban a legtöbb esetben régi vagy használt ingatlanként hivatkoznak áfa szempontból azon beépített ingatlanokra, amelyek nem minősülnek beépítés alatt álló vagy új ingatlanok a fenti vizsgálat lefolytatását követően. Ebből kifolyólag azon beépített ingatlanok tartoznak e körbe, amelyek

- (i) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént és a használatbavételi engedély véglegessé válása óta legalább 2 év eltelt, vagy
- (ii) a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlan felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között legalább 2 év eltelt; vagy

¹⁷⁶ Christine PEACOCK: What does it take to make a house new? *Australian Tax Review*, 2021. 26-27. oldal.

¹⁷⁷ Robert F. VAN BREDERODE: *Immovable Property under VAT: A Comparative Global Analysis*. Kluwer Law International B.V., 2011. 118-120. oldal.

¹⁷⁸ Christine PEACOCK i. m. 27. oldal.

¹⁷⁹ Angolul: „substantial”.

- (iii) 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 legalább 2 év eltelt.¹⁸⁰

Ehelyütt is kiemelendő, hogy azon ingatlanok tekintetében, ahol már meglévő, több, mint 2 éve használatba vett épület áll, a fentiek szerint, a bontási, átalakítási munkálatok engedélyeztetése, illetve megkezdése beépítés alatt álló, majd ismételten új ingatlan létszakaszt eredményezhet. Ebből kifolyólag a rendeltetési mód változását eredményező átalakítási munkálatok kezdete még abban az esetben is beépítés alatt álló, majd a munkálatok befejezését követően új ingatlan minősítéshez vezetnek áfa szempontból, ha egyébként külső szemlélő számára az adott épület régi, azaz több mint 2 éve épült, illetve legalább ennyi ideje használatban is van.

3.2.4. A lakóingatlanok körének meghatározása

Ahogy arra már a szociálpolitikával foglalkozó fejezetnél tettem utalást, a lakóingatlanok az áfa rendszerében sajátos szerepet töltenek be. E sajátos szerep egyrészt abból adódik, hogy a lakóingatlanok fogalmát¹⁸¹ az Áfa tv. kifejezetten meghatározza, másrészt a lakóingatlanokra több tekintetben különálló szabályok irányadók (e vonatkozásban a leghangsúlyosabb a lakóingatlanhoz egyes ügyletekhez kapcsolódó adólevonási jog gyakorlásának szabályai, illetve az 5%-os kedvezményes adómérték alkalmazhatósága). Fontosnak tartom ugyanakkor kiemelni, hogy a lakóingatlan esetében ugyanúgy beszélhetünk beépítés alatt álló (félkész), új vagy régi (használt) lakóingatlanról (értelemszerűen beépítetlen lakóingatlanról nem), a lakóingatlanok különálló alfejezet alatt történő tárgyalását a lakóingatlanokra vonatkozó sajátos szabályozás és a lakóingatlanokra vonatkozó önálló fogalommeghatározása adja.

E vonatkozásban megjegyzendő, hogy az Áfa tv. bár valóban tartalmaz önálló lakóingatlan fogalmat, a HÉA Irányelv a lakóingatlan fogalmát nem határozza meg, így annak hazai jogban szereplő fogalmával történő összehasonlítására nincs lehetőség, az értelmezés tekintetében ezért alapvetően a hazai hatósági, bírósági gyakorlatra támaszkodhatunk. Megjegyzendő továbbá, hogy a lakóingatlan kiemelt szerepére tekintettel a legtöbb jogrendszerben szintén meghatározásra kerül áfa szempontból a lakóingatlan fogalma, bizonyos esetekben a tényleges

¹⁸⁰ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont.

¹⁸¹ KOVÁCS-KOZMA Zsuzsanna: Lakóingatlanok értékesítése az áfa rendszerében. *Adó szaklap*, 2018/8-9. 3. fejezet.

használatra (például: Kanada, Ausztrália),¹⁸² míg bizonyos esetekben az ingatlan-nyilvántartási besorolásra helyezve a hangsúlyt.

Az említett, Áfa tv.-ben szereplő fogalommeghatározás¹⁸³ szerint lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (azaz e fogalom nem a fizikai megközelítést alkalmazza, hanem az ingatlan jogi szempontú nyilvántartását). Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület. E fogalommeghatározás kapcsán érdemes megemlíteni az Itv. lakástulajdon fogalmát.¹⁸⁴ Ezen fogalom a legtöbb vonatkozásban megegyezik az Áfa tv. szerinti fogalommal, mivel az Itv. szerint lakástulajdon lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Továbbá az Itv. fogalmába se tartozik a lakástulajdon körébe a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.). Mindazonáltal az Itv. fogalommeghatározása jelentőséget tulajdonít a tényleges használatnak is, mivel az Itv. tekintetében nem minősül lakástulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.

A fentieknek megfelelően láthatjuk, hogy a hazai Áfa tv. alapján az adott ingatlan lakóingatlanként történő kategorizálásakor nem annak van jelentősége, hogy azt tényszerűen milyen célra használják (e vonatkozásban tehát nem egyezik az Itv. szerinti megközelítéssel a fogalom), hanem annak, hogy az ingatlan-nyilvántartásban miként került feltüntetésre, milyen jelleggel vár bejegyzésre, illetve mire szól a használatbavételi engedélye.¹⁸⁵ Ez a megközelítés következik a bírói gyakorlatból is. A Kúria értelmezése¹⁸⁶ szerint az Áfa tv. lakóingatlan definíciója kógens, konjunktív feltételeket rögzít, egyrészt az ingatlan lakás céljára létesített legyen, másrészt az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel legyen feltüntetve, vagy ilyenként várjon feltüntetésre. A tényleges, lakásként történő használat ezáltal

¹⁸² Satya PODDAR i. m. 901. oldal.

¹⁸³ Áfa tv. 259. § 12. pont. E fogalom lényegében megegyezik az Itv. lakástulajdon fogalmával [Itv. 102. § (1) bekezdés f) pont].

¹⁸⁴ Itv. 102. § (1) bekezdés f) pont.

¹⁸⁵ HORVÁTH Dávid (2016) i. m. 1.2.2. fejezet.

¹⁸⁶ Kúria Kfv.I.35.178/2005/4.

nem tekinthető olyan körülménynek, amely az áfa szempontú lakóingatlan státuszt eredményezne. Véleményem szerint kétséges ugyanakkor annak a helyzetnek a megítélése, amikor az adott ingatlant egyértelműen lakás, lakhatás céljából használják, de ezzel nem egyezik meg az ingatlan-nyilvántartásban szereplő státusza. Nem zárható ki olyan jogértelmezés, amely ezen ingatlant is a lakóingatlan körébe vonja, ez esetben ugyanis megállapítható lenne az ingatlan tényleges használatnak megfelelő ingatlan-nyilvántartási szerepeltetése követelményének elmulasztása.

A gyakorlatban több alkalommal merült fel annak a kérdése, hogy mely helyiségek használata szükséges a lakás rendeltetésszerű használatához, mivel a törvény e tekintetben csak egy példálózó jellegű felsorolást tartalmaz. E kérdésnek a fentiek szerint azért van relevanciája, mert a lakóingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges helyiségek is áfa szempontból lakóingatlanként kezelendők. A Kúria egy eseti döntésében¹⁸⁷ úgy foglalt állást, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tartalma kétségtelenül érdemi jelentőséggel bíró adat a lakóházfunkció megítélésénél, de az is értékelendő szempont, hogy maga az Áfa. tv. definíciója teszi lehetővé az akár a lakóingatlannal egybeépült egyéb helyiség vagy helyiségek esetén a funkciójukra tekintettel a lakóépülettől való elválasztást, ha a lakóingatlan rendeltetésszerű használatához nem szükségesek. A Kúria döntése szerint tehát a definíció két elemét együttesen kell vizsgálni, értékelni. Az adott ügyben az eljáró bíróság megállapította, hogy az ingatlan felújítással érintett alsó szintje a felújítást megelőzően árvízvédelmi célokat szolgált. Ennek a résznek a rendeltetése az volt, hogy árvíz idején az ingatlan lakórészének, tehát a felső szintjének a védelmét szolgálja. A vizsgálat tárgyát (egy adólevonási jog gyakorlása kapcsán felmerült jogvitában) ezért az képezte, hogy az ingatlan alsó felújított része, amely eredetileg árvízvédelmi célokat szolgált, a lakás (felső rész) rendeltetésszerű használatához szükséges volt-e. Másként megfogalmazva, az ingatlan-nyilvántartásban tényszerűen lakóházként bejegyzett épület alsó szintje eredeti funkcióját tekintve az építéskor is és a felújítás megkezdésekor is olyan szerves része volt-e a lakóingatlannak, ami a felső, ténylegesen lakásnak használt lakrész rendeltetésszerű használatához szükséges volt. A Kúria – e tekintetben egyet nem értve az elsőfokú bírósággal – nem állapította meg az egyes épületrészek közötti szerves összefüggést. Látható tehát, hogy az egyes helyiségeknek a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges voltának vizsgálata sok esetben egy nehezen megítélhető kérdés, főleg ha olyan helyiségről van szó, amelyet a törvény a kifejezett kivételek (garázs, műhely, üzlet,

¹⁸⁷ Kúria Kfv.I.35.118/2016/8.

gazdasági épület) között nem említ. A tényállás, illetve az ingatlan körülményeinek részletes vizsgálata is szükséges lehet az egyes helyiségek minősítése során és adott esetben az is megállapításra kerülhet, hogy az egyébként az ingatlan tekintetében fontos szerepet játszó helyiség a rendeltetésszerű használatához nem szükséges.

Az egyes helyiségek lakóingatlanként történő minősítése abból a megközelítésből is kifejezetten hangsúlyos kérdéssé vált az elmúlt években, hogy az új lakások értékesítésére irányadó kedvezményes 5%-os adómérték csak bizonyos maximális hasznos alapterülettel rendelkező lakások vonatkozásában alkalmazható. Ebből kifolyólag sok lakás esetben döntő jelentőséggel bír, hogy az egyes helyiségek lakóingatlannak minősülnek-e vagy sem (lényegében szükségesek-e a rendeltetésszerű használatához) és ezáltal a hasznos alapterület számítása során figyelembe veendők-e.

Általános zsinórmértéknek tekinthetjük, hogy az Áfa tv. és a TÉKA (illetve az OTÉK) rendelkezései alapján a lakóingatlanok egyes ingatlanrészei közül kizárólag azokat kell beszámítani a lakóingatlanok összes hasznos alapterületébe, amelyek építményszinteknek, illetve helyiségeknek minősíthetők és a lakóingatlan rendeltetésszerű használatát, vagyis a lakófunkciót szolgálják.¹⁸⁸ E kérdéskör vizsgálata kapcsán adott ki iránymutatást¹⁸⁹ az adóhatóság, amelyben azt a gyakran felmerülő kérdést vizsgálta, hogy a gépkocsibeálló lakóingatlannak minősül-e és ezáltal a hasznos alapterület számításnál figyelembe veendő-e. A témakör azért is érdekes, mert a garázst az Áfa tv. kifejezetten olyan helyiségként említi, amely a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges, így tehát kérdésként merült fel a garázs és a gépkocsibeálló közötti különbség mibenléte is.

Az Áfa tv.-ben szereplő hasznos alapterület fogalom¹⁹⁰ szerint hasznos alapterületnek minősül az OTÉK 1. számú mellékletének 2016. január 1-jén hatályos 34., 46., 46a. és 88. pontjai által meghatározott alapterület. E tekintetben kiemelem, hogy az OTÉK 2024. december 31-ével hatályon kívül helyezésre került. Ugyanakkor, mivel jelen doktori értekezés véglegesítésekor az Áfa tv. továbbra is az OTÉK 2016. január 1-i időállapotára hivatkozik, véleményem szerint továbbra is e jogszabály alkalmazandó a hasznos alapterület fogalmának értelmezésekor, az

¹⁸⁸ Lakóingatlan fogalmának értelmezése kedvezményes 5 százalékos áfamérték alkalmazása esetén. *Adó szaklap*, 2022/4.

¹⁸⁹ 16/2022. Számvetési kérdés [Az Áfa tv. 82. § (2) bekezdése, 259. § 12. és 13/A. pontja, 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontja.].

¹⁹⁰ Áfa tv. 259. § 13/A. pont.

OTÉK hatályon kívül helyezésének ellenére Az OTÉK hivatkozott pontjai az alábbiak szerint rendelkeznek:

- (i) 34. Építményszint: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.
- (ii) 46. Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.
- (iii) 46a. Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.
- (iv) 88. Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Az említett hatósági értelmezés¹⁹¹ szerint az olyan udvari beállók, amelyek kertben találhatóak, házhoz, illetve épülethez nem kapcsolódnak, jellemzően kikövezett területek, akár tetővel ellátottak, akár anélküliek, illetve legfeljebb három oldalról védettek, a konkrét jellegüktől függően nem felelnek meg az OTÉK hivatkozott pontjai közül legalább egynek. Ebből kifolyólag nem merül fel az, hogy az ilyen udvari beállók alapterületét bele kellene számítani az Áfa tv. szerinti összes hasznos alapterületbe. Szintén a tájékoztató szerint azon beállóhelyet, amely a házhoz kapcsolódik, mert a ház fala az egyik oldala, továbbá esetlegesen további egy vagy két oldalról védett, illetve tetővel is rendelkezhet, az összes hasznos alapterület vizsgálata szempontjából a külső tartózkodó terek (például terasz, erkély, tornác, loggia) tekintetében kialakított adózási megítéléssel azonos módon kell kezelni. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a beálló szintjén az építménynek helyiségei vannak (mely feltételezhetően jellemzően teljesül), abban az esetben a beálló szintje építményszintnek tekintendő. Ezen beálló azon hasznos alapterületét is figyelembe kell venni az összes hasznos alapterület számítása során, ahol a belmagasság értelmezhető és az legalább 1,90 méter (vagyis ezen terület fedett részét). Ugyan a tájékoztatóban ez nem szerepel, értelemszerűen e vonatkozásban is előfeltétel értelmezésem szerint, hogy az adott beálló a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges legyen.

A gépkocsibeállón kívül kérdésként merült még fel a lakóingatlan egyes részei fölé épített pergola megítélése. Az e tekintetben kiadott értelmezés¹⁹² szerint a pergola az OTÉK alkalmazásában nem minősíthető tetőnek (mivel a pergola a sajátos kialakításából adódóan

¹⁹¹ 16/2022. Számviteli kérdés [Az Áfa tv. 82. § (2) bekezdése, 259. § 12. és 13/A. pontja, 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontja.].

¹⁹² Lakóingatlan fogalmának értelmezése kedvezményes 5 százalékos áfamérték alkalmazása esetén. *Adó szaklap*, 2022/4.

önmagában nem alkalmas lefedésre), ezért a pergola alatti ingatlanrészek nem tekinthetők lefedettnek, illetve azok esetében a belmagasság nem értelmezhető, ezért a fenti ingatlanrészek nem minősíthetők a lakóingatlanok összes hasznos alapterületébe beleszámítandó helyiségeknek. Ezen értelmezés véleményem szerint megfelelően irányadó az OTÉK helyébe lépő TÉKA alapján, illetve vonatkozásában is.

Ezen témakör vonatkozásában még szükséges megemlíteni, hogy amennyiben arra a megállapításra jutunk a vizsgálatunk eredményeképpen, hogy az új ingatlan értékesítésére irányuló ügylet keretében lakóingatlan és lakóingatlannak nem minősülő helyiség értékesítésére is sor kerül, az értékesítés adóalapját meg kell osztani (és a kedvezményes adómérték csak a lakóingatlannak minősülő részre alkalmazandó).¹⁹³

Összegzésként ennek megfelelően megállapítható, hogy a lakóingatlanhoz tartozó egyes helyiségek megítélése, illetve a lakóingatlan hasznos alapterületének meghatározása során kiemelt figyelemmel szükséges eljárni. A helyes megítélés fontos szerepet játszhat abban a tekintetben is, hogy az adott lakóingatlan a kedvezményes adómérték meghatározásához szükséges limiteket túllépi-e vagy sem.

3.2.5. Összegzés az egyes ingatlantípusok kapcsán, táblázatos áttekintés

A fentiekben az egyes Áfa tv. szerinti különálló ingatlantípusok (beépített-beépítetlen ingatlan, építési telek, félkész ingatlan, új ingatlan, régi ingatlan, lakóingatlan) fogalmi elemei, illetve elhatárolási szempontjai áttekintésére került sor, kitérve az irányadó Európai Bíróság által hozott döntésekben megmutatkozó elvekre, illetve a hazai hatósági, bírósági értelmezésekre. A szabályozás kapcsán furcsa három szint figyelhető meg, míg az ingatlan fogalmát a Hétá vhr. határozza meg, addig bizonyos fogalmak az Áfa tv.-ben szerepelnek (építési telek, lakóingatlan), amelyek értelmezésére az építési szabályokat is szükséges figyelembe venni. Ugyanakkor, az egyes szintek nem minden esetben illeszkednek egymáshoz.

¹⁹³ 2021/1. Adózási kérdés - Az új lakások, lakóingatlanok értékesítésének adómértéke [Pénzügyminisztérium Fogasztási és Forgalmi Adók Főosztály PM/2760-1/2021. – NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2507379415/2021.].

Ahogy láthatjuk, a figyelembeveendő szempontrendszer meglehetősen összetett, ezért a jobb áttekinthetőség érdekében a doktori értekezésben az alábbiakban táblázatos formában is összefoglaltam az egyes típusokat, illetve a kapcsolódó főbb ismérveket:

Beépítetlen ingatlan	Építési telek Az olyan a) 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 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak, b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak. (Áfa tv. 259. § 7. pont)	
	Építési teleknek nem minősülő beépítetlen ingatlan	
Beépített ingatlan	Beépítés alatt álló (félkész) ingatlan Azon beépített ingatlan, amelynek első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg. (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja) alpont)	Beépítés alatt álló (félkész) lakóingatlan Azon lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró beépített ingatlan, amelynek első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg. (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja) alpont és 259. § 12. pont)
		Beépítés alatt álló (félkész) nem lakóingatlan Azon nem lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró beépített ingatlan, amelynek első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg. (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja) alpont és 259. § 12. pont)
	Új ingatlan Azon beépített ingatlan, amelynek a) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlan felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év; vagy b) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de mint önálló rendeltetési egység rendeltetését vagy a rendeltetési	Új lakóingatlan Azon lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró beépített ingatlan, amelynek a) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlan felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év; vagy b) 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.¹⁹⁴ (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb) és jc) alpontok és 259. § 12. pont)

¹⁹⁴ E tekintetben előfeltételezve, hogy a rendeltetési mód váltás megtörténhet úgyis, hogy lakóingatlanból lakóingatlan vagy nem lakóingatlanból nem lakóingatlan marad az adott ingatlan. Például, ha egy lakásos épületből kétlakásos épületté kerül átalakításra vagy ipari épületből tárolóvá.

	egységeinek számát megváltoztatták, és az ezt igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el 2 év. (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb) és jc) alpontok)	Új nem lakóingatlan Azon nem lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró beépített ingatlan, amelynek a) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év; vagy b) 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. (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb) és jc) alpontok és 259. § 12. pont)
	Régi vagy használt ingatlan Azon beépített ingatlan, amelynek a) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, és a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlan felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között 2 év eltelt; vagy b) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, és mint önálló rendeltetési egység rendeltetését vagy a rendeltetési egységeinek számát megváltoztatták, és az ezt igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még 2 év eltelt. (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb) és jc) alpontok)	Régi vagy használt lakóingatlan Azon lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró beépített ingatlan, amelynek a) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, és a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlan felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között 2 év eltelt; vagy b) 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 2 év eltelt.¹⁷³ (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb) és jc) alpontok és 259. § 12. pont) Régi vagy használt nem lakóingatlan Azon nem lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban nem lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró beépített ingatlan, amelynek a) első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, és a használatbavételi engedély véglegessé válása, vagy a használatbavétel tudomásulvétele és az értékesítés között 2 év eltelt; vagy b) 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 2 év eltelt. (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb) és jc) alpontok és 259. § 12. pont)

4. ábra¹⁹⁵

¹⁹⁵ Forrás: Az ábra saját készítésű az Áfa tv. vonatkozó rendelkezéseinek felhasználásával.

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉS, ILLETVE ÁTADÁS ÁFA SZEMPONTÚ KEZELÉSE

Az egyes ingatlan kategóriák elhatárolását, illetve főbb ismérveinek bemutatását követően a jelen fejezetben az ingatlan értékesítés, valamint átadás áfa szempontú kezelésével foglalkozom.

Amint az ismert, az Áfa tv. hatálya alapvetően négyféle ügylettípusra terjed ki. Főszabály szerint az Áfa tv. alapján a következő ügyletek után kell adót fizetni:¹⁹⁶

- (i) az adóalany által – ilyen minőségében – belföldön és ellenérték fejében teljesített termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás,
- (ii) terméknek az Európai Közösségen belüli egyes, belföldön és ellenérték fejében teljesített beszerzése (Közösségen belüli termékbeszerzés) és
- (iii) a termék importja.

Az ingatlant érintő és egyben áfa relevanciával bíró ügylettípusok a fenti (i) pont alá esnek, lévén az adóalany által belföldön és ellenérték fejében teljesített termékértékesítések vagy szolgáltatásnyújtások kategóriájába tartoznak. A gazdasági életben betöltött kulcsszerepükre tekintettel az ingatlanokat érintő ügyletek teljes körű felsorolását lehetetlen vállalkozás lenne megtenni, ugyanakkor egyértelműen körvonalazhatóak azon tényállások, amelyek az ingatlanokat érintően leggyakrabban előfordulnak és ezáltal a legtöbb áfa szempontú kérdést vetik fel. Ezen ügyletek meglátásom szerint az értékesítés, a bérbeadás (és ezek egyes válfajai), valamint az ingatlan építésével, illetve felújításával összefüggésben álló ügyletek, amely okból kifolyólag az alábbiakban ezen ügylettípusok áfa vonatkozásaival foglalkozom részletesen.

4.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSHEZ, ILLETVE ÁTADÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉNYÁLLÁSOKRÓL ÁLTALÁNOSÁGBAN

Az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése tartalmazza az ellenérték fejében történő termékértékesítési tényállás alapesetét. Mindemellett az Áfa tv. különleges termékértékesítési tényállásokat tartalmaz az Áfa tv. 10-11. §-aiban, továbbá kapcsolódó szabályokat az Áfa tv. 16-18. §-aiban. Az Áfa tv. 10. §-ában olyan gazdasági események jelennek meg termékértékesítésként, amelyek

¹⁹⁶ Áfa tv. 2. §-a.

természetüknél fogva inkább a polgári jogi értelemben vett szolgáltatásnyújtáshoz közelítenek, de van valamilyen tárgyasult (termék) megjelenésük.¹⁹⁷ Az Áfa tv. 11. §-ában az adósemlegesség elvének érvényre juttatása érdekében olyan ügyletek adókötelezettségéről rendelkezik a törvény, amelyek valós ellenérték nélküliek (kvázi ingyenesek), illetve sok esetben az adóalanytól eltérő más személy nem is vesz részt bennük.¹⁹⁸ Az Áfa tv. 16. §-a jogszabályi rendelkezésen, hatósági, bírósági határozaton, illetve árverésen alapuló termékátadásokat érinti. Míg az Áfa tv. 17-18. §-a szerint bizonyos esetekben (például: apport, jogutódlás, üzletág átruházás) és meghatározott szigorú feltételrendszer teljesülése esetén nem áll be a termékértékesítéshez vagy szolgáltatásnyújtáshoz fűződő joghatás. E sajátos tényállások között szintén szerepelnek olyanok, amelyek jelentős számban merülnek fel ingatlanokat érintően, ezért jelen doktori értekezésben szükséges rájuk kitérni.

A fentieknek megfelelően az ingatlant érintő, vonatkozó, Áfa tv. szerinti termékértékesítési tényállások az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- (i) Az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése szerinti ügylet, vagyis az ingatlan olyan ellenérték fejében megvalósuló átengedése, amely az átvevőt tulajdonosként való rendelkezésre jogosítja.
- (ii) Az Áfa tv. 10. § a) pontja szerinti ügylet, vagyis ingatlan birtokba adása olyan szerződés/megállapodás alapján, amely az ingatlan határozott időre szóló bérbeadásáról vagy részletvétéléről azzal a kikötéssel rendelkezik, hogy a birtokba vevő legkésőbb a határozott idő lejártával, illetőleg az ellenérték maradéktalan megtérítésével megszerzi az ingatlan tulajdonjogát.¹⁹⁹
- (iii) Az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti ügylet, vagyis a megrendelő részére ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlan létrehozása építési-szerelési munkával és az így létrehozott ingatlan átadása a megrendelőnek.
- (iv) Az Áfa tv. 11. § (1) bekezdése alapján továbbá az ingatlan saját vállalkozásban történő előállítás, valamint – bizonyos feltételek mellett – ingyenes átadása is termékértékesítésnek minősülhet.
- (v) Az Áfa tv. 16. §-a, amely szerint termékértékesítésnek minősül az is, ha a birtokba vehető dolog rendelkezési joga átadására jogszabályi rendelkezés vagy hatósági határozat alapján kerül sor.

¹⁹⁷ Kúria Kfv.I.35.012/2015/6.

¹⁹⁸ FARKAS Petra: Ingyenes ügyletek az áfa rendszerében. *Adó szaklap*, 2021/8-9. 1. fejezet.

¹⁹⁹ FARKAS Alexandra, SZÁRAZ Tünde: *Adómentességek az áfa rendszerében*. Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2016. 3.1. fejezet.

- (vi) Az ingatlan apport útján vagy üzletág értékesítés keretében történő átruházása, amelyre vonatkozóan bizonyos, Áfa tv. 17-18. §-ai szerinti feltételek megvalósulása esetén nem áll be a termékértékesítéshez, illetve szolgáltatásnyújtáshoz fűződő joghatás.

4.1.1. Az ingatlanértékesítés alapesete (Áfa tv. 9. § (1) bekezdés)

Az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése értelmében a termékértékesítés alapeseti tényállásának lényegi eleme a birtokba vehető dolog olyan átengedése az átadó által, amely az átvevőt tulajdonosként való rendelkezésre jogosítja.²⁰⁰ Ennek megfelelően a tényállás megvalósulásához a következő alapvető elemeknek kell egyidejűleg fennállnia:

- (i) A termékértékesítés kizárólag birtokba vehető dolgok esetén értelmezhető.
- (ii) A birtokba vehető dolgot az átadónak úgy kell átengednie az átvevő hatalmába, hogy az átadás az átvevőt tulajdonosként való rendelkezésre jogosítsa.

Az ingatlan esetében vitathatatlanul birtokba vehető dologról beszélünk,²⁰¹ amelyből kifolyólag az ingatlan az áfa terminológiájában terméknek minősül, vagyis a fenti (i) pont szerinti feltétel teljesül az ingatlanok esetében. Ami a (ii) pont szerinti feltételt illeti, láthatjuk, hogy a jogszabály nem tulajdonjog átruházást, hanem tulajdonosként való rendelkezési jogot említ. Ez nem véletlen, ugyanis a termékértékesítés önmagában a vevő tulajdonosként való rendelkezésre jogosultságával megvalósul, azaz – amint azzal az ingatlan fogalmának áfa szempontú meghatározásánál már foglalkoztam – nem feltétel, hogy a vevő ténylegesen (polgári jogi szempontból) tulajdont szerezzen.²⁰² Mindazonáltal szükséges kiemelni, hogy sem az Áfa tv., sem a HÉA Irányelv a rendelkezési jog fogalmát nem határozza meg,²⁰³ amelyből kifolyólag e terminológia értelmezése tekintetében az Európai Bíróság gyakorlata szolgálhat iránymutatásul (ahogyan erre érintőlegesen már kitértem az ingatlan fogalmának meghatározásával foglalkozó résznél).

²⁰⁰ Ez a termékértékesítési tényállás összhangban áll a HÉA Irányelv vonatkozó, 14. cikkével, amely szerint termékértékesítésnek a birtokba vehető dolog átengedése minősül, amely tulajdonosként való rendelkezésre jogosít fel.

²⁰¹ A Ptk. 5:14. §-a alapján dolog minden birtokba vehető testi tárgy. A dolgok körének az egyes csoportképző ismérvek alapján történő egyik felosztása az ingó és ingatlan megkülönböztetés. Ld. e vonatkozásban: CSEHI Zoltán (szerk.): *2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja*. Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., 2021. 1080-1081. oldal.

²⁰² FEJES Eszter, MAGONY Krisztina: *Magyarázat az általános forgalmi adóról*. Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2024. 2.1. fejezet.

²⁰³ ERDŐS Gabriella, ÖRY Tamás, VÁRADI Adrienn: *Az Európai Unió adójoga*. Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2021. 2.3.3.4. fejezet.

A kérdéskör értelmezése kapcsán itt is kiemelendő, hogy az Európai Bíróság megállapította,²⁰⁴ hogy nem szükséges a dolog feletti tulajdonjog átruházása ahhoz, hogy termékértékesítés történjen. Elegendő, ha egy olyan átadásra kerül sor, amely alapján az átvevő fél jogosult lesz a dolog felett tulajdonosként rendelkezni. Az Európai Bíróság e vonatkozásban kiemelte, hogy azért sem helyes a tulajdonjog polgári jogi fogalmához kötni az áfa rendszerbeli termékértékesítés teljesülését, mert így tagállamról tagállamra eltérő polgári jogi keretek között eltérő lenne a termékértékesítés fogalma, így az áfa rendszer elviekben egységes működése is. E tekintetben továbbá az Európai Bíróság²⁰⁵ úgy fogalmaz, hogy a termékértékesítés fogalma nem a tulajdonátruházásnak az alkalmazandó nemzeti jogszabályokban előírt formáira utal, hanem magában foglal bármely, materiális javak átruházására irányuló ügyletet, amelynek során az egyik fél feljogosítja a másik felet, hogy e javakkal úgy rendelkezzen, mintha azok tulajdonosa lenne. Ebből is következően minden egyes esetben a nemzeti bíróság feladata az adott tényállástól függően meghatározni, hogy az érintett termék feletti tulajdonosként való rendelkezés joga átruházásra került-e.²⁰⁶

A polgári jogi kezelés, illetve az áfa szempontú minősítés eltérőségét jól példázza az is, hogy amennyiben a felek ingatlan és benne található ingóságok együttes értékesítéséről állapodnak meg, az ügyletet áfa szempontból annak a valós gazdasági tartalma alapján szükséges értékelni. E szerint ilyen esetben sor kerül egyrészt az ingatlannak mint egy adott funkció, rendeltetés ellátásához szükséges, beépített gépekkel és berendezésekkel ellátott ipari, üzemi létesítménynek az értékesítésére, másrészt pedig az ingatlan rendeltetésszerű használatát, illetve működtetését elősegítő, de ahhoz nem feltétlenül szükséges és/vagy a jellegét, a kialakítását tekintve az ingatlanhoz kifejezetten nem köthető egyéb ingóságok értékesítésére.²⁰⁷ A két különálló termékértékesítés áfa szempontból külön minősítendő, illetve értékelendő.

A termékértékesítés alapeseti tényállásának terminológiája alá tartozik a klasszikus értelemben vett ingatlan adásvétel, ideértve azon eseteket is, amikor az adásvételre tulajdonjog-fenntartással kerül sor. Mindemellett, e körbe tartozik a csereügylet is, amely esetben az ellenérték nem pénz, hanem valamely dolog, például egy másik ingatlan, figyelemmel arra, hogy az Áfa tv. ellenértéket említ, amely értelemszerűen nem csak pénzben nyilvánulhat meg.

²⁰⁴ C-320/88. sz. ügy Shipping and Forwarding Enterprise Safe [ECLI:EU:C:1990:61].

²⁰⁵ C-78/12. sz. ügy Evita-K EOOD [ECLI:EU:C:2013:486] 32-33. pontjai.

²⁰⁶ Ld. e vonatkozásban még: C-78/12. Evita-K [ECLI:EU:C:2013:486] és C-118/11. Eon Aset Menidjunt OOD [ECLI:EU:C:2012:97].

²⁰⁷ Ingatlan és benne lévő ingóságok együttes értékesítése. *Adó szaklap*, 2022/10.

Rendszertani szempontból az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése azért is bír kiemelt fontossággal (és tekintjük a termékértékesítés alapesetének), mert minden olyan ellenértékes ingatlanértékesítést, amely nem tartozik az Áfa tv. 10. §-a szerinti, speciális termékértékesítési tényállások körébe (különösen az Áfa tv. 10. § a) pont, illetve 10. § d) pont alá), ezen általános, az Áfa tv. 9. § (1) bekezdésében foglalt termékértékesítési tényállás alá kell sorolni,²⁰⁸ természetesen e vonatkozásban előfeltételezve az alapeseti termékértékesítési tényállás egyéb feltételeinek a teljesülését.

4.1.2. Az ingatlan pénzügyi lízingbe adása, részletvétel (Áfa tv. 10. § a) pont)

Az Áfa tv. a termékértékesítés sajátos tényállásaként rögzíti azt az esetet, amikor a termék birtokba adására olyan ügylet alapján kerül sor, amely a termék határozott időre szóló bérbeadásáról vagy részletvételéről azzal a kikötéssel rendelkezik, hogy a jogosult a tulajdonjogot legkésőbb a határozott idő lejártával, illetőleg az ellenérték maradéktalan megtérítésével megszerzi.²⁰⁹ Az említett Áfa tv. szerinti tényállás lényegében megegyezik a HÉa Irányelv 14. cikk (2) bekezdés b) pontja szerinti termékértékesítési tényállással.²¹⁰

A hivatkozott sajátos Áfa tv. szerinti tényállások a polgári jog sajátos tulajdonjog átruházási konstrukcióit képezik le. A Ptk. szerint részletvétel²¹¹ valósul meg akkor, ha a felek abban állapodnak meg, hogy a vevő a vételárát meghatározott időpontokban, több részletben fizeti meg, de a dolog birtokát a vételár teljes kiegyenlítése előtt a vevőre már átruházzák. Polgári jogi értelemben a részletvétel szabályozásának fontossága abból ered, hogy ebben az esetben a vevő már birtokolja, használja a dolgot, és jogosult annak hasznai szedésére és hasznosítására, ugyanakkor a dolognak még nem tulajdonosa, és az eladó felé sem törlesztette még a szerződésből rá eső kötelezettségeket.²¹²

A részletvétellel sok szempontból hasonlóságot mutat a lízing konstrukció. A gyakorlatban a személygépkocsi mellett az ingatlan a legjellemzőbb lízingtárgy, valószínűleg azért, mert az

²⁰⁸ NAV tájékoztató az ingatlanértékesítés Áfa törvény szerinti teljesítési időpontjáról. [AVÉ 2011/7.]

²⁰⁹ Áfa tv. 10. § a) pont.

²¹⁰ HÉa Irányelv 14. cikk (2) bekezdés b) pont szerint termékértékesítés a termék olyan szerződés alapján történő birtokbaadása, amely a termék határozott időre szóló bérletéről vagy részletvételéről szól, azzal a kikötéssel, hogy a tulajdonjogot legkésőbb az utoljára esedékes részlet kiegyenlítésével szerzik meg.

²¹¹ Ptk. 6:227. § (1) bekezdés

²¹² FÖNYINÉ KAZARECZKI Andrea, TOLNAI Ildikó i. m. 3.3.1.1. fejezet.

ingatlanok sok vállalkozás életében kiemelt jelentőséggel bírnak, mind az értékük, mind a tartósságuk miatt.²¹³ Az üzleti életben elterjedt a lízingszerződés számos válfaja (operatív lízing, visszlízing, allízing), ugyanakkor²¹⁴ ezen fajták közül a Ptk. csak a pénzügyi lízinget szabályozza. E Ptk. szerinti, pénzügyi lízingre vonatkozó fogalom²¹⁵ szerint a pénzügyi lízingszerződés alapján a lízingbeadó a tulajdonában álló dolog vagy jog (lízingtárgy) határozott időre történő használatba adására, a lízingbe vevő a lízingtárgy átvételére és lízingdíj fizetésére köteles, ha a szerződés szerint a lízingbe vevő a lízingtárgy gazdasági élettartamát elérő vagy azt meghaladó ideig való használatára, illetve – ha a használat időtartama ennél rövidebb – a szerződés megszűnésekor a lízingtárgy ellenérték nélkül vagy a szerződéskötéskori piaci értéknél jelentősen alacsonyabb áron történő megszerzésére jogosult, vagy a fizetendő lízingdíjak összege eléri vagy meghaladja a lízingtárgy szerződéskötéskori piaci értékét. Ennek megfelelően pénzügyi lízing esetében lényegében arról van szó, hogy a lízingbeadó tulajdonosi pozíciója nem csupán a szerződés megkötésekor, hanem a szerződés teljes tartama alatt fennáll, ugyanakkor a lízingbeadó a lízingtárgyat köteles a lízingbe vevő használatába adni.

A pénzügyi lízing esetén a lízingbe vevő célja, hogy a lízingtárgynak gazdasági értelemben a tulajdonosává váljon, azaz jogot szerezzen arra, hogy a lízingtárgyat annak teljes gazdasági élettartama alatt használhassa, vagy arra, hogy a lízingtárgy tulajdonjogát a jogviszony lejártakor maradványértéken megszerezhesse.²¹⁶

A lízing áfa szempontú megítélése, annak termékértékesítésként vagy szolgáltatásnyújtásként történő minősítése, visszatérően felmerülő jogértelmezési kérdés. A szakirodalomban gyakorta megfogalmazott vélekedés²¹⁷ (és hatósági értelmezés) szerint pénzügyi lízing esetében szükségeszerű, hogy a tulajdonjogot az átvevő legkésőbb az utoljára esedékes részlet kiegyenlítésével megszerezze. Amennyiben a tulajdonjog nem száll át, a lízingbeadó nem termékértékesítést, hanem szolgáltatásnyújtást valósít meg. Fontos kiemelni ugyanakkor, hogy e megfogalmazást némiképp árnyalják az Európai Bíróság elmúlt időszakban hozott döntései.

²¹³ ANTRETTTER Erzsébet: Az ingatlanlízing áfa megfontolásai - I. rész. *Áfa kalauz*, 2024/7-8. 1. fejezet.

²¹⁴ CSEHI Zoltán (szerk.): *2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja*. Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., 2021. 2057. oldal.

²¹⁵ Ptk. 6:409. §-a.

²¹⁶ GÁRDOS Péter, VÉKÁS Lajos (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez*. A Ptk. 6:409. §-ához fűzött kommentár.

²¹⁷ UJVÁRI Katalin: A lízing áfajogi kérdései. *Adó szaklap*, 2020/14. 1. fejezet.

Az egyik ügyben²¹⁸ az Európai Bíróság az IAS 17 nemzetközi számviteli standardre²¹⁹ való hivatkozással megállapította, hogy különbséget kell tenni az operatív és a pénzügyi lízingszerződés között, mivel ez utóbbit az eszköz tulajdonlásával járó összes kockázatnak és haszonnak a lízingbe vevőre történő átruházása jellemzi. Az Európai Bíróság kiemelte ugyanakkor, hogy a pénzügyi lízingnek való minősítéshez szükséges megvizsgálni a szerződéses konstrukció minden releváns elemét, különös tekintettel arra, hogy a felek milyen módon rendezték a tulajdonjog átszállását a szerződés lejártával, vagy, hogy a lízingbe vevő által fizetendő részletek aktualizált értéke gyakorlatilag azonos-e a termék forgalmi értékével. Az Európai Bíróság értelmezése szerint tehát a lízingügylet termékértékesítésként történő minősítéséhez nem szükséges a formális tulajdonjog átszállása, elegendő, ha a lízingbeadó gazdasági szempontból kvázi tulajdonosi helyzetbe hozza a lízingbe vevőt.²²⁰ Egy másik ügyben²²¹ egy olyan szerződés képezte az Európai Bíróság vizsgálatának a tárgyát, amelyben a bérleti időszak lejártakor a bérlő a járművet megvásárolhatta abban az esetben, ha megfizeti a jármű vételének időpontjában várható átlagos értéknek (a kérdést előterjesztő bíróság által szolgáltatott példákban ez az összeg az eredeti ár 42%-a és 48%-a között mozgott) megfelelő végösszeget („optional purchase payment”), azzal, hogy a részletek összege a gépjármű maradványértékének felel meg. Az ügyben eljáró főtanácsnok indítványa²²² szerint a Hés Irányelv 14. cikk (2) bekezdés b) pontja (azaz a vonatkozó Hés Irányelvi szabály) esetében a jogalkotó szándéka az volt, hogy ezen rendelkezés hatálya alá vonja az olyan szerződéseket, amelyek a tulajdon átruházását eredményezik, még akkor is, ha ezen átruházásra a termék (jövőbeli) vevő részére való átadásának időpontjánál későbbi időpontban kerül sor. Ebből kifolyólag – a főtanácsnok indítványa szerint – e pont hatálya alá csak azok a lízingszerződések tartoznak, amelyek esetében biztos, hogy a szerződésben meghatározott időtartam lejártával a tulajdonjog átszáll a lízingbe vevőre. Ettől eltérően az Európai Bíróság e szerződés megítélése kapcsán úgy foglalt állást, hogy az akkor minősül termékértékesítésnek, ha a szerződés pénzügyi feltételeire tekintettel megállapítható, hogy a szerződés lejártakor a vételi opció gyakorlása jelenti a bérlő egyetlen és szűkebb gazdasági választását.

Mindezekből tehát az a következtetés vonható le, hogy a lízingügyletek termékértékesítésként (Áfa tv. 10. § a) pont) vagy szolgáltatásnyújtásként történő minősítése során kiemelt

²¹⁸ C-118/11. sz. ügy Eon Aset Menidjunt [ECLI:EU:C:2012:97].

²¹⁹ IAS (International Accounting Standard) 17 a lízingre vonatkozó (IFRS) nemzetközi számviteli standard.

²²⁰ BARTA Bence: Termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás elhatárolása az EU bírósági ítéletek tükrében. *Adó szaklap*, 2018/7. 4.3. fejezet.

²²¹ C-164/16. sz. ügy Mercedes-Benz Financial Services UK Ltd. [ECLI:EU:C:2017:734]

²²² C-164/16. sz. ügy Mercedes-Benz Financial Services UK Ltd. [ECLI:EU:C:2017:414] főtanácsnoki indítvány

figyelemmel szükséges eljárni. Nem elegendő annak a vizsgálata, hogy a futamidő végén automatikus-e a tulajdonszerzés, az is vizsgálendő, hogy a futamidő végén a lízingbe vevő gazdasági szempontból valós döntési pozícióban lesz-e a lízingtárgy megvétele kapcsán. Amennyiben nem, az ügylet termékértékesítésként kezelendő. Amennyiben igen, amely helyzet az ún. operatív lízing esetében áll fenn, az ügylet nem termékértékesítésnek, hanem szolgáltatásnyújtásnak minősül.

A fentiek kapcsán értelemszerűen kérdésként merül fel annak a helyzetnek a kezelése is, amikor a felek a birtokbaadásakor az ügyletet termékértékesítésként kezelték, de aztán később bármely okból, az eredeti céltól eltérően nem valósul meg a tulajdonátruházás (azaz a birtokbaadás után tulajdonátruházás mégsem történik), például mert a vevő a lízingdíjat nem fizeti meg. A hatóság értelmezése szerint pénzügyi lízingszerződés megszüntetése esetén – tekintettel arra, hogy bizonyos részletek a szerződés megszűnése előtt már megfizetésre kerültek – az adó alapját a felek által használati ellenértékként elismert összeg figyelembevételével kell korrigálni.²²³ Ennek megfelelően a helyesbítés eredményeként kiszámított módosított ellenérték tipikus esetben a szerződés megszüntetéséig kifizetett vételár-részletek összege lesz, amelyet a felek megállapodása alapján módosít(hat) másik oldalról az eszköz használat közbeni avulásból adódó értékcsökkenés.²²⁴

4.1.3. Építési-szerelési munkával létrehozott ingatlan átadása (Áfa tv. 10. § d) pont)

Az Áfa tv. 10. § d) pontja szerint termék értékesítésének minősül az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre. E tényállást a HÉA Irányelv nem tartalmazza, csak annyiban érinti, hogy lehetőséget biztosít a tagállamoknak arra, hogy bizonyos építési munkák elvégzését termékértékesítésnek tekinthessék a tagállami jogszabályban.²²⁵ Az Áfa tv. e lehetőséggel élve termékértékesítésként adóztatja az építési szerződés alapján történő ingatlan (ingatlanrész) átadásokat (amelyek egyébként szolgáltatás jellegűek) még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a megrendelő bocsátotta

²²³ Áfa tv. 77. § (2) bekezdés a) pont.

²²⁴ 2007/20. Adózási kérdés - zárt végű lízingszerződés megszűnése, zárt végű lízing átvállalása [PM Forgalmi adók, vám és jövedéki főosztály 18898/1/2006. - Adójogi főosztály 8990312569; AEÉ 2007/2.].

²²⁵ HÉA Irányelv 14. cikk (3) bekezdés.

rendelkezésre.²²⁶ Ezen eset a gyakorlatban jellemzően akkor valósul meg, amikor egy vállalkozási (építési) szerződés keretében a vállalkozó (generálkivitelező) abban állapodik meg a megrendelőjével, hogy a részére, a szerződésben meghatározott paraméterekkel rendelkező ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlant épít fel és ad át.²²⁷

A tényállás értelmezése kapcsán a gyakorlatban problémát jelent annak a meghatározása, hogy mely munka minősül építési-szerelési munkának, illetve ennek eredményeképpen létrehozottnak. Az e tekintetben elérhető hatósági álláspont²²⁸ szerint építési-szerelési munka alatt a nyelvtani, illetve köznapi értelemben vett olyan építési és szerelési munkálatok értendők – a technológiai szerelést is ideértve – amelyek az ingatlan létrehozására, illetve elkészítésére irányulnak, azaz nem az adott szerződés Ptk. szerinti minősítése (vállalkozási szerződés stb.) az irányadó. Ebből kifolyólag megállapítható, hogy a szerződés jellegének minősítésekor a munkálatok mibenléte vizsgálendő és nem a szerződés Ptk. szerinti besorolása. Az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti termékértékesítések esetében kiemelendő, hogy azok nem egy adott – akár az ingatlan egészének a létrehozását eredményező – munkának az elvégzésére, hanem a jogosult által megrendelt, újonnan létrehozott ingatlannak a jogosult részére történő átadására irányulnak. Ennek megfelelően nem bír relevanciával az a tény, hogy a teljesítésre kötelezett adóalany a munkálatok egy részének vagy egészének az elvégzésével más adóalanyokat, illetve alvállalkozókat bíz meg, tekintettel arra, hogy azok nem a jogosult részére teljesítenek.²²⁹

A fentiek szerint a fogalom részét képezi az „ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő” kitétel is. Nem tartalmaz ugyanakkor a jogszabály iránymutatást annak a megítélésére, hogy milyen jellegű bejegyzésre van szükség az ingatlan-nyilvántartás vonatkozásában. Egyik esetben az képezte a Kúria vizsgálatának a tárgyát, hogy egy terményszárító átadása esetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlan feltétele teljesül-e.²³⁰ A Kúria megállapítása szerint a vizsgálat tárgyát képező terményszárító egy különleges rendeltetésű építmény, amely egy olyan ingatlanon (földterületen) került elhelyezésre, melynek tulajdonosa azonos a terményszárító tulajdonosával, és amely ingatlan már az ingatlan-nyilvántartásban szerepel. Ebből kifolyólag a létrehozott különleges rendeltetésű terményszárító ilyen módon osztja az „alapföld” jogi sorsát, az nem minősül olyan „önálló ingatlannak”, amely miatt az ingatlan-nyilvántartásba akár

²²⁶ FEJES Eszter, MAGONY Krisztina i. m. 2.5. fejezet.

²²⁷ FARKAS Petra: Építőipar az áfában III.: Generálkivitelező általi ingatlanértékesítés. *Áfa kalauz*, 2022/9. 1. fejezet.

²²⁸ BODA Péter: Az építőipar és az áfa - II. rész. *Adó szaklap*, 2022/1-2. 2. fejezet.

²²⁹ BODA Péter (2022/1-2.) i. m. 2. fejezet.

²³⁰ Kúria Kfv. 35.425/2011/4.

a bejegyezhető tények körébe is bejegyzésre lenne köteles. Az ügyben felmerült ingatlan-nyilvántartási térképen történő feltüntetés nem jelent ingatlan-nyilvántartási bejegyzést az ingatlanjog fogalomrendszerében. Ennek megfelelően a Kúria úgy határozott, hogy a szárító összeszerelésével nem jött létre „épület”, azaz nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető ingatlan. Vagyis a Kúria értelmezése szerint önmagában az a tény, hogy egy épület feltüntetésre kerül az ingatlan-nyilvántartási térképen, nem eredményezi „az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő” feltétel teljesülését.

Egy 2022-ben megjelent adóhatósági értelmezés ugyanakkor jóval kiterjesztőbb értelmezést²³¹ képviselt. Az adóhatóság állásfoglalása szerint az Áfa tv. 10. § d) pontja alkalmazásában „ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlannak” minősülnek egyrészt azok az ingatlanok, amelyeket az ágazati jogszabályok szerint az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként kell bejegyezni, másrészt pedig azok az ingatlanok, épületek, építmények, amelyekre vonatkozóan az ágazati jogszabályok szerint az ingatlan-nyilvántartásban valamilyen módon (például az ingatlan-nyilvántartási térképen) adatokat kell szerepeltetni, függetlenül attól, hogy ez utóbbi ingatlanokat, épületeket, építményeket önálló ingatlanként be kell-e jegyezni, vagy sem. Önmagában az a körülmény, hogy az ágazati jogszabályok által előírt kötelezettség ellenére a bejegyzés nem történik meg, az ingatlanoknak „az ingatlan nyilvántartásban bejegyzendő ingatlanként” történő minősítését nem befolyásolja. Vagyis, az adóhatóság értelmezése szerint, ha az adott vezetékek, nyomvonalak, egyéb építmények az ingatlan-nyilvántartás bármely részében (ideértve az ingatlan-nyilvántartási térképet is) feltüntetésre kerülnek, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő kitétel teljesül.²³²

Az adóhatóság egy eseti ügyben kiadott állásfoglalásában e feltétel kapcsán azt vizsgálta, hogy a megrendelő és a vállalkozó közötti ügyletek keretében a korábban már felépített és az ingatlan-nyilvántartásban már bejegyzett irodaházat, társasházat ha teljesen nem bontják le, illetve a kérdéses épületek egyes meglévő részeit felhasználják, illetve megtartják, és az ügyletek teljesítése folytán feltételezhetően nem valósul meg ingatlan létrehozatala, illetve újonnan létrehozott ingatlan átadása, az eredményezi-e a tényállás megvalósulását. A hatóság e tekintetben úgy foglalt állást,²³³ hogy önmagában azon tény miatt, hogy az épületek rendeltetési módjának, illetve albetétek számának változásával összefüggésben az ingatlan-

²³¹ „Ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan” értelmezése az Áfa tv. 10. § d) pontja alkalmazásában. *Adó szaklap*, 2022/7.

²³² FEJES Eszter, MAGONY Krisztina i. m. 2.5. fejezet.

²³³ A NAV Központi Irányítás Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 4315491587 iktatószámú állásfoglalása.

nyilvántartásban adatokat kell szerepeltetni, az épületek még nem minősíthetők az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlanoknak.

4.1.4. Saját vállalkozásban előállított ingatlan ingyenes átadása (Áfa tv. 11. § (1) bekezdése)

A fent hivatkozott esetkörök (Áfa tv. 9. § (1) bekezdés és 10. § a) és d) pontok) megvalósulásának előfeltételét képezi az ellenérték, azaz az értékesítésre, átadásra ellenérték fejében szükséges, hogy sor kerüljön. Ellenérték alatt az Áfa tv. fogalommeghatározásából²³⁴ adódóan bármilyen vagyoni előny értendő, ideértve a meglévő követelés mérséklésére elismert vagyoni értéket is, de ide nem értve a kártérítést. Az esetek jelentős részében egyszerű megítélni az adott ügylet ellenértékes jellegét (például egy klasszikus ingatlan adásvétel esetén), ugyanakkor, bizonyos esetekben problémát jelenthet e kérdés eldöntése. Az Európai Bíróság következetes gyakorlata²³⁵ szerint ellenértékről abban az esetben lehet beszélni áfa szempontból, ha a termékértékesítésért cserébe vagyoni előnyről van szó, azzal, hogy közvetlen kapcsolatnak (ok-okozati összefüggésnek) szükséges fennállnia a nyújtott szolgáltatás és az ellenérték között a felek között fennálló kötelmi jogviszony alapján.

Mindazonáltal, amint arra utaltam az Áfa tv. hatálya alá tartozó tényállás valósulhat meg bizonyos esetekben akkor is, ha az ügyletre ellenérték nélkül (ingyenesen) kerül sor. Az e kategóriába tartozó tényállások általános jellemzője, hogy az ügylet tárgyát képező beszerzés, illetve az ügylet megvalósításához történt beszerzés előzetesen felszámított forgalmi adóját az adóalany levonhatta, mert például az adó levonásának időpontjában az adóalany szándéka az volt, hogy a beszerzett terméket, illetve igénybe vett szolgáltatást az adófizetési kötelezettséggel járó ügylete megvalósításához használja fel, vagy pedig a beszerzett termék, igénybe vett szolgáltatás egy ideig valóban az adóalany adóköteles tevékenységét szolgálta, azonban utóbb mégis ingyenesen fog hasznosulni.²³⁶

Az ingyenes, de az Áfa tv. hatálya alá tartozó termékértékesítési tényállásokat az Áfa tv. 11. §-a tartalmazza, helyütt az Áfa tv. 11. § (1) bekezdésére térek ki, mivel jellemzően e rendelkezés

²³⁴ Áfa tv. 259. § 6. pont.

²³⁵ Ld. e vonatkozásban: C-16/93. sz. ügy Tolsma [ECLI:EU:C:1994:80], C-2015/94. sz. ügy Mohr [ECLI:EU:C:1996:72], C-40/09. sz. ügy Astra-Zeneca UK Ltd. [ECLI:EU:C:2010:450].

²³⁶ SIKE Olga (szerk.): *Az általános forgalmi adóról szóló törvény egységes szerkezetben magyarázatokkal 2012.* Saldo, Budapest, 2012. I. fejezet.

bír ingatlan relevanciával. Az Áfa tv. 11. § (1) bekezdése értelmében ellenérték fejében teljesített termékértékesítés az is, ha az adóalany a terméket vállalkozásából véglegesen kivonva, azt saját vagy alkalmazottai magánszükségletének kielégítésére vagy általában, vállalkozásától idegen célok elérésére ingyenesen felhasználja, illetőleg azt más tulajdonába ingyenesen átengedi, feltéve, hogy a termék vagy annak alkotórészeinek szerzéséhez kapcsolódóan az adóalanyt egészben vagy részben adólevonási jog illette meg.

A fentiek alapján az ingyenes ingatlanátadás akkor eredményez adófizetési kötelezettséget, ha az adóalany az ingatlan

- (i) tulajdonoskénti rendelkezési jogát véglegesen átadja vagy
- (ii) tulajdonoskénti rendelkezési jogát nem adja át ugyan, de elkezd saját vagy alkalmazottai magánszükségleteire, vagy egyéb vállalkozásidegen célokra használni,

feltéve (mindkét esetben), hogy a korábban az ingatlan beszerzésével, építésével összefüggésben felmerült előzetesen felszámított adó levonható volt. Szükséges kiemelni, hogy az „egészben vagy részben adólevonási jog illette meg” fordulat azt jelenti, hogy az ingyenes ügyletek esetében nem a ténylegesen gyakorolt adólevonás, hanem már annak lehetősége megteremti az adóztathatóságot, tehát az adófizetési kötelezettség abban az esetben is fennáll, ha az adóalany nem él az egyébként őt megillető adólevonási joggal.²³⁷

A termékértékesítés eddig vizsgált egyes tényállásai kapcsán az Áfa tv. és a HÉA Irányelv között összhangot láthattunk. Kiemelendő ugyanakkor, hogy ezen tényállás kapcsán a két jogforrás szövege nem teljes mértékben egyezik és ez az Európai Bíróság és az adóhatóság értelmezésével kapcsolatos különbözőséget is eredményez. A HÉA Irányelv vonatkozó, 16. cikke szerint ellenérték fejében történő termékértékesítésnek minősül, ha a terméket az adóalany a saját vállalkozásából személyes szükségletei, alkalmazottainak szükségletei kielégítése végett, ingyenes juttatásként, vagy általában vállalkozásidegen célokra vonja ki, ha a kérdéses termék vagy annak alkotórészei vonatkozásában a HÉA teljesen vagy részben levonható volt. Az uniós szabályozás szerint tehát az ingyenes termékértékesítés levonható adó esetében is csak akkor adóztatható, ha az ingyenesen átadott terméket kivonják a gazdasági, vállalkozási tevékenységből.²³⁸ (Ezt az értelmezést igazolja az Európai Bíróság nemrégiben

²³⁷ FARKAS Petra (2021/8-9.) i. m. 1.1. fejezet.

²³⁸ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2024) i. m. 153-154. oldal.

hozott döntése²³⁹ is.) A magyar szabályozás ugyanakkor nem ezt követi, illetve a nyilvánosan elérhető adóhatósági tájékoztatóban sem ez az értelmezés szerepel. Az adóhatóság értelmezése²⁴⁰ úgy szól, hogy az Áfa tv. 11. § (1) bekezdését alkalmazni szükséges olyan ingyenes termékátadás vonatkozásában is, amikor az ingyenes termékátadásra nem vállalkozásidegen célból kerül sor, feltéve, hogy a levonási jogra és a végleges jellegű kivonásra vonatkozó törvényi előírás teljesül (másként megfogalmazva nem döntő jelentőségű önmagában, hogy az ingyenes átadás vállalkozásidegen céllal történt-e vagy sem). A hazai szabályozás, illetve hazai gyakorlat ezzel összefüggésben álláspontom szerint felülvizsgálandó az uniós joggal, illetve értelmezéssel összhangban.

4.1.5. Ingatlanértékesítés jogszabályi rendelkezés, bírósági és más hatósági határozat alapján, illetve árverés útján

Az Áfa tv. 16. §-a alapján a termék értékesítésére, szolgáltatás nyújtására nincs befolyással, ha az szerződéskötés, jogszabályi rendelkezés, bírósági és más hatósági határozat (végzés) alapján, illetőleg árverés útján történik. E rendelkezésből az következik, hogy az adóztathatóság szempontjából közömbös, hogy az adóalany saját akaratából, vagy jogszabály, más hatósági határozat alapján értékesít terméket, vagy nyújt szolgáltatást.²⁴¹ Ebből következően látszik, hogy az Áfa tv. nem tartotta meg azon Régi Áfa tv. szerinti rendelkezést,²⁴² amely szerint mentesülnek az áfa fizetési kötelezettség alól a törvényi kötelezettségen, vagy kormányrendeleten alapuló ellenérték nélküli termékátadások, szolgáltatásnyújtások.

E szabály kapcsán megjegyzendő, hogy a Magyarország Alaptörvénye által, illetőleg az annak felhatalmazása alapján megalkotott jogszabály alapján közhatalom gyakorlására jogosított személy, szervezet által ellátott közhatalmi tevékenység nem minősül gazdasági tevékenységnek és nem eredményez adóalanyiságot.²⁴³ Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a közhatalmi jelleg csak a közvetlen közhatalmi jogosítványgyakorlás esetén állapítható.²⁴⁴ Utóbbi jelentőséggel bírhat az Áfa tv. hivatkozott 16. §-ának értelmezése során

²³⁹ C-528/19. sz. ügy Mitteldeutsche Hartstein-Industrie AG [ECLI:EU:C:2020:712].

²⁴⁰ 57/2014. Adózási kérdés - [Nemzetgazdasági Minisztérium NGM/14284-3/2014. Fogasztási és Forgalmi Adók Főosztály, Nemzeti Adó- és Vámhivatal 3156685077 Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály].

²⁴¹ FEJES Eszter, MAGONY Krisztina i. m. 4. fejezet.

²⁴² Régi Áfa tv. 7. § (3) e) pont.

²⁴³ Áfa tv. 7. § (1) bekezdés.

²⁴⁴ Ld. e vonatkozásban például: 59/1991. (XI. 19.) AB határozat és 34/1994. (VI. 24.) AB határozat.

is lévén a jogszabályon, hatósági határozaton alapuló átadások adott esetben közhatalom gyakorlás keretében is valósulhatnak meg.

Az e pont alá tartozó jellemző termékértékesítési tényállások a kisajátítás, illetve az árverés keretében történő ingatlanértékesítés. Amint az ismert, kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg,²⁴⁵ míg árverés esetében valamely vagyontárgyat (adott esetben ingatlan) értékesítésére kerül sor a végrehajtásra irányadó jogszabályok alapján. Mind a kisajátításnak, mind a végrehajtás keretében történő értékesítésnek kiemelkedő jelentőséget ad, hogy az a tulajdonos akarata ellenére történik,²⁴⁶ ugyanakkor láthatjuk, hogy e körülmény az Áfa tv. szerinti minősítést nem befolyásolja.

A kisajátítás kapcsán felmerülhetne e tevékenység közhatalmi tevékenységként történő minősítése (lévén a kisajátítás esetében a tevékenység közhatalmi jellegű) és ezáltal annak a megállapítása, hogy e tevékenység nem eredményez gazdasági tevékenységet, illetve adóalanyiságot áfa szempontból. Mindazonáltal, e kérdést az Áfa tv. 7. § (3) bekezdése rendezi, amikor kimondja, hogy a tulajdon kisajátítása (és egyéb az Áfa tv. 2. számú mellékletében felsorolt tevékenységek) nem minősülnek közhatalmi tevékenységnek. Ebből kifolyólag az ingatlan kisajátításra az Áfa tv. általános rendelkezései (azaz az Áfa tv. 16. §-a és 9. §-a) érvényesülnek. Azaz e körbe tartozó tényállások helyes megítélése érdekében szükséges figyelembe venni a kisajátítás tárgyát képező ingatlan áfarendszerbeli minősítését is. Ez alatt azt kell érteni, hogy abban az esetben, amennyiben a kisajátított ingatlan áfa szempontból építési teleknek vagy új ingatlannak minősül, annak kisajátítása (ahogyan annak hagyományos úton való értékesítése is) kötelezően adóköteles körbe tartozik. Abban az esetben azonban, ha a kisajátított ingatlan régi ingatlannak tekinthető áfa szempontjából, annak kisajátítása adómentes lesz, kivéve akkor, ha maga az értékesítést végző adóalany az adóhatósághoz benyújtott előzetes nyilatkozatával adókötelessé teszi az ilyen típusú ingatlanokra vonatkozó értékesítéseit. Ilyen esetekben a kisajátítás mint jogszerű károkozás fejében az eladó kártalanításra jogosult, amely jogcímen kapott összeget – ellentétben a kártérítéssel, amelyet az Áfa tv. az ellenérték fogalom alóli kivételként nevesít – ellenértéknek kell tekinteni.²⁴⁷

²⁴⁵ Ptk. 5:43. § (1) bekezdés.

²⁴⁶ FÖNYINÉ KAZARECZKI Andrea, TOLNAI Ildikó i. m. 2.3. fejezet.

²⁴⁷ VÁRADI Adrienn: A közhatalmi tevékenység az áfában. *Adó szaklap*, 2021/10. 3.2.2. fejezet.

E tényállás kapcsán azt is szükséges aláhúzni, hogy az Áfa tv. tárgyi hatálya alá tartozó ügylet csak abban az esetben valósul meg, ha az értékesítő áfa szempontból adóalanynak minősül. Ebből kifolyólag, ha az értékesítő (nem adóalany) magánszemély (amely gyakori eset például termőföldet érintő kisajátítások vagy árverések esetén), az ügylet természetesen nem minősül termékértékesítésnek és így áfa kötelezettséget sem eredményez, annak ellenére, hogy az értékesítésre, átadásra egyébként jogszabály vagy hatósági, bírósági döntés alapján kerül sor. Kiemelendő még, hogy – az adóhatóság állásfoglalása szerint – az Áfa tv. alkalmazásában az e pont alá termékértékesítést minden esetben az adós teljesíti az árverési vevő felé, azaz az adós és az árverési vevő között jön létre adóztatható tényállás. Az általános forgalmi adó szempontjából az árverés szervezője sosem tekinthető úgy, mint aki saját nevében teljesíti az értékesítést.²⁴⁸ Az adóalanyként minősítést ezáltal az adós vonatkozásában szükséges elvégezni.

4.1.6. Az ingatlanértékesítéshez kapcsolódó egyes további sajátos esetkörök (ingatlanapport, üzletág-értékesítés)

Az Áfa tv. 17-18. §-ai az ingatlanértékesítéshez kapcsolódó sajátos esetköröket, illetve adókezelést tartalmaznak.

4.1.6.1. Ingatlanapport

Az egyik ilyen eset az ingatlanapportot érinti. Az Áfa tv. vonatkozó, 17. § (1) bekezdése szerint ugyanis nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás, ha az adóalany a terméket, vagyoni értékű jogot nem pénzbeni betétként, hozzájárulásként (a továbbiakban együtt: apport) bocsátja rendelkezésre feltéve, hogy további feltételek is teljesülnek.

Az apportra vonatkozó különös rendelkezések a HÉA Irányelv 19. cikkében foglaltakon alapulnak, amely szerint a vállalkozás vagyonának egészben vagy részben történő átruházását – akár ellenérték fejében, akár ingyenesen, akár apportként történő bevitellel – a tagállamok úgy tekinthetik, mintha nem történt volna termékértékesítés, és az átruházás kedvezményezettjét az átruházó jogutódjának tekintik. Ezzel összefüggésben a HÉA Irányelv

²⁴⁸ 45/2008. Adózási kérdés - az adóhatósági végrehajtási eljárás során történő értékesítések áfa-rendszerbeli kezelése [PM Forgalmi adók, Vám és jövedéki főosztály 5019/1/ 2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 1559455644].

rögzíti azt is, hogy a tagállamok azokat az intézkedéseket is megtehetik, amelyek szükségesek annak elkerüléséhez, hogy a cikk alkalmazása lehetővé tegye az adócsalást vagy adókikerülést.

Mivel az Áfa tv. csak említi, de nem rendelkezik az apport, illetve a vagyoni értékű jog meghatározásáról, illetve külön definíciót sem tartalmaz, ezért e fogalmak értelmezése során szükségszerűen a polgári jogi rendelkezésekből kell kiindulni. A Ptk. szerint²⁴⁹ a tag által a jogi személy rendelkezésére bocsátott vagyon pénzből (pénzbeli vagyoni hozzájárulásból) és nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból állhat, azzal, hogy nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként a tag dolog tulajdonjogát vagy vagyoni értékű jogot ruházhat át a jogi személyre. Figyelemmel arra, hogy az ingatlan a már korábban bemutatott szempontrendszer szerint dolognak minősül, az ingatlan vitathatatlanul képezheti apport tárgyát.

A fenti fogalommeghatározás alapján ingatlan apportja esetében arról van szó, hogy a tag dolog (ingatlan) tulajdonjogát ruházza át a jogi személyre, azaz birtokba vehető dolog tulajdonjogának átruházására kerül sor. Ebből kifolyólag ez esetben főszabály szerint termékértékesítés valósul meg²⁵⁰ a korábban részletesen tárgyalt Áfa tv. 9. § (1) bekezdésének megfelelően. Mindazonáltal láthatjuk, hogy az Áfa tv. 17. § (1) bekezdése szerinti szabály bizonyos feltételek teljesülése esetén lehetővé teszi, hogy ezen apport ne minősüljön az Áfa tv. értelmében vett termékértékesítésnek vagy szolgáltatásnyújtásnak.

Az említett további feltételeket az Áfa tv. 18. § (1) és (2) bekezdései tartalmazzák. Az Áfa tv. 18. § (1) bekezdés szerint a szerzőnek a következő feltételeknek kell egyidejűleg megfelelnie:

- (i) a szerzéskor vagy annak közvetlen következményeként belföldön nyilvántartásba vett adóalany legyen;
- (ii) kötelezettséget vállal arra, hogy a szerzéshez és a szerzett vagyonhoz fűződő, az e törvényben szabályozott jogok és kötelezettségek a szerzéstől kezdődően jogutódként őt illetik és terhelik; és
- (iii) sem a szerzéskor, sem azt követően nincs olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amely természeténél fogva összeegyeztethetetlen lenne a (ii) pontban említett kötelezettségek teljesítésével, vagy annak csorbítására lenne alkalmas.

²⁴⁹ Ptk. 3:10. §-a.

²⁵⁰ RÁKOSA Melinda: Apport és áfa. *Adó szaklap*, 2021/5. 2.1. fejezet.

Az Áfa tv. 18. § (1) bekezdés fenti (i) pontja szerint a szerzőnek a szerzéskor vagy annak közvetlen következményeként belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak kell, hogy minősüljön. Ennek megfelelően a tárgyi hatályon kívüli kezelés csak abban az esetben jöhet szóba, ha a szerző belföldi adóalany. A szerzés közvetlen következményeként fordulat kapcsán annyi megjegyzendő, hogy az feltehetően arra utal, hogy az apporttal történő társaság alapítás esetén is alkalmazható e szabály, ilyen esetben ugyanis lényegében arról van szó, hogy a szerző az apport folytán, azzal összefüggésben jön létre (az apport következményeként válik belföldön nyilvántartásba vett adóalannyá). A fenti (ii) pontra tekintettel az apport útján szerzett vagyon, vagyoni értékű jog tekintetében a szerzőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a szerzéshez, illetőleg a szerzett vagyonhoz fűződő, az Áfa tv.-ben szabályozott jogok és kötelezettségek a szerzéstől kezdődően jogutódként őt illetik és terhelik. A szerző kötelezettségvállalása az Áfa tv. eltérő rendelkezése hiányában bármely módon történhet, azzal, hogy a kötelezettségvállalás tényét az érintett adóalanyoknak az elévülési időszakon belül igazolni kell tudniuk annak alátámasztásául, hogy az Áfa tv. 17. § (1) bekezdése alkalmazására jogszerűen került sor.²⁵¹ A fenti (iii) pont azt a feltételt is támasztja, mely szerint a szerzőnek sem a szerzéskor, sem azt követően nem lehet olyan, az Áfa tv.-ben szabályozott jogállása, amely természeténél fogva összeegyeztethetetlen lenne a (ii) pontban említett kötelezettségek teljesítésével, vagy annak csorbítására lenne alkalmas. E feltétel vizsgálata számos kérdést felvet, lévén nincs név szerint meghatározva, hogy melyek azok az Áfa tv. szerinti jogállások, amelyek nem egyeztethetők össze a (ii) pont szerinti kötelezettségek teljesítésével. Kérdésként merült fel a gyakorlatban például annak a helyzetnek a megítélése, hogy összeegyeztethetetlen jogállásnak minősül-e, ha a szerző társaság az ingatlanhasznosítás kapcsán nem élt az Áfa tv. 88. §-a szerinti adókötelessé tétellel, valamint az apportként megszerzett ingatlant adólevonásra nem jogosító tevékenységhez használja. Az adóhatóság e vonatkozásban kiadott állásfoglalása²⁵² szerint, ha a szerző társaság csak adómentes ingatlan bérbeadást (ún. tárgyi adómentes tevékenységet) folytat, az nem eredményez a számára olyan jogállást, amely az apport tárgyi hatályon kívüli kezelését kizárná. A feltétel teljesülésének kizárását ezáltal az jelenti, ha az adóalany egész jogállása nem adólevonásra jogosító. Ilyen adólevonásra nem jogosító és összeegyeztethetetlen jogállásnak ezáltal az alanyi adómentesség, a kompenzációs felárra jogosító mezőgazdasági tevékenység (vagy korábban az eva-alanyiság választása) minősül.²⁵³ E vonatkozásban kiemelendő, hogy abban az esetben, ha bármelyik – az előbb

²⁵¹ KOVÁCS-KOZMA Zsuzsanna: Apport az áfában. *Adó szaklap*, 2018/7. 2. fejezet.

²⁵² Nemzeti Adó- és Vámhivatal Központi Irányítás Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály, 4326464552 iktatószámú tájékoztatása.

²⁵³ CSÁTALJAY Zsuzsanna (szerk.): *Nagy ÁFA kézikönyv I.* Vezinfó Kiadó Kft., 2016. (CSÁTALJAY 2016b.) 341. oldal.

felsorolt három feltétel – egyike nem teljesül, akkor a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás azonnal beáll. Például az adóalany jogállása alanyi adómentessé válik, bár a szerzések még normál jogállású volt, akkor pótlólagos adófizetési kötelezettsége lesz az apportált vagyon tekintetében.²⁵⁴

Az említett, Áfa tv. 18. § (2) bekezdése szerinti további feltétel (illetve következmény) a tárgyi hatályon kívüli kezelés kapcsán, hogy az apportálót elévülési időn belül egyetemleges felelősség terheli az Áfa tv.-ben kötelezettségek teljesítéséért, amelyek az apport útján megszerzett vagyonhoz fűződően a szerzésig bezárólag keletkeztek. Amint arra utaltam, az apport tárgyi hatályon kívül történő kezelésének a feltétele (ld. fenti (ii) pont), hogy az apportot fogadó kötelezettséget vállaljon a szerzett vagyonnal összefüggésben a szerzést megelőzően az apportálónál és a szerzést követően már az apportot fogadónál keletkező kötelezettségek teljesítéséért és jogosultságok érvényesítéséért. Az említett egyetemleges felelősségi szabály pedig az apportot fogadó mellé kötelezettként rendeli az apportálót is (kiterjesztve ezáltal a felelősségi kört), de csak a szerzésig bezárólag keletkezett kötelezettségek tekintetében.²⁵⁵

Kiemelendő és az apport ekként történő kezelése esetén mindenképpen figyelembe veendő szempont, hogy a törvényi feltételek fennállása esetén az apport útján történő átadás úgy teljesül, mintha nem valósulna meg Áfa tv. hatálya alá tartozó ügylet. Ennek következtében az átvető áfa szempontból jogutódnak tekintendő, így például az átadó adóalanyánál megkezdett tárgyi eszköz figyelési időszaka az átvető adóalanyánál folytatódik.²⁵⁶ Körültekintően szükséges ebből kifolyólag eljárni az ingatlan apport megvalósítása során annak tárgyi hatályon kívüli kezelésének választása esetén.

4.1.6.2. Üzletág-értékesítés

Az apporton túlmenően gyakran érint ingatlanokat az üzletág átruházás (üzletág-értékesítés) tényállása is. Mindazonáltal, az üzletág átruházásának áfa szempontú megítélése több tekintetben is problémát jelent, különösen abból a szempontból, hogy azt egy vagy több ügyletként kell-e kezelni, illetve ezen ügylet(ek) termékértékesítésnek vagy szolgáltatásnyújtásnak minősülnek-e. A termékértékesítésként történő kezelés leginkább abban

²⁵⁴ MOLNÁR Péter: Mi az apport? *Adó online*, 2019. március.

²⁵⁵ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016b) i. m. 341. oldal.

²⁵⁶ KOVÁCS-KOZMA Zsuzsanna i. m. 2. fejezet.

az esetben jöhet szóba, ha birtokba vehető dolgok (eszközök) átadásáról van csak szó, míg ha vannak egyéb elemek is (például: szerződések, követelések), az üzletág-értékesítés leginkább szolgáltatásnyújtásként kezelendő.²⁵⁷ Ebből adódóan az üzletág-értékesítés nem sorolható be egyértelműen sem a termékértékesítés, sem a szolgáltatásnyújtás kategóriájába.

Az üzletág-értékesítés esetét azért említem jelen pontban, mert az Áfa tv. 17. § (4) bekezdése szerint szintén nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás az adóalany általi üzletág-átruházás esetében, feltéve, hogy az a 18. § (1)-(2) bekezdésében és a 18. § (1a) bekezdésben meghatározott feltételek szerint történik, továbbá a szerző az üzletágot a további működtetés céljából szerzi meg.

Az üzletág átruházása esetén a hazai jogalkotó szintén élt a már hivatkozott Héta Irányelv 19. cikke szerinti lehetőséggel, lévén az üzletág esetében a vállalkozás vagyonának legalább részben történő átruházásáról van szó.

Az említett fogalmat (vállalkozás vagyonának része vagy egésze) az Európai Bíróság több alkalommal elemezte döntéseiben. Az Európai Bíróság gyakorlata szerint ahhoz, hogy az átruházott vagyontárgyak összességét üzletágnak tekinthessük, szükséges, hogy azok elegendőek és alkalmasak legyenek az önálló gazdasági tevékenység folytatására. Azt, hogy a vagyontárgyak ezen összességébe ingó, illetve ingatlan javaknak is tartozniuk kell-e, a szóban forgó gazdasági tevékenység jellegére tekintettel kell megítélni. Ha valamely gazdasági tevékenység nem igényli különleges vagy a gazdasági tevékenység folytatásához szükséges, helyhez kötött berendezésekkel felszerelt helyiségek használatát, a vagyonátruházásra ingatlan tulajdonjogának átruházása nélkül is sor kerülhet.²⁵⁸ Megjegyzendő, hogy a törvényhely indokolása²⁵⁹ szerint a törvény arra irányul, hogy megkönnyítse az üzletágak átruházását azzal, hogy ezen átruházások áfa kezelését egyszerűsíti (nem keletkezik áfa fizetési kötelezettség az átadáskor a törvényben előírt feltételek megléte esetén), és elkerüli, hogy az üzletágot megszerző likviditását olyan aránytalan adóösszeg terhelje, amelyet utólag – az előzetesen felszámított áfa levonásával – úgylis visszkap.

²⁵⁷ KISS Máté, KOTÁNCZI Zsófia, PALOTAI Kinga: Az üzletág-átruházás az általános forgalmi adózás rendszerében. *Adó szaklap*, 2021/11. 2. fejezet.

²⁵⁸ C-444/10. sz. ügy Schriever [ECLI:EU:C:2011:724] és C-17/18. sz. ügy Mailat [ECLI:EU:C:2018:1038].

²⁵⁹ Az egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2012. évi CLXXVIII. törvény 113. §-ához fűzött törvényi indoklás.

Az Áfa tv. alapvetően a fent hivatkozott, Európai Bíróság által hozott döntéssel összhangban tartalmazza az üzletág fogalmát.²⁶⁰ E szerint²⁶¹ üzletág a vállalkozás olyan működő egysége, amely szervezeti szempontból függetlenül, a hozzá tartozó vagyonnal alkalmas az önálló gazdasági tevékenység tartós folytatására. Az, hogy egy vállalkozás valamely egysége megfelel-e az Áfa tv. szerinti üzletág fogalomnak, és ezáltal felmerülhet-e az egyszerűsítő szabály alkalmazása, minden esetben külön, önálló vizsgálatot igényel, hiszen attól függően, hogy az adott vállalkozás, vagy annak a vizsgálandó szervezeti egysége milyen tevékenységet végez, más-más elem lehet lényeges a fogalomnak való megfelelés során.²⁶² A szakirodalomban²⁶³ hivatkozott, üzletág fogalom értelmezése kapcsán a Kúria által hozott döntés²⁶⁴ alapján, üzletág átruházás keretében az átvevő egy meghatározott tevékenység folytatásához szükséges valamennyi tárgyi és immateriális eszközt, szerződéseket úgy vesz át, hogy az lehetővé teszi az adott tevékenység teljes körű folytatását, és nincs olyan hiánya, amely ezt ellehetetlenítené. Ki kell emelni azt is, hogy a szakirodalmi értelmezések szerint az üzletágként történő megítélés szempontjából azon körülmény, hogy az átruházónak a szóban forgó üzletágon kívül nincs más üzletága, nem bír relevanciával.²⁶⁵

Ami az üzletág értékesítéshez kapcsolódó sajátos tényállást illeti, láthatjuk, hogy a tárgyi hatályon kívül történő kezeléshez – az apporttal egyezően – az Áfa tv. 18. § (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott konjunktív feltételek teljesülése szükséges. Mindemellett szükséges, hogy az Áfa tv. 18. § (1a) bekezdésben foglalt feltételek is teljesüljenek, amelyek szerint az átvevőnek az üzletág keretében folytatott gazdasági tevékenysége kizárólag adóköteles (vagyis adólevonásra jogosító tevékenység) lehet, valamint további feltétel, hogy amennyiben az átruházásra kerülő vagyontömeg ingatlant (ingatlanrészt) tartalmaz, akkor erre vonatkozóan az üzletágot átruházó adóalany éljen az Áfa tv. 88. §-ában említett választási jogával, vagy az értékesítése az üzletág-átruházás időpontjában az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja hatálya alá tartozzon (azaz az Áfa tv. értelmében új ingatlannak minősüljön). Az üzletágot megszerző adóalanynak ezt a választását legkésőbb azon a napon be kell jelentenie az állami adóhatóságnak, amelyen a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás beállna, ha az üzletág-átruházásra vonatkozó speciális szabály

²⁶⁰ RÁKOSA Melinda: Üzletág-átruházás a forgalmi adózásban. *Áfa kalauz*, 2021/5. 2. fejezet.

²⁶¹ Áfa tv. 259. § 25/A. pont.

²⁶² KISS Máté, KOTÁNCZI Zsófia, PALOTAI Kinga i. m. 3.1. fejezet.

²⁶³ BODOR Mária Zsuzsanna: Az üzletág mint apport. *Gazdaság és Jog*, 2021/5. 27-28. oldal.

²⁶⁴ Kúria Kfv.V.35.293/2016/12.

²⁶⁵ RÁKOSA Melinda (2021/5.) i. m. 2.1. fejezet.

nem lenne alkalmazható.²⁶⁶ ²⁶⁷ E követelmény azon esetre vonatkozik, amikor az ingatlant gazdasági tevékenység keretében hasznosítják, ha ugyanis az ingatlan az adóköteles gazdasági tevékenység végzésének a helyszíne, úgy értelemszerűen az átvevőnek ingatlanhasznosítás hiányában nem kell adókötelessé tételt választania.²⁶⁸

Meg kell jegyezni, hogy sem az ingatlanapport, sem az üzletág-értékesítés esetén nem kötelező az egyszerűsítő szabály alkalmazása még a feltételek teljesülése esetén sem, mivel az a felek döntésén múlik. Vagyis az apporthoz és az üzletág-átruházáshoz csak akkor fűződik az Áfa tv. szerinti tárgyi hatályon kívüli adókezelés, ha a szerző egyidejűleg megfelel valamennyi feltételnek, így a megfelelő kötelezettségvállalást is teljesíti.²⁶⁹ Ha az átvevő például nem vállalja valamelyik fent részletezett kötelezettséget, akkor a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás mégis beáll, és az átruházás végrehajtható az általános szabályok alkalmazásával.

4.2. AZ EGYES INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSI TÉNYÁLLÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADÓKEZELÉS

Az egyes ingatlantípusok elhatárolása, majd az egyes ingatlanértékesítési tényállások elkülönítését követően az alábbiakban az egyes ügylettípusokhoz kapcsolódó adókezelésre térek ki. E terület különösen azért bír jelentőséggel, mert más és más adókezeléssel találkozunk az egyes ingatlanügyletek esetén, lényegében ez szolgált alapjául a fentiek szerinti ingatlan elhatárolási szempontok hosszadalmas tárgyalásának.

Mint az ismert, az Áfa tv. alkalmazásában az ügyletek egyenes adózás szerinti kezelése minősül főszabálynak,²⁷⁰ azaz a belföldi termékértékesítések, szolgáltatásnyújtások esetében az eladó, illetve a szolgáltatásnyújtó köteles az áfa fizetésre és az általa megfizetett áfát a számlában hárítja át a vevőre, illetve a megrendelőre. Ezt követően az áthárított áfát a vevő, illetve megrendelő levonásba helyezheti, amennyiben adóköteles tevékenységet végez, az adott terméket e tevékenységéhez kapcsolódóan szerezte és egyéb adminisztratív feltételeket is teljesít. Az egyenes adózáshoz képest kivételes adózási módnak számít a fordított adózás, amely esetben a vevő, illetve a megrendelő kötelezett az áfa megfizetésére az adóhatóság felé. Az

²⁶⁶ KISS Máté, KOTÁNCZI Zsófia, PALOTAI Kinga i. m. 3.2. fejezet.

²⁶⁷ BOTKA Erika: Üzletág-értékesítés számviteli és adózási összefüggései. *Számviteli tanácsadó*, 2020/12. 1. fejezet.

²⁶⁸ HORVÁTH Dávid: Az üzletág-átruházás. *Áfa kalauz*, 2019/7-8. 2.2. fejezet.

²⁶⁹ Kúria Kfv.35293/2016/12.

²⁷⁰ Áfa tv. 138. §-a.

eladónál, szolgáltatásnyújtónál fizetendő áfa – főszabály szerint – nem merül fel, azaz az áfafizetésre kötelezett és a levonási jogot gyakorló személy megegyezik. A hazai szabályozás az ingatlan értékesítése tekintetében főszabály szerint az (adólevonási joggal nem járó) adómentességet írja elő, ugyanakkor bizonyos ügyletek esetében az egyenes adózás vagy a fordított adózás alkalmazandó.²⁷¹

Az adómentesség vonatkozásban kiemelendő, hogy a hatályos szabályozás több tekintetben hasonlóságot mutat a Régi Áfa tv. vonatkozó rendelkezéseivel,²⁷² amelyek szerint adómentesség alá a földterület (ide nem értve az Étv. szerinti beépítésre szánt területet, építési telket) értékesítése, bérbeadása, haszonbérbeadása, a lakóingatlan értékesítése (kivéve építés befejezése előtti értékesítést, valamint az építés befejezését követő első értékesítést), valamint az ingatlan bérbeadása vagy egyéb módon történő hasznosítása minősült. Ugyanakkor, markáns különbség a régi és a jelenlegi szabályozás között, hogy a régi szabályozás szerint csak az első értékesítés minősült adókötelesnek (időbeli korlát nélkül), míg a jelenlegi szabályozás szerint az értékesítések száma nem releváns, csak az időbeli korlát bír jelentőséggel. Mindemellett, az Áfa tv. (a levonási tilalomra vonatkozó rendelkezések kivételével) megszüntette a lakóingatlanokra vonatkozó eltérő áfa rendelkezéseket.²⁷³ Megjegyzendő, hogy a régi szabályozás szerinti megoldás alkalmazása nemzetközi szintén sem példa nélküli.²⁷⁴

A fenti bevezetést követően az egyes adózási módok alá eső ügyleteket, illetve az elhatárolás szempontjait a következőkben mutatom be.

4.2.1. Adómentesség, illetve fordított adózás alá eső ügyletek

4.2.1.1. Adómentesség

Az általános forgalmi adóztatás alapvető logikája, hogy egy terméket értékesítő, vagy szolgáltatást nyújtó adóalany az általa teljesített ügyletek után forgalmi adót fizessen, ugyanakkor – az adóhalmozódás elkerülése végett – az adóalany az általa beszerzett termék, illetve igénybe vett szolgáltatás kapcsán rá áthárított forgalmi adót levonásba helyezhesse. Ez az alapvető logika azt feltételezi, hogy az adóalany az általa teljesített ügyleteket valamilyen –

²⁷¹ Ld. Áfa tv. 142. §-ai.

²⁷² Régi Áfa tv. 30. § (1) bekezdés és 2. számú melléklet 1., 2., 9. és 10. pontok.

²⁷³ HADI László (szerk.): *Az új adójog magyarázata 2009.* Budapest, HVG-ORAC, 2009. 7.1.2.2. fejezet.

²⁷⁴ Satya PODDAR i. m. 905. oldal.

az Áfa tv. által meghatározott – pozitív adómértékkel nyújtja. Ez az esetek legnagyobb hányadában valóban így is működik, ugyanakkor az Áfa tv. tartalmaz bizonyos olyan ügyleteket, amelyekhez nem rendel pozitív adómértéket, más szóval, amelyeket mentesít az adó alól; ezek az ún. adómentes ügyletek.²⁷⁵ Az adómentes tevékenység végzése (termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása) bizonyos körben adólevonásra nem jogosítanak (ún. adólevonási joggal nem járó adómentességek), míg bizonyos körben adólevonásra feljogosítanak (ún. adólevonási joggal járó adómentességek).

Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjában foglalt főszabályok szerint adómentesség alá tartozik a régi beépített ingatlanok (ingatlanrészek) és az azokhoz tartozó földrészek, valamint azon beépítetlen ingatlanok értékesítése, amelyek nem minősülnek építési teleknek. Az említett adómentességi kategóriákból ezen értékesítési tényállás az ún. adólevonási joggal nem járó adómentességek körébe tartozik, azaz az ilyen ügylethez hasznosított termékbeszerzések, szolgáltatás igénybevételek tekintetében adólevonási jog nem érvényesíthető.

A legtöbb vélekedés szerint a főszabály szerinti adómentesség fő oka, hogy az ingatlanok értékesítésében gyakran érintettek nem adóalany személyek, jellemzően magánszemélyek is. A magánszemélyek értékesítései nem esnek a HÉA Irányelv (illetve az Áfa tv.) hatálya alá, ugyanakkor a magánszemélyek jellemzően adólevonási joggal sem rendelkeznek. Ennek következtében adókötelezettség esetén az eredeti ingatlanvásárlás során a magánszemély vevőre hárított általános forgalmi adó beépülne az adott ingatlan árába, majd amikor a magánszemély az ingatlant később továbbértékesíti, az általános forgalmi adót már a vételár részeként kell figyelembe venni. Ha az ingatlan később egy adóalany vállalkozás tulajdonába kerül, az általa végrehajtott értékesítés a HÉA Irányelv (illetve az Áfa tv.) hatálya alá tartozik és adófizetést eredményez. Ebben az esetben az adóalany az ingatlan eredeti vételárát ismét áfával terheli meg, amely kettős, többszörös adóztatáshoz vezethetne.²⁷⁶ Utóbbi pedig az általános forgalmi adó rendszer részét képező adósemlegesség elvébe ütközne.²⁷⁷

Megjegyzendő, hogy az általános számlakibocsátási kötelezettséget tartalmazó Áfa tv. 159. §-a, valamint az ez alóli mentességeket tartalmazó Áfa tv. 165. §-ának együttes olvasata alapján

²⁷⁵ FARKAS Alexandra, SZÁRAZ Tünde i.m. Bevezető.

²⁷⁶ Ad van DOESUM, Herman van KESTEREN: *Fundamentals of EU VAT Law*. Kluwer Law International B.V., 2016. 9.1. fejezet.

²⁷⁷ ERDŐS Gabriella, ÖRY Tamás, VÁRADI Adrienn: i. m. 2.3.7.5. fejezet.

adómentes ingatlanértékesítés esetén is szükséges számlát kiállítani, illetve az ügyletet az adóbevallásban²⁷⁸ megfelelően szerepeltetni. Ebből kifolyólag – amint arra korábban utaltam – az adómentesség nem jár azzal, hogy az ügylet kapcsán valamely adókötelezettség ne állna fenn.

4.2.1.2. *Fordított adózás az Áfa tv. 88. §-a szerinti adókötelezettség választásával összefüggésben*

A főszabály szerinti adómentesség alá tartozó esetek kapcsán kiemelendő, hogy a belföldön nyilvántartásba vett adóalanyoknak az Áfa tv. 88. § (1)-(6) bekezdése alapján lehetőségük van arra, hogy az állami adó- és vámhatóságnak tett bejelentés alapján a beépített ingatlanok (ingatlanrészek) és az azokhoz tartozó földrészek, valamint a beépítetlen ingatlanok értékesítése tekintetében az adómentesség alkalmazása helyett adókötelezettséget válasszanak.²⁷⁹ Ebből kifolyólag, az egyes ügyletek áfa kötelezettségének, illetve az azzal kapcsolatban a forgalmi adó fizetésére kötelezett személyének megállapítása szempontjából jelentősége van annak, hogy az adott ingatlan mely körbe tartozik.²⁸⁰

A hivatkozott, adókötelezettség választására az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentés alapján van lehetőség,²⁸¹ a bejelentés a jövőre nézve²⁸² tehető meg. A választási jog külön-külön vagy együttesen gyakorolható oly módon, hogy az adókötelelessé tétel valamennyi, az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja alá tartozó termékértékesítésre kiterjed. A belföldön nyilvántartásba vett adóalany dönthet úgy is, hogy választási jogát külön-külön vagy együttesen csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokra kiterjedően gyakorolja.²⁸³ Az adóalany a döntését a tárgyév utolsó napjáig jelentheti be. Amennyiben az adóalany az ingatlan értékesítési tevékenységet a tárgyévben kezdi meg, döntését a tevékenysége megkezdését megelőzően jelentheti (jelenti) be, akár év közben is. Mindemellett az adóalany az adóalanyisága kezdetén – akár év közben is – már választhatja az adókötelelessé tételt.²⁸⁴

²⁷⁸ A NAV kitöltési útmutatója a 2465 jelű (áfa) bevalláshoz.

²⁷⁹ BODA Péter (2019/6.) i. m. 4. fejezet.

²⁸⁰ 2012/42. Adózási kérdés - az ingatlan értékesítésére, illetve bérbeadására vonatkozóan áfakötelelessé tételt választó adóalanyok ezen státuszának az interneten történő adóhatósági közzététele [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; ÁVÉ 2012/6./].

²⁸¹ Áfa tv. 88. §-a.

²⁸² Kúria Kfv.V.35.812/2011/10.

²⁸³ Áfa tv. 88. § (3)-(4) bekezdései.

²⁸⁴ Art. 16. §-a.

Az adókötelezettség választására vonatkozó koncepció szintén a Héta Irányelvből ered. A Héta Irányelv 137. cikk (2) bekezdése ugyanis lehetőséget biztosít a tagállamoknak, hogy engedélyezzék az adózás lehetőségének választását az építési teleknek nem minősülő beépített ingatlanok, valamint a régi vagy használt beépített ingatlanok értékesítése, továbbá az ingatlanok bérbeadása tekintetében.²⁸⁵ A választási lehetőség bevezetésének oka annak a lehetővé tétele, hogy az adott ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó előzetes felszámított adó összege az adóalany által levonásba helyezésre kerülhessen.²⁸⁶

Abban az esetben, ha az adóalany élt a fenti választási jogával, az ügyletet terhelő áfát az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti. Ennek megfelelően a termékértékesítés fordított adózás alá esik, abban az esetben, ha az adóalany a hivatkozott, adókötelessé tételre vonatkozó választási jogával élt. E szabályozás szintén a Héta Irányelvből következik, a Héta Irányelv 199. cikk (1) bekezdés c) pontja szerint ugyanis a tagállamok előírhatják, hogy az adó megfizetésére azon adóalany kötelezett, aki részére a Héta Irányelv 135. cikk (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett ingatlant (azaz beépített régi ingatlant vagy építési teleknek nem minősülő beépítetlen ingatlant) értékesítették, amennyiben az értékesítő a Héta Irányelv 137. cikk értelmében az értékesítésre adófizetési kötelezettséget választott. Az uniós jogba (akkor még a Hatodik Irányelvbe) e szabályozást a Tanács 2006/69/EK irányelve²⁸⁷ vezette be. Az irányelv a szabály bevezetésének okaként bizonyos ügyletfajták szabályainak egyszerűsítését, az adókijátszás és adókikerülés elkerülését jelölte meg, ezáltal a hazai szabályozás is vélhetően e céllal összefüggésben került bevezetésre (bár erre a törvényi indokolás, illetve kapcsolódó törvényi kommentár nem tér ki).

Kiemelendő, hogy a fordított adózás a fenti esetekben csak és kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha (i) az ügylet teljesítésében érintett felek mindegyike belföldön nyilvántartásba vett adóalany, valamint (ii) egyik ügyletben érintett félnek sincs olyan, az Áfa tv.-ben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető.²⁸⁸ Abban az esetben, ha bármely feltétel nem teljesül, az értékesítés az Áfa tv. 88. §-a szerinti adókötelessé tétel miatt adókötelesnek minősül, ugyanakkor az adózási mód tekintetében nem a fordított adózás, hanem az egyenes adózás alkalmazandó.

²⁸⁵ Bizonyos pénzügyi jellegű ügyletek mellett, ld. Héta Irányelv 137. cikk a) pont.

²⁸⁶ Ad van DOESUM, Herman van KESTEREN i. m. 9.1. fejezet.

²⁸⁷ A Tanács 2006/69/EK irányelve a 77/388/EGK irányelvnek a hozzáadottérték-adó kivetésére vonatkozó eljárás egyszerűsítése, illetve az adókijátszás vagy adókikerülés megakadályozására szolgáló egyes intézkedések tekintetében történő módosításáról, valamint egyes, eltéréseket biztosító határozatok hatályon kívül helyezéséről.

²⁸⁸ Áfa tv. 142. § (3) bekezdés.

A fenti (i) pont szerinti feltétel sok magyarázatot nem igényel, a fordított adózás alkalmazásának feltétele, hogy a vevő belföldi és adóalany legyen, azaz egy külföldi adóalany vagy egy (nem adóalany) magánszemély részére történő értékesítés ebben az esetben is egyenes adózás alá tartozik. E szabály mögött az a logika áll, hogy se külföldi adóalanyokat, se (nem adóalany) magánszemélyeket ne terheljenek az adókötelessé tétel miatt különféle adminisztratív kötelezettségek az ügylet miatt (például: adóbevallás benyújtása). A fenti (ii) pont szerinti feltétel kapcsán egységes az álláspont abban a tekintetben, hogy az alanyi adómentesség, a kizárólag kompenzációs felárra jogosító mezőgazdasági tevékenységet folytató adóalanyokra vonatkozó speciális jogállás, valamint a kizárólag különbözeti adózással adózó használt cikk kereskedő státusza, amely olyan jogállás, amelynek esetében az adóalanytól az adófizetés nem követelhető (nem tartozik például e körbe a csak tárgyi adómentesség alá tartozó tevékenységet végző adóalany).²⁸⁹ Vagyis a fordított adózás alkalmazásának feltétele e különleges státusszal rendelkező vevők esetében nem jöhet szóba, minden más belföldi adóalany vevő esetében a fordított adózás alkalmazandó.

A fentiek kapcsán problémaként merülhet fel a gyakorlatban, hogy az eladó miként tud meggyőződni a vevő megfelelő jogállásáról, illetve, hogy a vevő miként tud meggyőződni arról, hogy az eladó adókötelessé tételt választott az adott ügylet vonatkozásában. E körülményeknek – a fentiekkel összhangban – azért van kiemelt jelentősége, mert a vevő esetleges különleges jogállása (például: alanyi adómentesség) azt eredményezheti, hogy az eladónak eltérő adózási móddal kell a számláját kiállítania, illetve az eladó adókötelezettségének választása az ügylet adóztathatóságát befolyásolja. Ennek a problémának a kiküszöbölésére az Áfa tv. külön szabályt tartalmaz. Az Áfa tv. 142. § (5) bekezdése szerint, a fordított adózásban az érintettség valószínűsítése mellett az ügylet teljesítésében érintett bármelyik fél kérheti a többi érintett féltől, hogy nyilatkozzon, az állami adóhatóságtól pedig, hogy tájékoztassa az adóalanyi státuszával összefüggően a fenti feltételek teljesüléséről (belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok legyenek a felek, és egyiküknek se legyen olyan Áfa tv. szerinti jogállása, amelynek alapján tőlük adó fizetése ne lenne követelhető), illetőleg arról is, hogy az ingatlant értékesítő adóalany élt-e, és ha igen, milyen terjedelemben élt ott említett - az ingatlan értékesítésével összefüggő adókötelessé tétel - választási jogával (mivel választási lehetőség van elkülönítlen, csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanok vonatkozásában az adókötelessé tételre, illetve

²⁸⁹ Nemzeti Adó- és Vámhivatal Központi Irányítás Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály, 4326464552 iktatószámú tájékoztatása.

együttesen is választható az összes, választással adókötelessé tehető körbe tartozó ingatlanra vonatkozóan is).²⁹⁰ Az Áfa tv. szerint²⁹¹ az állami adóhatóság e tájékoztatási kötelezettségének köteles haladéktalanul eleget tenni. Az írásos megkeresésre adott adóhatósági választ az ellenkező bizonyításáig valósnak kell tekinteni. Kiemelendő ugyanakkor, hogy az adóhatóság az adókötelezettség választása tekintetében tájékoztatási kötelezettségét nem külön írásos válaszlevél útján, hanem a honlapján történő közzététellel teljesíti (az adóhatóság adminisztratív terheinek csökkentése érdekében a törvényi indokolás szerint).²⁹² Az említett közzététel a NAV internetes honlapján²⁹³ az egyes érintett adóalanyok vonatkozásában közzétett információk, amelynek lekérdezésére az Adatbázisok/Adatbázis-lekérdezések/Adóalanyok listái/Áfaalanyok útvonalon van lehetőség. Az Art. vonatkozó rendelkezése²⁹⁴ szerint a közzététel tartalmazza azt a tényt, hogy az általános forgalmiadóalanynak minősülő adózó (ideértve a csoportos általános forgalmi adóalanyt is) az Áfa tv. 88. § (1) bekezdése alapján az adómentes ingatlan értékesítés vagy bérbeadás tekintetében az adókötelessé tételt választotta, valamint az adókötelessé tétel időpontját. Az ingatlannal összefüggő adókötelessé tétel választására vonatkozóan adat csak akkor jelenik meg az egyes áfa-alanyok lekérdezése során, amennyiben ilyen irányú választást az adóalany az adóhatóságnak bejelentett.²⁹⁵

A gyakorlatban sokszor problémaként jelentkezik annak a helyzetnek a kezelése, hogy egy adóalany adókötelezettséget választott egy ügylettípus tekintetében a fentiek szerint (amelyhez tehát 5 évig kötve van, az említett ötéves szabály miatt), de a választást követően, utóbb a körülményeiben változás következik be és e választást módosítani kívánja vagy a választása nem volt tudatos. Ennek a lehetőségét az ún. kijavítási kérelem intézménye teszi lehetővé.²⁹⁶ A kijavítási kérelem célja az, hogy kijavításra kerülhessen az adózó adózási móddal kapcsolatban jóhiszeműen eljárva tett választása és megfelelően átvezetésre kerülhessen ez az adóhatósági nyilvántartásban is. Az Áfa tv. 257/F. §-a értelmében az adóalany kijavítási kérelem útján a bevallások utólagos adóellenőrzésének megkezdését megelőzően, az adó megállapításához való

²⁹⁰ 2012/42. Adózási kérdés - az ingatlan értékesítésére, illetve bérbeadására vonatkozóan áfakötelessé tételt választó adóalanyok ezen státuszának az interneten történő adóhatósági közzététele [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; ÁVÉ 2012/6./].

²⁹¹ Áfa tv. 142. § (6) bekezdés.

²⁹² Egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CLVI. törvény 123. §-ához fűzött indokolás.

²⁹³ Ld. <https://nav.gov.hu/adatbazisok/adatbleker/afaalanyok>.

²⁹⁴ Art. 266. § b) pont.

²⁹⁵ 2013/4. Adózási kérdés - az ingatlan értékesítésre, bérbeadásra adókötelezettséget választott adóalany kijelentkezési lehetőségei az öt éves kötöttség elteltével [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; ÁVÉ 2013/1./].

²⁹⁶ UJVÁRI Katalin: Választási lehetőségek és értékhátrók átlépése az áfában. *Adó szaklap*, 2021/14. 7. fejezet.

jog elévülési idején belül kezdeményezheti a választásának vagy választása hiányának módosítását,²⁹⁷ feltéve, hogy a módosítás nem érinti az általa megállapított és bevallott adóalap, fizetendő adó és az előzetesen felszámított, levonható adó összegét.²⁹⁸ Azaz a kijavítási lehetőség nem korlátlan, arra alapvetően akkor van lehetőség, ha ez még fizetendő vagy levonható adót nem érint. Mindemellett a vonatkozó hatósági értelmezés kiemeli, hogy az Áfa tv. 257/F. §-a szerinti kijavítási kérelem az adóalany kezdeményezési lehetősége, ezért az adóhatóságnak lehetősége van mérlegelni azt, hogy az adóalany azt valóban jóhiszeműen kezdeményezi-e, a rendeltetésszerű joggyakorlás elvének figyelembevételével.²⁹⁹

4.2.1.3. *Fordított adózás az értékesítő egyéb különleges státuszára (felszámolás, más fizetéseképtelenségi eljárás) tekintettel*

Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés g) pontja szerint a vállalkozásban tárgyi eszközként használt termék értékesítése, valamint egyéb, a teljesítésekor a szokásos piaci árat tekintve 100 000 forintnak megfelelő pénzösszeget meghaladó termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás esetében, feltéve, hogy ha a teljesítésre kötelezett adóalany felszámolási, vagy bármely más, fizetéseképtelenségét megállapító eljárás hatálya alatt áll, szintén a terméket beszerző, szolgáltatást igénybevevő fél köteles az adót megfizetni, azaz az ügylet fordított adózás alá esik. A szabályozás háttérében az a megfontolás húzódik, hogy az egyes fizetéseképtelenségi eljárások alatt álló társaságok jellemzően egyébként is fizetéseképtelenségi nehézségekkel küzdenek (például felszámolás alatt állnak), ezért esetükben kockázatosnak minősíthető,³⁰⁰ hogy az adófizetési kötelezettségüket teljesíteni tudják-e a költségvetés felé.

Amint az a szabályozásból látható, jelen esetben az értékesítő adóalany státusza, felszámolás vagy más fizetéseképtelenségét megállapító eljárás hatálya alatt állása az, amely a speciális adókezelést eredményezi, azaz e pont esetében a különleges státuszt nem az adóhatóságnak tett bejelentés jelenti (mint az említett Áfa tv. 88. §-a esetében), hanem egy egyéb, jellemzően a társaság választásától függetlenül történő változás.

²⁹⁷ BODA Péter: Adóalanyként történő bejelentkezés és adatszolgáltatás az áfában - II. rész. 2. fejezet. *Áfa kalauz*, 2018/2.

²⁹⁸ FARKAS Petra: Döntések az áfában - különös tekintettel az év végére. *Adó szaklap*, 2020/1-2. 6. fejezet.

²⁹⁹ FARKAS Petra (2020/1-2.) i. m. 6. fejezet.

³⁰⁰ NAV tájékoztató - a felszámolás alatt álló vállalkozások ügyleteinek fordított adózás alá tartozásáról.

Kérdésként merült, hogy az Áfa tv.-ben kifejezetten nevesített felszámoláson kívül mely eljárás esetén áll fizetéseképtelenséget megállapító eljárás alatt az értékesítő. A hatósági értelmezés³⁰¹ szerint az adóhatóság által fogantatosított végrehajtási eljárást olyan eljárásnak kell tekinteni az Áfa tv. vonatkozásában, amely fizetéseképtelenséget jogerősen megállapító eljárás, annak ellenére, hogy ez az eljárás jellemzően nem fizetéseképtelenséget megállapító eljárás, bár akár vezethet egy fizetéseképtelen helyzethez. Értelmezésem szerint a csődeljárás szintén fizetéseképtelenséget megállapító eljárásnak minősül e jogszabályi rendelkezés értelmezése során, mivel a fizetéseképtelenségi eljárásról szóló uniós rendelet³⁰² Magyarország esetében a felszámolási eljáráson túlmenően a csődeljárást³⁰³ is a fizetéseképtelenségi eljárások alatt említi. Ugyanakkor, a végelszámolás meglátásom szerint nem minősül fizetéseképtelenséget megállapító eljárásnak, figyelemmel arra, hogy a végelszámolás szabályait rögzítő jogszabály értelmében épp az képezi az egyik előfeltételét, hogy a cég nem fizetéseképtelen.³⁰⁴

A szabály alkalmazhatóságának további feltétele, hogy az értékesített termék tárgyi eszközként használt termék vagy egyéb, a teljesítésekor a szokásos piaci árat tekintve 100.000 forintnak megfelelő pénzüsszeget meghaladó termék legyen. Ugyanakkor e feltétel ingatlanok esetében különösebb relevanciával nem bír, mivel az ingatlanok jellemzően tárgyi eszköznek minősülnek, amennyiben nem, akkor is szokásos piaci árú meghaladja a 100.000 forintnak megfelelő pénzüsszeget.

Kiemelendő, hogy a fordított adózás ebben az esetben is csak és kizárólag akkor alkalmazható, ha (i) az ügylet teljesítésében érintett felek mindegyike belföldön nyilvántartásba vett adóalany, valamint (ii) egyik ügyletben érintett félnek sincs olyan, az Áfa tv.-ben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető.³⁰⁵ Abban az esetben, ha bármely feltétel nem teljesül, az ügylet adókötelesnek minősül, ugyanakkor az adózási mód tekintetében nem a fordított adózás, hanem az egyenes adózás alkalmazandó.

A felszámolás vagy más fizetéseképtelenségi eljárás alatt álló vállalkozás által teljesített ingatlan értékesítések kapcsán szükséges kiemelni, hogy az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén

³⁰¹ 2008/45. Adózási kérdés - az adóhatósági végrehajtási eljárás során történő értékesítések áfa-rendszerbeli kezelése. [PM Forgalmi adók, Vám és jövedéki főosztály 5019/1/2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 1559455644; AEÉ 2008/6.].

³⁰² Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/848 rendelete a fizetéseképtelenségi eljárásról.

³⁰³ Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/848 rendelete a fizetéseképtelenségi eljárásról, A. melléklet.

³⁰⁴ Ctv. 94. § (1) bekezdés.

³⁰⁵ Áfa tv. 142. § (3) bekezdés.

is csak akkor alkalmazandó a fordított adózás, ha a konkrét ingatlan értékesítést adófizetési kötelezettség terheli. Ennek megfelelően a fordított adózás akkor alkalmazandó, ha (i) az ingatlan értékesítése törvényi kötelezettség alapján adóköteles, vagyis, ha építési telek értékesítése valósul meg vagy olyan beépített ingatlannak az értékesítése történik, amely új ingatlan, vagy (ii) az ingatlan értékesítése a felszámolás alatt álló vállalkozásnak az Áfa tv. 88. §-án alapuló választása alapján adóköteles.³⁰⁶

4.2.1.4. *Fordított adózás az Áfa tv. 10. § d) pontja alá tartozó esetben*

Szintén a fordított adózás vonatkozik az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti termékértékesítésre (építési-szerelési munkával létrehozott, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlan átadása), figyelemmel az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés a) pontjának rendelkezésére. E rendelkezés alapját szintén a HÉA Irányelv 199. cikke képezi, amely cikk (1) bekezdés a) pontja értelmében a tagállamok a HÉA Irányelv 14. cikk (3) bekezdése szerinti termékértékesítésnek minősülő építési munkák átadását (amely az Áfa tv. 10. § d) pontjának feleltethető meg) fordított adózás alá eső ügyletként kezelhetik.

A fordított adózás kapcsán a fenti két esetről hivatkozott két kitétel (belföldön nyilvántartásba vett adóalany, nincs olyan jogállása, amely miatt tőle az adó fizetése ne lenne követelhető) megfelelően e pont esetében is alkalmazandó.

4.2.2. Az egyenes adózás alá eső ügyletek

Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja), jb) alpontok és k) pont alapján az építési telkek, a félkész ingatlanok és az új ingatlanok értékesítése minden esetben adókötelezettséget keletkeztet, függetlenül az eladó ezirányú választásától. Ezen ügyletek kötelezően egyenes adózás alá esnek, azaz az ezen ingatlanok értékesítőjének kell áfát felszámítania az értékesítésre és ennek megfelelően számlát kiállítania.³⁰⁷

A magyar jogban szereplő ezen szabály a már korábban hivatkozott, HÉA Irányelv 135. cikk (1) bekezdés j) és k) pontjának, valamint 12. cikk (1) bekezdésének rendelkezésein alapszik. Az

³⁰⁶ NAV tájékoztató - a felszámolás alatt álló vállalkozások ügyleteinek fordított adózás alá tartozásáról.

³⁰⁷ Áfa tv. 159. § (1) bekezdés.

említett, Hés Irányelvben szereplő uniós jogi rendelkezések szerint – összhangban az Áfa tv. rendelkezéseivel – a tagállamok mentesítik az adó alól

- (i) az épület vagy épületrész és a hozzátartozó telek értékesítését, kivéve az épületek, illetve épületrészek és a hozzátartozó telkek első használatbavétele előtti értékesítését, valamint
- (ii) a beépítetlen földterület értékesítését, kivéve az építési telkek értékesítését.

Mindemellett, a fentiekben már szintén hivatkozott, Hés Irányelv 12. cikk (2) bekezdéséből következően az átalakított épületekre és a hozzátartozó telekre vonatkozóan is megállapíthatják a tagállamok a fenti (i) pont alkalmazását és ezáltal ezen ingatlanok értékesítéseit is adókötelessé tehetik, továbbá alkalmazhatnak az első használatbavételtől eltérő követelményt is, mint például: az épület befejezése és az első értékesítés időpontja közötti időtartamot, illetve az első használatbavétel és a rákövetkező értékesítés közötti időpont közötti időtartamot, feltéve, hogy ezen időtartamok az öt, illetve két évet nem haladják meg. A hazai jogalkotó ezen lehetőséggel élve tekintette, illetve tekinti az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) alpontja szerinti ingatlanok, azaz a beépített, új ingatlanok értékesítéseket adókötelesnek (a legtöbb uniós tagállammal összhangban).³⁰⁸

4.2.3. Áfa tv. tárgyi hatályán kívül eső ügyletek

Amint az a fentiekben bemutatásra került, az Áfa tv. 17-18. §-ai olyan tényállásokat tartalmaznak, amikor nem áll be a termékértékesítéshez, illetve szolgáltatásnyújtáshoz fűződő joghatás. E vonatkozásban az ingatlanapport, illetve az üzletág-értékesítés, azon ügylettípusok, amelyek az ingatlanok átruházása kapcsán jellemzően relevanciával bírnak.

Ezen adókezelésnek a célja, hogy a vonatkozó rendelkezés útján megkönnyítse az üzletágak átruházását azáltal, hogy ezen átruházások kezelését egyszerűsíti és elkerüli, hogy az üzletágot megszerző likviditását olyan aránytalan adóösszeg terhelje, amelyet utólag – az előzetesen felszámított adó levonásával – úgylis visszakap.³⁰⁹ Hangsúlyozandó, hogy az ún. tárgyi hatályon kívül eső ügylet nem feleltethető meg az adómentességnek áfa szempontból sem elméleti, sem gyakorlati szempontból. Az adómentes ügyletre kiterjed a belföldi áfa alkalmazási köre, csak

³⁰⁸ Doris PRAMMER: Immovable property: where, why and how should it be taxed? A review of the literature and its implementation in Europe, *Public Sector Economics*, Vol. 44 No. 4, 2020. 2.3. fejezet.

³⁰⁹ HORVÁTH Dávid: Az üzletág-átruházás. *Áfa kalauz*, 2019/7-8. 1. fejezet.

éppen valamilyen adómentességi szabály vonatkozik rá, így nem kell utána ténylegesen adót fizetni. Mindazonáltal az áfa tárgyi hatályán kívül eső ügyletek esetén már el sem jutunk addig, hogy az egyes mentességi okokat vizsgáljuk, lévén ezen ügyletekre az Áfa tv. egyáltalán nem értelmezhető. Gyakorlati szempontból a különbség elsősorban abban jelenik meg, hogy míg a tárgyi hatályon kívüli ügyletek esetében nem kell számlát vagy más számviteli bizonylatot kiállítani, illetve a bevallásban sem kell szerepeltetni, addig az adómentes ügyletek jelentős részében fennáll számla vagy más számviteli bizonylat kiállítására vonatkozó kötelezettség és az adott ügylet a bevallásban is megfelelően szerepeltetendő.³¹⁰ Mindemellett a különbséget jelenti az is, hogy egy áfa tárgyi hatályán kívüli tranzakció esetén, ha az ingatlannal összefüggésben korábban levonható áfa összege merült fel, az ügylet időpontjában nem kell pótlólag áfát visszafizetnie³¹¹ (ellentétben az adómentes értékesítéssel).

4.2.4. Alanyi adómentes adóalanyok ingatlanértékesítései

Az ingatlan értékesítések sajátos esetét képezi az alanyi adómentes adóalanyok ingatlanértékesítése, ezért erre az esetkörre külön pontban térek ki. Amint az ismert, az alanyi adómentesség egy különös jogállást jelent,³¹² az alanyi adómentességet választó áfaalanyoknak az Áfa tv. rendelkezéseit az Áfa tv. XIII. fejezetében meghatározott eltérésekkel kell alkalmazniuk. E szabályokból kifolyólag az alanyi adómentesség időszakában az áfaalanyok alanyi adómentes minőségükben adófizetésre nem kötelezettek, előzetesen felszámított adó levonására nem jogosultak, továbbá kizárólag olyan számla kibocsátásáról gondoskodhatnak, amelyben áthárított adó nem szerepel.³¹³ Mindazonáltal, az Áfa tv. nevesít olyan eseteket,³¹⁴ amikor az áfaalanyok nem jogosultak az alanyi adómentesség időszakában alanyi adómentes minőségben eljárni, azaz az ügyleteire az általános szabályok irányadók. Úgyszintén nevesít az Áfa tv. olyan eseteket, amelyek az alanyi adómentesség választására jogosító felső értékhatárba (amely jelenleg 12 millió forint) nem számítandó be.³¹⁵ Ezen esetkörök között szerepelnek olyan ügyletek is, amelyek ingatlanokkal hozhatók összefüggésbe, ide tartozik a tárgyi eszköz értékesítése, az építési telek, a beépítés alatt álló ingatlan és az új ingatlan értékesítése,³¹⁶ továbbá az Áfa tv. 11. §-a szerinti fiktív ellenértékes ügyletek. E szabály szerint az alanyi

³¹⁰ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016a) i. m. 145. oldal.

³¹¹ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2024) i. m. 156. oldal.

³¹² KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet: Mikor nem járhat el alanyi adómentes minőségében az adóalany? *Adó szaklap*, 2024/1-2. 1. fejezet.

³¹³ BODA Péter: Az alanyi adómentességre vonatkozó különös szabályok az áfában. *Adó szaklap*, 2021/8-9. 1.1. fejezet.

³¹⁴ Áfa tv. 193. §-a.

³¹⁵ Áfa tv. 188. §-a.

³¹⁶ HORVÁTH Dávid: Alanyi adómentesség a közösségi ítéletek tükrében. *Áfa kalauz*, 2020/7-8. 2.2. fejezet.

adómentes adóalany a tárgyi eszközként használt ingatlan értékesítésekor, illetőleg akkor is, ha tárgyi eszköznek nem minősülő építési telek, beépítés alatt álló, valamint új ingatlan értékesítése történik, a vállalkozás nem járhat el alanyi adómentes minőségében.³¹⁷

A gyakorlatban kérdésként merült fel az ingatlan értékesítés vonatkozásában a fentiek szerinti adókötelezettség választása és az alanyi adómentesség viszonya. Az e vonatkozásban kialakult hatósági gyakorlat szerint az adóalany, függetlenül attól, hogy korábban élt az Áfa tv. 88. §-a szerint az adókötelezettség választásának jogával, bejelentkezhet az Áfa törvény 187. § (1) bekezdése szerint az alanyi adómentesség alá (az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén), tekintettel arra, hogy az alanyi adómentesség választhatóságának feltételei között nem szerepel olyan előírás, ami az Áfa tv. 88. §-án alapuló választással összefüggésben az alanyi adómentesség választását kizárná. A hatósági értelmezés szerint az Áfa tv. alanyi adómentességre vonatkozó szabályai nem tartalmazzak olyan rendelkezést, amely szerint az alanyi adómentes adóalany ingatlan értékesítési tevékenységét nem alanyi adómentes minőségében végezné, amennyiben arra az adóalany az Áfa tv. 88. §-a alapján adókötelezettséget választott. Az alanyi adómentesség az adóalany valamennyi ügyletére kiterjed, ezáltal felülírja a korábbi – Áfa tv. 88. §-a szerinti – választását. Ennek okán az alanyi adómentes időszak alatt történő ingatlan értékesítés is adómentesen történik, levonási jog nélkül.³¹⁸ Mindemellett, az ingatlanok adóköteles értékesítésére vonatkozó korábbi választásnak 5 éves időtartama az alanyi adómentesség időszaka alatt nem nyugszik, hanem folyamatosan halad előre. Tehát abban az esetben, ha az alanyi adómentesség megszűnésének az időpontjáig az ingatlanok adóköteles értékesítésére vonatkozó 5 éves időtartam még nem telt el, akkor az ingatlanok értékesítése tekintetében korábban áfa kötelezettséget választó áfa alanyok az alanyi adómentesség megszűnésének időpontjától az 5 éves időszak végéig ismét adókötelesen kötelesek végezni a választásukkal érintett tevékenységeket.³¹⁹

4.2.5. Az egyes ingatlanértékesítési tényállások adókövetkezményeinek összegzése

A jelen 4. fejezetben bemutatott szabályokat – azok szerteágazóságára tekintettel – az alábbiakban táblázatos formában is szemléltetem.

³¹⁷ Építési telek értékesítése alanyi adómentes adóalanyként. *Adó szaklap*, 2021/10.

³¹⁸ 2009/44. Adózási kérdés - az ingatlan bérbeadásra vonatkozó adókötelezettség választása és az alanyi adómentesség [PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki főosztály 4724/1/2009. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 4007688300; AEÉ 2009/8.].

³¹⁹ KAMPLER Béla: Alanyi ÁFA-mentességet választók az ÁFA rendszerében, GELLÉN Klára (szerk.) *Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században*, 4., Iurisperitus Kiadó, 2023. 55-75. oldal

Az ingatlan típusa, besorolása		Főszabály szerinti adókezelés	Alternatív (opcionális) adókezelés az Áfa tv. 88. §-a szerinti adókötelezettség választása esetén
Beépítetlen ingatlan	Építési telek	adóköteles, egyenes adózás adómérték: 27% (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pont, Áfa tv. 82.§ (1) bekezdés)	nem alkalmazható erre az esetre
	Építési teleknek nem minősülő beépítetlen ingatlan	adómentes (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pont)	adóköteles, fordított adózás adómérték: 27% (Áfa tv. 88. § (1) bekezdés a) pont, Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pont)
Beépített ingatlan	Beépítés alatt álló (félkész) ingatlan	adóköteles, egyenes adózás adómérték: 27% vagy 5% (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés ja) alpont, Áfa tv. 82.§ (1)-(2) bekezdés, Áfa tv. 3. sz. melléklet 50-51. és 59. pontok)	nem alkalmazható erre az esetre
	Új ingatlan	adóköteles, egyenes adózás adómérték: 27% vagy 5% (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb), jc) alpontok, Áfa tv. 82.§ (1)-(2) bekezdés, Áfa tv. 3. sz. melléklet 50-51. és 59. pontok)	nem alkalmazható erre az esetre
	Régi ingatlan	adómentes (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont)	adóköteles, fordított adózás adómérték: 27% (Áfa tv. 88. § (1) bekezdés a) pont, Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pont)

5. ábra³²⁰

³²⁰ Forrás: Az ábra saját készítésű az Áfa tv. vonatkozó rendelkezéseinek felhasználásával.

4.3. AZ ÜGYLET TÉVES ADÓKEZELÉSE ÉS AZ EHHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGKÖVETKEZMÉNYEK, ILLETVE MEGFONTOLÁSOK

A gyakorlatban számos esetben problémát jelent, hogy – amint azt a fentiekben bemutattam – az ingatlanügyletek áfa szempontú minősítése nem egységes. A szabályozás differenciáltságára tekintettel az ingatlanügyletek kapcsán kiemelkedő kockázatot jelent az ügylet nem megfelelő minősítése áfa szempontból.³²¹ Amennyiben az érintett felek nem megfelelően minősítik (így egyenes helyett fordított adózást alkalmaznak, valamint az ügyletet nem megfelelően adminisztrálják) az ügyletet, az adóhatóság az értékesítő vagy a beszerző fél esetében adóhiányt állapíthat meg, valamint egyéb hátrányos jogkövetkezményeket alkalmazhat (például adóbírságot szabhat ki, illetve késedelmi pótlékot számíthat fel). Jelesül az értékesítő félnél adóhiányt állapíthat meg, mivel adófizetési kötelezettségének nem tett eleget vagy a terméket beszerző félnél megtagadhatja az adólevonási jog gyakorlásának jogát. Ez utóbbi kockázatok abban az esetben is fennállhatnak, ha egyébként a felek széles körű vizsgálatot folytattak az ügylet minősítése kapcsán, és az ügylet vonatkozásában felmerülő adókötelezettségeiket maradéktalanul teljesítették, azaz a költségvetést tényleges bevételkiesés nem érte az ügylet kapcsán. Ebben esetben ugyanis az ügylet kapcsán kiállított számla (számviteli bizonylat) feltételezhetően nem lesz összhangban az Áfa tv. rendelkezéseivel, mert például nem tartalmazza majd az Áfa tv. 169. § n) pontjában előírt „fordított adózás” kifejezést.

Az ingatlanügyletek esetében a kockázat – azontúl, hogy egyébként ezen ügyletek jellemzően jelentős összegű fizetendő, valamint levonható adót érintenek – azért is hangsúlyos, mert ahogyan azt szintén láthattuk, a szabályozás számos ponton nem egyértelmű: vagy azzal találkozunk, hogy az Áfa tv. nem tartalmaz konkrét fogalommeghatározást (mint például a beépítetlen ingatlan esetében) vagy a fogalommeghatározás sok esetben nehezen vonatkoztatható az egyes ügyletekre (mint például az építési telek esetében). A minősítési problémák közül kiemelendő, hogy egyáltalán mi minősül ingatlannak vagy mikor tekinthető egy ingatlan beépítettnek, beépítetlennek vagy egy beépítetlen ingatlan mikor minősíthető építési teleknek.

4.3.1. Az Európai Bíróság vonatkozó joggyakorlata

³²¹ Figyelemmel arra a körülményre, hogy az adókockázat az ingatlanügylet téves adózási minősítéséből ered, e témát a doktori értekezés jelen fejezetében tárgyalom, ugyanakkor az itt szereplő megfontolások értelemszerűen az adólevonási jog gyakorlása szempontjából is relevanciával bír(hat)nak. Ugyanakkor, azon fejezetben már e megfontolások nem kerülnek részletezésre.

Az elmúlt időszakban az Európai Bíróság is számos alkalommal foglalkozott a fenti problémával, azaz, hogy miként ítélendő meg, valamint milyen jogkövetkezményekkel járhat az egyenes, illetve a fordított adózás téves alkalmazása áfa szempontból. Értelemszerűen az Európai Bíróság vizsgálatának tárgyát nem minden esetben ingatlant vagy építőipart érintő ügyek tették, ugyanakkor a jelen doktori értekezésben – figyelemmel bizonyos ügyek joggyakorlat fejlődésére kifejtett jelentős hatására – korlátozott számban ilyen ügyeket is bemutatok.

Az Európai Bíróság következetes gyakorlata szerint az adólevonás joga az áfa rendszer szerves részét képezi, ezáltal főszabály szerint nem korlátozható.³²² Úgyszintén az Európai Bíróság gyakorlata szerint a levonási jogot a beszerzési ügyleteket terhelő előzetesen felszámított adó teljes összege tekintetében haladéktalanul gyakorolni kell.³²³

Az Európai Bíróság a hivatkozott Bockemühl ügyben (amely az Európai Bíróság ezirányú joggyakorlatának egyik alapkövét jelenti) lényegében azt vizsgálta, hogy a Hatodik Irányelv 21. cikk (1) bekezdése alapján a fordított adózás esetében a számla feltétele-e a levonási jog gyakorlásának. Az Európai Bíróság ítéletében megállapította, hogy a tagállamok előírhatják az adólevonás gyakorlásának alaki feltételeit (formalitásait), de ezen feltételeket a rendelkezés céljával összhangban szükséges, hogy gyakorolják.³²⁴ A tagállamok által megállapított feltételek továbbá nem tehetik lehetetlenné vagy rendkívül nehézvé a levonási jog gyakorlását, és nem terjedhetnek túl azon, ami szükséges annak a megállapításához, hogy az adózó a fordított adózást megfelelően alkalmazza-e.

Az olasz vonatkozású Ecotrade ügy tényállása szerint az Ecotrade társaság olaszországi székhellyel nem rendelkező vállalkozásokat bízott meg szállítmányozással, amely szolgáltatásokat nem a fordított adózás szabályai szerint, hanem adómentes ügyletként kezelt. Az olasz jog értelmében ilyen esetben az Ecotrade-nek „önszámlát” kellett volna kibocsátania, valamint ezt külön-külön bejegyeznie a kibocsátott számlák és beszerzések nyilvántartásába. Az Ecotrade ügyben ugyanakkor az adóalany nem teljesítette sem a formalitásokból eredő kötelezettségeit, sem a nyilvántartási és bevallási kötelezettségeit. Az Európai Bíróság

³²² Pl. C-90/02. sz. ügy Gerhard Bockemühl [ECLI:EU:C:2004:206] 38. pont.

³²³ C-95/07 és C-96/07. sz. egyesített ügyek Ecotrade SpA - Agenzia delle Entrate [EU:C:2008:267] 40. pont.

³²⁴ C-95/07 és C-96/07. sz. egyesített ügyek Ecotrade SpA - Agenzia delle Entrate [EU:C:2008:267] 57. pont.

vizsgálatának a tárgyát ezért az képezte, hogy megtagadható-e az adólevonási jog az olasz jog által előírt nyilvántartási és bevallási kötelezettségek meg nem tartása miatt. Az Európai Bíróság következtetése szerint az előzetesen felszámított áfa levonható, ha – követve az adósemlegesség alapelvét – az ügylet tartalmi követelményei teljesülnek, még abban az esetben is, ha egyes alaki követelménynek nem tesz eleget az adóalany.³²⁵ Ez utóbbi megállapítás kapcsán az Európai Bíróság hivatkozott a Collée ügyben³²⁶ hozott ítéletére, amelyben az Európai Bíróság (ugyan más irányú vizsgálata kapcsán), de szintén kimondta, hogy az ügylet tartalmi követelményeinek teljesülése esetén az adómentesség alkalmazható még akkor is, ha az adóalany egyes alaki követelményeknek nem tesz eleget. Az Európai Bíróság álláspontja szerint ebből következően, ha az adóhatóság rendelkezik annak a megállapításához szükséges adatokkal, hogy az adóalany tartozik-e áfával, akkor nem írhat elő olyan további feltételeket, amelyek hatására e jog gyakorlásának lehetősége a nullára csökkenhet.

Az Ecotrade ügygel lényegében egyezően foglalt állást az Európai Bíróság a szintén olasz vonatkozású Idexx Laboratories Italia ügyben³²⁷ is, ahol az Európai Bíróság kimondta összegzően, hogy a nyilvántartás vezetésére, a számlázásra és a bevallásra vonatkozó kötelezettségek az adólevonási joghoz kapcsolódó alaki követelmények, amelyek megsértése nem eredményezheti az adólevonási jog megsértését. Abban az esetben, ha az adóhatóság rendelkezik az annak megállapításához szükséges adatokkal, hogy az anyagi jogi követelmények teljesültek-e az ügylet esetében, az adóalanynak a szóban forgó adó levonásához való joga tekintetében nem írhat elő olyan további feltételeket, amelyek hatására e jog gyakorlásának lehetősége elenyészik.³²⁸

A magyar vonatkozású Uszodaépítő ügy³²⁹ tényállása szerint az Uszodaépítő Kft. építőipari munkák kivitelezését vállalta, a munkák elvégzésére pedig alvállalkozókat szerződtetett. Az építkezés 2007 tavaszán kezdődött meg, majd még ebben az évben félbeszakadt, az addig elvégzett munkákról a számlák megfelelően kiállításra kerültek, a felmerült áfát az érintettek a jogszabályoknak megfelelően befizették. Az Áfa tv. 2008. évi hatályba lépésekor³³⁰ a felek úgy nyilatkoztak, hogy a projekt kapcsán elvégzendő munkákra vonatkozóan már az Áfa tv. rendelkezéseit és ennek megfelelően a fordított adózás szabályait kívánják alkalmazni. A

³²⁵ C-95/07 és C-96/07. számú egyesített ügyek Ecotrade SpA - Agenzia delle Entrate [EU:C:2008:267] 63. pont.

³²⁶ C-146/05. sz. ügy Albert Collée [EU:C:2007:12] 31. pont.

³²⁷ C-590/13. sz. ügy Idexx Laboratories Italia Srl [EU:C:2014:2429].

³²⁸ C-590/13. sz. ügy Idexx Laboratories Italia Srl [EU:C:2014:2429] 40. pont.

³²⁹ C-392/09. sz. ügy Uszodaépítő Kft. [EU:C:2010:569].

³³⁰ Az Áfa tv. a 2007. december 31-ig hatályos általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvényt váltotta fel.

magyar adóhatóság ugyanakkor arra a következtetésre jutott, hogy ezen nyilatkozat alapján a beruházás már megvalósult részét érintő teljesítéseket is felül kellett volna vizsgálni és azokra is a fordított adózás szabályait alkalmazni. Ennek megfelelően az alvállalkozóknak módosítaniuk kellett volna a kiállított számlákat, a számlákat befogadó Uszodaépítő Kft.-nek pedig önellenőrzést kellett volna benyújtania az adóhatósághoz. Az Európai Bíróság ítéletében úgy foglalt állást, hogy mivel az adólevonási jog anyagi jogi feltételei teljesültek³³¹, az adólevonási jog gyakorlására jogosult az Uszodaépítő Kft. Az adóhatóság által előírt formai követelmények ugyanis azzal az együttes hatással járnak, hogy a társaság adólevonási jog gyakorlásának lehetősége elenyészik.³³²

Az Európai Bíróság kiterjedően foglalkozott a fordított adózás alkalmazása során gyakorolható adólevonási jog gyakorlásának kérdésével a román vonatkozású Fatorie ügyben is.³³³ Az ügy tényállása szerint a Fatorie szolgáltatást vett igénybe a Megasal nevű társaságtól. A Megasal által egyenes adózás szerint kiállított számla ellenértékét, illetve áfatartalmát a Fatorie megfizette, valamint adólevonási jogával kívánt élni. Az ügyben annak a vizsgálata merült fel kérdésként, hogy a fordított adózási eljárás alá eső ügylet keretében ellentétes-e a Héa Irányelvvel és az adósemlegesség elvével, ha a szolgáltatás igénybevevőjét megfosztják a levonási jogától azon áfa tekintetében, amelyet egy hibásan kiállított számla alapján jogalap nélkül fizetett meg a szolgáltatásnyújtó Megasal részére, ideértve azt az esetet is, ha a hiba kijavítása lehetetlen, mivel a Megasal időközben felszámolás alá került.³³⁴ Az Európai Bíróság döntésében kiemelte, hogy az adólevonási jog gyakorlása kizárólag a fizetendő adóra korlátozódik, illetve arra az adóra, amelyet fizetendő adóként már leróttak. Így mivel a Fatorie nem volt köteles az áfa Megasal részére történő megfizetésére, és ezáltal ezen adó megfizetésével nem tartották tiszteletben a fordított adózási eljárás egyik érdemi követelményét, a Fatorie nem élhet levonási jogával ezen áfa tekintetében.³³⁵ Vagyis az Európai Bíróság ítélete szerint nem volt ellentétes a Héa Irányelvvel és az adósemlegesség elvével a román adóhatóság eljárása.

³³¹ C-392/09. sz. ügy Uszodaépítő Kft. [EU:C:2010:569] 42. pont.

³³² C-392/09. sz. ügy Uszodaépítő Kft. [EU:C:2010:569] 44. pont.

³³³ C-424/12. sz. ügy SC Fatorie SRL [EU:C:2014:50].

³³⁴ C-424/12. sz. ügy SC Fatorie SRL [EU:C:2014:50] 28. pont.

³³⁵ C-424/12. sz. ügy SC Fatorie SRL [EU:C:2014:50] 39-40. pontok.

Jelentős érdeklődésre tartott számot a fordított adózás helytelen alkalmazása kapcsán nemrégiben született – azóta is gyakran hivatkozott – két magyar vonatkozású ügyben hozott Európai Bírósági döntés.

A Farkas ügy³³⁶ tényállása szerint a magyar adóhatóság által szervezett elektronikus árverésen Farkas Tibor magyar magánszemély egy mobilhangárt vásárolt egy fizetéseképtelen cégtől. A cég az ügyletről az egyenes adózás szabályai szerint áfás számlát állított ki a vevő, azaz Farkas Tibor felé. Az eladó a vevő által kiegyenlített áfát bevallotta, illetve befizette a költségvetés felé, az adóalanynak minősülő vevő pedig gyakorolta az adólevonási jogát. Az adóhatóság az ellenőrzése során arra a megállapításra jutott, hogy az ügylet ingatlanügyletnek minősült, amelyre a fordított adózás szabályait kellett volna alkalmazni, azaz az ügyletről áfát nem tartalmazó számla kiállítása lett volna szükséges és az áfát a vevőnek kellett volna megfizetnie a költségvetés felé. Ugyan tényleges adóbevétel kiesés nem merült fel az ügylet kapcsán, az adóhatóság mégis megtagadta az adólevonás jogát és az adóhiány 50%-ának megfelelő adóbírságot állapított meg. Az Európai Bíróság ítéletében elsősorban azt vizsgálta, hogy a magyar adóhatóság az uniós joggal összhangban minősítette-e az ügyletet fordított adózás alá esőnek. A HÉA Irányelv 199. cikk (1) bekezdés g) pontja szerint kényszereladási eljárásban (így felszámolás esetén is) a tagállamok kizárólag ingatlanértékesítés tekintetében írhatják elő a fordított adózást. Ugyanakkor az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés g) pontja alapján a fordított adózás alkalmazandó mind az ingó, mind az ingatlan vagyontárgyak értékesítésére. Az Európai Bíróság álláspontja szerint – a HÉA Irányelv 395. cikkével összhangban – Magyarország a felszámolási eljárásokban csak külön tanácsai engedély birtokában vonhatta volna fordított adóztatás alá az ingóértékesítéseket, vagyis az Áfa tv. a fordított adózási alkalmazási köre tekintetében túlterjeszkedik a HÉA Irányelven.³³⁷ Ugyanakkor, mivel az előterjesztő bíróság arra vonatkozó kérdést nem tett fel, hogy az értékesítés tárgya ingónak vagy ingatlannak minősült, az Európai Bíróság azt feltételezte az ügy elbírálása szempontjából, hogy az ügylet a fordított adózás alá esik. Az Európai Bíróság ítéletében ismételten megállapította, hogy az adólevonási jog gyakorlása kizárólag a fizetendő adóra korlátozódik, azaz az áfaköteles ügylethez kapcsolódó adóra, illetve arra az adóra, amelyet fizetendő adóként már leróttak.³³⁸ Ennek tükrében az adósemlegesség, a tényleges érvényesülés és az arányosság elvével nem ellentétes a magyar adóhatóság azon gyakorlata, hogy a fordított adózás hatálya alá tartozó ügylet beszerzője annak

³³⁶ C-564/15. sz. ügy Farkas Tibor [EU:C:2016:864].

³³⁷ E következtetés vonható le a C-564/15. sz. ügyben hozott ítélet 27-29. pontjaiból.

³³⁸ C-564/15. sz. ügy Farkas Tibor [EU:C:2016:864] ítélet 47. pont.

ellenére nem élhet az értékesítőnek tévesen megfizetett adó levonására vonatkozó jogával, hogy az értékesítő befizette az említett adót az államkincstárba. Az Európai Bíróság kimondta továbbá, hogy – amennyiben a jogalap nélkül felszámított áfának az értékesítő által a beszerzőnek való visszatérítése lehetetlenné vagy rendkívül nehézé válik többek között az értékesítő fizetéseképtelensége miatt – a beszerző részére lehetővé kell tenni, hogy közvetlenül az adóhatóságtól kérhesse az adóvisszatérítést.³³⁹ Az 50%-os mértékű adóbírság alkalmazása kapcsán ugyanakkor az Európai Bíróság megállapította, hogy annak mértéke aránytalannak tűnik. Vagyis az arányosság elvével ellentétes, ha az adóhatóság a fizetendő áfa 50%-ának megfelelő adóbírságot szab ki, feltéve, hogy nem esik el adóbevételről és nem merül fel adócsalásra utaló körülmény (amit jelen ügyben a nemzeti bíróságnak szükséges vizsgálni). Az ügyben felmerülő jogsértés jellegével és súlyosságával kapcsolatban meg kell állapítani, hogy e jogsértés az áfa alkalmazására vonatkozó hibát képez, amely adminisztratív jellegű jogsértés.³⁴⁰

Az M6-os autópálya építéséhez kapcsolódó PORR Építési³⁴¹ ügy tényállása szerint a PORR több szolgáltatásnyújtó társaságtól fogadott be az egyenes adózás szerint kiállított számlákat. A PORR megfizette a felé kiállított számlákat, levonásba helyezte majd visszaigényelte a számlákon szereplő áfaösszegeket. A magyar adóhatóság azonban megállapította, hogy a PORR felé kiállított számlákon szereplő gazdasági ügyletek (amelyek a PORR építőipari főtevékenységhez kapcsolódtak) a magyar jogszabályoknak megfelelően a számlákat a fordított adózási eljárás szerint kellett volna kiállítani. A számlakibocsátó társaságoknak tehát áfatartalom nélkül kellett volna kiállítani a számlákat, illetve szerepeltetni a számlákon, hogy az ügyletek a fordított adózási eljárás hatálya alá tartoznak.³⁴² Az előzetes döntéshozatali eljárást kezdeményező Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság azt kérdezte az Európai Bíróságtól, hogy olyan esetekben, amikor nem merül fel adócsalás gyanúja, az adóhatóság a beszerző adólevonási jogát megtagadó határozatának meghozatalakor köteles-e megvizsgálni azt, hogy az értékesítő képes-e a beszerző javára a tévesen megfizetett áfa összeg visszatérítésére, illetve annak a vizsgálatára, hogy az értékesítőnek a magyar jog szerint van-e az általa tévesen befizetett adót visszatérítését kérni az adóhatóságtól.³⁴³ Az Európai Bíróság a

³³⁹ C-564/15. sz. ügy Farkas Tibor [EU:C:2016:864] ítélet 57. pont.

³⁴⁰ C-564/15. sz. ügy Farkas Tibor [EU:C:2016:864] 65. pont.

³⁴¹ C-691/17. sz. ügy PORR Építési Kft. [EU:C:2019:327], amely ügy nem egyezik meg a gyakran szintén PORR Építési néven hivatkozott, C-292/19. sz. ügyben [EU:C:2020:89] a behajthatatlan követelésekre jutó áfa megítélése kapcsán azonos felek között hozott Európai Bírósági végzéssel.

³⁴² C-691/17. sz. ügy PORR Építési Kft. [EU:C:2019:327] 18. pont.

³⁴³ C-691/17. sz. ügy PORR Építési Kft. [EU:C:2019:327] 26. pont.

döntésében megállapította, hogy nem ellentétes az uniós joggal, ha az adóhatóság fordított adózás kapcsán megállapítást tesz az adózó terhére, akkor sem, ha a költségvetést az ügylet kapcsán kár nem érte. A kérdéses számlákat befogadó adózó ugyanis nem rendelkezik áfalevonási joggal, tekintettel arra, hogy a szolgáltatásnyújtó részére megfizetett összeg valójában nem minősíthető a szolgáltatásnyújtó által fizetendő adónak.³⁴⁴ Mindazonáltal az adósemlegesség és a tényleges érvényesülés elvei megkövetelik, hogy az adólevonást tévesen gyakorló adózó részére szükséges lehetővé tenni, hogy a jogalap nélkül felszámított adó visszatérítését, amennyiben a számlakorrekció, illetve az áfa szolgáltatásnyújtótól való visszakövetelése lehetetlenné vagy rendkívül nehézé válik (különösen a szállító fizetéseképtelensége vagy megszűnése esetén).³⁴⁵ Ennek megfelelően, ha az értékesítő megszűnése, fizetéseképtelensége vagy más ok miatt lehetőség van a számlakorrekcióra és ezért a társaságnak költsége merült fel, lehetőség van az érintett áfaösszeg költségvetésből való visszatérítésére, amely módjának meghatározása a belső jogrend feladata. A PORR Építési ítélet építőkocka abban az Európai Bíróság által képviselt jogértelmezési piramisban, amely adózói érdek és a költségvetés bevételi érdeke között kíván harmóniát teremteni. Az ítéletből kiolvasható, hogy az adózó visszatérítési igényének biztosítása érdekében az adóhatóságot nem terheli többleteljárási kötelezettség.³⁴⁶

4.3.2. A különös adóvisszatérítési kérelem benyújtásának lehetősége

A fenti magyar vonatkozású Európai Bíróság ítéletekre reflektálva a magyar jogalkotó új rendelkezéssel egészítette ki az Áfa tv.-t, figyelemmel arra, hogy a magyar jogrendszer nem biztosította az Európai Bíróság által megfogalmazott, adóhatóságtól történő adó visszaigénylés lehetőségét.³⁴⁷ Utóbbi azért bír relevanciával, mert e kérelem benyújtásának szükségessége könnyen előfordulhat az ingatlant érintő ügyleteknél is, különös figyelemmel arra a körülményre, hogy – amint arra több alkalommal utaltam – az adózási mód nem megfelelő megválasztása és az ebből adódó adólevonással kapcsolatos esetleges problémák ezen ügylettípusok esetén jelentős számban előfordulhatnak (a jogintézmény bevezetésére is alapvetően ingatlant érintő, építőipari ügyletből kifolyólag került sor).

³⁴⁴ C-691/17. sz. ügy PORR Építési Kft. [EU:C:2019:327] 36. pont.

³⁴⁵ C-691/17. sz. ügy PORR Építési Kft. [EU:C:2019:327] 35. pont.

³⁴⁶ DARÁK Péter: A hozzáadottérték-adó (áfa) gyakorlata az európai adójog (az EUB esetjoga), valamint a nemzeti adójog (a magyar közigazgatási bírósági gyakorlat) kölcsönhatásában. *Európai Tükör*, 2019/3. 53. oldal.

³⁴⁷ HORVÁTH Dávid: Magyar vonatkozású ügyek a közösségi esetjogban. *Áfa kalauz*, 2020/11. 4. fejezet.

A 2020. január 1-jén hatályba lépett szabály³⁴⁸ értelmében az adóalanyok ún. különös adóvisszatérítés iránti kérelem benyújtásával kérhetik az adóhatóságtól az őket terhelő előzetesen felszámított adó visszatérítését, feltéve, hogy az az adóalanyuk fel nem róható okból, az adósemlegesség elvébe ütközően, más módon nem térült meg vagy térül meg a részére. További feltétel, hogy az adó visszatérítésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha az adó a költségvetés részére előzetesen megfizetésre került. A különös adóvisszatérítési kérelem benyújtására legkésőbb 6 hónappal az adómegállapításhoz való jog elévülését megelőzően van lehetőség, amely határidő jogvesztő, elmulasztása esetén igazolási kérelem előterjesztésének helye nincs. A törvényi rendelkezés a bizonyítási terhet az adózóra telepíti, vagyis a kérelemben az adóalanyuk szükséges igazolnia a feltételek fennállását. Ami a kérelem elbírálásának időbeliségét illeti, az adóhatóság a kérelem beérkezésétől számított 6 hónapon belül dönt, vagyis az ügyintézési határidő jelentősen meghaladja az általános ügyintézési határidőt.

Az új jogintézmény kapcsán kialakult joggyakorlatról még nem beszélhetünk, már most látszik azonban, hogy a jogalkalmazás során problémát jelenthet, hogy pontosan mi minősül az adóalanyuk fel nem róható oknak. E körben nem egyértelmű különösen, hogy elegendő-e a vevői oldalon reálaktusok (mint például egy sikertelen megkeresés) elvégzése, vagy feltétlenül szükséges a jogi úton történő igényérvényesítés kezdeményezése, kimerítése, illetve ezen igényérvényesítések sikertelensége.³⁴⁹ Szintén jogviták alapját képezheti a jogszabályi rendelkezés azon fordulata, amely szerint szükséges, hogy az adó „az adósemlegesség elvébe ütközően” ne térüljön meg, különös tekintettel arra, hogy az adósemlegesség elvének explicit definíciója nincs (annak ismérveit az Európai Bíróság elmúlt években hozott ítéletei is számos ponton bővítették), annak feltételei minden esetben egyedi mérlegelés tárgyát képezik. További nehézséget jelent, hogy az adóvisszatérítés egyik további előfeltétele szerint a kapcsolódó adó akkor kérhető az adóhatóságtól, ha az a költségvetés részére előzetesen megfizetésre került. Ugyanakkor a vevőnek semmilyen ráhatása nincs az eladó adófizetési kötelezettségének teljesítésére, ha az eladó bármilyen okból kifolyólag nem fizette meg az adót a költségvetés felé, akkor a vevő sikeres kérelmet nem fog tudni benyújtani, még akkor sem, ha egyébként minden további feltétel teljesülne az esetében.

Az eddigi tapasztalatok alapján az mutatkozik, hogy az adóhatóság az ezen jogszabályi rendelkezés alapján benyújtott kérelmek elbírálása során a feltételek meglétét szigorúan

³⁴⁸ Áfa tv. 257/J. §-a.

³⁴⁹ RÁKOSA Melinda: Különös adó-visszatérítés az áfában. *Áfa kalauz*, 2020/3. 4. fejezet.

értelmezi, így a következő években e vonatkozásban is feltehetően számos adóhatóság, illetve adózó közötti jogvita fog a bíróság elé kerülni, különös figyelemmel az egyes fordulatok értelmezése kapcsán már most felmerülő bizonytalanságokra.

4.3.3. Az általános fordított adózási mechanizmus lehetősége

Az egyenes, illetve a fordított adózás téves alkalmazásához kapcsolódóan kiemelendő, hogy Európai Unió Tanácsa 2018. december 20-án elfogadta a Héta Irányelv módosítását³⁵⁰, amelynek értelmében a tagállamok 2022. június 30-ig előírhatják a fordított adózás alkalmazását belföldi (határokon nem átnyúló) ügyletek esetében, feltéve, hogy az adott termékértékesítés vagy szolgáltatásnyújtás ügyletenként meghaladja a 17.500 euró összeget (ld. Héta Irányelv 199c. cikk). Megjegyzendő, hogy az irányelv módosítás háttérében nem a jelen dolgozatban tárgyalt probléma (azaz az egyenes, illetve a fordított adózás helyes alkalmazása és annak esetleges jogkövetkezményei) áll, hanem az adócsalásokkal, elsősorban az ún. körhíntacsalásokkal szembeni küzdelem³⁵¹, mégis e kérdésben is aktualitással bírhat. Az irányelv számos követelményt támaszt a tagállamok felé az ún. általános fordított adózási mechanizmus (a könnyebb hivatkozás érdekében: ÁFAM) bevezetéséhez, amelyhez kérelmet szükséges benyújtaniuk az Európai Bizottsághoz. A kérelmet előterjesztő tagállamnak számos körülményt szükséges igazolnia (például: a körhíntacsálás elleni küzdelemhez más ellenőrző intézkedések nem elegendőek, az ÁFAM bevezetésének eredményeként várható becsült előnyei legalább 25%-kal meghaladják a vállalkozásokra és az adóhatóságokra háruló várható teljes többlet terhet).

Abban az esetben, ha a kérelmet az Európai Bizottság elfogadja és az ÁFAM bevezetésre kerül, a tagállamok széles körben kötelesek – elektronikus úton – információt szolgáltatni a többi tagállam felé. Az adatszolgáltatási kötelezettség keretében a bevezetés mellett döntő tagállamok rendszeres jelentéseket kötelesek küldeni az ÁFAM alkalmazásának eredményéről (így különösen az áfabevétel kiesésének alakulásáról, az adóalanyokra háruló adminisztratív terhekről és az adóhatóságok igazgatási költségeiről).

³⁵⁰ A Tanács (EU) 2018/2057 Irányelve (2018. december 20.) a közös hozzáadottértékadó-rendszerről szóló 2006/112/EK irányelvnek az általános fordított adózási mechanizmus egy bizonyos értékhatárt meghaladó termékértékesítésekre és szolgáltatásnyújtásokra vonatkozó ideiglenes alkalmazása tekintetében történő módosításáról, HL L 329., 2018.12.27., 3-7. oldal.

³⁵¹ Az irányelv preambuluma szerint: „(...) néhány tagállam kérte, hogy a széles körben elterjedt körhíntacsálás kezelése érdekében lehetősége legyen bizonyos ügyletenkénti értékhatárhoz kötött ideiglenes általános fordított adózási mechanizmus alkalmazására, amely – az összefizetés fizetési rendszer tekintetében – eltérést jelentene a jelenlegi héarendszer általános elveinek egyikétől.”

Az ÁFAM 2021-től történő bevezetésére – a fordított adózást egyébként is széles körben alkalmazó – Csehország tett kísérletet, ugyanakkor az ezirányú kísérlet egyelőre elhalasztásra került³⁵². Látható tehát, hogy az ÁFAM bevezetése jelentős adminisztrációs terhet ró a tagállamokra, amelyre is tekintettel az új lehetőség alkalmazása egyelőre nem vált elterjedtté. Mindazonáltal az ÁFAM széles körben történő bevezetése megoldást jelenthetne azon ügyletekre, ahol jelentős adókockázatot jelent az egyenes, illetve a fordított adózás helyes (helytelen) alkalmazása, mint amilyen esetek egy részét az ingatlanhoz kapcsolódó ügyletek is képezik. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a fordított adózás csak B2B viszonylatban merülhetne fel, az értékesítési lánc utolsó (B2C) pontján, azaz amikor a fogyasztó felé kerül sor az értékesítésre az ügylet értelemszerűen az egyenes adózás alá esne, amely magával hozza annak a kockázatát, hogy az adókijátszás a számlázási láncolat legutolsó pontjára kerül.³⁵³

4.3.4. Következtetések az ügylet téves adókezelése kapcsán

Ahogy azt láthattuk, az Európai Bíróság az adólevonási jog gyakorlásának vizsgálata során a tartalmi (anyag jogi) követelmények teljesítésére helyezi a hangsúlyt, míg a formai (alaki) követelmények megsértése esetén a levonási jog csak igen szűk körben korlátozható. Ugyanakkor amennyiben az ügylet az egyenes adózás helyett a fordított adózás hatálya alá tartozik (vagyis adózási minősítés szempontjából tévesen járnak el a felek), nem minősül az uniós joggal ellentétesnek, ha az adóhatóság megtagadja a vevő adólevonási jogát, a vevő által tévesen fizetett többletadót a vevőnek szükséges visszaigényelnie az adóhatóságtól.

A hazai jogalkotó az elmúlt években hozott, elsősorban magyar vonatkozású Európai Bírósági ítéletekre figyelemmel 2020 januárjától bevezette az ún. különös adóvisszatérítés iránti kérelem benyújtásának a lehetőségét. Az új jogintézmény bevezetésének a célja az volt, hogy az adóalanyok az uniós joggal összhangban közvetlenül az adóhatóságtól kérhessék vissza azon előzetesen felszámított adó összegeket, amelyek visszaigénylése a részükre lehetetlenné vagy

³⁵² Ld. <https://www.globalvatcompliance.com/czech-republic-delays-introduction-of-generalized-reverse-charge-mechanism-grcm/?cn-reloaded=1>.

³⁵³ Assessment of the application and impact of the optional 'Reverse Charge Mechanism' within the EU VAT system, Final Report, 2014. november. 4. oldal. (elérhető: https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/docs/body/kp_07_14_060_en.pdf)

rendkívül nehezzé vált.³⁵⁴ Ugyanakkor látható, hogy a jogszabályszoveg számos olyan előfeltételt tartalmaz, amelyek pontos tartalmának kialakítása a joggyakorlatra vár.

Ami az uniós jog részét képező arányosság elvét illeti, azzal ellentétes az Európai Bíróság gyakorlata alapján, ha az áfa hiány összegének 50%-át kitevő adóbírság kerül alkalmazásra, feltéve, hogy egyébként a költségvetés nem esik el adóbevételtől és adócsalásra utaló körülmény se merül fel. Az Európai Bíróság ezen értelmezéssel összhangban foglalt állást a 2020. októberben kihirdetett EN.SA. Srl³⁵⁵ ítéletében is, ahol kimondta, hogy arányosság és az adósemlégesség elvével ellentétes azon nemzeti szabály, amely az áfa levonását az elvégzett levonás összegével egyező bírsággal szankcionálja. Ugyanakkor, annak kapcsán egyértelmű joggyakorlat nem figyelhető meg, hogy milyen mértékű bírság vagy egyéb hátrányos jogkövetkezmény minősül arányosnak, így az erre adott választ szintén a joggyakorlatnak szükséges kialakítania. Mindazonáltal megjegyzendő, hogy a legutóbbi adóhatósági gyakorlata inkább abba az irányba mutat hasonló jellegű ügyekben, hogy adóbírság nem kerül kiszabásra.

A jelentős összegű és ezáltal számottevő adókockázattal bíró ügyletek esetében megoldási lehetőségként merülhet fel a fordított adózás általános bevezetése, amelyre vonatkozó lehetőséget 2018 végén megteremtette az Európai Unió Tanácsa a Hés Irányelv módosításával (igaz a módosítás célja az adókijátszás visszaszorítása volt). A Hés Irányelv biztosította lehetőséggel ugyanakkor az egyes tagállamok egyelőre nem éltek, amely feltehetően arra vezethető vissza, hogy annak bevezetéséhez számos adminisztratív feltételt támaszt a jogszabály a tagállamok felé, így a fordított adózás általános jelleggel történő bevezetéséhez a szabályozás felülvizsgálata, átalakítása mutatkozik szükségesnek.

³⁵⁴ A törvénymódosításhoz kapcsolódó indoklás is erre hivatkozik: „Az adósemlégesség elve megköveteli, hogy az adóalany teljes egészében mentesüljön az adólevonásra jogosító termékértékesítésével, szolgáltatásnyújtásával összefüggésben felmerülő előzetesen felszámított adó terhe alól. Az alapelv érvényesülését alapvetően az adólevonási jogra vonatkozó szabályok biztosítják. Előfordulhatnak azonban olyan esetek, amikor az adóalany bár minden tőle elvárhatót megtett az őt indokolatlanul terhelő áfa összegének visszaszerzése érdekében, de annak megtérülésére nem került, nem kerül sor.”

³⁵⁵ C-712/17. sz. ügy EN.SA. Srl [ECLI: EU:C:2019:374].

5. AZ INGATLAN BÉRBEADÁS ÁFA SZEMPONTÚ KEZELÉSE

5.1. AZ INGATLAN BÉRBEADÁS FOGALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA ÁFA SZEMPONTBÓL

Az ingatlan bérbeadás – az ingatlan értékesítés mellett – a gazdasági élet egyik leggyakrabban előforduló ügylettípusa. Az ingatlan áfa szempontú fogalmát a fentiekben részletesen elemeztem, az ott szereplőket az ingatlan bérbeadás tekintetében is megfelelően irányadónak tekintem, lévén ingatlan meghatározása során értelmezésem szerint az ingatlan bérbeadás tekintetében is a Héta vhr. szerinti ingatlan fogalom alkalmazandó. Az Áfa tv. a bérbeadás (illetve bérbevétel) vonatkozásában külön fogalmat³⁵⁶ tartalmaz. A fogalom alapján a bérleti szerződésen alapuló jogviszony³⁵⁷ mellett minden olyan egyéb jogviszony is bérbeadásnak minősül, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti vagy téríteni köteles a kötelezettnek. E fogalommeghatározásból következik, hogy a klasszikus bérbeadáson (amelyben a bérbeadó főkötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja, vagyis a dolog birtoklási és használati jogát részére biztosítsa, továbbá a bérleti jogviszony fennállásának egész tartama alatt a használatot tűrje) túlmenően bármely olyan konstrukció bérbeadásnak minősül, amely vonatkozásában az ingatlan időleges használatért ellenérték fizetendő, azaz nem a polgári jogi besorolás irányadó. Kiemelendő ugyanakkor, hogy az ingyenes ingatlan bérbeadás áfa szempontból nem minősül ingatlan bérbeadásnak, mivel a fogalom részét képezi az ellenérték. Szintén a fogalommeghatározásból következik, hogy az ingatlan bérbeadás nem tekinthető termékértékesítésnek, ezáltal szolgáltatásnyújtásnak minősül, figyelemmel az Áfa tv. azon szabályára,³⁵⁸ amely szerint bármely olyan ügylet, amely az Áfa tv. értelmében nem termék értékesítése, áfa szempontból szolgáltatásnyújtás.

A Héta Irányelv a bérbeadás fogalmát nem határozza meg, ugyanakkor annak tartalmának mibenlétével az Európai Bíróság több ítéletében is foglalkozott. Az Európai Bíróság e tekintetben hozott döntései alapján az ingatlan bérbeadás fogalmát (mint főszabály szerint adómentesség alá tartozó ügyletet) megszorítóan kell értelmezni, mivel kivételt képeznek azon általános elv alól, miszerint minden szolgáltatásra áfát kell kivetni.³⁵⁹ Mindemellett az Európai

³⁵⁶ Áfa tv. 259. § 4. pont.

³⁵⁷ A Ptk. 6:331. § (1) bekezdése bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezése alapján: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles.”

³⁵⁸ Áfa tv. 13. § (1) bekezdés.

³⁵⁹ Ld. például: C-270-09. sz. ügy MacDonald Resorts [ECLI:EU:C:2010:780].

Bíróság úgy foglalt állást, hogy az uniós jogi értelmében vett „ingatlan bérbeadás” fogalmának alapvető jellemzője abban rejlik, hogy a szerződést kötő másik felet meghatározott időtartamra és fizetés ellenében az ingatlan birtokba vételének joga úgy illeti, mintha ez a személy lenne a tulajdonos, és hogy bármely más személyt kizárnak e jog gyakorlásából. Annak meghatározásához, hogy egy szerződés ingatlan bérbeadásnak minősül-e, figyelembe kell venni az ügylet összes jellemzőjét és azokat a körülményeket, amelyek között létrejön. E tekintetben a döntő tényező a szóban forgó ügylet objektív jellege, függetlenül attól, hogy a felek hogyan minősítik az ügyletet.³⁶⁰

Az Európai Bíróság egyik ügyben³⁶¹ egy labdarúgó-stadion sportlétesítményeinek használatára irányuló szerződés minősítésével foglalkozott. A szerződés szerint a labdarúgó-stadion ellenszolgáltatásért cserébe került a labdarúgóklub használatába, azonban bizonyos jogok és jogkörök a tulajdonos javára maradtak fenn, továbbá a térítési összeg nagyjából 80 százalékát olyan jellegű szolgáltatások tették ki, mint például különböző fenntartási, tisztítási, karbantartási munkák, valamint a szabályoknak való megfeleléshez szükséges munkálatok. E megállapodás kapcsán a kérdést előterjesztő nemzeti bíróság arra várt választ, hogy a vonatkozó használati és üzemeltetési lehetőség ingatlan bérbeadásnak minősül-e. Az Európai Bíróság az ügyben úgy foglalt állást, hogy az említett szerződés nem bérbeadásnak, hanem olyan komplex ügyletnek minősül, amely a maga összességében – az általános adómérték alá tartozó – szolgáltatásnyújtásnak tekinthető. Az Európai Bíróság megállapította továbbá, hogy az ingatlanok bérbeadása, bár gazdasági tevékenységnek minősül, általában passzív jellegű tevékenység, amely nem hoz létre jelentős hozzáadott értéket. Ezt a tevékenységet ezért meg kell különböztetni más, azon ipari vagy kereskedelmi jellegű tevékenységektől, amelyek tárgya jellemzően inkább szolgáltatás nyújtása, mint csupán valamely dolog rendelkezésre bocsátása, például golfpálya használatának joga, híd használatára vonatkozó díjfizetés ellenében biztosított jog vagy akár cigarettautomaták valamely kereskedelmi egységben történő felállítására vonatkozó jog.³⁶² Ezt a logikát követve az Európai Bíróság azt is megállapította egy másik ügyben, hogy az adatközponti tárolási szolgáltatások, amelyek keretében e szolgáltatások nyújtója szerverszekrényeket bocsát az ügyfelei rendelkezésére annak érdekében, hogy azok ott elhelyezzék szervereiket, és olyan járulékos árukat és szolgáltatásokat nyújt a részükre, mint az elektromos áram, vagy olyan különböző szolgáltatások, amelyek e

³⁶⁰ Ld. ebben az értelemben: C-326/99. sz. ügy Stichting "Goed Wonen" [ECLI:EU:C:2001:506] és a C-108/99. sz. ügy Cantor Fitzgerald International [ECLI:EU:C:2001:526].

³⁶¹ C-55/14. sz. ügy Régie communale autonome du stade Luc Varenne [ECLI:EU:C:2015:29].

³⁶² C-278/18. sz. ügy Sequeira Mesquita [ECLI:EU:C:2019:160].

szerverek optimális körülmények között történő használatának biztosítására szolgálnak, csak bizonyos feltételek mellett minősülnek ingatlanok bérbeadására irányuló szolgáltatásoknak. E feltételek egyrészt, hogy a szolgáltató részéről valamely terület vagy hely ügyfelei részére passzív rendelkezésre bocsátására kerüljön sor, amellyel biztosítja számukra azt a jogot, hogy azt úgy használják, mintha tulajdonosok lennének, másrészt pedig a szerverszerveknek ne képezzék szerves részét azon épületnek, amelyben azokat felszerelték.³⁶³

5.2. AZ INGATLAN BÉRBEADÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ ADÓKEZELÉS

Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pontja értelmében mentes az adó alól az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása. Az Áfa tv. 86. § (2) bekezdés alapján az (1) bekezdés l) pontja nem alkalmazható az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshelyszolgáltatás nyújtásának minősül, a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadásra, az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadására, valamint a széf bérbeadására. Az Áfa tv. ezen rendelkezései a HÉa Irányelv 135. cikk (1) bekezdés l) pontjában és (2) bekezdés b) pontjában foglalt előírásokat ültetik át a magyar jogba. A szakirodalom szerint a főszabály szerinti adómentesség legfőbb oka, hogy az ingatlant, lakásokat üzletszerűen bérbeadó vállalkozások ne kerüljenek versenyhátrányba az ingatlant nem-gazdasági tevékenység keretében bérbeadó magánszemélyekkel szemben.³⁶⁴

Hasonlóan a régi ingatlan értékesítéséhez, az Áfa tv. 88. § (1) bekezdés b) pontja lehetővé teszi a belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok számára, hogy az ingatlan bérbeadásait adókötelessé tegyék. Az adóalany az ingatlan bérbeadásra választott adókötelezettségtől a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el (az ötéves szabály tehát ez esetben is alkalmazandó).³⁶⁵ Az adófizetési kötelezettség választható valamennyi ingatlanra kiterjedően, illetve az adóalanyt megilleti annak a lehetősége is, hogy kizárólag az egyéb ingatlanokra és földterületekre nézve éljen választási jogával, míg a lakóingatlanokat illetően az eltérés ellenére is adómentes körben hagyja.³⁶⁶ Nemcsak akkor van mód az adókötelessé tétel évközi bejelentésére az ingatlan bérbeadással összefüggésben, ha az adóalany azt új tevékenységként veszi fel az év során, hanem akkor is, ha a bejelentett tevékenységei között ugyan szerepelt a bérbeadás, de azt ténylegesen nem folytatta az adókötelessé tétel választását

³⁶³ C-215/19. sz. ügy Veronsaajien oikeudenvontayksikkö [ECLI:EU:C:2020:518].

³⁶⁴ ERDŐS Gabriella, ÖRY Tamás, VÁRADI Adrienn: i. m. 2.3.7.5. fejezet.

³⁶⁵ Áfa tv. 88. § (5) bekezdés.

³⁶⁶ HORVÁTH Dávid: Az ingatlan-bérbeadás szabályai - I. rész. *Áfa kalauz*, 2022/11. 4. fejezet.

megelőzően. Az ingatlan bérbeadási, illetve értékesítési tevékenységre vonatkozó adókötelessé tétel választása (bejelentése) esetén nem követelmény, hogy az adóalany ilyen tartalmú tevékenységet folytasson, illetve az sem, hogy az ingatlan bérbeadási tevékenység bejelentésére vonatkozó kötelezettségének eleget tegyen választása (bejelentése) elfogadásához (rögzítéséhez). Az adóalanynak lehetősége van egyetlen ilyen - folyamatos tevékenységnek nem minősülő - ügylet esetén is választania és alkalmaznia az adókötelessé tételt. A tevékenység bejelentésének elmulasztása esetén az adóalany felszólítható kötelezettsége teljesítésének pótlására, de választási joga nem vitatható el.³⁶⁷

Az ingatlan bérbeadás adókötelessé tétele kapcsán fontosnak tartom kiemelni, hogy adókötelezettség választása esetén a főszabály szerinti egyenes adózás alkalmazandó (ellentétben az ingatlan értékesítés adókötelessé tételének esetével).

Az ingatlan bérbeadás adókötelessé tétele, illetve az alanyi adómentesség viszonya vonatkozásában az ingatlan értékesítésnél elmondottak megfelelően irányadók. Ebből kifolyólag, ha az adóalany, függetlenül attól, hogy korábban élt az Áfa tv. 88. §-a szerint az adókötelezettség választásának jogával, bejelentkezhet az alanyi adómentesség alá. Az alanyi adómentes időszak alatt történő ingatlan bérbeadás adómentesen történik, levonási jog nélkül.³⁶⁸ Mindemellett, az ingatlanok adóköteles bérbeadására vonatkozó korábbi választásnak 5 éves időtartama az alanyi adómentesség időszaka alatt nem nyugszik, hanem folyamatosan halad előre. Tehát abban az esetben, ha az alanyi adómentesség megszűnésének az időpontjáig az ingatlanok adóköteles bérbeadására vonatkozó 5 éves időtartam még nem telt el, akkor az ingatlanok bérbeadása tekintetében korábban áfa kötelezettséget választó áfa alanyok az alanyi adómentesség megszűnésének időpontjától az 5 éves időszak végéig ismét adóköteles kötelesek végezni a választásukkal érintett tevékenységeket.³⁶⁹

Ingatlan bérbeadás esetében jellemzően felmerülő kérdés a közüzemi költségek továbbszámlázása, illetve a továbbszámlázás helyes adókezelése. Az e kérdés vonatkozásában 2008-ban kiadott – de alapvetően a joggyakorlat által azóta is követett – adóhatósági

³⁶⁷ 2016/23. Adózási kérdés - ingatlan értékesítés, bérbeadás adókötelessé tételére irányuló választás bejelentése [NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály 8813-1/2016., NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2216964729.; ÁVÉ 2016/3.].

³⁶⁸ 2009/44. Adózási kérdés - az ingatlan bérbeadásra vonatkozó adókötelezettség választása és az alanyi adómentesség [PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki főosztály 4724/1/2009. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 4007688300; AEÉ 2009/8.].

³⁶⁹ KAMPLER Béla: Alanyi ÁFA-mentességet választók az ÁFA rendszerében, GELLÉN Klára (szerk.) *Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században*, 4., Iurisperitus Kiadó, 2023. 55-75. oldal.

tájékoztatás szerint a bérlő felé továbbterhelt közüzemi költségek járulékos költségnek minősülnek, amelyből adódóan az Áfa tv. 70. § (1) bekezdés b) pontja szerint minősítendő, és mint ilyen osztja a főszolgáltatás, azaz a bérbeadás áfa rendszerbeli megítélését, függetlenül attól, hogy a közüzemi költségek összegének meghatározása elkülönített mérőóra segítségével, vagy pedig vetítési alappal került meghatározásra.³⁷⁰ Mindazonáltal kiemelendő, hogy az Európai Bíróság ettől némiképp eltérő értelmezést alakított ki, több, nem magyar vonatkozású ügyben hozott döntésében.³⁷¹ Az említett döntésekből alapvetően az következik, hogy amennyiben a bérlő jogosult arra, hogy megválassza a közüzemi szolgáltatások nyújtóit, valamint felhasználási feltételeit, vagy a bérlő határozhatja meg a víz-, villamosenergia-, hőfogyasztását (amit egyedi mérőórák alapján ellenőrizhet), akkor a közüzemi költségek a bérbeadástól elkülönülten kezelendők áfa szempontból. E különbözőségből kifolyólag a magyar adóhatósági gyakorlat felülvizsgálata tűnhet szükségesnek.

5.3. AZ INGATLAN BÉRBEADÁS SAJÁTOS ESETEI, HATÁRTERÜLETEI

A kérdéskör kapcsán kiemelendő, hogy – amint arra a fentiekben utaltam – az Áfa tv. 86. § (2) bekezdés alapján az ingatlan bérbeadásra vonatkozó adómentesség bizonyos esetekben nem alkalmazható (azaz ekkor ingatlan bérbeadásról van szó, de mégsem alkalmazható az adómentesség). Az ezen kivételek ennek kapcsán kiadott értelmezések jellemzően az Áfa tv. 86. § (2) bekezdés a)-c) pontjait (kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás,³⁷² közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítása, ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadása) érintették.

A szálláshely-szolgáltatás és a bérbeadás elhatárolása, különös tekintettel arra figyelemmel jelent problémát, hogy számos esetben a szálláshely jellegű szolgáltatásnyújtás nem szállodai keretek között valósul meg, hanem például magánszálláshelyeken. E tekintetben az Európai Bíróság úgy foglalt állást,³⁷³ hogy önmagában az időtartam nem meghatározó elem annak eldöntése során, hogy a közösségi jog értelmében valamely szerződés ingatlan bérbeadásnak minősül-e, még akkor sem, ha a szálláshelyadás idejének rövidege megfelelő ismérvnek bizonyulhat a szállodai szálláshelyadásnak a lakáscélú helyiségek bérbeadásától történő

³⁷⁰ PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki Főosztály 15665/2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 1559810696.

³⁷¹ C-572/07. sz. ügy RLRE Tellmer Property [ECLI:EU:C:2009:365], C-392/11. sz. ügy Field Fisher Waterhouse [ECLI:EU:C:2012:597].

³⁷² Ld. e vonatkozásban a KGD2016. 40. sz. döntést is.

³⁷³ C-346/95. sz. ügy Elisabeth Blasi [ECLI:EU:C:1998:51].

elhatárolásához. A tagállamok az ingatlanok bérbe-, és haszonbérbe adására vonatkozó mentességtől eltérően adóköteles szálláshelyadás fogalmának meghatározása során mérlegelési mozgástérrel rendelkeznek. A tagállamok tehát e rendelkezés átültetése során kötelesek meghatározni azon kritériumokat, amelyek az adóköteles ügyletek, valamint a nem adóköteles ügyletek – úgymint az ingatlanok bérbe-, illetve haszonbérbe adása – megkülönböztetésére számukra alkalmasnak tűnnek.³⁷⁴ Az e vonatkozásban nyilvánosan elérhető hazai adóhatósági tájékoztató szerint a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás az általános forgalmi adó rendszerében ingatlan bérbeadásnak minősül. Mindazonáltal az ingatlan bérbeadásra vonatkozó adómentesség az ingatlanok idegenforgalmi, turisztikai célú hasznosítására már nem terjed ki, függetlenül attól, hogy a bérbeadásra vonatkozó törvényi definíció alapján ez utóbbi hasznosítási forma is bérbeadásként kezelendő. A tájékoztató szerint kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásnak az általános forgalmi adózás szempontjából nem az ágazati jogszabályokban ilyenként meghatározott, illetve a Központi Statisztikai Hivatal által ilyen Szolgáltatások Jegyzéke (SZJ) szám alá besorolt szolgáltatásokat kell tekinteni, hanem a szolgáltatás jellegadó tartalma alapján kell a minősítést elvégezni. Kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásról beszélünk tehát minden olyan esetben, amikor az adóalany idegenforgalmi körben biztosít szállást a vendégének, azaz, ha olyan szálláshely szolgáltatásról van szó, amely alapvetően turisztikai, idegenforgalmi jellegű.³⁷⁵ A szállásadás turisztikai (idegenforgalmi) jellegének vizsgálata során elsődlegesen azt kell figyelembe venni, hogy az adott szálláshely a működtetésének sajátosságaiból adódóan milyen időtartamú – azaz átmeneti, ideiglenes vagy életvitelszerű – tartózkodást biztosít a vendégek számára. Emellett a szállás biztosításához kapcsolódóan nyújtott kiegészítő szolgáltatások is befolyásolhatják a szállásadás turisztikai jellegét. Az adóhatóság álláspontja szerint a jellemzően idegenforgalmi, turisztikai jellegűnek, azaz kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásnak minősül az a szállásadás, amely elsődlegesen rövid távú, pár napos, esetleg néhány hetes – vagyis átmeneti jellegű – tartózkodást biztosít olyan módon, hogy ahhoz kiszolgálás, ellátás is szorosan kapcsolódik.³⁷⁶ Némi eltérés mutatkozik tehát az Európai Bíróság és a hazai adóhatóság megközelítése között. Az adóhatóság inkább a tartózkodás időtartamára helyezi a hangsúlyt, míg az Európai Bíróság kevésbé tartja az időtartamot meghatározó tényezőnek. Ettől függetlenül a megítélésem szerint egy néhány napos vagy hetes tartózkodás esetében az érvek alapvetően abba az irányba mutatnak, hogy az adott ügylet kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás.

³⁷⁴ C-270-09. sz. ügy MacDonald Resorts [ECLI:EU:C:2010:780].

³⁷⁵ 2016/33. Adózási kérdés - kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást online foglalási rendszeren keresztül nyújtó adóalanyok adózására vonatkozó legfontosabb tudnivalók. [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; ÁVÉ 2016/5.].

³⁷⁶ BODA Péter: Szállásadással és vendéglátással kapcsolatos problémák az áfában – I. rész. *Áfa kalauz*, 2022/3. 3. fejezet.

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatására meghatározott követelményeket a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20) Korm. rendelet tartalmazza. A Kertv. 2. § 23. pontja értelmében szálláshely-szolgáltatás alatt üzletszerű gazdasági tevékenység keretében, rendszerint nem huzamos jellegű éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtását kell érteni. A Kertv. 2. § 39. pontja alapján pedig magánszálláshely az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzá tartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb 8 és az ágyak száma legfeljebb 16. A 239/2009. Korm. rendelet is a Kertv. értelmező rendelkezéseire utal vissza, továbbá a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 57/A. § (1) bekezdésében a szálláshely-szolgáltatók szűkebb körére egy speciális meghatározást olvashatunk, miszerint fizetővendéglátó tevékenységet folytatónak kell tekinteni azt a magánszemélyt, aki – nem egyéni vállalkozóként – a Kertv. szerinti magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységként nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.³⁷⁷ Jól látható tehát a hivatkozott jogszabályhelyekből is, hogy míg a bérbeadásnál az ingatlan hosszabb távú használatba adása a cél, addig a szálláshely-szolgáltatásnál az adózó tekintetében amellet, hogy az ingatlanát átmeneti időre biztosítja szálláshelyként, megjelenik egyfajta szolgáltató jelleg is (például takarítás, reggeli). Ekkor tehát a tevékenység szolgáltatásjellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe.

Szintén kérdésként merült fel a gyakorlatban a munkásszálló biztosításának minősítése áfa szempontból. Ahogyan az a fentiekből kitűnt, a kereskedelmi-szálláshely jellegadó sajátossága a turisztikai jelleg, amely a munkásszálló esetében vitathatatlanul nem áll fenn. Az e vonatkozásban kiadott hatósági értelmezés szerint ezért a munkásszállás nem idegenforgalmi körben biztosított szállás, hanem normál bérbeadás.³⁷⁸

Az Áfa tv. által további mentességgként kerül hivatkozásra a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló ingatlanok bérbeadása. E körben tipikusan olyan

³⁷⁷ KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet: Adóköteles ingatlan-bérbeadás az általános forgalmi adó rendszerében. *Adó szaklap* 2022/14. 2. fejezet.

³⁷⁸ Munkásszálló biztosításának adómértéke. *Adó szaklap*, 2019/6.

ingatlanokat kell érteni, amelyeket kifejezetten erre a célra létesítettek vagy alakítottak át. Ilyen ingatlanok elsődlegesen például parkolóházak, garázsok, üresen álló telkekből kialakított parkolók. Azonban önmagában az, hogy az adóalany egy üresen álló telket abból a célból veszi bérbe, hogy azon közlekedési eszközöket tároljon, még nem eredményezi automatikusan a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló adóköteles ingatlanbérbeadást. Ugyanakkor, ha az adott ingatlant oly módon alakítják át, illetve olyan kialakításokat eszközölnek (például beléptető rendszer kiépítésével, sorompó elhelyezésével, parkolóautomata üzemelésével, parkolóhelyek felfestésével), amelyek kifejezetten közlekedési eszközök elhelyezésére, parkolási szolgáltatás biztosítására szolgálnak, akkor minden körülményt figyelembe véve az adott ingatlan bérbeadása a kötelező törvényi előírásnak megfelelően adóköteles.³⁷⁹ Az e vonatkozásban kiadott hatósági értelmezés szerint például a szennyvíztelepnek a koncessziós szerződés alapján történő bérbeadása ingatlannal tartósan összekötött gépek és egyéb berendezések adóköteles bérbeadásának minősül.³⁸⁰ Szintén érhető el hatósági értelmezés annak a megítélése kapcsán, amikor az adott ügylet egy étterem és kávézó céljára kialakított, különféle gépekkel és berendezésekkel felszerelt ingatlan bérbeadására irányul. Az e vonatkozásban kiadott állásfoglalás szerint mivel a partner egy adott felszereltségi szintű és állapotú ingatlant vesz bérbe, amelynek integráns részét képezik a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépek és berendezések, a társaság nem az ingatlannal tartósan összekötött gépek, egyéb berendezések adóköteles bérbeadását, hanem a gépekkel és berendezésekkel felszerelt ingatlan adómentes bérbeadását valósítja meg az értelmezés szerint.³⁸¹

Gyakran felmerülő kérdés még a lakóingatlan és egy garázs együttes bérbeadásának megítélése. Ebben az esetben a komplex ügyletek áfa szempontú megítélésére vonatkozó szabályok adott ügyletre történő alkalmazhatósága vizsgálendő. E komplex kapcsolat minden esetben egyedileg, az adott ügylet konkrét körülményeire tekintettel ítéltető meg. A lakóingatlannal egybeépült, annak szerves részét képező garázs, parkoló esetében valószínűsíthető, hogy ezek külön-külön bérbeadása nem vagy nehézkesen megvalósítható, és a bérbe vevő számára feltételezhetően a garázs, parkoló bérbevételére irányuló szándék nem különül el, nem jelenik meg önálló célként a lakóingatlan bérbevételétől, így hasonló esetben feltételezhetően mesterséges lenne az ügylet különálló elemekre bontása. Elmondható tehát, hogy amennyiben

³⁷⁹ KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet i. m. 2. fejezet.

³⁸⁰ BODA Péter: Bérbeadás az áfában. *Áfa kalauz*, 2020/3. 1.1. fejezet.

³⁸¹ BODA Péter (2020/3.) i. m. 1.1.4. fejezet.

megállapítást nyert, hogy a garázs bérbeadása járulékosan kapcsolódik a lakóingatlan bérbeadásához, abban az esetben a garázs bérbeadása osztja a lakóingatlan bérbeadásának adózási kezelését.³⁸²

Az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadása mint kivétel kapcsán értelmezési kérdésként merült fel a víziközmű eszközök bérbeadásának megítélése. Az e vonatkozásban közzétett hatósági értelmezés szerint víziközművek bérbeadása során alapvetően olyan épületek, építmények bérbeadása történik, melyek az ingatlannal tartósan egybekötött gépeket, berendezéseket [például a gépházak (szivattyúk, vízmérők, kútfejek), átemelő] tartalmazzák. Ezek a gépek, berendezések az építményekkel alkotórészi kapcsolatban vannak, mivel az ingatlantól történő elválasztásukkal elpusztulnának, illetve az elválasztással értékük, használhatóságuk számottevően csökkenne. Az ilyen bérbeadás lényege, jellegadó tartalma éppen ezen közművek (gépek, berendezések) használatára irányul, ebből következően a víziközművek, mint ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadása adókötelezettséget keletkeztet³⁸³ (az Áfa tv. 86. § (2) bekezdés c) pontja alá tartozik).

Az ingatlan bérbeadáshoz kapcsolódó határterületként szükségesnek tartom még megemlíteni a sportolással, testedzéssel kapcsolatos szolgáltatás megítélését. Az Áfa tv. 85. § (1) bekezdés m) pontja alapján adómentes az a sportolással, testedzéssel kapcsolatos szolgáltatásnyújtás,³⁸⁴ amelyet közszolgáltató – ilyen minőségében – teljesít

- (i) természetes személy részére, aki azt sportolása, testedzése érdekében veszi igénybe, vagy
- (ii) olyan egyéb személy, szervezet részére, amely azt természetes személy javára történő közvetlen biztosítása érdekében veszi igénybe,

kivéve (mindkét esetben) az uszoda- és strandfürdő-szolgáltatást, a sportesemény megtekintését, valamint a sportolást, testedzést szolgáló ingatlan (ingatlanrész) bérbeadását. Az adómentesség olyan szolgáltatásokra terjed ki, amelyek elengedhetetlenek a sporthoz, testedzéshez, azzal a kivétellel, hogy a törvényi feltételek maradéktalan fennállása esetén sem

³⁸² KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet i. m. 2. fejezet.

³⁸³ 2015/66. Adózási kérdés - víziközmű eszközök bérbeadásának áfája. [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 5166451374/2015, NGM Fogasztási és Forgalmi Adók Főosztály 37573-2/2015; ÁVÉ 2015/11.].

³⁸⁴ Az Áfa tv. 85. § (1) bekezdés m) pontja nem tartalmaz hivatkozást statisztikai besorolási számra, ezért az adómentesség alkalmazhatósága szempontjából a TEÁOR '08/TESZOR szerinti besorolásnak nincs jelentősége. 2012/41. Adózási kérdés - bérbeadásnak nyújtott vadászati szolgáltatás adókötelezettsége [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 5228732513 - NGM Jövedelem és Forgalmi Adók Főosztály 5364/2011.; ÁVÉ 2012/6.].

minősül adómentesnek a sportolást, testedzést szolgáló ingatlan bérbeadása (ezen esetek kifejezett kivételként szerepelnek). Ez természetesen nem jelenti azt, hogy az ilyen létesítményeket kötelező jelleggel és kizárólag adókötelesen lehet bérbe adni, hiszen azokra az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pontjában meghatározott adómentesség terjedhet ki.³⁸⁵

³⁸⁵ HORVÁTH Dávid (2016) i. m. 1.3.1. fejezet.

6. AZ INGATLANOK ÉPÍTÉSÉVEL, FELÚJÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS FŐBB ÁFA MEGFONTOLÁSOK

6.1. AZ INGATLANOK ÉPÍTÉSÉVEL, FELÚJÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS TEVÉKENYSÉGEK SAJÁTOSSÁGAI

Az ingatlanok témakörét szükségszerűen érintik az építőiparhoz köthető termékértékesítési, illetve szolgáltatásnyújtási tényállások. Az e típusú ügyletek helyes adózási megítélése időről-időre visszatérően merülnek fel a gyakorlatban. E minősítési kérdések, illetve problémák elsősorban arra vezethetők vissza, hogy az építőipari szolgáltatások egy része egyenes adózás alá tartozik, ugyanakkor e szolgáltatások másik része fordítottan adózás alá tartozik.

6.2. AZ INGATLANOK ÉPÍTÉSÉVEL, FELÚJÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS TEVÉKENYSÉGEKRE IRÁNYADÓ FORDÍTOTT ADÓZÁS

Az ingatlanszektorban a fordított adózás bevezetésének indokát az adja, hogy már az áfa rendszer kialakulását követő, legkorábbi időktől kezdődően fogékony volt a különféle csalási mechanizmusokra. Franciaországban például jellemző volt az, hogy az egyes kisebb építőipari cégek csődbe mentek – habár természetesen nem valamennyien az adófizetési kötelezettség alóli mentesülés szándékával – és fizetéseképtelenné váltak még mielőtt a gazdasági tevékenységük után fizetendő az áfát befizették volna a költségvetésbe. E tendenciákra a francia hatóságok válasza a fordított adózás bevezetése volt.³⁸⁶

Az ingatlanok építésével, felújításával kapcsolatos ügyletek vonatkozásában a fordított adózás bevezetésének lehetőségét a HÉA Irányelv 199. cikk (1) bekezdés a) pontja teremti meg. E pont szerint a tagállamok előírhatják a fordított adózást az építési szolgáltatások (ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó javítási, tisztítási, karbantartási, átalakítási és bontási szolgáltatásokat) vonatkozásában.

³⁸⁶ SÓLYOM Borbála: Az általános forgalmi adózás egyes kérdései az Európai Unióban, különös tekintettel az adóelkerülés és az adócsalás elleni harc témaköreire. Budapest, 2013. 67. oldal.

A hazai jogalkotó a fenti lehetőséggel élve határoz meg olyan építési szolgáltatásokat, amelyek vonatkozásában a fordított adózás alkalmazandó. Az egyes e körbe tartozó tényállásokat az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés a)-c) pontjai nevesítik,³⁸⁷ az alábbiak szerint:

- (i) Az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti tényállás, amely az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan jogosultnak történő átadására vonatkozik, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre (Áfa tv. 142. § (1) bekezdés a) pont).
- (ii) A szolgáltatás nyújtásának minősülő olyan építési-szerelési és egyéb szerelési munka esetében, amely ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására, az ingatlan bontással történő megszüntetésére és rendeltetésének megváltoztatására (ingatlanra vonatkozó tevékenység) irányul, feltéve, hogy az ingatlanra vonatkozó tevékenység hatósági engedélyhez vagy hatósághoz történő bejelentéshez kötött, amelyről a szolgáltatás adóalany igénybevevője előzetesen és írásban köteles nyilatkozni a szolgáltatás nyújtójának, azzal, hogy ha a hatósági engedély vagy hatósághoz történő bejelentés a szolgáltatásnyújtó által végzett, ingatlanra vonatkozó tevékenységhez kapcsolódik, a nyilatkozattétel az utóbbit terheli a szolgáltatás adóalany igénybevevője felé (Áfa tv. 142. § (1) bekezdés b) pont).
- (iii) Munkaerő kölcsönzése, kirendelése, rendelkezésre bocsátása esetén, amely az (i) pont szerinti termékértékesítéshez vagy szolgáltatásnyújtásnak minősülő olyan építési szerelési és egyéb szerelési munkához kapcsolódik, amely ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására – ideértve a bontással történő megszüntetését is – irányul (Áfa tv. 142. § (1) bekezdés c) pont).

E tényállások közül az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti esettel – mint a termékértékesítés sajátos tényállása, amikor építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan átadására kerül sor – már részletesen foglalkoztam a fentiekben, amelyre tekintettel ezt az esetkört a jelen fejezetben már nem tárgyalom. Jelen pontban csak ismételten kiemelem, hogy az Áfa tv. 10. § d) pontja alá tartozó termékértékesítés esetében a fordított adózás alkalmazandó.

³⁸⁷ BODA Péter: Az építőipar és az áfa - I. rész. *Adó szaklap*, 2021/14. 2. fejezet.

6.2.1. Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés b) pontja alá tartozó eset

A fenti összetett fogalom akkor valósul meg, ha a tevékenység

- (i) szolgáltatásnyújtásnak minősül,
- (ii) építési-szerelési és egyéb szerelési munka,
- (iii) ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására, az ingatlan bontással történő megszüntetésére és rendeltetésének megváltoztatására irányul, és
- (iv) hatósági engedélyhez vagy hatósághoz történő bejelentéshez kötött beruházással összefüggésben merül fel.

A hivatkozott szabályozással összefüggésben elmondható, hogy a jogbiztonság érdekében a szabályozás lényegében a bevezetés óta ezen tevékenységekre irányuló hatósági engedélyhez vagy hatósághoz történő bejelentéshez kötötte a fordított adózás alkalmazását. Korábban alapvetően az volt a jellemző, hogy a nagyobb munkák voltak engedélyhez vagy bejelentéshez kötöttek. Az elmúlt években azonban jelentősen változott az építési jogban az engedélyhez, bejelentéshez kötött tevékenységek köre, így előfordulhat, hogy nem magára a teljes projektre, hanem annak csak valamely elemére vonatkozik az engedély vagy bejelentési kötelezettség.³⁸⁸ Ebből kifolyólag – a jogalkotó által megfogalmazott indokolás szerint is – azért volt szükséges a módosításra, mert a vonatkozó építésügyi ágazati szabályozás alapján az utóbbi években számos munka kikerült az engedélyköteles körből, így az Áfa tv. szerinti „fordított adózás” alól is. Emellett vannak olyan építési-szerelési, egyéb szerelési munkák, amelyek ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására irányulnak, ugyanakkor nem építési hatósági engedélyhez, építési hatósági tudomásulvételi eljáráshoz vagy egyszerű bejelentéshez kötöttek, hanem azok megkezdéséhez, elvégzéséhez más jellegű, illetve típusú engedély vagy bejelentés szükséges.³⁸⁹

A rendelkezés módosításának két üteme volt, az első 2023. január 1-jén, míg a második 2024. január 1-jén lépett hatályba.

Az első körös módosítás szerint 2023. január 1-jétől a szolgáltatásnyújtásként megvalósuló építési-szerelési, egyéb szerelési munkálatok a fordított adózás hatálya alá tartoznak (i) nem

³⁸⁸ MAGONY Krisztina: Az általános forgalmi adózás területét érintő 2024 évközi és azt követő változások. *Áfa kalauz*, 2023/12. 3.2. fejezet.

³⁸⁹ BODA Péter: Az építőipari fordított adózás 2023. január 1-jétől hatályos változásaival kapcsolatos problémák az áfában – I. rész. *Áfa kalauz*, 2023/4. 1. fejezet.

csak akkor, ha ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására, egyéb megváltoztatására vagy bontással történő megszüntetésére irányulnak, hanem akkor is, ha ingatlan rendeltetésének megváltoztatására irányulnak, illetve (ii) nem csak akkor, ha az ingatlan létrehozatala, bővítése, átalakítása, egyéb megváltoztatása, bontással történő megszüntetése vagy rendeltetésének megváltoztatása építési hatósági engedélyköteles, építési hatósági tudomásulvételi eljáráshoz vagy egyszerű bejelentéshez kötött, hanem akkor is, ha a fenti tevékenységek bármely más hatóság engedélyéhez vagy bármely más hatósághoz történő bejelentéshez kötöttek (például örökségvédelmi engedélyhez vagy bejelentéshez, rendeltetésmódosítási engedélyhez vagy településképi bejelentési eljáráshoz). A 2023-ban hatályba lépett új szabályozás felvetette azt a problémát, hogy számos olyan, más hatósági engedélyhez, illetve bejelentéshez kötött, épületeket, építményeket érintő kisebb volumenű tevékenység, illetve építési-szerelési és egyéb szerelési munka is bekerült a fordított adózás alá. Ezáltal a fordított adózás vonatkozik olyan ügyletekre is, amelyek kapcsán a fordított adózás alkalmazása az építési hatósági engedélyezéshez, tudomásulvételhez, vagy egyszerű bejelentéshez való kötöttség hiányában korábban eleve fel sem merülhetett.³⁹⁰ Kétséges, hogy melyek azok az adott ingatlan átalakításának vagy egyéb megváltoztatásának minősülnek. E vonatkozásban kétséges az is, hogy a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötötten végzett karbantartási, felújítási, korszerűsítési munkálatok átalakításnak vagy egyéb megváltoztatásnak minősülnek-e.

Ezt a jogalkalmazás területén fellépő bizonytalanságot volt hivatott rendezni a második körös, amely 2024. január 1-jén lépett hatályba. Az új szabályozás alapján a fordított adózással kapcsolatos a nyilatkozattételi kötelezettség nem csak a szolgáltatás igénybe vevőjét terheli a szolgáltatásnyújtó irányába, hanem a szolgáltatásnyújtót is terheli az igénybe vevő irányába, amennyiben az ingatlanra vonatkozó engedély vagy bejelentésköteles tevékenységet a szolgáltatásnyújtó végzi a vállalkozási láncban. A nyilatkozattételi kötelezettség minden olyan szereplőre vonatkozik a láncban, aki (amely) tevékenysége ezen engedély- vagy bejelentésköteles részt magában foglalja. Ezáltal lesz tudomása végső soron a fővállalkozónak arról, hogy az a munka, amelynek kivitelezésére szerződött, fordított adózás alá esik-e vagy sem.

6.2.2. Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés c) pontja alá tartozó eset

³⁹⁰ BODA Péter (2023/4.) i. m. 2. fejezet.

A munkaerő-kölcsönzés olyan atipikus munkaviszony, amelyben a munkavállaló egy munkaerő-kölcsönzéssel foglalkozó ügynökséggel, a kölcsönbeadóval köt munkaszerződést. Tényleges foglalkoztatására azonban mindig egy másik munkáltatónál, a kölcsönvevőnél kerül sor, akivel a kölcsönbeadó egy polgári jogi szerződést köt. E szerződés alapján a kölcsönbeadó egy bizonyos kölcsönzési díjért cserébe átengedi a munkavállalót a kölcsönvevőnek. A kikölcsönzés ideje alatt a kölcsönvevő látja el utasításokkal a munkavállalót, ő osztja be munkaidejét, és gyakorolja általában a munkáltatót megillető jogokat. A tényleges foglalkoztatáshoz kötődő munkáltatói jogok és kötelezettségek így elválnak attól a munkáltatótól, akivel a munkaszerződés létesül.³⁹¹

Ami a munkaerő-kölcsönzés áfa kezelését illeti, elsődlegesen szükséges kiemelni a HÉA Irányelv már hivatkozott 199. cikkét, amelynek b) pontja szerint az építési szolgáltatásokat (ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó javítási, tisztítási, karbantartási, átalakítási és bontási szolgáltatásokat, valamint a 14. cikk (3) bekezdése értelmében termékértékesítésnek minősülő építési munkák átadását) mint tevékenységet végző személyzet biztosítása tekintetében a tagállamok előírhatják a fordított adózás alkalmazását. A HÉA Irányelv tehát a tagállamoknak nem biztosít lehetőséget arra, hogy minden tartalmában munkaerő kölcsönzési szolgáltatásnak tekinthető szolgáltatás értelmében fordított adózást alkalmazzanak. Erre tekintettel fordult Magyarország több alkalommal derogációs kérelemmel az Európai Bizottsághoz, elsőként 2014 végén.³⁹² A Magyarország a kérelmekben arra hivatkozott, hogy a munkaerő-kölcsönzési ágazatban több szereplő csalárd tevékenységet folytat azzal, hogy a nyújtott szolgáltatások áfáját nem fizeti be az adóhatóságnak.³⁹³ A kérelmek alapján az Európai Bizottság felhatalmazást megadta 2017. december 31-ig, majd 2020. december 31-ig.³⁹⁴ Ezen időtartam alatt lényegében a termékértékesítéshez és szolgáltatásnyújtáshoz történő munkaerő kölcsönzése, kirendelése, személyzet biztosítása fordított adózás alá esett (ideértve azt is, ha az nem kötött építési hatósági engedélyhez vagy építési hatósági tudomásulvételi eljáráshoz).

Mindazonáltal az Európai Bizottság a derogációt a továbbiakban nem hosszabbította meg, mivel úgy ítélte meg, hogy a Magyarország által eszközölt egyéb, adóelkerülés megfékezését

³⁹¹ KÁRTYÁS Gábor, PETROVICS Zoltán, TAKÁCS Gábor: *Nagykommentár a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvényhez*. Budapest, Wolters Kluwer Hungary Kft., 2023. XVI. fejezet.

³⁹² FARKAS Petra: Munkaerő-kölcsönzési szolgáltatás az áfa rendszerében. *Adó szaklap*, 2022/8-9. 2. fejezet.

³⁹³ A Tanács (EU) 2015/2349 végrehajtási határozata Magyarországnak a közös hozzáadottértékadó-rendszerről szóló 2006/112/EK irányelv 193. cikkétől eltérő intézkedés alkalmazására történő felhatalmazásáról. HL L 330., 2015.12.16, 53–54. oldal.

³⁹⁴ A Tanács (EU) 2018/486 végrehajtási határozata Magyarországnak a közös hozzáadottértékadó-rendszerről szóló 2006/112/EK irányelv 193. cikkétől eltérő intézkedés alkalmazására történő felhatalmazásáról.

célzó intézkedései elegendőnek bizonyulnak ahhoz, hogy a munkaerő-kölcsönzés terén észlelt visszaélések is csökkenjenek. Erre tekintettel, néhány hónap késéssel, végül 2021. április 1-jén lépett hatályba a munkaerő-kölcsönzés fordított adózásához kapcsolódó jelenleg is hatályos szabályozás (amely már összhangban áll a HÉA Irányelv idézett 199. cikkének b) pontjával). E szabályozás értelmében azon munkaerő-kölcsönzési szolgáltatások tartoznak a fordított áfa hatálya alá, amelyek az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti termékértékesítéshez (építési-szerelési munkával létrehozott, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlan átadása), vagy szolgáltatásnyújtásnak minősülő, ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására, egyéb megváltoztatására irányuló építési-szerelési és egyéb szerelési munkákhoz kapcsolódnak.

A fordított adózás ezekben az esetekben is csak akkor alkalmazandó, ha teljesülnek a fordított adóztatás egyéb feltételei is, vagyis az érintett felek mindegyike belföldön nyilvántartásba vett adóalany, ugyanakkor egyiküknek sincs olyan jogállása, amely alapján az adó fizetése ne lenne tőle követelhető.³⁹⁵

Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés c) pontja szerinti fordított adózás alá tartozó munkaerő-kölcsönzéstől el kell különíteni az építőipari gépek kezelőszeméllyel történő rendelkezésre bocsátását. Ha a felek közötti megállapodás alapján teljesített ügylet nem kizárólag építőipari gépek kölcsönzésére, hanem amellet kezelőszemélyzet rendelkezésre bocsátására is irányul, akkor az ügyletnek az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés b) vagy c) pontja alá tartozása az ügylet jellegadó tartalma szerint ítélandó meg. Amennyiben építőipari gép rendelkezésre bocsátása történik kezelőszeméllyel, és olyan ügylet valósul meg, amelynek jellegadó tartalma építőipari munka elvégzése, úgy az ilyen szolgáltatás az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés b) pontja szerinti a „fordított adózás” szabályai alá tartozik (feltéve, hogy a fenti rendelkezésben meghatározott egyéb feltételek is fennállnak), vagyis az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés c) pontja szerinti „fordított adózás” alkalmazása nem merül fel.³⁹⁶

6.3. AZ EGYENES ADÓZÁS ALÁ TARTOZÓ INGATLANOK ÉPÍTÉSÉVEL, FELÚJÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS TEVÉKENYSÉGEKRŐL

A fentieket követően megállapíthatjuk, hogy minden olyan építőiparban előforduló tevékenység, amely nem minősül fordított adózás alá esőnek, a főszabály szerinti egyenes

³⁹⁵ FARKAS Petra (2022/8-9.) i. m. 3. fejezet.

³⁹⁶ BODA Péter (2021/14.) i. m. 2.2. fejezet.

adózás alá tartozik. Jellemzően e körbe tartozik a tervezés, a fuvarozási tevékenység (még akkor sem, ha építéshez használt anyagot fuvaroznak), az anyagmozgatás, a daru bérbeadása, a parkosítás, a műszaki ellenőr szolgáltatása, a régészeti ásatások, az építési terület őrzése, az épülettakarítás, a riasztó, tűzjelző, illetve klímaberendezés beszerelése, lévén e szolgáltatások nem építési-szerelési vagy egyéb szerelési munka jellegűek.³⁹⁷

Fontos ugyanakkor hangsúlyozni, hogy az építőiparban gyakran felmerülő ún. komplex, több részelemből összetevődő szolgáltatások (például az építési terület őrzése a generálkivitelezési szolgáltatással összefüggésben merül fel) esetében adózási mód megítélésénél az Áfa tv. 70. § (1) bekezdés b) pontja kiemelt jelentőséggel bír. Az egyes tevékenységek egymáshoz való viszonyának vizsgálata során rendezőelvként rögzíthető, hogy melléktevékenységnek az a tevékenység minősül, mely a főtevékenység vállalásának és megvalósulásának következményeként szokásosan előfordul, azt kiegészíti, illetve elősegíti annak megvalósulását; főtevékenység pedig az, amely miatt a felek szerződéses kapcsolatba léptek. Amennyiben az eset összes körülménye alapján megállapítható, hogy a fordított adózásnak megfelelő szolgáltatás a főszolgáltatás, vagyis a felek kifejezetten ezen szolgáltatás miatt léptek egymással kapcsolatba, úgy a mellékszolgáltatásnak minősülő szolgáltatás is fordítottan adózik (függetlenül attól, hogy önmagában a tevékenység fordított adózás alá esne), tekintettel arra, hogy a melléktevékenység az Áfa tv. 70. § (1) bekezdés b) pontja alapján osztja a főtevékenység adójogi sorsát.³⁹⁸

³⁹⁷ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2024) i. m. 288-290. oldal

³⁹⁸ FARKAS Petra: Építőipar az áfában II.: Építőipari szolgáltatások fordított adózása. *Adó szaklap*, 2022/6. 1.1. fejezet.

7. AZ INGATLANT ÉRINTŐ ÜGYLETEKKEL KAPCSOLATOS TOVÁBBI MEGFONTOLÁSOK (TELJESÍTÉS IDŐPONTJA, TELJESÍTÉS HELYE, ADÓALAP, ADÓMÉRTÉK)

Jelen fejezetben az eddig tárgyalt ingatlant érintő egyes tényállásokhoz kapcsolódó legfontosabb további megfontolásokat tárgyalom. E vonatkozásban kitérek a teljesítés időpontjának, a teljesítés helyének, az adóalapnak, valamint az alkalmazandó adómértéknek a kérdésére, figyelemmel arra, hogy ezen szabályok alkalmazása nélkülözhetetlen egy-egy ingatlanügylet helyes adókezeléséhez.

7.1. TELJESÍTÉS IDŐPONTJA INGATLANHOZ KAPCSOLÓDÓ ÜGYLETEK ESETÉBEN

Az ügyletek áfa szempontú minősítése tekintetében kiemelt fontossággal bír a teljesítés időpontjának meghatározása, mivel ez határozza meg azt az időpontot, amelynek vonatkozásában adófizetési kötelezettség keletkezik az ügylet kapcsán. Az általános szabály szerint az adófizetési kötelezettség annak a ténynek a bekövetkezésekor keletkezik, amellyel az adóztatandó ügylet tényállásszerűen megvalósul (teljesítés).³⁹⁹

7.1.1. Teljesítés időpontja az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése alá tartozó esetben

A fentieknek megfelelően az ingatlanértékesítés esetében is az vizsgálendő, hogy melyik az az időpont, amikor áfa szempontból teljesítés történik.

Polgári jogi értelemben véve az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.⁴⁰⁰ Ugyanakkor – amint az a fentiekből következik – a termékértékesítés megvalósulásához már a tulajdonosként való rendelkezési jog átruházása elegendő áfa szempontból.

Amint arra már utaltam, a kérdés megítélése tekintetében az Európai Bíróság korai döntésében⁴⁰¹ úgy foglalt állást, hogy a termékértékesítés teljesüléséhez nem feltétlenül

³⁹⁹ BÉKÉS Balázs, HALÁSZ Zsolt i. m. 1.10. fejezet.

⁴⁰⁰ Ptk. 5:38. § (2) bekezdés.

⁴⁰¹ C-320/88. sz. ügy Shipping and Forwarding Enterprise Safe [ECLI:EU:C:1990:61].

szükséges, hogy polgári jogilag is tulajdonossá váljon az átvevő, elegendő, ha a külvilág számára gazdasági értelemben ahhoz hasonló jogokkal rendelkezik (ún. economic ownership koncepció). Ezzel összefüggésben az adóhatóság úgy foglalt állást,⁴⁰² hogy az átengedés az Áfa tv. vonatkozásában a birtokbaadással egyenértékű fogalom. Az átengedés ugyanis a szó köznapi értelmében azt jelenti, hogy az átadó az átvevő hatalmába, rendelkezésébe bocsátja a terméket, azaz átengedi azt az átvevőnek. Ebből következően az adóhatóság az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése alá tartozó ingatlanértékesítés esetén az áfa rendszerbeli teljesítésének időpontjaként az ingatlan birtokba adásának napját tekinti.

Az ún. tulajdonjog-fenntartással kötött adásvételi szerződések esetén szintén nem a tulajdonjog átszállásának a napja, hanem a birtokba adás napja lesz a teljesítési időpont. Ugyanez az értelmezés irányadó a korábban számos esetben alkalmazott, 2025-ben hatályon kívül helyezésre került, Régi Inyvtv. szerinti, ún. függőben tartás jogintézményének⁴⁰³ alkalmazásával létrejött ingatlan értékesítés esetében is, vagyis hiába kerül sor a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó engedély aláírására (adott esetben ügyvédi letétbe helyezésére) már a birtokbaadás előtt, az áfa szempontú teljesítési időpontot a birtokbaadás napja határozza meg.

7.1.2. Teljesítés időpontja az Áfa tv. 10. § a) pontja alá tartozó esetben

Az Áfa tv. 10. § a) pontja szerinti esetben láthattuk, hogy a tényállás a birtokbaadással megvalósul („termék birtokbaadása olyan ügylet alapján”), azaz még jóval a tulajdonjog megszerzése előtt. Figyelemmel arra, hogy az idézett, Áfa tv. 55. § (1) bekezdése szerint az ügylet a tényállásszerű megvalósulással válik teljesítetté, a teljesítés időpontja e pont esetében a birtokbaadás napja.

Felmerülhetne az ügylet időszakos elszámolású ügyletként való kezelése is, lévén ez esetben a felek közötti szerződéses jogviszony egy meghatározott időtartamon keresztül áll fenn és többszöri vételár, díj fizetés merül fel, ugyanakkor az Áfa tv. 58. § (4) bekezdésének kifejezett rendelkezése alapján az időszakos elszámolású ügyletre vonatkozó szabályok nem alkalmazhatóak a termék Áfa tv. 10. § a) pontja szerinti értékesítésére, vagyis sem a részletvétel, sem a pénzügyi lízingügyletek tekintetében.

⁴⁰² NAV tájékoztató az ingatlanértékesítés Áfa törvény szerinti teljesítési időpontjáról. [AVÉ 2011/7.]

⁴⁰³ Régi Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pont.

Az e pont alá tartozó ügyletek vonatkozásában egy összegben, az ügylet elején, a birtokba adáskor keletkezik az adófizetési kötelezettség, számlázni is ekkor szükséges egy összegben a teljes vételár (lízingdíj) tekintetében. Így a később fizetendő lízingdíjakat áfa már nem terheli, a további kifizetések tekintetében számlákat sem kell kiállítani, továbbá a lízingbe vevő a birtokbaadáskor – a levonási feltételek figyelembevételével – a teljes lízingdíjban szereplő, előzetesen felszámított adót levonásba helyezheti.⁴⁰⁴

Amennyiben a felek devizában határozták meg az ügylet ellenértékét, akkor az adó alapjának meghatározásakor a lízingtárgy birtokbaadásának napján érvényes – az Áfa tv. 80. § (2) bekezdésében szereplő, az adóalany választásának megfelelő bank által alkalmazott – árfolyamot kell alapul venni.⁴⁰⁵

7.1.3. Teljesítés időpontja az Áfa tv. 10. § d) pontja alá tartozó esetben

Az Áfa tv. 10. § d) pont szerinti tényállás láthattuk, hogy abban a vonatkozásban is speciálisnak tekinthető, hogy fordított adózás alá esik.

A fordított adózás alá tartozó ügyletek esetére az Áfa tv. különleges szabályokat⁴⁰⁶ tartalmaz a teljesítési időpont tekintetében, a már említett Áfa tv. 55. § (1) bekezdéshez képest. E szabályok szerint pedig a teljesítés időpontja (i) az ügylet teljesítését tanúsító számla vagy egyéb okirat kézhezvételének napja, (ii) az ellenérték megtérítésének napja, vagy (iii) a teljesítést követő hónap tizenötödik napja, azzal, hogy az alkalmazandó, amelyik a leghamarabb következik be. Az Áfa tv. 10. § d) pontja alá tartozó termékértékesítés esetében a teljesítés időpontját tehát ezen szempontok vizsgálata alapján lehet megállapítani.

7.1.4. Teljesítés időpontja az Áfa tv. 11. § (1) bekezdése szerinti termékértékesítés esetén

Ami a teljesítés időpontjának meghatározását illeti, ingyenes ügyletek esetén az Áfa tv. különleges szabályt nem tartalmaz, így a már hivatkozott Áfa tv. 55. § (1) bekezdés szerint az ingatlan átadásának napja a teljesítés időpontja áfa szempontból.

⁴⁰⁴ FARKAS Petra: A lízingügyletek kezelése az Áfa tv. rendszerében. *Áfa kalauz*, 2021/9. 1.2. fejezet.

⁴⁰⁵ 2008/103. Adózási kérdés - a zárt végű lízingügylet során alkalmazott devizaárfolyammal kapcsolatos egyes áfa-kérdések [PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki főosztály 17070/1/ 2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 4006875310; AEÉ 2008/13-14.].

⁴⁰⁶ Áfa tv. 60. §-a.

7.1.5. Teljesítés időpontja ingatlan bérbeadás esetén

Bérbeadás esetén jellemzően egy hosszabb idejű jogviszonyról beszélhetünk, ahol a felek közötti elszámolásra (bérleti díj megfizetésére) bizonyos időközönként kerül sor, azaz az ügylet ún. időszakos elszámolású vagy más elnevezéssel élve folyamatos teljesítésű.⁴⁰⁷ E motívum az értékesítéshez képest (ahol jellemzően egy mozzanat, a birtokbaadás, amely a teljesítés időpontja szempontjából irányadó) jelentősen nehezebbé teszi a tényállásszerű megvalósulás időpontjának meghatározását. A fentiekből kifolyólag időszakos elszámolású ügyletek esetében az Áfa tv. a főszabálytól eltérő szabályokat⁴⁰⁸ állapít meg az adófizetési kötelezettség keletkezésének időpontjára (teljesítésre), azzal, hogy a jelenleg hatályos szabályozás keretei 2016-ban léptek hatályba.⁴⁰⁹

A fentiek kapcsán szükséges kiemelni, hogy a HÉA Irányelv teljesítésre vonatkozó rendelkezései nem kógenek, a HÉA Irányelv 66. cikkében foglaltak alapján az egyes tagállamok a folyamatosan teljesített szolgáltatások esetében is önállóan dönthetnek arról, hogy az adófizetési kötelezettség keletkezésére legkésőbb a számla kibocsátásának időpontjában vagy legkésőbb az ellenérték átvételének időpontjában vagy az adóztatandó tényállás tényleges megvalósulásának időpontját követő meghatározott időszakon belül kerüljön sor, abban az esetben, ha a számla kiállítása nem, vagy csak késedelmesen valósul meg.⁴¹⁰

Az említett hatályos hazai szabályozás kereteit – a HÉA Irányelvvel összhangban – az Áfa tv. 58. §-a tartalmazza. E szakasz rendelkezései abban az esetben alkalmazandók, ha a felek a termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás során időszakonkénti elszámolásban vagy fizetésben állapodnak meg, vagy a termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás ellenértékét meghatározott időszakra állapítják meg. Időszakonként történő elszámolásról akkor beszélünk, amikor a felek nem látják előre, hogy pontosan mennyi szolgáltatás vagy termékértékesítés fog közöttük történni, és így nem egyenként, hanem összevontan, időszakonként számolnak el egymással. Míg időszakonkénti fizetésről abban az esetben beszélhetünk, ha meghatározott időszakonként ismétlődő fizetésekre kerül sor, ám ennek nem az az oka, hogy az adott időszakok alatt

⁴⁰⁷ FARKAS Petra: Mikor minősül teljesítettnek egy szerződés az áfa szempontjából? *Adó szaklap*, 2020/10. 3.3. fejezet.

⁴⁰⁸ Áfa tv. 58. §-a.

⁴⁰⁹ 2016/1. Adózási kérdés - tájékoztató az időszakos elszámolású ügyletekre vonatkozó szabályozás változásáról. [NAV *Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatói Főosztály; ÁVÉ 2016/1.*]

⁴¹⁰ SZENTE Mónika: Az időszakos elszámolású ügyletekre vonatkozó áfaszabályok. *Adó szaklap*, 2019/7. 2. fejezet.

folyamatosan teljesített ügyletről vagy több ügyletről a felek meghatározott időközönként elszámolnak, hanem az, hogy ennek a folyamatosan teljesített ügyletnek vagy több ügyletnek az ellenértékét fizetik meg részletekben, meghatározott időszakonként a felek. Az ellenérték meghatározott időszakra való megállapításáról abban az esetben beszélhetünk, ha a felek egy meghatározott összeget rendelnek ellenértékként az adott időszakban folyamatosan teljesített ügylet(ek) ellentételezésére.⁴¹¹

Az Áfa tv. 58. § (1) bekezdése főszabályként rögzíti az időszak végéhez igazodóan beálló teljesítést. Az időszakos ügyletek teljesítési időpontja meghatározott körülmények fennállása esetében ugyanakkor a fentiekben ismertetett főszabálytól eltérően alakul, mely esetköröket az Áfa tv. 58. § (1a) bekezdése tartalmazza.⁴¹² E bekezdésnek megfelelően a számla (illetve, ha számlát nem kell kibocsátani, akkor a nyugta) kibocsátásának időpontja a teljesítési időpontja, feltéve, hogy a bizonylat kibocsátása és a fizetés esedékessége megelőzi az adott időszak végét. Amennyiben a fizetés esedékessége az elszámolással vagy fizetéssel érintett időszak utolsó napját követő időpontra esik, úgy a teljesítés és az adófizetési kötelezettség keletkezése ezen esedékességhez igazodik, de legkésőbb az időszak végétől számított 60. napon beáll, amennyiben a felek által megállapított fizetési határidő ennél későbbi időpontra esne.

Bár a felek szabadon határozzák meg az elszámolási időszakot, annak adójogi időtartamára egy tizenkét hónapos korlátot tartalmaz az Áfa tv.⁴¹³ Ez a korlát csak akkor alkalmazandó, ha a bérleti időszak alatt tizenkét hónapnál hosszabb ideig nem számolnak el a felek (nem állítanak ki számlát).⁴¹⁴ E speciális szabály alapján időarányos részteljesítésként teljesítés történik az elszámolási időszak 12. hónap utolsó napján.⁴¹⁵

Fontos kiemelni, hogy a jogalkotó az Áfa tv. 10. § a) pontja szerinti értékesítési konstrukció (részletvétel, zártvégű lízing) esetében kizárja az időszakos elszámolású ügyletekre vonatkozó teljesítési időpont szabályok alkalmazhatóságát. Ezen ügylettípus esetében – ahogyan arra a fentiekben utaltam – a birtokbaadás napja a teljesítés időpontja áfa szempontból.

⁴¹¹ 2016/1. Adózási kérdés - tájékoztató az időszakos elszámolású ügyletekre vonatkozó szabályozás változásáról. [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; ÁVÉ 2016/1.]

⁴¹² CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016a) i. m. 804-807. oldal.

⁴¹³ Áfa tv. 58. § (3) bekezdés.

⁴¹⁴ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2024) i. m. 343-344. oldal.

⁴¹⁵ Ide nem értve az Áfa tv. 89. §-a szerinti Közösségen belüli adómentes termékértékesítéseket, illetve azokat a szolgáltatásokat, amelyek esetében az adót a szolgáltatás igénybe vevője fizeti az Áfa tv. 140. § a) pontja alapján.

Devizás ügyletek esetében, azaz, ha az adóalap külföldi pénznemben meghatározott, az Áfa tv. 80. § (1) bekezdés b) pontja alapján – időszakos elszámolású ügyleteknél – a számla kibocsátásának napján érvényes árfolyamot kell alkalmazni az adott ügyletek áfájának forintra történő átszámításakor. Amennyiben az áthárított adó forintban kifejezett összegének megállapítására tévesen nem a számla kiállításának időpontjában érvényes árfolyam alapulvételével került sor, és így az áthárított adó forintban kifejezett összegeként téves összeg került feltüntetésre a számlán, felmerülhet a kérdés, hogy a hiba javítása során mely időpontban érvényes árfolyamot szükséges alkalmazni (az eredeti számla vagy a hibát javító számla kibocsátásakor érvényes árfolyamot). Tekintettel arra, hogy a forintban meghatározott adó téves összegének korrekciója nem eredményez összegszerű változást a felek között a külföldi pénznemben meghatározott elszámolás tekintetében, így az eredeti teljesítéshez képest nem valósul meg új adóztatandó tényállás. Ennek következtében a korrekció kizárólag az eredeti számla által tanúsított teljesítésre vonatkozó adatok alapulvételével történhet, vagyis az Áfa tv. 58. §-a szerinti ügyletről kiállított számla árfolyamot érintő korrekciója során – az Áfa tv. 80. § (1) bekezdés b) pontját alkalmazva – a korrigálandó számla kibocsátásának időpontjában érvényes árfolyamot kell figyelembe venni.⁴¹⁶

7.2. TELJESÍTÉS HELYE INGATLANHOZ KAPCSOLÓDÓ ÜGYLETEK ESETÉBEN

Az általános forgalmi adó rendszerében a teljesítés helye jelöli ki, hogy egy adott ügylet után hol, melyik államban kell adót fizetni. Amennyiben a teljesítés helye, nem belföldre esik, az ügylet után Magyarországon nem kell áfát fizetni. Az egységes teljesítési hely meghatározására vonatkozó szabályok alapkoncepciója szintén az adósemlegesség elvére vezethető vissza, illetve azt a célt szolgálja, hogy az egyes ügyletek eltérő minősítéséből kifolyólag ne alakuljon ki olyan helyzet, hogy az adott ügylet több állam területi hatálya vagy egyik állam területi hatálya alá se tartozzon.⁴¹⁷

Az Áfa tv. a HÉA Irányelvvel összhangban rendelkezik mind a termékértékesítések, mind a szolgáltatásnyújtások esetében a teljesítési hely meghatározásának szabályairól.⁴¹⁸ Az áfa

⁴¹⁶ 2016/68. Adózási kérdés - az időszakos elszámolású ügyletről kiállított, az adóalapot és az adó összegét külföldi pénznemben tartalmazó számla korrekciója során alkalmazandó forintárfolyam [Nemzetgazdasági Minisztérium NGM/30204/2016. Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály, Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2216932177/2016. Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; ÁVÉ 2016/11.].

⁴¹⁷ Ben TERRA: VAT in the EEC: The place of supply. *Common Market Law Review*, Kluwer Academic Publishers, 1989. 449-473. oldal.

⁴¹⁸ FEJES Eszter, MAGONY Krisztina i. m. III. fejezet.

rendszerében a teljesítési hely szabályok úgy épülnek fel, hogy az Áfa tv. elsődlegesen megfogalmaz egy ún. általános szabályt a termékértékesítésekre, illetve szolgáltatásnyújtásokra, valamint ezt követően az általános szabályoktól eltérő különös szabályokat. Abban az esetben, ha egy adott ügyletre vonatkozóan nem találunk rendelkezést a különös szabályok között, akkor annak teljesítési helyét az általános szabály alapján kell meghatározni. Amennyiben azonban a vizsgált szolgáltatásnyújtásra a különös szabályok valamelyike vonatkozik, akkor a teljesítési hely meghatározására ezt a különös szabályt kell alkalmazni.⁴¹⁹ Előfordulhat olyan eset, hogy két vagy több különleges szabály alkalmazásának a feltételei is teljesülnek. Ekkor azt a szabályt kell alkalmazni, amely jobban biztosítja az adóztatást a szolgáltatás igénybevételének vélelmezett helyén.⁴²⁰

E témakör azért bír kiemelt fontossággal, mert amint arra már korábban utaltam, az ingatlan fogalmának Héa vonatkozásában történő megalkotására alapvetően az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtások teljesítési helyének szabályai felülvizsgálata kapcsán került sor.⁴²¹ Azaz a cél alapvetően a teljesítési hely meghatározásának szabályozása volt.

Ennek kapcsán mindenképpen szükséges kiemelni, hogy a szabályozás felülvizsgálata során (amely az Európai Bizottság 2003. évi első javaslatával indult és a 2008/8/EK tanácsi irányelv⁴²² elfogadásához vezetett) a Tanács úgy döntött, hogy megtartja az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás helyére vonatkozó addigi különleges szabályt, azaz ingatlanok esetében továbbra is – az OECD által kidolgozott iránymutatásokkal⁴²³ összhangban – a rendeltetési hely elve érvényesül.⁴²⁴ Megállapítható tehát, hogy logikáját illetően az ezirányú szabályozás már hosszú múltra tekint vissza.

7.2.1. Teljesítés helye ingatlanértékesítés esetén

⁴¹⁹ FARKAS Petra: Építőipar az áfában I.: Ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások teljesítési helye. *Áfa kalauz*, 2022/4. 1. fejezet.

⁴²⁰ C-37/08. sz. ügy RCI Europe [ECLI:EU:C:2009:507].

⁴²¹ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete). Európai Unió, 2015. 10. oldal.

⁴²² A Tanács 2013. október 7-i 1042/2013/EU végrehajtási rendelete a 282/2011/EU végrehajtási rendeletnek a szolgáltatásnyújtás teljesítési helye tekintetében történő módosításáról. HL L 284., 2013.10.26.

⁴²³ Thomas ECKER: *A VAT/GST Model Convention. Tax Treaties as Solution for Value Added Tax and Goods and Services Tax Double Taxation*. IBFD, 2013. 2.3. fejezet.

⁴²⁴ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete). Európai Unió, 2015. 10. oldal.

Mind a HÉA Irányelv,⁴²⁵ mind az Áfa tv.⁴²⁶ teljesítés helyének meghatározására vonatkozó főszabálya értelmében, ha a terméket nem adják fel vagy nem fuvarozzák el, a teljesítés helyének azt a helyet kell tekinteni, ahol a termék az értékesítés időpontjában található. E főszabályból kifolyólag – figyelemmel arra, hogy ingatlanértékesítés esetén a fuvarozás jellemzően nem merül fel – az ingatlanértékesítés teljesítési helye az a hely, ahol az ingatlan fekszik.⁴²⁷ Azaz, ha az ingatlanértékesítés tárgyát képező ingatlan Magyarország területén található, a magyar Áfa tv. szabályai alkalmazandók az adott ügyletre.

7.2.2. Teljesítés helye ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás esetén

Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások adóztatásának helyét a HÉA Irányelv 47. cikkében foglalt különleges szabály határozza meg, amelynek megfelelő rendelkezést az Áfa tv. 39. §-a tartalmazza. E szabályokból következően az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helye az a hely, ahol az ingatlan található. Vagyis megállapíthatjuk, hogy mind a termékértékesítés, mind a szolgáltatásnyújtás esetében az ügylettel érintett ingatlan elhelyezkedése, fekvése, amely a teljesítés helyét megadja.

Amint arra a korábbiakban kitértem, a HÉA Irányelv 2017 előtt egyrészt nem tartalmazta az ingatlan fogalmát (azt tagállamonként eltérően értelmezték), másrészt nem tartalmazta azt sem, hogy mennyire közvetlen kapcsolatnak kell fennállnia ahhoz, hogy az adóztatás a főszabálytól eltérően az ingatlanhoz kapcsolódhasson.⁴²⁸ E hiányosságokat a HÉA vhr. pótolta, amelynek hatályba lépésére 2017. január 1-jén került sor.

Az ingatlan fogalmát a fentiekben, szintén a HÉA vhr. elemzésével részletesen tárgyaltam, ugyanakkor nem tértem ki annak a körülménynek a vizsgálatára, hogy egy szolgáltatás mely esetben tekinthető az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak. Mindazonáltal látható, hogy e körülmény kiemelt fontossággal bír, mivel ha arra a megállapításra jutunk, hogy az adott szolgáltatás ingatlanhoz kapcsolódó, a teljesítés helyét az ingatlan fekvése határozza meg (amely az általános szabályhoz képest különleges szabálynak tekintendő). Ha azonban arra jutunk, hogy az adott szolgáltatás nem tekinthető ingatlanhoz kapcsolódónak, a

⁴²⁵ HÉA Irányelv 31. cikk.

⁴²⁶ Áfa tv. 25. §-a.

⁴²⁷ Ad van DOESUM, Herman van KESTEREN i. m. 9.1. fejezet.

⁴²⁸ JÁNCSA-PÉK Judit: Új szabályok az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások áfa kezelésében - II. rész az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások. *Áfa kalauz*, 2017/4. 1. fejezet.

szolgáltatásnyújtásra vonatkozó általános szabályok⁴²⁹ alkalmazandók. Ezen általános szabályok szerint adóalany részére nyújtott szolgáltatások esetében a teljesítés helye az a hely, ahol a szolgáltatás igénybevevője gazdasági céllal letelepedett, gazdasági célú letelepedés hiányában pedig az a hely, ahol lakóhelye vagy szokásos tartózkodási helye van. Nem adóalany részére nyújtott szolgáltatások esetében a teljesítés helye az a hely, ahol a szolgáltatás nyújtója gazdasági céllal letelepedett, gazdasági célú letelepedés hiányában pedig az a hely, ahol lakóhelye vagy szokásos tartózkodási helye van.

A Héta vhr. 31a. cikke alapján ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások csak azokat a szolgáltatásokat foglalhatják magukban, amelyek kellőképpen közvetlen kapcsolatban állnak az adott ingatlannal. Emellett a Héta vhr. két esetkört említ példálózó jelleggel, amikor a közvetlen kapcsolat fennáll az ingatlannal. Ezen esetkör egyrészt az, amikor (i) a szolgáltatás az ingatlanból ered és az ingatlan a szolgáltatás alkotóeleme, valamint a nyújtott szolgáltatás szempontjából központi és nélkülözhetetlen szerepet tölt be, másrészt, amikor (ii) a szolgáltatást az ingatlan érdekében vagy arra irányulva nyújtják, és célja az ingatlan fizikai vagy jogi helyzetének megváltoztatása. Az Európai Bíróság döntése⁴³⁰ szerint a szolgáltatás az ingatlanból ered, ha az ingatlant úgy használják a szolgáltatás nyújtására, hogy az ingatlan képezi a szolgáltatásnyújtás fő és meghatározó elemét.⁴³¹ Szintén az Európai Bíróság szerint⁴³² mivel az ingatlanhoz több szolgáltatás is kapcsolódhat valamilyen módon, fel kell ismerni azokat a gyenge vagy mellékes kapcsolatokat, amelyek nem tekinthetők kellőképpen közvetlennek ahhoz, hogy ezek a szolgáltatások e körbe tartozzanak.

A Héta vhr. a fenti, általános jellegű meghatározáson túlmenően egy szintén példálózó, de már konkrétabb felsorolást is tartalmaz azon esetekről, amikor a közvetlen kapcsolat különösen fennáll.⁴³³ E felsorolás szerint a közvetlen kapcsolat fennáll az ingatlannal, ha az adott szolgáltatás (i) egy meghatározott telekre szánt épület vagy épület részei terveinek elkészítése, tekintet nélkül arra, hogy az épület megépül-e, (ii) építésfelügyeleti vagy biztonsági szolgáltatások nyújtása, (iii) épület adott földterületen történő megépítése, valamint épületen vagy épület részein végzett építési és bontási munkák, (iv) adott földterületen állandó szerkezetek építése, valamint állandó szerkezeteken, például gáz, víz, szennyvíz és hasonló

⁴²⁹ Áfa tv. 37. §-a.

⁴³⁰ C-166/05. sz. ügy Heger Rudi GmbH [ECLI:EU:C:2006:156].

⁴³¹ JÁNCSA-PÉK Judit: Új szabályok az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások áfa kezelésében - II. rész az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások. *Áfa kalauz*, 2017/4. 6.1. fejezet.

⁴³² C-166/05. sz. ügy Heger Rudi GmbH [ECLI:EU:C:2006:156] és C-37/08. sz. ügy RCI Europe [ECLI:EU:C:2009:507].

⁴³³ Héta vhr. 31. cikk (2) bekezdés.

csővezeték-rendszeren végzett építési és bontási munkák, (v) az ingatlan értékbecslése, ideértve azt az esetet is, amikor a szolgáltatásra biztosítási célokból van szükség, a hitel biztosítékeként szolgáló ingatlan értékének megállapítása vagy viták esetén a kockázatok és károk felmérése érdekében, (vi) épület vagy épület részeinek karbantartása, felújítása és javítása, ideértve az olyan munkákat is, mint a takarítás, csempézés, tapétázás és parkettázás, (vii) állandó szerkezetek, mint például gáz, víz, szennyvíz és hasonló csővezeték-rendszerek karbantartása, felújítása és javítása, (viii) olyan gépek vagy berendezések beépítése vagy összeszerelése, amelyek a beépítést vagy összeszerelést követően ingatlannak minősülnek, (ix) ingatlan értékesítése, bérbe vagy haszonbérbe adása, valamint ingatlannal kapcsolatos bizonyos jogok vagy dologi jogok (függetlenül attól, hogy birtokba vehető dolognak minősülnek-e vagy sem) létesítése vagy átruházása tekintetében végzett közvetítés, (x) ingatlanon fennálló jog átruházásához, ingatlannal kapcsolatos bizonyos jogok vagy dologi jogok (függetlenül attól, hogy birtokba vehető dolognak minősülnek-e vagy sem) létesítéséhez vagy átruházásához kapcsolódó jogi szolgáltatás, mint például közjegyzői szolgáltatás vagy ingatlan adásvételére irányuló szerződés elkészítéséhez kapcsolódó jogi szolgáltatás, abban az esetben is, ha az ingatlan jogi helyzetének megváltoztatását eredményező alapul szolgáló ügylet nem valósul meg.

Mindazonáltal a Héta vhr. 31a. cikk (3) bekezdése megadja azon eseteket is, amikor kifejezetten nem áll fenn a közvetlen kapcsolat az ingatlan és az adott szolgáltatás között. E felsorolás szerint nem áll fenn közvetlen kapcsolat, amikor a szolgáltatás (i) épület vagy épület részei terveinek elkészítése, amennyiben azokat nem meghatározott telekre szánják, (ii) termék ingatlanban történő tárolása, amennyiben az ingatlan meghatározott részét nem jelölik ki az igénybevevő kizárólagos használatára, (iii) hirdetési szolgáltatás nyújtása, abban az esetben is, ha ez ingatlan használatával jár, (iv) a szállodaiparban vagy hasonló funkciót betöltő ágazatban, mint például nyári táborhelyeken vagy kemping céljára kialakított területeken történő szállásnyújtás tekintetében végzett közvetítés, amennyiben a közvetítő más nevében és javára jár el, (v) kiállítási stand helyének biztosítása vásárok vagy kiállítások helyszínén, (vi) gépek vagy berendezések beépítése vagy összeszerelése, karbantartása és javítása, ellenőrzése vagy felügyelete, amennyiben a gép vagy berendezés nem képezi az ingatlan részét vagy nem válik az ingatlan részévé, (vii) ingatlanba történt befektetésekre vonatkozó portfóliókezelés.

A Héta vhr. 31b. cikke külön rendelkezik arról, hogy amennyiben az igénybevevőnek ingatlanon végzendő munka céljából berendezéseket bocsátanak rendelkezésre, úgy ez az ügylet csak

akkor tekintendő ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtásnak, ha a szolgáltatásnyújtó felelősséget vállal a munka kivitelezéséért. Emellett a HÉA vhr. 31b. cikke azt is kimondja, hogy amennyiben a szolgáltatásnyújtó a berendezést a működtetéséhez elegendő személyzettel együtt bocsátja az igénybevevő rendelkezésére munka végzése céljából, azt kell vélelmezni, hogy a szolgáltatásnyújtó felelősséget vállal a munka kivitelezéséért. Az a vélelem, hogy a szolgáltatásnyújtó felelős a munka kivitelezéséért, bármely releváns ténybeli vagy jogi eszközzel megdönthető.⁴³⁴ Tehát az igénybe vevő részére berendezések bérbeadása, kísérel személyzettel vagy anélkül, valamely ingatlanon végzendő munka céljára, csak akkor tekintendő ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak, ha a szolgáltatásnyújtó felelősséget vállal a munka elvégzéséért. Amennyiben a berendezést a működtetéséhez elegendő személyzettel együtt bocsátják az igénybe vevő rendelkezésére, a vélelem arra irányul, hogy a berendezést biztosító szolgáltatásnyújtó vállalta ezt a felelősséget. Ebben az esetben a szolgáltatást abban az országban kell adóztatni, ahol az ingatlan fekszik. Ez a rendelkezés jellemzően olyan helyzetben alkalmazható, amikor egy épület megépítése, javítása vagy takarítása során állványokat használnak. Amennyiben az állványokat egyszerűen az ügyfél rendelkezésére bocsátják vagy bérbe adják neki, ez a szolgáltatás nem minősül ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak. Ha azonban az állványzatot biztosító szolgáltatásnyújtó felelősséget vállal a munka elvégzéséért (például az épület megépítése, javítása vagy takarítása), különösen mivel elegendő munkaerőt is biztosított a munka elvégzéséhez, a szolgáltatás ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak minősül.⁴³⁵

Felmerülhet kivételesen olyan eset is, amikor egy szolgáltatás több ingatlanhoz kapcsolódik. Ez esetben szintén az ingatlan fekvési helye az, amely a teljesítési helyet meghatározza. Problémát az jelenthet, ha az egyes érintett ingatlanok külön-külön tagállamban találhatók, ekkor egyes értelmezések⁴³⁶ szerint az adóztatás jogát az érintett tagállamok között arányosan meg kell osztani, feltéve, hogy az egyes tagállamokra vonatkozó adóalap nem különíthető el egyértelműen.

A fenti igen részletes felsorolás kapcsán természetesen számos értelmezési kérdés merül fel. Ezen esetleges értelmezési kérdések megválaszolására készített az Európai Bizottság egy

⁴³⁴ BODA Péter: Ingatlan az Áfa-ban II. rész. *Áfa kalauz*, 2019/7-8. 1.1. fejezet.

⁴³⁵ JÁNCSA-PÉK Judit (2017/4.) i. m. 7. fejezet.

⁴³⁶ Ld. JÁNCSA-PÉK Judit (2017/4.) i. m. 4. fejezet.

magyarázó anyagot⁴³⁷ (amelyet már az ingatlan fogalmának meghatározásánál is több alkalommal hivatkoztam). Az említett magyarázó anyag már az első oldalán deklarálja, hogy az abban foglalt magyarázó megjegyzések nem rendelkeznek jogi kötőerővel (és csupán gyakorlati és nem hivatalos iránymutatást adnak arról, hogy a Bizottság Adóügyi és Vámuniós Főigazgatósága álláspontja szerint hogyan kell alkalmazni az adott uniós jogszabályt), mégis véleményem szerint, az értelmezési kérdésekben az Európai Bíróság döntései mellett, ez az anyag, amely a legautentikusabbnak tekintendő.

Megjegyzendő, hogy ugyan a Héta vhr. rendkívül részletes felsorolást foglal magában azon szolgáltatások köréről, amely ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódik és arról is, amely nem kapcsolódik az ingatlanhoz (továbbá az említett, Európai Bizottság által készített magyarázat számos iránymutatást tartalmaz), az Áfa tv. ennél csak jóval szűkebb körű felsorolást tartalmaz.⁴³⁸ Ezen Áfa tv. szerinti felsorolás alapján ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások körébe különösen az ingatlanközvetítői és -szakértői szolgáltatások, a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatások, az ingatlanhasználatra vonatkozó jogok átengedése, valamint az építési munkák végzésének előkészítésére és összehangolására irányuló szolgáltatások tartoznak. A felsorolás rövidege ellenére, értelmezésem szerint a Héta vhr. rendelkezései megfelelően irányadók a hazai viszonylatban is, illetve a jogértelmezés során a Héta vhr. kapcsán született döntések, illetve kiadott anyagok iránymutatásul szolgálnak. Ezt az álláspontot erősítik az adóhatóság által e vonatkozásban közzétett értelmezések is,⁴³⁹ amelyek konzekvensen a Héta vhr.-re is hivatkoznak.

Az alábbiakban néhány, a mindennapi életben gyakran felmerülő esetkör kapcsán külön-külön ismertetem a szolgáltatás ingatlanhoz kapcsolódó jellegének megítélésével kapcsolatos értelmezéseket, azzal, hogy teljes körű lista – az ingatlant potenciálisan érintő szolgáltatások számossága miatt – értelemszerűen jelen doktori értekezésben nem adható.

7.2.2.1. *Ingatlan bérbeadás, szállásnyújtás*

⁴³⁷ Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete), Európai Unió, 2015.

⁴³⁸ Áfa tv. 39. § (2) bekezdés.

⁴³⁹ Ld. SZENTE Mónika: Ingatlanhoz kapcsolódó termékértékesítések és szolgáltatások teljesítési helye - II. rész. *Adó szaklap*, 2021/8-9. 16. fejezet.

Az egyik leggyakoribb ingatlant érintő szolgáltatásnyújtás az ingatlan bérbeadása. E szolgáltatásnyújtás ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak minősül, ideértve azt az esetet is, amikor a termékek tárolására az ingatlan meghatározott részét az igénybe vevő kizárólagos használatára jelölik ki. A termék ingatlanban történő tárolása azonban nem minősül ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak, ha az ingatlan meghatározott részét nem jelölik ki az igénybe vevő kizárólagos használatára. Az összetett raktározási szolgáltatásnyújtás teljesítési helyének megállapításához alapvetően azt kell vizsgálni, hogy az áruraktározási szolgáltatást olyan szolgáltatásokkal együtt nyújtják-e, amelyek olyan szorosan kapcsolódnak a raktározáshoz, hogy azok objektíve egyetlen oszthatatlan szolgáltatást alkotnak, amelynek elemekre bontása erőltetett lenne, az egységes szolgáltatás fő alkotóeleme-e a raktározási elem, és azt veszi-e igénybe az ügyfél. Ha igen, akkor a szolgáltatás ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásként értékelendő.⁴⁴⁰

Szintén ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásként kezelendő a szállásnyújtás a szállodaiparban vagy hasonló funkciót betöltő ágazatban, például nyári táborhelyeken vagy kemping céljára kialakított területeken, ideértve az időben megosztott használati jogok és hasonlók beváltásából eredő, meghatározott helyen való tartózkodás jogát.⁴⁴¹

Ingatlan bérbeadás, valamint szállásnyújtás esetében tehát jellemzően az ingatlan fekvési helye, amely meghatározza a teljesítés helyét áfa szempontból.

7.2.2.2. *Építőipari, illetve mezőgazdasági szolgáltatások*

Úgyszintén ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak minősül egy adott földterületen állandó szerkezetek építése, valamint az állandó szerkezeteken, például gáz, víz, szennyvíz és hasonló csővezeték-rendszeren végzett építési és bontási munkák.⁴⁴² Emellett ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnak minősülnek a földmunkák, ideértve a mezőgazdasági szolgáltatásokat is, például a szántást, vetést, öntözést és trágyázást. A mezőgazdasági szolgáltatások csak akkor minősülnek ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak, ha földmunkához kapcsolódnak, céljuk a föld előkészítése gabonatermesztésre vagy földművelésre (például: szántás, aratás, a föld letakarítása, fák kivágása). Meg kell jegyezni,

⁴⁴⁰ SZENTE Mónika (2021/8-9.) i. m. 8. fejezet.

⁴⁴¹ LAMBERTUS József, HARKAI Réka, NÉMETH Nóra: Szálláshely-szolgáltatás. *Adó szaklap*, 2018/12-13. 2. fejezet.

⁴⁴² FARKAS Petra (2022/4.) i. m. 2. fejezet.

hogy e rendelkezés alapján a mezőgazdasági tevékenységek közül az állattartás nem minősül ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak, mint ahogyan a gabona aratás utáni vagy a fa kivágás utáni válogatása, feldolgozása, csomagolása, címkézése és szállítása sem.

7.2.2.3. *Jogi szolgáltatás*

A fentebb említett, Héta vhr. szerinti listából – annak különös jogász, ügyvédi relevanciája miatt – érdemes még kiragadni az ingatlanhoz kapcsolódó jogi szolgáltatások megítélésének a kérdését, mivel a jogi szolgáltatások sok esetben érintenek potenciálisan ingatlanokat. Az ingatlanhoz kapcsolódónak minősítendő jogi szolgáltatások három csoportba sorolhatók a Héta vhr.-t követve. Az ingatlanon fennálló jog átruházása tartozik az első csoportba, az ingatlannal kapcsolatos bizonyos jogok vagy dologi jogok létesítése vagy átruházása tartozik a második csoportba, míg az ingatlannal kapcsolatos dologi jogok létesítése vagy átruházása alkotja a harmadik csoportot. Ebből kifolyólag az vizsgálendő az adott szolgáltatás esetében, hogy valamely fenti körbe besorolható-e. Az adóhatóság álláspontja⁴⁴³ szerint az ingatlanvásárlás finanszírozásával, illetve a befektetési tanácsadással kapcsolatos jogi szolgáltatások nem minősülnek ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak, mert nem közvetlen céljuk a fenti három jogi helyzet megváltoztatásának egyike sem. Az ingatlanon fennálló jog egy múltbéli átruházásával kapcsolatos jogi szolgáltatások (vagyis, ha a szolgáltatás nem jelenlegi vagy tervezett ügylethez kapcsolódik) szintén nem tekinthetők ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak. Mindemellett – szintén a hatósági álláspont szerint – a szerződéses feltételekre vagy ingatlannal kapcsolatos jogvitára vonatkozó jogi tanácsadás, egy bizonyos ingatlan tekintetében fennálló tőkehelyeztetéssel kapcsolatos vagy az ingatlan eladása után fizetendő adóval kapcsolatos adótanácsadás, a zálogjogok és jelzálogok esetében fennálló jogokkal kapcsolatos jogi szolgáltatások vagy fizetéseképtelenségi eljárással kapcsolatos szolgáltatások szintén nem tekinthetők ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak. Az ingatlanhoz kapcsolódó jogi szolgáltatások helyes értékelése ezáltal rendkívül összetett kérdés, amelynek során körültekintően kell eljárni. Az egyértelműnek tűnik az adóhatóság értelmezése szerint (és a Héta vhr. alapján is), hogy az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére irányuló ügyvédi szolgáltatás (amely tehát az ingatlan jogi helyzetének a megváltoztatására irányul), ingatlanhoz

⁴⁴³ SZENTE Mónika (2021/8-9.) i. m. 16. fejezet.

közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásnyújtásnak minősül, azaz áfafizetési kötelezettséget keletkeztet az a helyzet, amikor ilyen szolgáltatást külföldi magánszemély részére nyújtanak.⁴⁴⁴

7.2.2.4. *Hirdetési szolgáltatások*

Mindazonáltal, nem minősül ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódónak a hirdetési szolgáltatás nyújtása, abban az esetben sem, ha ez ingatlan használatával jár. Ha ingatlan falán vagy hirdetőtáblán szerepel a hirdetés, akkor ezek csak hordozói a szolgáltatásnak, a szolgáltatás tárgya nem az ingatlan, a hirdetési szolgáltatás és az ingatlan között nincs kellőképpen közvetlen kapcsolat, ebből kifolyólag a hirdetési szolgáltatás még akkor sem minősül ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak, ha az ingatlan használatával jár vagy éppen a hirdetett termék egy ingatlan.⁴⁴⁵

7.2.2.5. *Biztonsági és egészségvédelmi koordinátori tevékenység*

A hazai adóhatóság egy nyilvánosan elérhető hatósági állásfoglalásában foglalkozott a biztonsági és egészségvédelmi koordinátori tevékenység megítélésével.⁴⁴⁶ Az állásfoglalás szerint a biztonsági szolgáltatások a munkavégzés előkészítési szakaszában vagy az építés alatt az építés helyszínén tárolt berendezések és anyagok lopásának vagy megkárosításának megelőzésére, illetve a lakóépületek, üzlethelyiségek, ipari vagy irodaépületek biztonságának biztosítására (akár az építés vagy a felújítás lezárása után is) irányulnak. Az építésfelügyelet vagy építészeti felügyelet általában az építőiparban nyújtott szolgáltatásokhoz kapcsolódik, és célja annak biztosítása, hogy az építést, a bontást és a felújítást a műszaki és jogi előírásoknak megfelelően végezzék el, hogy betartsák a kiszabott határidőket és költségvetést, valamint a vonatkozó szabályozási és minőségi szabványokat, és hogy mindez a szükséges dokumentáció alapján történjen. A hatóság értelmezése szerint a koordinátor tevékenysége nem sorolható be fentiek szerint meghatározott biztonsági és építésfelügyeleti szolgáltatások alá, figyelemmel arra, hogy az általa ellátott feladatok nem az épület biztosítására irányulnak, hanem az építkezésen dolgozók biztonságának, egészségének megőrzésére, illetve tevékenysége nem az építés (a meghatározásban említett) minőségi, építési szabályozási, hanem a munkavégzés

⁴⁴⁴ Belföldi ingatlan harmadik országbeli vevő részére történő értékesítéséhez kapcsolódó ügyvédi szolgáltatás. *Adó szaklap*, 2024/5.

⁴⁴⁵ SZENTE Mónika (2021/8-9.) i. m. 17. fejezet.

⁴⁴⁶ 2019/36. Adózási kérdés - biztonsági és egészségvédelmi koordinátori tevékenység teljesítési helye [NAV KI Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály UTF-4075/2019; Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztálya PM/23924/2019; ÁVÉ 2019/10.J].

során megvalósítandó munkavédelmi szempontú előírások érvényesülésében nyújt segítséget, vagyis e szolgáltatás nem minősül ingatlannal közvetlen kapcsolatban állónak.

7.2.2.6. *Bérvadászat, vadászati jog haszonbérbeadása, halászati jog*

Az adóhatóság ezen túlmenően foglalkozott a bérvadászati szolgáltatás, trófea értékesítés áfarendszerbeli megítélésével is. A hatóság értelmezése⁴⁴⁷ szerint a vadászati jog haszonbérbeadása egyértelműen ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásként kezelendő, de ugyanezen megítélés alá esik a bér- és vendégvadászat is, tekintettel arra, hogy ebben az esetben is egy adott ingatlanhoz kapcsolódóan gyakorolható jogról (vadászati lehetőségről) van szó. Szintén egy nyilvánosan elérhető adóhatósági állásfoglalás⁴⁴⁸ szerint a halgazdálkodásra jogosult területi jegyének megvásárlója részére nyújtott szolgáltatás – ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásként – ingatlan bérbeadásnak minősül, és a teljesítési helye ott van, ahol az az ingatlan található, amelyen a szolgáltatás igénybevevője a területi jegy megvásárlásával horgászati vagy halászati lehetőséget (jogot) szerzett.

7.2.2.7. *Távrolról nyújtott, ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások*

Ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásokat bizonyos esetekben távolról is lehet nyújtani (például: lakástervezés online formában). A modern technológiáknak köszönhetően azonban egy távolról nyújtott szolgáltatásra a szolgáltatásnyújtás helyére vonatkozó különleges szabályok közül akár több is vonatkozhat (így különösen az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásokra és az elektronikus úton nyújtott szolgáltatásokra vonatkozó szabály). Ekkor mindkettőt értékelni kell és az adóztatás helyét a szolgáltatás igénybevételének vélelmezett helyére kell telepíteni.⁴⁴⁹

7.2.3. **Összegzés a teljesítési hely meghatározásával összefüggésben**

A fentiek alapján látható, hogy az áfa szabályozás, valamint az Áfa tv. összetett szabályrendszert tartalmaz az ingatlanokat érintő ügyletek teljesítési helyének meghatározása tekintetében egyaránt. A legtöbb értelmezési kérdés annak kapcsán merül fel, hogy egy adott

⁴⁴⁷ 2017/33. Adózási kérdés - bérvadászati szolgáltatás, trófea értékesítés áfarendszerbeli megítélése [NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/24403-1/2017 - NAV Központi Irányítás Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 3156716810/2017; ÁVÉ 2017/9.].

⁴⁴⁸ 2016/87. Adózási kérdés - halgazdálkodásra jogosult területi jegyének általános forgalmi adózásbeli megítélése [Nemzetgazdasági Minisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/36495/2016. - NAV KI Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 3156708471/2016.; ÁVÉ 2016/13-14.].

⁴⁴⁹ JÁNCSA-PÉK Judit (2017/4.) i. m. 7. fejezet.

szolgáltatás az ingatlanhoz kapcsolódónak (közvetett kapcsolatban állónak) minősül-e. Ezen értelmezési kérdésekre az esetek jelentős részében választ ad a HÉA Vhr., illetve a szabályozás kapcsán az Európai Bizottság által készített részletes magyarázó anyag. Mindazonáltal, abban az esetben, amikor felmerül annak az eshetősége, hogy az adott ügylet ingatlanhoz kapcsolódik, kiemelt figyelmet szükséges fordítani az ingatlanhoz kapcsolódó jelleg vizsgálatára, illetve ennek kapcsán a teljesítési hely meghatározásának kérdésére, mivel e körülmény dönti el, hogy az adott ügylet hol adóztatandó.

7.3. AZ ADÓALAP MEGHATÁROZÁSÁNAK KÉRDÉSEI INGATLANT ÉRINTŐ ÜGYLETEK ESETÉBEN

A fentiek alapján látható volt, hogy az adóztathatóság szempontjából legyen szó akár az ingatlan értékesítésről, átadásról, az ingatlan bérbeadásáról vagy valamely ingatlan építéssel, felújítással kapcsolatos tényállásról, kiemelt fontossággal bír az a körülmény, hogy az adott ügyletre ellenérték fejében vagy ellenérték nélkül (kvázi ingyenesen) kerül sor. Ennek a megítélése az adóalap (amely az adótárgy elsősorban pénzben kifejezett értéke, illetve mennyisége)⁴⁵⁰ megállapítása kapcsán is fontos jelentőséggel bír. E körülményből kifolyólag az ellenérték fogalmát, illetve az ellenértékes, valamint ellenérték nélküli ügyletek esetében az adóalap meghatározását érintő kérdésekre szükségesnek látom jelen doktori értekezésben kitérni, azzal, hogy a témakör értelemszerűen nem képezik az értekezés főirányát.

7.3.1. Adóalap ellenértékes ügyletek esetében

Az ellenérték fogalma nem csak az ügylet ellenértékes vagy ellenérték nélküli jellegének megállapítása szempontjából fontos, hanem abból a szempontból is, hogy e minősítés határozza meg az ügylet adóalapjának meghatározásának szabályait is. Az Áfa tv. 65. §-ában foglalt főszabály szerint termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében azt a pénzben kifejezett ellenértéket kell az adó alapjának tekinteni, amelyet a jogosult kap vagy kapnia kell akár a termék beszerzőjétől, szolgáltatás igénybevevőjétől, akár harmadik féltől, ideértve a termék értékesítésének, szolgáltatás nyújtásának árát (díját) közvetlenül befolyásoló támogatásokat is. Amennyiben a termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás ellenértéke nem pénzben kifejezett, és megtérítése sem pénzzel, készpénz-helyettesítő fizetési eszközzel vagy pénzhelyettesítő

⁴⁵⁰ HALÁSZ Zsolt, SZABÓ Ildikó, VARGA Erzsébet: *Adótan és adóeljárás*. Wolters Kluwer Hungary Kft., 2021. 2.7.3. fejezet.

eszközzel történik, hanem termék értékesítésével, szolgáltatás nyújtásával, úgy a fenti ügyleteket önállóan, egymás ellenértékeként kell figyelembe venni és az adó alapját pénzben kifejezve, a termék, szolgáltatás szokásos piaci árán kell megállapítani.⁴⁵¹ Az Áfa tv. sajátos szabályt tartalmaz arra az esetre, ha az ügyletre nem független felek között kerül sor. Ebben az esetben az Áfa tv. különleges szabálya szerint az adó alapja nem azonos a felek által megállapodott ellenértékkel. Amennyiben az ellenérték aránytalanul alacsony vagy aránytalanul magas, és a felek valamelyikét az adólevonási jog nem egészben illeti meg, úgy felmerül az Áfa tv. 67. §-a rendelkezéseinek vizsgálata. Amennyiben az ott részletezett körülmények fennállnak, a szokásos piaci árat kell az adó alapjául venni.⁴⁵² A fentiek azt hivatottak megakadályozni, hogy nem független felek az egymás között alkalmazott árak manipulálásával elérjék azt, hogy az adólevonásra nem, vagy csak részben jogosult adóalany felé kevesebb áfát hárítson át a vele gazdasági függőségben levő társaság, hiszen ez által elérhető lenne, hogy kevesebb le nem vonható áfa keletkezzen ezeknél a társaságoknál.⁴⁵³

Amennyiben az adó alapja valóban külföldi pénznemben kifejezett, a forintba történő átszámításhoz – az adóalany választásától függően – belföldön pénzváltási engedéllyel rendelkező hitelintézet deviza eladási árát, vagy a Magyar Nemzeti Bank vagy az Európai Központi Bank által közétett árfolyamot kell alkalmazni.⁴⁵⁴ Ingatlan értékesítés esetén jellemzően a teljesítés napján irányadó árfolyamot kell figyelembe venni az Áfa tv. 80. § (1) bekezdés c) pontja alapján.

7.3.2. Adóalap ingyenes ügyletek esetében

Nehezebb kérdés az adóalap meghatározása azon ügyletek esetében, amelyek az ingyenes (fiktív ellenértékes) értékesítések (Áfa tv. 11. §-a) körébe tartoznak, vagyis a fenti teszt alapján arra a következtetésre jutunk, hogy nincs ellenérték (az adott termék, szolgáltatás nem ellenérték fejében jár). Az e körbe tartozó ügyleteknél az adóalap meghatározásának szabályait az Áfa tv. 68. §-a tartalmazza, amely szerint a termék vagy ahhoz hasonló termék teljesítéskori, azaz az átadáskori termék beszerzési ára, ennek hiányában a teljesítéskor megállapított előállítási költsége. Ez azt jelenti, hogy az adó alapja a termék átadásának (aktiválásának) időpontjában a terméknek azon értéke, amelyen a termék ebben az időpontban, adott

⁴⁵¹ BODA Péter: Az adó alapja az áfában - I. rész. *Áfa kalauz*, 2018/5. 1.1. fejezet.

⁴⁵² ÖSTÖR Tünde: Az adóalap utólagos csökkentése. *Adó szaklap*, 2018/10. 1. fejezet.

⁴⁵³ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016a) i. m. 134. oldal.

⁴⁵⁴ Áfa tv. 80. §-a.

állapotában mástól beszerezhető vagy más számára értékesíthető lenne. (Kivételesen ezért előfordulhat olyan eset is, hogy ugyan a termékátadás megvalósítja az Áfa tv. 11. §-a szerinti tényállást, azonban adókötelezettség mégsem keletkezik, tekintettel arra, hogy a termék értéke 0 forint.)⁴⁵⁵ A joggyakorlat alapján nem a termék eredeti beszerzési ára a döntő, hanem az az ár, amennyiért a termék átadáskori állapotában lévő hasonló terméket meg tudnánk vásárolni. Ebben az esetben gyakorlatilag a forgalmi értékről, azaz a szokásos piaci árról van szó.⁴⁵⁶ Ennek kapcsán megjegyzendő, hogy a jelenlegi ingatlanpiaci folyamatok mellett e szabály azt eredményez(het)i, hogy az átadáskori piaci ára alapján fizetendő adó jelentősen magasabb, mint amely az ingatlan beszerzése kapcsán előzetesen felszámított adóként rá áthárításra került.

Ingatlanok esetén gyakran találkozhatunk olyan esettel, amikor az adott ingatlan forgalomképtelen (ilyenek lehetnek például a közművek vagy a közúti infrastruktúra egyes elemei), ekkor pedig a fenti szempontrendszer szerint problémát jelentene az átadáskori piaci ár meghatározása. Ilyen esetben az adott termék (ingatlan) előállítási költsége képezi az adó alapját.⁴⁵⁷

7.4. ADÓMÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA INGATLANT ÉRINTŐ ÜGYLETEK ESETÉBEN

A jelenleg hatályos Áfa tv. 82. § (1) bekezdése szerint az általános adómérték az adóalap 27%-a. E főszabály alkalmazandó egységesen ingatlanértékesítési tényállásokra, azaz az Áfa tv. 9. § (1) bekezdése, az Áfa tv. 10. § a) és c) pontjai, valamint az Áfa tv. 11. § (1) bekezdése szerinti értékesítések esetén egyaránt, attól függetlenül, hogy egyenes adózás vagy fordított adózás alá esik. Úgyis az általános adómérték alkalmazandó az adóköteles ingatlan bérbeadás esetében.

Az általános (főszabály szerinti) adómértéktől eltérő, kedvezményes 5%-os adómérték alkalmazandó azon beépítés alatt álló vagy új lakóingatlanok értékesítésére, amelyek megfelelnek az Áfa tv. 3. számú mellékletének 50. és 51. pontjában vagy 59. pontjában meghatározott feltételeknek. Utóbbi szabályra szokás 5%-os új lakás áfaként hivatkozni. A hatósági állásfoglalások szerint a kedvezményes adómérték az Áfa tv. 9. § (1) bekezdés, Áfa tv. 10. § a) és d) pontjai alá tartozó esetekre, azaz valamennyi ellenértékes ingatlanértékesítési

⁴⁵⁵ FARKAS Petra: Ingyenes ügyletek az áfa rendszerében. *Adó szaklap*, 2021/8-9. 1.7. fejezet.

⁴⁵⁶ RUSZTHY-HORVÁTH Flóra: Ingyenes ügyletek a bírósági gyakorlat tükrében. *Áfa kalauz*, 2020/4. 3. fejezet.

⁴⁵⁷ Áfa tv. 68. §-a.

tényállásra egységesen alkalmazandó.⁴⁵⁸ Szintén alkalmazható a kedvezményes adómérték az Áfa tv. 11. §-a alá tartozó termékértékesítések esetén is.⁴⁵⁹

A hivatkozott pontok (Áfa tv. 3. számú melléklet 50., 51. és 59. pontjai) alá azon félkész vagy új ingatlan értékesítése tartozik (azaz ezen ingatlanok esetében alkalmazható a kedvezményes adómérték), amely

- (i) többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 négyzetmétert (kivéve a lenti (iii) pont szerinti lakást);
- (ii) egylakásos lakóingatlan kialakítandó vagy kialakított lakás, amelynek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 négyzetmétert; vagy
- (iii) jogszabályban meghatározott rozsdáövezeti akcióterületen található földrészleten létesített többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított olyan lakás, amely 150 négyzetmétert meg nem haladó összes hasznos alapterülettel rendelkezik.

A fentiek kapcsán szükséges kiemelni, hogy jelen sorok írásakor – 2025. márciusban – ismert jogszabályi rendelkezések szerint, az (i) és (ii) pontok szerinti termékértékesítések akkor alkalmazhatók, ha a teljesítés időpontja legkésőbb 2026. december 31-ére esik. Mindazonáltal – átmeneti rendelkezésként – szintén a kedvezményes adómérték alkalmazható, ha a teljesítés időpontja 2027. január 1-je és 2030. december 31-e közé esik, feltéve, hogy építési engedélyhez kötött építési munka esetén a lakóingatlan építésére az építési engedély 2026. december 31. napjáig véglegessé vált, vagy az Étv. szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet legkésőbb 2024. szeptember 30. napjáig bejelentették vagy az Méptv. szerint szerinti egyszerű bejelentést 2026. december 31. napjáig tudomásul vették.⁴⁶⁰ Ennek megfelelően kulcsfontosságú, hogy az adott építési projekt engedélyeztetési eljárása milyen időzítés szerint alakul. A (iii) pont szerinti értékesítések esetében jelenleg az alkalmazhatóságot érintő időbeli korlát nem ismert.

⁴⁵⁸ 2021/1. Adózási kérdés - az új lakások, lakóingatlanok értékesítésének adómértéke [Pénzügyminisztérium Fogasztási és Forgalmi Adók Főosztály PM/2760-1/2021. - NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2507379415/2021.], valamint 2016/13. Adózási kérdés - tájékoztató az 5%-os adómérték alá tartozó lakóingatlan-értékesítésekről [NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2216953983/2016. - NGM Fogasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/5014-1/2016.; AVÉ 2016/2.]

⁴⁵⁹ 2016/41. Adózási kérdés - lakóingatlanokra vonatkozó kedvezményes adómérték alkalmazhatósága saját rezsiz beruházás esetén [Nemzetgazdasági Minisztérium Fogasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/17759-1/2016 - NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 5168111201; AVÉ 2016/6-7.]

⁴⁶⁰ Áfa tv. 371. §-a, amely rendelkezés 2027. január 1-jén lép hatályba a jelenleg rendelkezésre álló információk szerint.

Amint azt láthatjuk, valamennyi esetben [(i)-(iii) pontok] a kedvezményes adómérték feltételét képezi, hogy az adott ingatlan lakóingatlannak minősüljön (ennek a fogalommeghatározását korábban részletesen elemeztem, ld. 3.2.4. pont). Úgyszintén a szabály alkalmazásának előfeltételét képezi, hogy az adott lakás bizonyos hasznosalapterület (150, illetve 300 négyzetméter) nagyságot ne haladjon meg. A hasznos alapterület Áfa tv.-ben foglalt fogalmával az említett 3.2.4. pontban már szintén foglalkoztam. E körben ugyanakkor szükségesnek tartom ismételten kiemelni, hogy a hasznos alapterület számítása során az OTÉK hasznos alapterület fogalmát kell figyelembe venni (Áfa tv. 259. § 13/A. pont), bár e jogszabály 2024. december 31-e óta már nem hatályos. Az OTÉK 1. számú melléklet 46. és 88. pontjait figyelembe véve a helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületen számított területéből az minősül hasznos alapterületnek, amelyen a belmagasság eléri vagy meghaladja az 1,9 métert. Az összes hasznos alapterület számításakor az összes építményszint hasznos alapterületét figyelembe kell venni. Építményszint az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs. A többlakásos lakóingatlanra vonatkozó 150 négyzetméteres értékhatárt kell figyelembe venni - többek között - akkor is, ha az új lakás létrehozása tetőtér-beépítés révén valósul meg.⁴⁶¹

Mindazonáltal markáns a különbség a fenti (i)-(ii) és (iii) pont között. Az (i)-(ii) pontok szerinti ingatlanok bárhol elhelyezkedhetnek (természetesen Magyarország területén belül), míg a (iii) pont szerinti ingatlan esetében a kedvezményes adómérték csak akkor alkalmazható, ha az adott ingatlan jogszabályban meghatározott rozsdáövezeti akcióterületen található földrészleten létesült (azaz ún. rozsdáövezeti ingatlan). A rozsdáövezeti akcióterület az Méptv. (korábban Étv.) felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület, függetlenül attól, hogy a barnamezős területek lehatárolása megtörtént-e. A rozsdáövezeti akcióterületek lehatárolását a Kormány – a települési önkormányzat, a fővárosban az illetékes kerületi önkormányzat véleményének kikérésével – rendeletben állapítja meg. A rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 2021. november 8-án került kihirdetésre, és 2021. november 9-én lépett hatályba.

⁴⁶¹ 2021/1. Adózási kérdés - az új lakások, lakóingatlanok értékesítésének adómértéke [Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály PM/2760-1/2021. - NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2507379415/2021.]

Ennek 1. mellékletében lehatárolt ingatlant jelölte ki a Kormány rozsdáövezeti akcióterületté.⁴⁶² Fontos, hogy – ugyan az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 59. pontja 2020. július 22-e óta hatályos, ám az alapján – a kedvezményes adómérték ténylegesen az érintett rozsdáövezeti akcióterület kijelöléséről szóló kormányrendelet hatályba lépésétől kezdve alkalmazható. Eddig az időpontig ugyanis az az Áfa tv.-beli feltétel, hogy a lakás a jogszabályban meghatározott rozsdáövezeti akcióterületen található földrészleten létesített többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított legyen, nem teljesült.

Az új lakásokra vonatkozó kedvezményes áfa szabályozással kapcsolatos jogpolitikai, illetve adópolitikai megfontolásokra a fenti II. rész 1. fejezetében már kitértem. Ezen észrevételeket jelen fejezetben nem ismételtem meg, de természetesen e pont teljes körűségéhez e fejezet is hozzátartozik.

7.5. AZ INGATLAN MINT ÁLLANDÓ TELEPHELY AZ ÁFA VONATKOZÁSÁBAN

Az állandó telephely fogalma, illetve az annak értelmezése kapcsán keletkezett szakirodalom, valamint a kapcsolódó joggyakorlat⁴⁶³ rendkívül szerteágazó. Jelen doktori értekezésben, az értekezés témaválasztására figyelemmel, csak azon telephellyel kapcsolatos esetköröket vizsgálom, amelyek ingatlanhoz kapcsolódnak és amelyek kapcsán jellemzően felmerül, hogy azok állandó telephelyet keletkeztetnek-e. A székhely és az állandó telephellyel kapcsolatos további megfontolásokat jelen doktori értekezésben tehát nem érintem.

Az általános forgalmi adó rendszerében bizonyos ügyletek esetében kiemelt jelentőséggel bír az ügylettel érintett adóalany gazdasági letelepedettségének a helye, amely alatt az adóalany székhelyét, illetve állandó telephelyét értjük. Amint arra már tettem utalást, az állandó telephely megléte vagy hiánya szerepe alapvetően a főszabály szerinti teljesítési hely meghatározása⁴⁶⁴ szempontjából van jelentősége, mindemellett fontos az adófizetésre kötelezett személyének meghatározása⁴⁶⁵ során is bizonyos körben.

⁴⁶² 2021/8. Adózási kérdés - a rozsdáövezeti lakások értékesítésének adómértéke [Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály PM/17004-1/2020. - NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 6070379872].

⁴⁶³ Ld. például: C-260/95. sz. ügy DFDS A/S. [ECLI:EU:C:1997:77], C-605/12. sz. ügy Welmore sp. z o.o. [ECLI:EU:C:2014:2298], C-333/20. sz. ügy Berlin Chemie A. Menarini [ECLI:EU:C:2022:291].

⁴⁶⁴ Áfa tv. 37. § (1) bekezdés.

⁴⁶⁵ Áfa tv. 137/A. §-a, Áfa tv. 140. §-a.

Az Áfa tv. értelmében állandó telephely a székhelyen kívül a gazdasági tevékenység helyhez kötött folytatására huzamosabb időtartamra létesített vagy arra szánt földrajzilag körülhatárolt hely, amelyen a gazdasági tevékenység – székhelyhez képesti – önálló folytatásához szükséges egyéb feltételek is ténylegesen rendelkezésre állnak, ideértve az adóalany kereskedelmi képviselőjét is, de csak annyiban, amennyiben az Áfa tv. 37. § (1) bekezdésének alkalmazásában az adóalany kereskedelmi képviselője a legközvetlenebbül érintett, kivéve, ha az Európai Unió kötelező jogi aktusa ettől eltérően rendelkezik.⁴⁶⁶ Vagyis az Áfa tv. szerint az állandó telephely létesüléséhez tulajdonképpen három feltételnek kell teljesülnie: az adott helynek földrajzilag körülhatárolt belföldi helynek kell lennie, a tevékenységnek tartósnak kell lennie, valamint a gazdasági tevékenység székhelyhez képesti önálló folytatásához szükséges egyéb feltételek is rendelkezésre kell, hogy álljanak. Az Áfa tv. említett fogalma kapcsán további szempontokat fogalmaz meg a HÉA vhr.,⁴⁶⁷ amikor kimondja, hogy az állandó telephelyhez személyi és tárgyi feltételek szükségesek, valamint megfelelő szervezettséggel és állandó jelleggel kell rendelkeznie.

Az egyik esetkör, amelynek kapcsán felmerül az állandó telephely létrejöttének kérdése, az ingatlan bérbeadás, azaz a bérbe adott ingatlan keletkeztet-e állandó telephelyet. Ahogyan arra a fentiekben hivatkoztam, az állandó telephely létesítéséhez az önálló gazdasági tevékenység folytatásához szükséges egyéb feltételek (személyi és tárgyi feltételek) megléte is kell. Ebből kifolyólag a klasszikus értelemben vett ingatlan bérbeadás esetén, mivel ott sem személyzet, sem állandó szervezet nincs a bérbeadó részéről, véleményem szerint, nem keletkezik a bérbeadó számára állandó telephely.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy ismert olyan álláspont is,⁴⁶⁸ amely szerint nem szükséges feltétlenül a személyi komponens a telephely létrejöttéhez, azaz az ingatlan bérbeadás okán akár létrejöhet az állandó telephely személyzet nélkül is. Más értelmezések⁴⁶⁹ szerint pedig a bérbeadó állandó telephelyeként csak azokban a viszonylag ritka esetekben jöhet szóba a bérbe adott ingatlan, amikor a bérbeadó külföldi adóalany gazdasági tevékenységének tartalma szerint

⁴⁶⁶ Áfa tv. 259. § 2. pont.

⁴⁶⁷ A HÉA vhr. 11. cikk (1)-(2) bekezdései szerint: (1) A 2006/112/EK irányelv 44. cikkének alkalmazásában – az e rendelet 10. cikkében említett, gazdasági tevékenység székhelyének kivételével – „állandó telephely” bármely olyan telephely, amely a személyi és tárgyi feltételek tekintetében kellően állandó jelleggel és megfelelő szervezettel rendelkezik a szükségleteinek kielégítésére igénybe vett szolgáltatások fogadásához és használatához.

(2) A következő cikkek alkalmazásában – az e rendelet 10. cikkében említett, gazdasági tevékenység székhelyének kivételével – „állandó telephely” bármely olyan telephely, amely a személyi és tárgyi feltételek tekintetében kellően állandó jelleggel és megfelelő szervezettel rendelkezik, és ezáltal lehetővé teszi szolgáltatások nyújtását.

⁴⁶⁸ SZLIFKA Gábor: *A hozzáadottérték-adó jelene és jövője Európában*. Budapest, 2019. 151. oldal.

⁴⁶⁹ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016b.) i. m. 315. oldal.

is meghatározó részét teszi ki az ingatlan bérbeadás, az nem csak marginális bevételszerzési forrás, továbbá a bérlők felkutatására, azokkal történő kapcsolattartásra, szerződéskötésre, a fenntartással, üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok ellátására, illetve az üzemeltetővel való kapcsolattartásra, a napi ügymenet során szokásosan előforduló tulajdonosi jogok gyakorlására kötelezettségek teljesítésére alkalmas, ahhoz szükséges megfelelően állandó szervezettel és struktúrával, megfelelő személyi és tárgyi feltételekkel rendelkezik belföldön.

Természetesen az Európai Bíróság is több döntésében foglalkozott az állandó telephely fogalmának értelmezésével az ingatlan bérbeadás kapcsán.⁴⁷⁰ Az állandó ítélkezési gyakorlat szerint az állandó telephely fogalma kellő állandóságot és olyan szervezetet feltételez, amely a személyi és tárgyi felszereltségre tekintettel alkalmas arra, hogy lehetővé tegye a szóban forgó szolgáltatások önálló nyújtását. Ebben a vonatkozásban kiemelendő, hogy a saját személyzettel nem rendelkező szervezet nem tartozhat az állandó telephely fogalma alá.⁴⁷¹ Utóbbi értelmezést erősíti meg egy osztrák vonatkozású ügyben hozott döntés,⁴⁷² amely szerint valamely tagállamban bérbe adott ingatlan nem minősül a Hés Irányelv szerinti állandó telephelynek olyan körülmények között, amikor ezen ingatlan tulajdonosa a bérbeadáshoz kapcsolódó szolgáltatások nyújtása céljából nem rendelkezik saját személyzettel. Ennek megfelelően az Európai Bíróság gyakorlatában is az következik, hogy az ingatlan bérbeadás önmagában rendszerint nem eredményez állandó telephelyet.

Abban az esetben, ha a kérdést nem a bérbeadó, hanem a bérlő szemszögéből vizsgáljuk, a vizsgálati szempontrendszer megegyezik. Vagyis, ha a bérleményben gazdasági tevékenység folytatása történik és itt az egyéb feltételek (személyi, tárgyi feltételek, állandó szervezet, struktúra) is fennállnak, a bérlő részéről a bérleményre tekintettel keletkezhet állandó telephely. Az állandó telephellyé minősítés szempontjából ugyanis nincs különbség a saját és a bérelt, lízingelt ingatlan között.⁴⁷³

A bérbeadás mellett a másik gyakorta felmerülő, ingatlant érintő esetkör, amikor egy külföldi adóalany belföldi raktárban tárol termékeket (például, mert az adott terméket innen tervezi értékesíteni). Az ekként történő tárolás alapvetően raktár bérlete vagy raktározási, logisztikai szolgáltatás igénybevétele útján valósulhat meg. Az állandó telephely létrejöttének az említett

⁴⁷⁰ SZENTE Mónika: Helyezkedjünk - az állandó telephely az áfában. *Áfa kalauz*, 2024/9. 1. fejezet.

⁴⁷¹ C-190/95. sz. ügy ARO Lease 19. pont [ECLI:EU:C:1997:374].

⁴⁷² C-931/19. sz. ügy Titanium kontra Finanzamt Österreich 28. pont [ECLI:EU:C:2021:446].

⁴⁷³ ANTRETTETTER Erzsébet: Az ingatlanlízing áfa megfontolásai - II. rész. *Áfa kalauz*, 2024/11. 2.3. fejezet.

önálló gazdasági tevékenység folytatására vonatkozó feltételen túlmenően, további feltételét képezi, hogy a szolgáltatás megrendelő felé történő nyújtásában vagy igénybevételében legközvetlenebbül érintettnek kell lennie. Utóbbi feltétel a jelen esetben azt jelentené, hogy az áruk tulajdonosa által a megrendelői felé nyújtott szolgáltatás lényegét a raktár bérbeadójának vagy a logisztikai szolgáltatónak a szolgáltatása adja. E feltételek ugyanakkor jellemzően nem teljesülnek, egy-egy raktár bérlet vagy logisztikai szolgáltatás igénybevétele kapcsán, mivel jellemzően a raktár bérlőjének nincsenek meg a szükséges személyi és tárgyi feltételei, valamint az igénybevett szolgáltatás sem tekinthető a megrendelőnek nyújtott szolgáltatással legközvetlenebbül érintettnek.⁴⁷⁴

Összegezve tehát megállapítható, hogy az ingatlanhoz kapcsolódó egyes ügyletek (ingatlan bérbeadás, raktározási, logisztikai szolgáltatás) esetében felmerülhet, hogy azok állandó telephelyet keletkeztetnek az adóalany számára egy másik tagállamban, ezért ennek kapcsán minden esetben részletes vizsgálat folytatandó le.

⁴⁷⁴ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016b.) i. m. 315-317. oldal.

8. AZ ADÓLEVONÁSI JOG GYAKORLÁSA INGATLANHOZ KAPCSOLÓDÓ ÜGYLETEK ESETÉBEN

8.1. AZ ADÓLEVONÁSI JOG MINT AZ ÁFA RENDSZER SZERVES RÉSZÉ

Az előzetesen felszámított adó levonásának jogát a Héa Irányelv az uniós áfa rendszer alapvető elemeként ismeri el.⁴⁷⁵ Ezen jog biztosítja az adósemlegességet az áfa rendszerben, és ezen keresztül az egyenlő bánásmódot és a torzításmentes versenyt az egységes piacon.⁴⁷⁶

Az adólevonási jog kiemelt fontosságát az Európai Bíróság számos ügyben kifejezte.⁴⁷⁷ A mérőföldkőnek számító Rompelman ügyben⁴⁷⁸ az Európai Bíróság kiemelte, hogy az adólevonási jog célja, hogy a gazdasági szereplő gazdasági tevékenysége keretében teljes egészében mentesítse az áfa terhe alól. Az adósemlegesség alapelve megköveteli, hogy az előzetesen felszámított adó levonása lehetséges legyen, ha az anyagi jogi feltételek teljesülnek, még ha egyes alaki feltételeknek nem is tesznek eleget az adóalanyok.⁴⁷⁹

Az Európai Bíróság következetes gyakorlata szerint továbbá valamennyi gazdasági szereplő azonnal gyakorolhatja adólevonási jogát a beszerzési ügyleteket terhelő adók összessége tekintetében, mivel a levonások pontossága adott esetben korrekció útján utólagosan biztosítható.⁴⁸⁰ Az Európai Bíróság által kimunkált álláspont szerint az adóalany akkor jogosult az adó levonására és a levonás mértéke akkor állapítható meg, ha az adott beszerzési ügylet az adó levonására jogosító termékértékesítési, szolgáltatásnyújtási ügylettel, ügyletekkel közvetlen és azonnali kapcsolatban áll, vagy nem áll közvetlen és azonnali kapcsolatban, de a beszerzett termékek, igénybe vett szolgáltatások az adóalany általános költségeinek részét képezik, és mint ilyenek, az adóalany által teljesített termékértékesítések, szolgáltatásnyújtások árainak az alkotóelemei.⁴⁸¹ E vonatkozásban kiemelendő, hogy az adólevonással kapcsolatos adóhatósági, illetve bírósági gyakorlatot alapjaiban módosították az Európai Bíróság magyar

⁴⁷⁵ Court of Justice of the European Union, Fact sheet - The deduction of the value added tax, Research and Documentation Directorate. 1-2. oldal.

⁴⁷⁶ Marton VARJU: Case law note: The Right to VAT Deduction and the ECJ: Towards Neutral and Efficient Taxation in the Single Market? In: *Intertax* Volume 47, Issue 3, 2019. 324-334. oldal.

⁴⁷⁷ Douglas LIMNELL: *The prohibition of deductions of input VAT relating to permanent dwellings - A standstill legislation in motion?* 2016. 1. oldal.

⁴⁷⁸ C-268/83. sz. ügy Rompelman [ECLI:EU:C:1985:74].

⁴⁷⁹ Ld. például: C-281/20. sz. ügy Ferimet SL [ECLI:EU:C:2021:910].

⁴⁸⁰ C-140/17. sz. ügy Gmina Ryjewo [ECLI:EU:C:2018:273].

⁴⁸¹ BODA Péter: Ingatlanok beszerzését és átalakítását terhelő adó levonása az áfában. *Áfa kalauz*, 2022/2. 1.3. fejezet.

vonatkozású ügyekben hozott döntései.⁴⁸² Az említett döntések ugyan számos esetben az ingatlanokat érintő, építőipari tevékenységgel összefüggésben merültek fel, a vizsgált jogkérdés alapvetően nem ezen ügyletek áfa szempontú minősítésére vonatkozott. Ezen előzetes döntéshozatali eljárások nem titkolt célja részben az volt, hogy választ adjon az Európai Bíróság arra a kérdésre, hogy elégséges-e a levonási jog kizárásához két-három olyan, az adózónak fel nem róható mulasztás számbavétele, mint: az ellenőrzés idején a számlakibocsátó nem volt elérhető; a számlakibocsátó nem nyújtott be bevallást és adót nem is fizetett; a teljesítéshez szükséges személyi és tárgyi feltételekkel nem rendelkezett és így tovább). Az Európai Bíróság irányadó döntései nagy hangsúlyt adtak az adóhatóságot terhelő bizonyítási kötelezettségnek, amelynek során objektív tényekkel kell bizonyítania, hogy a számla befogadója tudott, vagy kellő körültekintés mellett tudhatott arról, hogy adókijátszás valósul meg, illetve ebben maga is közreműködik.⁴⁸³

A hazai jogban az adólevonási jogra vonatkozó főszabályt az Áfa tv. 119-120. §-ai tartalmazzák, amelyekből következően abban a mértékben, amilyen mértékben az adóalany – ilyen minőségében – a terméket, szolgáltatást adóköteles termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása érdekében használja, illetve egyéb módon hasznosítja, jogosult arra, hogy az általa fizetendő adóból levonja az előzetesen felszámított adót. Mint az az Áfa tv. 120. §-a alapján látható, az adólevonási jog fennálltának kérdését az határozza meg, hogy a beszerzésre adóalanyiságot eredményező gazdasági tevékenység érdekében került-e sor, a beszerzés adóköteles (adólevonásra jogosító) termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás teljesítését szolgálja-e, valamint az adólevonási jogot az adóalany olyan mértékben gyakorolja-e, amilyen arányban az az adólevonásra jogosító tevékenységet segíti elő.

Az adólevonásra jogosító tevékenységek körébe egyrészt az Áfa tv. 120. §-ában említett adóköteles tevékenységek, másrészt azok a tevékenységek tartoznak, amelyeket az Áfa tv. 121. §-a (belföldi adókötelezettség tényleges keletkezése nélkül is) adólevonásra jogosító tevékenységként nevesít. Mindazonáltal, nem sorolandók ide az Áfa tv. más jogcímein adómentességet élvező tevékenységek, mint például az Áfa tv. 85. és 86. §-ában felsorolt (mint például a már említett ingatlan bérbeadás) egyes, a tevékenység közérdekű jellege miatt vagy a

⁴⁸² E körben kifejezetten kiemelendők az Európai Bíróság C-80/11. és C-142/11. Mahagében-Dávid egyesített ügyekben [ECLI:EU:C:2012:373], valamint a C-324/11. Tóth ügyben [ECLI:EU:C:2012:549] hozott döntései.

⁴⁸³ Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium Joggyakorlat-elemző Csoport összefoglaló vélemény. 2014.El. II.JGY.1/2. 68. oldal.

tevékenység egy sajátos jellege miatt adómentességet élvező tevékenységek.⁴⁸⁴ E feltételek mellett az adólevonási jog megnyílásához elengedhetetlenül szükséges az is, hogy a terméket beszerző, szolgáltatást igénybevevő adóalany rendelkezzen a levonhatóság tárgyi feltételével is, amely ingatlant érintő ügyletek esetében jellemzően az adóalany nevére szóló, az ügylet teljesítését tanúsító számla.⁴⁸⁵

8.2. AZ INGATLANOKAT ÉRINTŐ LEVONÁSI TILALMAK ÉS AZ ALÓLI KIVÉTELEK

Az Európai Bíróság gyakorlata szerint az adólevonási jog korlátozása, valamint kivételszabályok megállapítása kizárólag a HÉA Irányelvben kifejezetten rögzített esetekben lehetséges, az eltérést engedő intézkedésként szigorúan kell értelmezni.⁴⁸⁶ Az Áfa előírások alóli bármilyen eltérési lehetőség ugyanis különböző mértékű adóterhet eredményezhet a tagállamokban. Ennek megfelelően tehát az adólevonási jog gyakorlására vonatkozó jogosultság vizsgálatánál elsőként abból kell kiindulnunk, hogy ez a jog az adóalanyoknál fennáll, ha a vonatkozó⁴⁸⁷ anyagi feltételek (a beszerzett termék, igénybe vett szolgáltatás adóköteles tevékenységet szolgál) és alaki feltételek (jellemzően a névre szóló számla) fennállnak, majd megvizsgálni, hogy van-e bármilyen tilalom, amely az adott ügylet kapcsán alkalmazandó, azzal, hogy a tilalmakat megszorítóan kell értelmezni.

A levonási jog korlátozásának, illetve tilalmának a jogalapját a HÉA Irányelv 176. cikke (ún. standstill clause⁴⁸⁸), valamint a HÉA Irányelv 177. cikke teremti meg. Utóbbi cikk kimondja, hogy konjunkturális okokból a tagállamok részben vagy egészben kizárhatják az adólevonás köréből a tárgyi eszközök vagy más termékek egy részét vagy egészét.⁴⁸⁹ Ezen, HÉA Irányelv által biztosított jogosultság hazai jogba történő átültetését az Áfa tv., adólevonási jog tilalmait tartalmazó, 124. §-a szabályozza. A tilalmak között kifejezett ingatlan relevanciával az Áfa tv. 124. § (1) bekezdés h) és i) pontjai, valamint az Áfa tv. 124. § (2) bekezdés c) pontja rendelkezik, amelyek szerint a főszabálytól eltérően nem vonható le a lakóingatlant terhelő előzetesen felszámított adó, a lakóingatlan építéséhez, felújításához szükséges terméket terhelő előzetesen felszámított adó, valamint a lakóingatlan építéséhez, felújításához szükséges szolgáltatást terhelő előzetesen felszámított adó.

⁴⁸⁴ VÁRADI Adrienn: Az adólevonási jog az Áfa-ban. *Adó szaklap*, 2022/4. 2.2. fejezet.

⁴⁸⁵ Áfa tv. 127. § (1) bekezdés.

⁴⁸⁶ C-74/08. sz. ügy PARAT Automotive Cabrio [ECLI:EU:C:2009:261].

⁴⁸⁷ Áfa tv. 120-121. §-ai.

⁴⁸⁸ Douglas LIMNELL i. m. 5-6. oldal.

⁴⁸⁹ SZENTE Mónika: Az adólevonási tilalmak és az azok alóli kivételek. *Adó szaklap*, 2022/11. 2. fejezet.

A fentiekből kifolyólag az ingatlant érintő ügyletekhez kapcsolódó adólevonási jog gyakorlásának vizsgálatakor kiemelt szereppel bír, hogy az adott ingatlan áfa szempontból lakóingatlannak minősül-e (sőt a lakóingatlan áfa szempontú elkülönítésének ez képezi az egyik legfontosabb alapját).

8.3. NEM LAKÓINGATLANNAL KAPCSOLATOS ADÓLEVONÁSI SZABÁLYOK

Amint azt a fenti II. rész 2. fejezetében részletesen elemeztem, az Áfa tv. 259. § 12. pontjában határozza meg a lakóingatlan fogalmát. A lakóingatlanként történő minősítés szempontjából az ingatlan-nyilvántartási besorolás bír kiemelt fontossággal, mivel az említett fogalom meghatározás értelmében lakóingatlannak minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Míg nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület. Amennyiben a két feltétel közül valamelyik nem teljesül (például a lakást üzletként vagy irodaként hasznosítják vagy akár nem lakásként van az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartva), úgy az adott ingatlan nem minősül lakóingatlannak.⁴⁹⁰

Abban az esetben, ha arra jutunk, hogy az adott ingatlan nem lakóingatlan (például: iroda, raktár, üzlet, vendéglátóegység) az adólevonási jog gyakorlásával kapcsolatos főszabályokat kell vizsgálni, amelyeket – ahogyan arra utaltam – az Áfa tv. 119-120. §-ai tartalmazzak. Ennek megfelelően alapvetően az képezi a vizsgálat tárgyát, hogy az adott ingatlan a beszerző adóalany adóköteles gazdasági tevékenységét szolgálja-e. Amennyiben teljes egészében (kizárólag) az adóalany adóköteles gazdasági tevékenységét szolgálja, az előzetesen felszámított adó teljes összege levonásba helyezhető azonnal a beszerzéskor, megvalósításkor. Feltéve, hogy az adóalany az ingatlan vonatkozásában a teljes, tárgyi eszközre vonatkozó 240 hónapos figyelési időszak alatt (amelynek szabályait a későbbiekben tárgyalom), adóköteles gazdasági tevékenységet végez, semmilyen utólagos korrekció nem merül fel a levonásba helyezett adó tekintetében. Amennyiben az ingatlan az adóalany adóköteles, illetve adómentes gazdasági tevékenységét is szolgálja (például az adott ingatlanban az adott utazási irodaként

⁴⁹⁰ FARKAS Petra: A lakásértékesítést és -beszerzést érintő szabályok az áfában. *Adó szaklap*, 2020/11. 1. fejezet.

szolgáltató ingatlanban adómentes pénzváltási tevékenységet is folytat), az előzetesen felszámított adó levonása kapcsán az adóösszeg megosztására vonatkozó szabályok (tételes elkülönítés, arányosítás) irányadók és az ennek megfelelő, adóköteles gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, bizonyos része vonható le csak az előzetesen felszámított adónak. Amennyiben az ingatlan kizárólag adómentes gazdasági tevékenységet szolgál, az előzetesen felszámított adó nem helyezhető levonásba. Abban az esetben, ha az adóalany a beszerzés kapcsán felmerült előzetesen felszámított adót nem tudja levonni (mert például adómentes ingatlan bérbeadási tevékenységet végez), de a figyelési időszakon belül adókötelezettséget választ az ingatlan bérbeadás vonatkozásában a már tárgyalt Áfa tv. 88. §-a szerint, a beszerzéskor le nem vonható adó 1/20-1/20-ad része pótlólagosan levonható válik. Kiemelendő, hogy nem lakóingatlan esetében a továbbértékesítési cél nem képezi az adólevonási jog gyakorlásának előfeltételét, így ez a körülmény ebben az esetben nem vizsgálendő.

8.4. LAKÓINGATLANNAL KAPCSOLATOS LEVONÁSI SZABÁLYOK

Amint arra hivatkoztam, Áfa tv. 124. § (1) bekezdés h) és i) pontjai, valamint az Áfa tv. 124. § (2) bekezdés c) pontja levonási tilalmat tartalmaz a lakóingatlanokhoz kapcsolódó előzetesen felszámított adó tekintetében. Ebből adódóan attól függetlenül, hogy a lakóingatlan beszerzésére, ahhoz kapcsolódó szolgáltatás igénybe vételére adóköteles gazdasági tevékenység érdekében kerül sor, a vonatkozó előzetesen felszámított adó nem helyezhető levonásba.

A lakóingatlanhoz kapcsolódó levonási tilalmak három ügylettípust nevesítenek. Kiemelendő ugyanakkor, hogy e három, tilalmazott esetkör alól is tartalmaz a törvény kivételeket, amely esetben a lakóingatlanhoz kapcsolódó előzetesen felszámított adó mégis levonható.

8.4.1. A lakóingatlant terhelő előzetesen felszámított adó (Áfa tv. 124. § (1) bekezdés h) pont)

Az Áfa tv. 124. § (1) bekezdés h) pontja értelmében levonási tilalom alá esik a lakóingatlant terhelő előzetesen felszámított adó. Mindazonáltal, három esetben mégis levonásra kerülhet a lakóingatlan beszerzéséhez kapcsolódó adó: (i) ha a lakóingatlan beszerzése továbbértékesítési

céllal történt,⁴⁹¹ (ii) ha a lakóingatlan értékesítője sorozatjellegű értékesítés miatt vált adóalannyá,⁴⁹² vagy, (iii) ha a lakóingatlan hasznosítása egészben vagy túlnyomó részben adóköteles bérbeadás⁴⁹³ keretében történik. Erre tekintettel tehát nem élhet az adólevonás jogával az adóalany az olyan lakóingatlan tekintetében, melyet saját gazdasági tevékenysége érdekében hasznosít (például székhelyként vagy telephelyként).⁴⁹⁴

8.4.1.1. *Továbbértékesítési cél*

Az Áfa tv. 125. § (1) bekezdés b) pontja alapján az előzetesen felszámított adó levonására vonatkozó tilalom alól kivételt képez, ha a lakóingatlan igazoltan továbbértékesítési célt szolgál, azzal, hogy ha a lakóingatlan régi ingatlan (az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alá tartozik), az értékesítő adóalanyának előzetesen élnie kell az Áfa tv. 88. §-a szerinti adókötelessé tétellel. Az Áfa tv. külön fogalommeghatározást⁴⁹⁵ tartalmaz a továbbértékesítési cél vonatkozásában. E szerint továbbértékesítési cél alatt a mástól szerzett termék saját használat vagy egyéb módon történő hasznosítás nélküli értékesítése minősül, amely értékesítéskori használati értékében legfeljebb csak a kereskedelemben szokásos értékváltozás miatt tér el a szerzési használati értékétől. A fogalom jelentős részelemét képezi ezáltal a „kereskedelemben szokásos értékváltozás” fordulat, ugyanakkor ennek értelmezésére vonatkozó iránymutatást az Áfa tv. nem tartalmaz. Mindazonáltal a szakirodalomban jellemző álláspont szerint a továbbértékesítési cél nem áll fenn, ha az ingatlan saját használatba kerül, illetve akkor sem, ha a termék értékesítéskori használati értéke a termék beszerzési értékétől jelentősen eltér⁴⁹⁶ (e körbe tartozhat például az az eset, amikor az érintett lakás egy teljes körű értéknövelő felújításon esik át a beszerzést követően, ideértve például a hőszigetelést, nyílászárók cseréjét, fűtési rendszer cseréjét).

Kiemelendő szempont még az érintett lakóingatlan besorolása.⁴⁹⁷ A továbbértékesítési cél ugyanis csak abban az esetben eredményezi a lakóingatlant terhelő előzetesen felszámított adó levonására vonatkozó jogosultságot, ha az ingatlan beépítés alatt álló ingatlan, új ingatlan vagy régi ingatlan, de az értékesítő a lakóingatlan értékesítéseit előzetesen adókötelessé tette az Áfa

⁴⁹¹ Áfa tv. 125. § (1) bekezdés b) pont.

⁴⁹² Áfa tv. 125. § (1) bekezdés c) pont.

⁴⁹³ Áfa tv. 125. § (2) bekezdés d) pont.

⁴⁹⁴ FARKAS Petra (2020/11.) i. m. 5.1.1. fejezet.

⁴⁹⁵ Áfa tv. 259. § 22. pont.

⁴⁹⁶ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2016a.) i. m. 374-377. oldal.

⁴⁹⁷ BODA Péter (2019/7-8.) i. m. 2.1. fejezet.

tv. 88. §-a alapján.⁴⁹⁸ E szabályozás oka értelemszerűen az, hogy a célzott továbbértékesítésre adóköteles módon kerüljön majd sor. Beépítés alatt álló ingatlan és új ingatlan esetében ez az Áfa tv. alapján biztosított, mivel ezen ingatlanok értékesítése a törvény erejénél fogva adóköteles, míg régi ingatlanok esetében az adóköteles értékesítés akként biztosított, ha az értékesítő előzetesen adókötelessé tételt választott.

Amint az a fogalomból kitűnik, jelen esetben a továbbértékesítési cél fennálltát kell igazolni, amely értelemszerűen egy jövőben várhatóan felmerülő esemény. Egységes az álláspont abban a tekintetben, hogy nem bír relevanciával az a körülmény, hogy a beszerzést követően mennyi idővel kell a továbbértékesítésnek megvalósulnia, elegendő a továbbértékesítési cél meglétét valószínűsíteni. A továbbértékesítési cél nem csak a beszerzés időpontjában vizsgálendő. A beszerzést követően ugyanis az értékesítés nem minden esetben történik azonnal, a beszerzéssel egyidejűleg, ezért a továbbértékesítési célt a mindenkori értékesítésig kell vizsgálni.⁴⁹⁹ Ha a körülmények megváltozása miatt mégsem kerül sor a továbbértékesítésre (a célzott továbbértékesítés nem jön létre), a beszerzéskor levonásba helyezett nem kell visszafizetni, hanem a saját használatba vonáskor keletkezik a termék azon időpontban érvényesíthető beszerzési ára figyelembevételével keletkezik adókötelezettség az Áfa tv. 11. § (2) bekezdés a) vagy c) pontja alapján, abban az esetben, ha a szóban forgó termék nem tárgyi eszköz. Ha azonban a saját használatbavétel eredményeként tárgyi eszközzé minősül át, akkor nem azonnali egyösszegű adófizetési kötelezettség keletkezik, hanem az Áfa tv. 135. §-a alapján a tárgyi eszközre vonatkozó arányosítási szabályok szerint kell a figyelési időszakon belül évente időarányosan visszafizetni a levont áfa összeget.⁵⁰⁰

A fogalom részét képezi az is, hogy a továbbértékesítési célnak „igazoltnak” kell lennie, amely igazolás az adóalany kötelezettsége⁵⁰¹. Az Áfa tv. értelmében⁵⁰² igazolási kötelezettség különösen olyan elkülönített nyilvántartás alkalmazását igényli az adóalanytól, amely alkalmas az adólevonási jog korlátozása alóli mentesülés – ott meghatározott – feltételeinek egyértelmű, megbízható és folyamatos követésére.

⁴⁹⁸ SZENTE Mónika: Adólevonási jog tárgyi eszközök esetén. *Adó szaklap*, 2021/11. 4. fejezet.

⁴⁹⁹ Kúria Kfv.35015/2018/5.

⁵⁰⁰ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2024) i. m. 438-440. oldal.

⁵⁰¹ Kúria Kfv.35015/2018/5.

⁵⁰² Áfa tv. 126. § (1) bekezdés.

8.4.1.2. *Sorozat jellegű értékesítés*

Az Áfa tv. alapján⁵⁰³ adóalanyiságot eredményez, ha az egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet beépített ingatlant (ingatlanrészt), és ehhez tartozó földrészletet sorozat jelleggel értékesít, feltéve, hogy ez az ingatlan építési telek, beépítés alatt álló ingatlan vagy új ingatlan áfa szempontból. Sorozatjellegűnek az ingatlanértékesítés akkor minősül áfa szempontból, 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.⁵⁰⁴

Ennek megfelelően ebben az esetben arról van szó, hogy az egyébként nem adóalany személy vagy szervezet sorozatjelleggel építési telket, beépítés alatt álló ingatlant vagy új ingatlant értékesít. Figyelemmel arra, hogy ezen értékesítések az eddig tárgyaltaknak megfelelően kötelezően adóköteles ingatlanértékesítések, a jogalkotó szintén feloldotta az előzetesen felszámított adó levonására vonatkozó tilalmat. A levonási tilalom feloldása ez esetben azért is tűnik még indokoltabbnak, mert már nem csak továbbértékesítési cél áll fenn, hanem meg is valósult az ingatlanok sorozatjellegű (adóköteles) értékesítése.

Az Áfa tv. hivatkozott rendelkezésének megfogalmazásából következik, hogy a gazdasági tevékenységet megalapozó sorozatjellegű értékesítés megvalósulásához szükséges értékesítések darabszáma tekintetében fontos, hogy egy darab értékesítésnek nem kizárólag az önálló helyrajzi számon szereplő ingatlan/telek értékesítését kell érteni, hanem külön értékesítésnek minősülhetnek az ingatlan egyes (akár ugyanazon tulajdonost megillető) tulajdonrészeinek értékesítései is, illetve az egy helyrajzi szám alá, de azon belül külön törtszám alá tartozó telekrészek értékesítései is.⁵⁰⁵

⁵⁰³ Áfa tv. 6. § (4) bekezdés.

⁵⁰⁴ Áfa tv. 259. § 18. pont.

⁵⁰⁵ 2016/80. Adózási kérdés - a sorozatjelleg értelmezése a megosztásra nem kerülő ingatlanok tulajdonrészenként történő értékesítése esetén [Nemzetgazdasági Minisztérium NGM/35689/2016. Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály, Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2217768856/2016. Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; ÁVÉ 2016/12.]

8.4.1.3. *Bérbeadási cél*

A levonási tilalom alól kivételt képez az az eset is, amikor az adóalany a terméket úgy hasznosítja, hogy azt igazoltan egészben vagy túlnyomó részben bérbe adja, feltéve, hogy az ingatlan bérbeadásai tekintetében az Áfa tv. 88. §-a szerint adókötelezettséget választott.⁵⁰⁶

E fogalom kapcsán értelmezési kérdésként merül fel egyrészt az ingatlan bérbeadás fogalmának mibenléte. Ahogyan azt már tárgyaltam, áfa szempontból a bérbeadás alatt nem csak a Ptk. szerinti, bérleti szerződésen alapuló hasznosítást értendő, hanem más, ellenérték fejében időleges használatot eredményező jogviszonyok is, így például a nyílt végű lízing is. A másik értelmezési kérdés e pont értelmezése vonatkozásában a „túlnyomó részben” fordulat kapcsán merül fel. Az Áfa tv. értelmében túlnyomó rész alatt az adólevonási jog korlátozása alóli mentesülés feltételeinek – egy észszerűen megállapított időtartam átlagában – legalább 90 %-os teljesülése értendő. Az említett követelmény teljesülésének mérése olyan számszerű formában kifejezett mutató alkalmazását igényli az adóalanytól, amely a termék, szolgáltatás természetére, illetőleg a használat, egyéb módon történő hasznosítás jellegére tekintettel a leginkább tárgyilagos eredményt adja.⁵⁰⁷ Az Áfa tv. nem tartalmaz arra vonatkozóan előírást, hogy e rendelkezés alkalmazása során mit kell észszerű időnek tekinteni, azonban, tekintettel az Áfa tv. 135-136. §-ainak előírásaira, amelyek alapján a tárgyi eszköz figyelési idejére vonatkozóan is éves bontásban szükséges vizsgálni az adóköteles hasznosítás megvalósulását, ebben az esetben is elfogadott az egy évet észszerű időnek tekinteni.⁵⁰⁸ Mivel ebben az esetben is a bérbeadási célt már a beszerzéskor valószínűsíteni kell, felmerülhet, hogy utóbb nem kerül sor az adóköteles bérbeadásra. Ekkor a levonásba helyezett adó korrekciója során az Áfa tv. 135. §-a szerint kell eljárni, azaz évenként szükséges megosztva az adó összeget korrigálni.

8.4.2. Lakóingatlan építéséhez, felújításához kapcsolódó termékbeszerzés vagy szolgáltatás igénybevétele (Áfa tv. 124. § (1) bekezdés i) pont, Áfa tv. 124. § (2) bekezdés c) pont)

Az Áfa tv. 124. § (1) bekezdés i) pontja, valamint 124. § (2) bekezdés c) pontja alapján nem helyezhető levonásba a lakóingatlan építéséhez, felújításához szükséges terméket, szolgáltatást

⁵⁰⁶ Áfa tv. 125. § (2) bekezdés d) pont.

⁵⁰⁷ Áfa tv. 126. § (2)-(3) bekezdés.

⁵⁰⁸ FARKAS Petra (2020/11.) i. m. 5.1.3. fejezet.

terhelő előzetesen felszámított adó. E tilalom alól szintén három kivételt fogalmaz meg az Áfa tv.: (i) ha a termék igazoltan továbbértékesítési célt szolgál vagy a szolgáltatás közvetített szolgáltatásként továbbszámlázásra kerül, (ii) ha az adóalany a terméket, szolgáltatást igazoltan egészben vagy túlnyomó részben úgy használja, egyéb módon hasznosítja, hogy azt közvetlen anyagijellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként adóköteles bérbeadás adóalapjába építi be, vagy (iii) ha az adóalany a terméket, szolgáltatást igazoltan egészben vagy túlnyomó részben úgy használja, egyéb módon hasznosítja, hogy azt közvetlen anyagijellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként adóköteles lakóingatlan értékesítés adóalapjába építi be.

Míg az első pont esetében egyértelműen az ingatlan beszerzéséről (tipikusan adóköteles értékesítés keretében történő megszerzéséről) volt szó, addig ebben az esetben az előzetesen felszámított adó a lakóingatlan építéséhez, felújításához kapcsolódik. Mindazonáltal az építés, felújítás fogalmát az Áfa tv. nem határozza meg, ezért azok hétköznapi jelentéséből szükséges kiindulnunk. Szintén szükséges kiemelni, hogy a levonási tilalom tudatosan nem tartalmazza a lakóingatlan karbantartásához kapcsolódó előzetesen felszámított adóra való utalást, ezáltal ezen adó összeg levonásba helyezhető (feltéve természetesen, hogy a főszabály szerinti levonási feltételek teljesülnek).

8.4.2.1. *Továbbértékesítési cél, közvetített szolgáltatásként továbbszámlázás*

A továbbértékesítési célt és annak kritériumrendszerét a fentiekben részletesen tárgyaltam, az ott megfogalmazottak jelen pont tekintetében is megfelelően irányadók. Ami a másik (vagylagos) feltételt illeti, az adólevonási jog gyakorlása alóli tilalom vonatkozásában kivételt képez az az eset, amikor a szolgáltatás közvetített szolgáltatásként továbbszámlázásra kerül.

Az Áfa tv. 15. §-a szerint közvetített szolgáltatásnak minősül, ha az adóalany valamely szolgáltatás nyújtásában a saját nevében, de más javára jár el. Ennek megfelelően a levonási jog abban az esetben áll fenn, ha a lakóingatlan építéséhez, felújításához a szolgáltatást az adóalany a saját nevében, de más javára eljárva szerzi be, veszi igénybe és ezt továbbszámlázza a saját megrendelője felé. Ez az eset áll fenn akkor is, ha az adott szolgáltatás járulékos

szolgáltatásként beépül az adóalany által nyújtott szolgáltatásba (azaz nem önállóan kerül sor a továbbszámlázásra), feltéve, hogy ezt a vonatkozó iratok (például: szerződés) alátámasztják.⁵⁰⁹

8.4.2.2. *Közvetlen anyagjellegű ráfordítás vagy értékcsökkenési leírás*

A levonási tilalom alóli kivételt képeznek azok az esetek is, amikor a vásárolt termék, igénybe vett szolgáltatás lakóingatlan bérbeadás vagy lakóingatlan értékesítés adóalapjába közvetlen anyagjellegű vagy értékcsökkenési leírás alapjánál figyelembe vehető ráfordításként épül be. E fogalom értelmezése kapcsán az Áfa tv. további iránymutatást nem ad. Mondhatnánk, hogy a számviteli fogalmat szükséges e tekintetben figyelembe venni, de ennek a logikának ellentmond, hogy a számviteli fogalomrendszerben nem jellemző, hogy a szolgáltatás közvetlen anyagként beépül, továbbá az Áfa tv. sem utal a Számviteli tv. alkalmazására. Jellemzően azok az esetek felelnek meg ennek a kritériumnak, amikor közvetlenül beépül az adott termék, szolgáltatás költsége a továbbnyújtott szolgáltatás, értékesített termék árába, árképző tételként.⁵¹⁰

A lakóingatlan felújítása és a kapcsolódó levonási tilalom vonatkozásában még az is kiemелendő, hogy amennyiben a lakóingatlanon olyan mértékű felújítást, átalakítást végeznek, amelynek eredményeként a lakóingatlan rendeltetése megváltozik, vagyis az ingatlan, vagy az átalakítással érintett része az átalakítást követően – az átalakításból adódóan – már nem minősül lakóingatlannak, akkor az átalakítás nem értékelhető lakóingatlan felújításának. Ebből kifolyólag, ha az átalakítás nem minősíthető a lakóingatlan felújításának, akkor az ahhoz kapcsolódó beszerzések előzetesen felszámított áfája nem esik az Áfa tv. 124. § (1) bekezdés i) pontja és (2) bekezdés c) pontja szerinti levonási tilalom alá. Az átalakításra az általános levonási szabályokat alkalmazva, amennyiben a társaság adóköteles, adólevonásra jogosító tevékenységét szolgálja, a hozzá kapcsolódó áfa levonható, feltéve, hogy annak egyéb törvényi feltételei is fennállnak.⁵¹¹

8.4.3. A tárgyi eszköznek minősülő ingatlanokra vonatkozó korrekció, figyelési időszak

⁵⁰⁹ RÁKOSA Melinda: Továbbszámlázás az áfában. *Adó szaklap*, 2019/8-9. 6. fejezet.

⁵¹⁰ CSÁTALJAY Zsuzsanna (2024) i. m. 417-420. oldal.

⁵¹¹ Levonási jog lakóingatlan átalakítása esetén. *Adó szaklap*, 2020/11.

Amint arra e fejezet bevezetőjében utaltam, az áfa rendszerében az adólevonási jog főszabály szerint akkor keletkezik, amikor az adott ügylethez kapcsolódó előzetesen felszámított adónak megfelelő fizetendő adót meg kell állapítani. Az adólevonási jog keletkezésének időpontja jellemzően megegyezik az adófizetési kötelezettség időpontjával.⁵¹² Ennek megfelelően egy adott időpontban szükséges a vállalkozásnak döntést hoznia az adólevonási jog gyakorlásáról, mégis a későbbiek folyamán az adott eszköz hasznosítása tekintetében akár várt, akár nem várt változás következhet be. Különösen igaz ez azon eszközök esetében, amelyek legalább egy évig szolgálják az adott vállalkozás gazdasági tevékenységének folytatását. E körülményekre tekintettel az Áfa tv. különleges adólevonási szabályokat tartalmaz az ún. tárgyi eszközök vonatkozásában,⁵¹³ amely tárgyi eszközök alatt a törvény azon ingatlan, valamint ingó terméket érti, amely vállalkozáson belüli rendeltetésszerű használatot feltételezve, legalább 1 évet meghaladó időtartamban szolgálja a gazdasági tevékenység folytatását.⁵¹⁴

Figyelemmel arra, hogy az ingatlanok a vállalkozások életében az esetek jelentős részében legalább 1 évet szolgálják azok gazdasági tevékenységét, az ingatlanok is nagy számban tárgyi eszköznek minősülnek áfa szempontból és ezáltal e különleges adólevonási szabályok is figyelembe veendők (természetesen a korábban tárgyalt nem lakóingatlan-lakóingatlan megosztáson alapuló szabályokon túlmenően) az Áfa tv. 135-136. §-ai szerint. Az említett, Áfa tv. 135. §-a meghatároz egy adott időintervallumot (figyelési időszakot), amely időtartam alatt évente szükséges vizsgálni a használat jellegének változását, és erre tekintettel az Áfa tv. a beszerzéskor felmerült áfa adott évre eső arányos részének visszafizetését vagy levonhatóságát teszi kötelezővé, illetve lehetővé. Másként megfogalmazva, abban az esetben, ha a tárgyi eszköz beszerzésének évéhez képest a figyelési időszakon belül változás következik be a levonható előzetesen felszámított adó összegét meghatározó tényezőkben, vagy a tárgyi eszköz értékesítésre kerül, az adóalany a tárgyi eszközre jutó előzetesen felszámított adó összegének meghatározott része tekintetében utólagos kiigazításra válhat kötelezetté.⁵¹⁵

Ingatlan tárgyi eszköz esetében a figyelési időszak időtartama a tárgyi eszköz rendeltetésszerű használatbavételének hónapjától kezdődően 240 hónapig tart (a figyelési időszak kezdete a rendeltetésszerű használatbavétel hónapja). Mindazonáltal, az Áfa tv. 269. § (1) bekezdése alapján az olyan ingatlan esetén, amelynek a rendeltetésszerű használatbavétele 2007.

⁵¹² BÉKÉS Balázs, HALÁSZ Zsolt i. m. 1.13. fejezet.

⁵¹³ Áfa tv. 135. §-a.

⁵¹⁴ Áfa tv. 259. § 21. pont.

⁵¹⁵ Figyelési idő alkalmazása. *Adó szaklap*, 2020/4.

december 31-éig megtörtént, az említett 240 hónap helyett a Régi Áfa tv. 39. § (3) bekezdésében meghatározott 120 hónapig tart a figyelési időszak.⁵¹⁶

A fentiekből következően, ha a beszerzés évéhez képest a rendeltetésszerű használatbavételétől számított 240 hónapon belül változik az ingatlannak (és azzal együtt a beruházásnak) az adólevonásra jogosító gazdasági tevékenységhez történő felhasználási aránya, akkor minden olyan naptári év utolsó adómegállapítási időszakában, amely év teljes időtartamában az ingatlan az adóalany rendeltetésszerű használatában állt, a beruházással összefüggő beszerzéseket terhelő előzetesen felszámított adó 1/20-ad részére vonatkozóan utólagos kiigazítást kell végezni, feltéve, hogy a levonható adóban így adódó különbözet összege legalább 10.000 forint.

Utólagos adókorrekció merül fel például akkor, ha az adózó lakóingatlannak nem minősülő raktárépületet vásárol, és abban kizárólag az adókötelesen értékesítendő termékeit tárolja. Ez esetben a raktár beszerzésére jutó áfát az adóalany a megvásárláskor teljes egészében levonásba helyezheti. Amennyiben azonban a raktárépületet bérbeadására nem választja az általános szabályok szerinti adózást, akkor a bérbeadás évében a raktár megvásárlását terhelő áfa 1/20 részét köteles le nem vonható áfaként (pótlólagosan fizetendő adóként) elszámolni.⁵¹⁷

Számos esetben az ingatlan tulajdonosa a figyelési időszakon belül változik, mert például a tulajdonos értékesíti az ingatlant. Amennyiben az adóalanyok a tárgyi eszközt (jelen esetben ingatlant) a figyelési időszakon belül értékesítik, úgy az ügylet hónapjára és a figyelési időszak hátralévő hónapjaira együttesen jutó előzetesen felszámított adót csak akkor vonhatják le véglegesen, ha a tárgyi eszköz (ingatlan) értékesítése egyébként adólevonásra jogosítaná őket, vagyis adóköteles. Ellenkező esetben, vagyis akkor, ha a tárgyi eszköz (ingatlan) értékesítése kapcsán adókötelezettség nem merül fel, az adóalanyoknak az értékesítés hónapjára és a figyelési időszak hátralévő hónapjaira együttesen jutó előzetesen felszámított adót pótlólagosan fizetendő adóként kell elszámolniuk.⁵¹⁸

A gyakorlatban több alkalommal merül kérdés a bérelt ingatlanon végzett beruházások kapcsán felmerült előzetesen felszámított adó levonhatósága kapcsán. Az e tekintetben elérhető hatósági értelmezés⁵¹⁹ szerint a nem saját tulajdonú ingatlan nem tekinthető az adóalany tárgyi

⁵¹⁶ Figyelési idő alkalmazása. *Adó szaklap*, 2020/4.

⁵¹⁷ FEJES Eszter, MAGONY Krisztina i. m. VIII/5. fejezet.

⁵¹⁸ BODA Péter: A tárgyi eszközöket érintő adólevonási problémák az áfában. *Áfa kalauz*, 2024/14. 1. fejezet.

⁵¹⁹ BODA Péter: Bérelt ingatlanon végzett beruházások az áfában. *Áfa kalauz*, 2021/3. 6. fejezet.

eszközének, így az azon végzett felújítás, beruházás – mivel a bérelt ingatlannak a Ptk. 5:15. §-a szerinti alkotórészevé vált és így osztja az ingatlan jogi sorsát – sem kezelhető tárgyi eszközként. Ennek megfelelően a bérlő részéről nem merül fel az Áfa tv. 135. §-ának alkalmazása.

Ügyszintén kérdésként merült fel a figyelési időszak értelmezése nyílt végű lízing esetében. Az e vonatkozásban elérhető értelmezés szerint a nyílt végű pénzügyi lízingbe vett ingatlan lényegében bérelt, vagyis nem áll a lízingbe vevő tulajdonában, ezért nem tekinthető tárgyi eszköznek. Ennek megfelelően a nyílt végű pénzügyi lízing futamideje alatt a tárgyi eszközökre vonatkozó korrekciós szabályok alkalmazása nem merül fel. Az Áfa tv. 135. §-a szerinti tárgyi eszköz korrekció tehát csak a futamidő lejártát követően alkalmazandó, amikor a társaság a terméket maradványértéken megvásárolja, és tárgyi eszközként rendeltetésszerű használatba veszi. A figyelési időszak kezdete a rendeltetésszerű használatbavétel hónapja.⁵²⁰

8.4.4. Az ingatlanhoz kapcsolódó adólevonási jog szabályainak összegzése

Amint az a fentiek alapján látható, az ingatlanokra vonatkozó adólevonási szabályok ugyancsak rendkívül összetett struktúrát képeznek. Az általános, adólevonási jog gyakorlásával kapcsolatos szabályok vizsgálatán túlmenően (amelynek a megítélése már önmagában számos problémát vethet fel), lakóingatlanok esetében további vizsgálat szükséges abban a vonatkozásban, hogy az adólevonási jog gyakorlására vonatkozó általános tilalom alkalmazandó vagy a tilalom alóli mentesség bármely esetköre. Ügyszintén vizsgálat szükséges annak kapcsán, hogy az ún. figyelési időszakon belül az adóköteles hasznosítás tekintetében történik-e bármilyen változás. A jobb áttekinthetőség érdekében a szabályrendszer főbb ismérveit az alábbiakban táblázatos formában is összefoglaltam:

⁵²⁰ Figyelési időszak nyílt végű lízing esetén. *Adó szaklap*, 2021/3.

Ingatlan besorolása	Előzetesen felszámított adó jellege	Adólevonási jog gyakorlása kapcsán vizsgálандó jogszabályi rendelkezések	Általános levonási tilalom alá tartozik-e (Áfa tv. 124. §)	Az általános levonási tilalom alóli mentesítési ok tartalma
Nem lakóingatlan	Beszerzés Építéshez, felújításhoz, karbantartáshoz szükséges termék, szolgáltatás	Áfa tv. 120-121. §-ai	nem	nem alkalmazandó
Lakóingatlan	Beszerzés	Áfa tv. 120-121. §-ai, Áfa tv. 124. § (1) bekezdés h) pont Áfa tv. 125. § (1) bekezdés b), c) pont, Áfa tv. 125. § (2) bekezdés d) pont	igen	- adóköteles továbbértékesítés - sorozatjellegű értékesítés - adóköteles bérbeadás
	Építéshez, felújításhoz, karbantartáshoz szükséges termék	Áfa tv. 120-121. §-ai, Áfa tv. 124. § (1) bekezdés i) pont Áfa tv. 125. § (1) bekezdés a) pont, Áfa tv. 125. § (2) bekezdés e)-f) pont	igen	- adóköteles továbbértékesítés - közvetlen anyagjellegű vagy értékcsökkenés alapjánál figyelembe vehető ráfordításként beépül az adóköteles bérbeadás vagy lakóingatlan értékesítés adóalapjába
	Építéshez, felújításhoz, karbantartáshoz szükséges szolgáltatás	Áfa tv. 120-121. §-ai, Áfa tv. 124. § (2) bekezdés c) pont Áfa tv. 125. § (1) bekezdés d) pont, Áfa tv. 125. § (2) bekezdés e)-f) pont	igen	- közvetített szolgáltatás - közvetlen anyagjellegű vagy értékcsökkenés alapjánál figyelembe vehető ráfordításként beépül az adóköteles bérbeadás vagy lakóingatlan értékesítés adóalapjába

6. ábra⁵²¹

⁵²¹ Forrás: Az ábra saját készítésű az Áfa tv. vonatkozó rendelkezéseinek felhasználásával.

III. RÉSZ – ZÁRÓ GONDOLATOK, KITEKINTÉS, ÖSSZEGZÉS

A doktori értekezés jelen III. részében az áfa szabályozás felülvizsgálati irányainak általános számbavételére kerül sor, illetve az I. részben megfogalmazott hipotézisek igazoltságát, alátámasztottságát vizsgálom meg. Mindemellett igyekszem megfogalmazni olyan javaslatokat is, amelyek a jövőbeli jogalkotás, jogalkalmazás irányainak meghatározásánál vehetők figyelembe.

1. AZ ÁFA SZABÁLYOZÁS FELÜLVIZSGÁLATÁNAK IRÁNYAI

Az áfa szabályozás egésze az elmúlt években több lényegi módosításon is átesett, figyelemmel a gazdasági élet változásaira, valamint az egyre bővülő technológiai megoldásokra. Mindazonáltal az áfára vonatkozó szabályok még mindig sok kívánni valót hagynak maguk után. A szabályozás túlságosan bonyolult, nehezen követhető, értelmezhető, a gyakorlati alkalmazása így nehézkes. Az új irányelvek bevezetése miatti módosítások az utóbbi tíz évben megnehezítették, és nem megkönnyítették a törvény használatát és értelmezését. A bonyolult, nehezen értelmezhető, és a gyakorlatban nehezen alkalmazható jogszabályok maguk után vonják az értelmezési kérdéseket. Ennek következményeként megállapíthatjuk, hogy ez az az adónem, amelyet a legtöbbször tett vizsgálat tárgyává az Európai Bíróság.⁵²²

Annak ellenére, hogy az áfa kulcsfontosságú szerepet játszik a költségvetési politika kialakításában, az áfa rendszert a nem optimális adóbeszedési és ellenőrzési módszerek hátráltatják, amely ráadásul túlzott terheket és megfelelési költségeket von maga után. Az adónemre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata ezért inkább aktuálissá válik.

A fentiekre is tekintettel az Európai Bizottság időről-időre dolgoz ki javaslatokat, adózási cselekvési terveket az uniós Héa rendszer megújítása, egyszerűsítése érdekében. A legutóbbi, 2022-ben előterjesztett jogalkotási csomag [VAT in the Digital Age (ViDA) – Áfa a digitális korban] célja a közös Héa rendszer működésének modernizálása és az áfacsalások visszaszorítása.⁵²³ Mindemellett cél a vállalkozások, magánszemélyek és tagállami adóhatóságok oldalán is felmerülő adminisztratív terhek és költségek csökkentése az egyes

⁵²² ERDŐS Éva: *Az általános forgalmi adóztatás jogi alapjai és lehetséges fejlesztési irányai*. Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium Joggyakorlat-elemző Csoport összefoglaló vélemény. 2014.El. II.JGY.1/2. 200. oldal.

⁵²³ Javaslat A Tanács Irányelve a 2006/112/EK irányelvnek a digitális korhoz igazodó héaszabályok tekintetében történő módosításáról. COM(2022) 701 final. 1. fejezet.

adókötelezettségek uniós szintű egységesítésén és standardizálásán keresztül.⁵²⁴ A ViDA javaslatcsomagról az ECOFIN Tanács 2024. novemberi ülésén született politikai megállapodás. A javaslatcsomagot hivatalosan az Európai Parlament véleményének birtokában lehet elfogadni (amelyre rövidesen sor kerülhet), ugyanakkor a javaslat szövege véglegesnek tekinthető.⁵²⁵

Az Európai Bizottság reformokat tartalmazó csomagjának három fő célkitűzése:

- (i) a HÉA bevallási kötelezettségek korszerűsítése: olyan digitális adatszolgáltatási követelmények bevezetése, amelyek egységesítik azokat az információkat, amelyeket az adóalanyoknak minden egyes ügyletről elektronikus formátumban be kell nyújtaniuk az adóhatóságokhoz. Ugyanakkor a határokon átnyúló ügyletek esetében előírják az e-számlázás használatát;
- (ii) a platformgazdaság által támasztott kihívások kezelése: a platformgazdaságra alkalmazandó HÉA szabályok aktualizálása az egyenlő bánásmód kérdésének kezelése érdekében, az ilyen ügyletekre alkalmazandó, a szolgáltatásnyújtás teljesítési helyével kapcsolatos szabályok tisztázása, valamint a platformok adóbeszedésben betöltött szerepének megerősítése, amennyiben elősegítik a rövid távú szálláshely-kiadási szolgáltatások vagy a személyszállítási szolgáltatások nyújtását; valamint
- (iii) az Európai Unión belül az adóalanyként történő többszöri nyilvántartásba vétel szükségességének elkerülése, valamint a távértékesítés esetén fizetendő HÉA bevallásához és megfizetéséhez alkalmazott eszköz működésének javítása az adóalanyként történő egységes nyilvántartásba vétel bevezetésével. Azaz a meglévő egyablakos ügyintézési/importügyintézési rendszer és fordított adózási rendszer javítása és bővítése annak érdekében, hogy minimálisra csökkenjen azon esetek száma, amikor az adóalanynak egy másik tagállamban nyilvántartásba kell vetetnie magát.⁵²⁶ Utóbbi az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtásokkal kapcsolatos nyilvántartásba vételi kötelezettségeket is érintheti.⁵²⁷

Megjegyzendő továbbá, hogy a szintén a főszabály szerint – az ingatlanokhoz kapcsolódó ügyletekhez hasonlóan – adómentesként kezelt pénzügyi jellegű ügyletek és a biztosítási

⁵²⁴ RÁKOSA Melinda: Áfa a digitális korban – az Európai Bizottság új adócsomagja. *Adó szaklap*, 2023/2. 1. fejezet.

⁵²⁵ MAGONY Krisztina: Áfa a digitális korban - Egyetlen áfa regisztráció I. rész. *Áfa kalauz*, 2025/2. 1. fejezet.

⁵²⁶ Javaslat A Tanács Irányelve a 2006/112/EK irányelvnek a digitális korhoz igazodó héaszabályok tekintetében történő módosításáról. COM(2022) 701 final. 1. fejezet.

⁵²⁷ VAT in the Digital Age Final Report Volume 3, Single place of VAT registration and import one stop shop. 18. oldal. (elérhető: https://taxation-customs.ec.europa.eu/system/files/2022-12/VAT%20in%20the%20Digital%20Age_Final%20Report%20Volume%203.pdf)

szolgáltatások⁵²⁸ esetében is sok tekintetben az ingatlanok kapcsán bemutatott problémákkal találkozhatunk és ezen ügylettípusokra vonatkozó uniós szabályozás felülvizsgálatával, megújításával is visszatérően foglalkozik az Európai Bizottság. Legutóbb egy 2020-ban lefolytatott hatásvizsgálatot⁵²⁹ követően, 2021-ben indított e vonatkozásban az Európai Bizottság konzultációt, arra hivatkozással, hogy a pénzügyi és biztosítási szolgáltatásokra vonatkozó jelenlegi áfa szabályok az érintettek szerint túlságosan bonyolultak, nehezen betarthatók és elavultak, tekintettel az ágazat fejlődésére és új szolgáltatások megjelenésére.⁵³⁰ Bár a konzultációt követően e témakört érintő javaslat egyelőre nem került nyilvánosságra hozatalra, illetve az Európai Bizottság tájékoztatása szerint a felülvizsgálati folyamat felfüggesztésre került⁵³¹ (tehát egyelőre érdemi eredménnyel nem járt), ugyanakkor megállapítható, hogy a kérdéskörrel az Európai Bizottság időről-időre foglalkozik.

A fentiek alapján jelenleg az látható, hogy bár az áfa rendszer széles körű felülvizsgálata zajlik, az ingatlant közvetlenül érintő szabályozás felülvizsgálata az Európai Unió előtt nincs napirenden. A fókusz sokkal inkább a digitális kor vívmányain, illetve az arra adott jogalkotói válaszok megfogalmazására helyeződik. Mindazonáltal, ahogyan az a jelen doktori értekezés alapján is körvonalazódott, az ingatlanokat érintő szabályozás több tekintetben történő felülvizsgálata is szükségesnek mutatkozik.

Ehelyütt szükséges kitérni a szakirodalomban található lehetséges szabályozási irányokra (nem csak uniós, hanem unión kívüli vonatkozásban is). Számos szerző (Conrad, Grozav,⁵³² Ebrill,⁵³³ Millar⁵³⁴) megemlíti, hogy az általánostól eltérő adókezelés minden esetben növeli az adórendszer bonyolultságát és szükségtelen eltolódásokhoz vezethet, adott esetben az adóneutralitás elvének sérelmét eredményezve. Erre tekintettel egyes szerzők felhívják a figyelmet arra, hogy az adómentesség alkalmazása alapvetően nem célszerű.

A szakirodalomban a legjellemzőbb javaslatok az ún. full taxation jellegű modellek. Conrad olyan adószabályozás kidolgozására tesz javaslatot, amely szerint az ingatlan minden más

⁵²⁸ Ld. HÉA Irányelv 135. cikk (1) bekezdés a)-e) pontok.

⁵²⁹ Ref. Ares(2020)5770956 - 22/10/2020.

⁵³⁰ Ld. https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12671-A-penzugyi-es-biztositasi-szolgáltatásokra-vonatkozó-afaszabályok-felulvizsgalat_hu

⁵³¹ Taxud.c.1(2023)2230750.

⁵³² Robert CONRAD, Anca GROZAV i. m. 83-85. oldal.

⁵³³ Liam EBRILL, Michael KEEN, Victoria J. PERRY: *The Modern VAT*. International Monetary Fund, 2001. 98-100. oldal.

⁵³⁴ Rebecca MILLAR: VAT and Immovable Property: Full Taxation Models and the Treatment of Capital Gains on Owner-Occupied Residences. *Legal Studies Research Paper*, No. 13/50, Sydney Law School. 253-259. oldal.

termékkel és szolgáltatással egységesen kerülne kezelésre. A Conrad és Grozav által javasolt⁵³⁵ megoldás esetében az ingatlanokra vonatkozó áfa szabályozás mindössze annyiban térne el, hogy adóalannyá válna valamennyi személy, szervezet, aki ingatlant értékesít. Ha az ingatlant megvásárló személy egyébként is adóalany, akkor ez a személy a javaslat szerint azonnal jogosult az ingatlan beszerzéshez kapcsolódó áfa visszatérítésére. Abban az esetben, ha az ingatlant vásárló személy egyébként nem adóalany, az áfa visszatérítésére csak akkor lenne jogosult, amikor az ingatlant továbbértékesíti, utóbbi esetben azonban a részére visszatérített áfa összege az inflációval korrigálásra kerülne (azaz figyelembevételre kerülne a vásárlás és a továbbértékesítés közötti időszakra vonatkozó pénzromlás). Mindemellett, a javaslat szerint az ingatlanok tekintetében nem kerülne sor különbségtételre, egységesen lenne kezelve valamennyi ingatlan attól függetlenül, hogy új vagy régi ingatlannak minősül.

Millar szintén az egységes adóztatás modellje (ún. full taxation modell) mellett foglal állást. Poddar ugyanakkor felhívja⁵³⁶ a figyelmet e koncepció nehézségeire, kiemelve például a már meglévő (új adóztatási rendszer bevezetését megelőzően épített, vásárolt) ingatlanok esetében az adókezelés meghatározásával, illetve a megvalósítással kapcsolatos technikai problémákat, valamint az esetleges társadalmi, politikai vonatkozásokat. Poddar emiatt különböző vegyes megoldások bevezetése mellett érvel.

Látható tehát, hogy az egyes koncepciók jellemzően a szabályozás egyszerűsítésének, illetve egységesítésének az irányába mutatnak az ingatlanok területén. Ez egyébként nem példa nélküli, a jelen fejezetben hivatkozott, az Európai Bizottság által a pénzügyi jellegű és a biztosítási szolgáltatások vonatkozásában készített hatástanulmány⁵³⁷ is a szabályozás egységesítését, illetve az adómentesség megszüntetését (vagy szűkebb körben történő alkalmazását) tűzte ki célul.

⁵³⁵ Robert CONRAD, Anca GROZAV i. m. 90-95. oldal.

⁵³⁶ Satya PODDAR i. m. 927-928. oldal.

⁵³⁷ Ld. https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12671-A-penzugyi-es-biztositasi-szolgáltatásokra-vonatkozó-afaszabályok-felülvizsgálat_hu.

2. ÖSSZEGZÉS A DOKTORI ÉRTEKEZÉS HIPOTÉZISEI VONATKOZÁSÁBAN

A doktori értekezés bevezetésében négy hipotézist fogalmaztam meg az ingatlanok áfa rendszerbeli szerepét, elhelyezkedését illetően. E hipotézisek igazoltságát az alábbiakban összegzem.

2.1. ELSŐ HIPOTÉZIS

Az első hipotézis szerint az ingatlanokra vonatkozó adószabályozás a szociálpolitika egyik eszköze, ugyanakkor, az új lakások vonatkozásában bevezetett kedvezményes adómérték esetében ennek az eszköznek a hatékonysága kétséges. E kérdéskör részletes tárgyalására a II. rész 1. fejezetében került sor. Láthattuk, hogy a szociálpolitika fogalma az adózás területén kiemelt szereppel bír. Ennek ingatlan szempontú relevanciáját az adja, hogy a hazai jogalkotó – a HÉA Irányelvvel összhangban – bizonyos feltételeknek megfelelő új lakóingatlanok esetében az általános adómértékhez képest kedvezményes, 5%-os adómérték bevezetése mellett döntött szociálpolitikai okokból, illetve ilyen célok elérése érdekében. Ugyanakkor a 2016-tól eszközölt áfacsökkentés bevezetését követően árcsökkenés a lakóingatlanok esetében nem volt kimutatható, sőt az elmúlt évek általános trendje a lakóingatlanok árának növekedése. Kérdéses, illetve kétséges, hogy az új lakások vonatkozásában bevezetett kedvezményes adómérték tekinthető-e szociálpolitikai lépésnek, különös tekintettel, ha szociálpolitikainak azt a lépést tekinthetjük, amely az emberek mindennapi életének, életkörülményeinek, életminőségének és életesélyeinek, összefoglalóan: jólétének a megőrzését és javítását célozza. A szabályozás kapcsán e körülményekből is kifolyólag kétséges az is, hogy kiállná-e az Európai Bíróság szociálpolitikai-tesztjét. Első hipotézisemet ennek megfelelően igazoltnak látom.

2.2. MÁSODIK HIPOTÉZIS

A második hipotézis szerint az ingatlanok sajátos jellege, szerepe, illetve jelentősége miatt különleges áfa szempontú szabályrendszer került kialakításra az ingatlanügyletek vonatkozásában. Láthattuk, hogy az ingatlanok vitathatatlanul sajátos szerepet töltenek be a gazdasági életben. Jellemzően hosszú élettartamúak, nem kerülnek a megvásárlást követő rövid időn belül elfogyasztásra, felhasználásra, értékük az idő múlásával jellemzően növekszik, illetve az ingatlanok élettartamuk alatt akár folyamatosan változó szerepet tölthetnek be, azt eredményezve, hogy időről-időre változóan a termeléshez, illetve a fogyasztáshoz

kapcsolódnak. E sajátos tényezők azt eredményezik, hogy világszinten, de akár uniós szinten is egy rendkívül szerteágazó, esetről-esetre eltérő ingatlanokra vonatkozó szabályozással találkozhatunk. Áttekintve a jelen doktori értekezés 2. számú mellékletében található, 77 állam szabályozását, lényegében alig találhatunk olyan államot, amely megegyező adókezelést tartalmaz az egyes ingatlant érintő ügyletek tekintetében. Igaz ez a jelen doktori értekezés 1. számú melléklete szerinti uniós spektrum áttekintése alapján is, tagállamról-tagállamra eltérő szabályozással találkozhatunk, akár az adómentesség, adókötelesség vagy akár az alkalmazott adómérték tekintetében. Ugyan e szabályok áttekintése alapján láthatjuk, hogy számos a hasonlóság (a lakóingatlanok értékesítése jellemzően adómentesség alá tartozik), a szabályozás mégis rendkívüli szerteágazóságot mutat. Ennek megfelelően a második hipotézist szintén igazoltan látom, megismételve, illetve megerősítve a bevezetőben már hivatkozott stanfordi professzor, Charles E. McLure, jr. idézetét, amely szerint az ingatlannal kapcsolatos ügyletek általános forgalmi adó szempontú kezelése az egyik legösszetettebb kérdés.

2.3. HARMADIK HIPOTÉZIS

A harmadik hipotézisben foglaltakat, amely szerint az ingatlanokra vonatkozó áfa szabályok tagállamonként sok tekintetben eltérőek, és ez nem egységes szabályozáshoz vezet, szintén igazoltnak látom. Láthattuk, hogy ez a jelenlegi adottság elsődlegesen abból ered, hogy a HÉA Irányelv számottevő mozgásteret enged a tagállamoknak az ingatlant érintő bizonyos fogalmak (például: építési telek, lakóingatlan), illetve bizonyos szabályok (például: adólevonási jog gyakorlása) meghatározására. A jelenlegi szabályozás e koncepciója megítélésem szerint egyrészt előnyös, mivel ezáltal az egyes tagállamoknak lehetősége nyílik a szabályozásukat az egyedi (hazai) igényeknek megfelelően alakítani. Mindazonáltal véleményem szerint kétséges, hogy az egységes uniós HÉA rendszer eszméiségével, illetve annak szerves részét képező adósemlegesség elvével mennyiben van összhangban az, amikor egy ilyen fajsúlyos terület számottevően eltérően kerül szabályozásra az egyes tagállamokban. A magam részéről ugyanakkor a szabályozás sokszínűségének a lehetősége mellett foglalkozom állást, figyelemmel elsősorban arra a körülményre, hogy az egyes tagállamok más és más gazdaságpolitikai, szociálpolitikai célkitűzéseket határoznak meg, amely célkitűzések megvalósításához adott esetben szükséges az is, hogy az ingatlanokat érintő áfa szabályok tagállami szinten eltérően kerüljenek megfogalmazásra (természetesen bizonyos keretrendszer mellett).

2.4. NEGYEDIK HIPOTÉZIS

A negyedik hipotézis szerint az ingatlanok vonatkozásában kialakított sajátos áfa szabályozás rendkívül szerteágazó, amely a jogalkalmazás számára sok esetben megnehezíti a jogkövető magatartást. Láthattuk, hogy az uniós jogalkotó számottevő lépést tett az uniós szabályozás egységesítése kapcsán, azzal, hogy egységes ingatlan fogalmat és kapcsolódó teljesítési hely fogalmat határozott meg 2017-től alkalmazandóan. Ezáltal a jogalkotó lehetővé tette, hogy az ingatlan definíciója tekintetében ne az addigi gyakorlatnak megfelelő, tagállamonként eltérő nemzeti szabályozás kerüljön alkalmazásra, illetve számottevő előrelépés történt az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások körének meghatározása tekintetében. Mindazonáltal továbbra is azt láthatjuk, hogy számos eltérő ingatlan kategóriát (beépítetlen-beépített ingatlan, építési telek, lakóingatlan) különböztet meg mind a Héta Irányelv, mind az Áfa tv. és ezekhez más és más adókezelést társít, ezáltal egy rendkívül szerteágazó rendszert kialakítva, amely szükségszerűen megnehezíti a jogkövető magatartást. A jogalkalmazást, illetve a jogkövető magatartást az is nehezíti, hogy – amint láthattuk – az Európai Bíróság és a hazai adóhatóság értelmezése, gyakorlata sok esetben nem egyezik. Ilyen tárgykörök voltak – többek között – egyes ingatlantípusbeli elhatárolási szempontok, a közüzemi költségek továbbszámlázásának kezelése, a bérbeadás és a szálláshely-szolgáltatás elhatárolása, az adólevonási jog gyakorlásának kérdése, illetve az adóbírság alkalmazása téves adókezelés esetén. A negyedik hipotézist ezáltal szintén igazoltnak látom.

3. DE LEGE FERENDA JAVASLATOK

A doktori értekezés zárásaként az alábbiakban néhány javaslatot fogalmazok meg, amelyek véleményem szerint a jövőbeli jogalkotást, jogalkalmazást segíthetik.

3.1. ADÓZÁSI MÓDOK EGYSZERŰSÍTÉSE, FOGALMAK EGYSÉGESÍTÉSE

A szabályozás felülvizsgálatának egyik lehetséges irányaként a magam részéről az ingatlant érintő ügyletek adókezelésének egyszerűsítését, valamint az ingatlanokat érintő fogalommeghatározások egyszerűsítését jelölöm meg.

Láthattuk, hogy az egyszerűsítés, illetve a rendszer hatékonyabbá tételének jegyében több modell került kidolgozásra, amelyek alapvetően az adómentességek ellen és a teljes adóztatás (ún. full taxation) irányába mutatnak. A magam részéről e radikális modellváltást az ingatlanok terén még kiforratlannak látom, a jelenlegi egyes eltérő ingatlantípusokra vonatkozó, eltérő adókezelések (adómentesség, egyenes adózás, fordított adózás) mögött – amint azt a jelen doktori értekezésben bemutattam – minden esetben fontos megfontolások voltak, illetve vannak. Az egyes, teljes adóztatásra vonatkozó modellek egyelőre nem voltak alkalmasak ezek megdöntésére, a megítélésem szerint.

A doktori értekezésben tettem utalást az általános fordított adózási mechanizmusról (ÁFAM), amelynek lehetőségét a Héta Irányelv biztosítja. Meglátásom szerint az ÁFAM széles körben történő bevezetése megoldást jelenthetne a tagállamokban azon ügyletekre, ahol számottevő adókockázatot jelent az egyenes, illetve a fordított adózás helyes (helytelen) alkalmazása. Ezen esetkörbe tartozik az ingatlanhoz kapcsolódó ügyletek egy része is mint láthattuk. Az említett az irányvonalat, azaz az ingatlanok esetében főszabály szerint alkalmazandó adózási módok eltolását a fordított adózás irányába, megfontolandónak látom. Az így módosított szabályozás alapvetően az adómentesség vagy a fordított adózás mint adózási mód alkalmazását írná elő.

Ami a fogalmak egyszerűsítését illeti, azt a magam részéről uniós szinten látom leginkább megvalósíthatónak. Ennek lehetséges iránya lehet az egyes ingatlantípusok (különösen: beépítetlen ingatlan, beépített ingatlan, építési telek, lakóingatlan) Héta Irányelvben (vagy végrehajtási rendeletben) történő definitív, eltérést nem engedő meghatározása. E tekintetben

jó példaként szolgál az ingatlan fogalmának meghatározása, amely az addigi tagállami szinten felmerülő értelmezési bizonytalanságok megoldásához nagyban hozzájárult.

3.2. A HATÓSÁGI JOGALKALMAZÁS UNIÓS JOGGYAKORLATTAL TÖRTÉNŐ EGYSÉGESÍTÉSE, A JOGALKALMAZÓI GYAKORLAT MEGISMERHETŐVÉ TÉTELE

Amint arra tettem utalást, a szabályozás összetettségén túlmenően a jogalkalmazást az is nehezíti, hogy az Európai Bíróság és a hazai adóhatóság értelmezése, gyakorlata sok esetben nem egyezik. A véleményem szerint a hazai hatósági jogalkalmazásnak szükséges lenne törekednie ezen különbségek áthidalására a jogértelmezés irányainak kiigazítása útján, amint például azt láthattuk az ún. fiktív számlás ügyek esetében az adólevonási jog gyakorlásának területén.

Mindemellett számottevő problémaként látom, hogy a hazai adóhatóság álláspontja számos ingatlant érintő kérdésben nyilvánosan nem ismerhető meg, ezáltal szintén megnehezítve az adózói jogalkalmazást, illetve jogkövető magatartást. Álláspontom szerint szükséges volna a témát érintően több hatósági tájékoztató, állásfoglalás közzététele.

3.3. SZOCIÁLPOLITIKAI CÉL ELŐSEGÍTÉSE

A doktori értekezésben számos kritika került megfogalmazásra az új lakások értékesítéséhez kapcsolódó kedvezményes adómérték kapcsán. Véleményem szerint erre tekintettel indokolt a hazai szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy hatékonyabban legyen képes a szociálpolitikai célokat szolgálni. A szabályozás felülvizsgálatának lehetséges irányaként a magam részéről a vevő személyének specifikálását javaslom. E vonatkozásban azt értem, hogy a kedvezményes adómérték alkalmazását ahhoz kötném, hogy a vevő magánszemély, akár meghatározásra kerülhetne bizonyos maximális életkor, a helyben lakás követelménye vagy, hogy az érintett lakás első lakástulajdonként szolgáljon. Az említett követelmények a meglátásom szerint jóval alkalmasabbak lennének a szociálpolitikai célok elérésére.

E tekintetben javaslom az olasz lakásértékesítésre vonatkozó áfa szabályozás megvizsgálását, amelynek szabályait a II. rész 1.3. fejezetében mutattam be. A vevő személyének, illetve bizonyos körülményeinek specifikálásán túl megfontolandó lehet a kedvezményes áfa szabályozás alkalmazását úgy alakítani, hogy az értékesítést az általános adómérték terhelje, de

a vevő magánszemély hozzájuthasson az államtól kapott adóvisszatérítés formájában a felmerült áfa egy részéhez vagy teljes egészéhez. Ezáltal biztosítható lehet, hogy a kedvezményes adómérték okozta előnyök ne a kivitelezőnél, hanem a vevő magánszemélyeknél realizálódjanak, amely a szabályozás valós célja. Mindemellett megfontolandónak látom a kedvezményes adómérték kiterjesztését az új lakáson túlmenően további ingatlanok vonatkozásában is. A jelenlegi szabályozás mellett számos nem új lakás értékesítése, továbbá az ezen ingatlanokhoz kapcsolódó építési-szerelési munka 27%-os adómérték alá esik, amely ezen ingatlanokat szükségszerűen kedvezőtlenebb helyzetbe hozza. Történik ez annak ellenére, hogy – amint az a II. rész 1. fejezetében ismertetésre került – a hazai lakásállomány jelentős részben elavult, nem korszerű ingatlanokból áll, amelyek korszerűsítése szintén rendkívül fontos, akár szociálpolitikai érdek.

3.4. AZ ÁFA ÉS ILLETÉK SZABÁLYOK ESETLEGES ÖSSZEKAPCSOLÁSA

Ami csak a hazai szabályozást illeti, a felülvizsgálat lehetséges irányait keresve áttekintettem az egyes tagállami példákat az ingatlanhoz kapcsolódó ügyletek adókezelése kapcsán. A jelenlegi hazai szabályozás alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az áfán túlmenően főszabály szerint illetékfizetési kötelezettséggel is kell számolni. Számos ügylet ezáltal egyidejűleg áfa és illetékfizetési kötelezettséggel is jár, amely jelentős terhet jelent a vevő (szerző) fél számára.

Ennek kapcsán lehetséges szabályozási példaként említem a horvátországi szabályozást,⁵³⁸ amelyben illetékfizetési kötelezettség ingatlan szerzése esetén akkor merül fel, ha az adott (megszerzett) ingatlan értékesítése nem esik áfafizetés alá a horvát szabályok szerint. Az ingatlan értékesítése akkor áfa köteles (azaz akkor nem merül fel illeték fizetési kötelezettség), ha építési telek értékesítéséről vagy olyan beépített ingatlan értékesítéséről van szó, amelynek első használatbavétele még nem történt meg vagy megtörtént, de azóta nem telt el 2 év. Úgymond régi ingatlan megszerzése esetén tehát illetékfizetési kötelezettség merül fel, míg építési telek, illetve új ingatlan esetében nem. E szabályozás lehetővé tenné az áfa és az illeték duplikációjának elkerülését.

⁵³⁸ Ld. <https://gov.hr/en/real-estate-transfer-tax/1464>

3.5. AZ ÁFA TV. ÖSSZES HASZNOS ALAPTERÜLET FOGALMÁNAK ÚJ ÉPÍTÉSÜGYI SZABÁLYOZÁSHOZ TÖRTÉNŐ IGAZÍTÁSA

2024-2025 folyamán a hazai építésügyi szabályozás teljes körű felülvizsgálata zajlott, illetve zajlik, amelynek eredményeképpen hatályba lépett az Méptv., valamint a TÉKA a több évtizede a szabályozás gerincét adó Étv. és OTÉK helyett. Amint arra a doktori értekezésben utaltam, a kedvezményes adómérték alá tartozó új lakás fogalmának kulcseleme az összes hasznos alapterület, mivel a kedvezményes adómérték csak bizonyos összes hasznos alapterületig (150 és 300 négyzetméter) alkalmazható. A jelen doktori értekezés véglegesítésekor (2025. márciusban) az Áfa tv. az összes hasznos alapterület meghatározásánál (Áfa tv. 259. § 13/A. pont) továbbra is az OTÉK-re hivatkozik, amely jelenleg már nem hatályos. Véleményem szerint indokolt az Áfa tv. vonatkozó rendelkezésének hatályos építésügyi szabályokhoz történő igazítása, az Méptv., valamint a TÉKA vonatkozó rendelkezéseire történő hivatkozással.

* * *

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet

Az ingatlant érintő egyes ügyletek adókezelése az egyes uniós tagállamokban⁵³⁹

	BE	BG	CZ	DK	DE	EE	IE	EL	ES	FR	HR	IT	CY	LV	LT	LU	HU	MT	NL	AT	PL	PT	RO	SI	SK	FI	SE
Építési telek értékesítése	m	20	21	25	m	20	m 13,5	m 24	21	20	25	22	m	21	21	m	27	m	21	m 20	8 23	m	19	22 9,5	20	m	m
Új ingatlan értékesítése	21	20	21	25	m	20	13,5	24	10 21	20	25	4 10 22	19	21	21	m 3	27 5	m	21	m 20	8 23	m	19	22 9,5	20	m	m
Felújítási munkálatok új ingatlanon	6 12 21	20	21	25	19	20	13,5	24	4 10	20	25	4 10	19	21	21	3 17	27	18	21	20	8 23	6 23	19	22 9,5	20	24	25
Szociál-politika keretében biztosított lakás értékesítése (Héa Irányelv III. melléklet 10. pont alapján)	6 12	20	15	25	19	20	13,5	24	4 10	5,5 10 20	25	4 10	5	21	21	N/A	27 5	m	21	20	8	m 6	5	9,5	20	24	25 m
Szociál-politika keretében biztosított lakásépítés, - felújítás és - átalakítás (Héa Irányelv III. melléklet 10. pont alapján)	6 21	20	15	25	19	20	13,5	24	10	5,5 10 20	25	10	5	21	21	N/A	27	18	9 21	20	8 23	6 23	19	9,5	20	24	25

„m” adómentességet jelent, N/A azt jelenti, hogy az adott adat nem ismert, míg az egyes számok az alkalmazandó adómértéket jelölik %-ban.

Az egyes, táblázatban szereplő rövidítések a következő tagállamokat jelentik: BE – Belgium, BG – Bulgária, CZ – Csehország, DK – Dánia, DE – Németország, EE – Észtország, IE – Írország, EL – Görögország, ES – Spanyolország, FR – Franciaország, HR – Horvátország, IT – Olaszország, CY – Ciprus, LV – Litvánia, LT – Lettország, LU – Luxemburg, HU – Magyarország, MT – Málta, NL – Hollandia, AT – Ausztria, PL – Lengyelország, PT – Portugália, RO – Románia, SI – Szlovénia, SK – Szlovákia, FI – Finnország, SE – Svédország.

⁵³⁹ Forrás: VAT rates applied in the Member States of the European Union, Situation at 1st January 2021, European Commission

2. számú melléklet

Az ingatlant érintő egyes ügyletek adókezelése az egyes unión kívüli államokban⁵⁴⁰

Állam	Áfa lakóingatlan értékesítések vonatkozásában		Áfa kereskedelmi ingatlan értékesítések vonatkozásában		Áfa földterület (telek) értékesítéseken	Áfa építési munkálatok vonatkozásában
	régi	új	régi	új		
Kelet-Ázsia és Óceánia régió						
Ausztrália	m	m	ált	ált	ált	ált
Kína	m	m	m	m	m	m
Guam	m	m	m	m	m	ált
Hong Kong	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indonézia	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Japán	ált	ált	ált	ált	m	ált
Dél-Korea	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Malajzia	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Mongólia	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Új-Zéland	m	m	ált	ált	ált	ált
Pápua Új-Guinea	ált	ált	ált	ált	m	ált
Fülöp-szigetek	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Szingapúr	m	m	ált	ált	m	ált
Tajvan	ált	ált	ált	ált	m	ált
Thaiföld	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Vietnám	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Európa (EU tagállamok kivételével) és Közép-Ázsia régió						
Albánia	ált	ált	ált	ált	ált	
Örményország	ált	ált	ált	ált	ált	
Azerbajdzsán	ált	ált	ált	ált	ált	
Fehéroroszország	ált	ált	ált	ált	ált	

⁵⁴⁰ Forrás: Robert CONRAD, Anca GROZAV: *Real Property and VAT*. Richard Krever (szerk.): VAT in Africa. Pretoria University Law Press, 2008.

Grúzia	ált	m	m	m	m	
Gibraltár	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Izland	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Kazahsztán	m	m	ált	ált	m	ált
Macedónia	m	m	ált	ált	ált	ált
Moldova	ált	m	ált	ált	m	ált
Monaco	ált	m	ált	m	ált	ált
Montenegró	ált	m	ált	z	ált	ált
Norvégia	m	m	m	m	m	ált
Oroszország	m	m	ált	ált	m	ált
Szerbia	kedv	m	ált	m	m	ált
Svájc	m	m	m	m	m	ált
Törökország	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Ukrajna	ált	ált	ált	ált	m	ált
Egyesült Királyság	m	m	m	m	m	ált
Üzbegisztán	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Dél-Amerika és Közép-Amerika régió						
Argentína	kedv	m	ált	m	m	ált
Aruba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Barbados	m	m	m	m	m	ált
Belize	m	ált	ált	ált	ált	ált
Bolívia	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Brazília	m	m	m	m	m	m
Chile	ált	m	ált	m	m	ált
Kolumbia	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Costa Rica	ált	ált	ált	ált	ált	m
Dominikai Köztársaság	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Ecuador	m	m	m	m	m	ált

Guatemala	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Jamaica	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Mexikó	m	m	m	m	m	ált
Nicaragua	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Panama	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Paraguay	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Peru	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Uruguay	m	m	m	m	m	m
Venezuela	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Közel-Kelet és Észak-Afrika régió						
Algéria	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Bahrein	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Egyiptom	m	m	m	m	m	-
Izrael	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Jordánia	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Kuwait	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Libanon	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Marokkó	ált	ált	ált	ált	ált	r
Szaúd-Arábia	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Észak-Amerika régió						
Kanada	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Amerikai Egyesült Államok	-	-	-	-	-	-
Dél-Ázsia régió						
India	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Pakisztán	m	m	m	m	m	-
Közép és Dél-Afrika régió						
Ghána	m	m	m	m	m	m
Kenya	m	m	ált	ált	ált	ált

Mauritius	ált	ált	ált	ált	ált	ált
Nigéria	m	ált	ált	ált	ált	ált
Dél-Afrika	m	m	ált	ált	ált	ált
Zimbabwe	m	ált	ált	ált	ált	ált

m: adómentességet, ált: az általános adómérték alkalmazását, kedv: a kedvezményes adómérték alkalmazását, n.a: az adott ingatlanügyletre az adott állam jogrendszerében nem vonatkoztatható jelleget jelöl.

Az Amerikai Egyesült Államok esetében tagállamonként eltérő szabályozással találkozhatunk, a vonatkozó adatokat ezért nem tartalmazza a táblázat.

A fenti táblázat értelmezése során áfa alatt az adott állam ennek megfelelő forgalmi adója (jellemzően GST) is megfelelően értendő.

Az egyes államok esetében természetesen számos részletszabály van az ingatlanügyletek vonatkozásában, amelynek bemutatására a fenti táblázat nem alkalmas, így teljes körűnek sem tekinthető. A táblázat célja ebből is kifolyólag az egyes főszabályok, illetve tendenciák szemléltetése az egyes államok szabályozása vonatkozásában.

3. számú melléklet

Az egyes épületek, építmények osztályozása az Építményjegyzékről szóló 9006/1999. (SK 5.) KSH közlemény szerint

1.	ÉPÜLETEK		
	11	LAKÓÉPÜLETEK	
	111	1110	Egylakásos épületek
	112		Két- és annál több lakásos épületek
		1121	Kétlakásos épületek
		1122	Három és annál több lakásos épületek
	113	1130	Közösségi lakóépületek
	12	NEM LAKÓÉPÜLETEK	
	121		Szállodák és szálló jellegű épületek
		1211	Szállodaépületek
		1212	Egyéb, rövid idejű tartózkodásra szolgáló épületek
	122	1220	Hivatali épületek
	123	1230	Nagy- és kiskereskedelmi épületek
	124		Közlekedési és hírközlési épületek
		1241	Közlekedési és hírközlési épületek, állomások, terminálok és kapcsolódó épületek
		1242	Garázsépületek
	125		Ipari épületek és raktárak
		1251	Ipari épületek
		1252	Tárolók, silók és raktárak
	126		Szórakoztató, közművelődési, oktatási és egészségügyi célú épületek
		1261	Szórakoztatásra, közművelődésre használt épületek
		1262	Közgyűjtemények
		1263	Iskolák, egyetemek és kutatóintézetek
		1264	Kórházi és egyéb egészségügyi ellátást nyújtó épületek
		1265	Sportcsarnokok
	127		Egyéb nem lakóépületek
		1271	Mezőgazdasági épületek
		1272	Istentiszteletre és vallásos tevékenységre használt épületek
		1273	Történelmi vagy védett műemlékek
		1274	Máshová nem sorolt egyéb épületek
2.	EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK		
	21	KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA	
	211		Utak
		2111	Országos utak
		2112	Helyi utak és utcák

	212		Vasutak
		2121	Országos vasutak
		2122	Városi vasutak
	213	2130	Repülőtéri futópályák
	214		Hidak, felüljárók, magas vezetésű autótutak, alagutak és aluljárók
		2141	Hidak, felüljárók, magas vezetésű autótutak
		2142	Alagutak és aluljárók
	215		Kikötők, víziutak, gátak és egyéb vízgazdálkodási létesítmények
		2151	Kikötők és hajózható csatornák
		2152	Gátak, árvízvédelmi töltések
		2153	Vízrendezési és vízhasznosítási művek, akvaduktok
22	CSŐVEZETÉKEK, TÁVKÖZLŐ- ÉS ELEKTROMOS HÁLÓZATOK ÉS MŰTÁRGYAIK		
	221		Távolsági csővezetékek, távközlő- és elektromos hálózatok és műtárgyaik
		2211	Távolsági kőolaj- és földgázvezetékek
		2212	Távolsági vízvezetékek
		2213	Távolsági távközlő hálózatok és műtárgyaik
		2214	Távolsági elektromos vezetékek
	222		Helyi (települési) csővezetékek, távközlő- és elektromos hálózatok és műtárgyaik
		2221	Helyi (települési) gázellátó vezetékek
		2222	Helyi (települési) vízellátó vezetékek
		2223	Helyi (települési) szennyvízszállító vezetékek
		2224	Helyi (települési) távközlő- és elektromos hálózatok
23	230		Komplex ipari létesítmények
		2301	Bányászati vagy egyéb kitermelő létesítmények
		2302	Erőművek
		2303	Vegyipari üzemi létesítmények
		2304	Máshová nem sorolt nehézipari üzemi létesítmények
24	EGYÉB, MÉG BE NEM SOROLT ÉPÍTMÉNYEK		
	241		Sport és üdülési célú építmények
		2411	Sportpályák
		2412	Egyéb sport és üdülési célú építmények
	242	2420	Máshová nem sorolt egyéb építmények

Az osztályozás szintjei:

- 2 főcsoport (1 számjegy),
- 6 csoport (2 számjegy),
- 20 alcsoport (3 számjegy),
- 46 építményszint (4 számjegy)

RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE

(alfabetikus sorrendben)

A jelen doktori értekezésben nagy kezdőbetűvel szereplő fogalmak, rövidítések – eltérő fogalommeghatározás hiányában – az alábbi jelentéstartalommal bírnak:

Áfa	általános forgalmi adó;
Áfa tv.	az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény;
Art.	az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény;
Ctv.	a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény.
Étv.	az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény;
GST	general sales tax vagy goods and services tax, amely egyes államokban (például: Ausztrália, Új-Zéland, Amerikai Egyesült Államok) az általános forgalmi adónak megfeleltethető adónak tekintendő;
Hatodik Irányelv	a tagállamok forgalmi adóra vonatkozó jogszabályainak összehangolásáról – közös hozzáadottértékadó-rendszer: egységes adóalap-megállapítás szócímű 77/388/EGK számú irányelv;
Héa	hozzáadottérték-adó;
Héa Irányelv	a Tanács 2006/112/EK irányelve a közös hozzáadottértékadó-rendszerről;
Héa vhr.	a Tanács közös hozzáadottértékadó-rendszerről szóló 2006/112/EK irányelv végrehajtási intézkedéseinek megállapításáról szóló 282/2011/EU tanácsi végrehajtási rendelete (amely tartalmazza a Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete szerinti módosításokat a 282/2011/EU végrehajtási rendeletnek a szolgáltatásnyújtás teljesítési helye tekintetében történő módosításáról);
Inyvtv.	az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény;
Itv.	az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény;
Kertv.	a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény;
Méptv.	a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény;

NAV	Nemzeti Adó- és Vámhivatal;
NGM	Nemzetgazdasági Minisztérium;
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development (Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet);
OTÉK	az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet;
PM	Pénzügyminisztérium;
Ptk.	a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
Régi Áfa tv.	az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény (amely 2007. december 31-ig volt hatályban);
Régi Inytv.	az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény;
Számviteli tv.	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
Szja tv.	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény;
Tao tv.	a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény; továbbá
TÉKA	a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet.

IRODALOMJEGYZÉK

(alfabetikus sorrendben)

FELHASZNÁLT SZAKKÖNYVEK, SZAKCIKKEK

1. Ad van DOESUM, Herman van KESTEREN: *Fundamentals of EU VAT Law*. Kluwer Law International B.V., 2016.
2. Állami Számvevőszék: *Az általános forgalmi adó csökkentés hatásai a fenntartható kifehérítés folyamatára*. Budapest, 2019. december
3. ANTRETTTER Erzsébet: Az ingatlanlízing áfa megfontolásai - II. rész. *Áfa kalauz*, 2024/11.
4. Assessment of the application and impact of the optional 'Reverse Charge Mechanism' within the EU VAT system, Final Report, 2014. november.
(https://ec.europa.eu/taxation_customs/sites/taxation/files/docs/body/kp_07_14_060_en.pdf)
5. Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtás teljesítési helyére vonatkozóan a héa tekintetében 2017-ben hatályba lépő uniós szabályok magyarázata (A Tanács 1042/2013/EU végrehajtási rendelete), Európai Unió, 2015.
6. BARTA Bence: Termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás elhatárolása az EU bírósági ítéletek tükrében. *Adó szaklap*, 2018/7.
7. BÉKÉS Balázs, HALÁSZ Zsolt: *Forgalmi adók és a vámjogi szabályozás alapjai*. Wolters Kluwer Kft., 2021.
8. Belföldi ingatlan harmadik országbeli vevő részére történő értékesítéséhez kapcsolódó ügyvédi szolgáltatás. *Adó szaklap*, 2024/5.
9. Ben TERRA, Julie KAJUS: *A Guide to the European VAT Directives 2007*. Volume 1, IBFD.
10. Ben TERRA, Julie KAJUS: *A Guide to the European VAT Directives 2021*. Volume 1, IBFD.
11. Ben TERRA: VAT in the EEC: The place of supply. *Common Market Law Review*, Kluwer Academic Publishers, 1989.
12. BODA Péter: Adóalanyként történő bejelentkezés és adatszolgáltatás az áfában - II. rész. *Áfa kalauz*, 2018/2.
13. BODA Péter: A tárgyi eszközöket érintő adólevonási problémák az áfában. *Áfa kalauz*, 2024/14.
14. BODA Péter: Az adó alapja az áfában - I. rész. *Áfa kalauz*, 2018/5.

15. BODA Péter: Az alanyi adómentességre vonatkozó különös szabályok az áfában. *Adó szaklap*, 2021/8-9.
16. BODA Péter: Az építőipar és az áfa - I. rész. *Adó szaklap*, 2021/14.
17. BODA Péter: Az építőipar és az áfa - II. rész. *Adó szaklap*, 2022/1-2.
18. BODA Péter: Az építőipari fordított adózás 2023. január 1-jétől hatályos változásaival kapcsolatos problémák az áfában – I. rész. *Áfa kalauz*, 2023/4.
19. BODA Péter: Bérbeadás az áfában. *Adó szaklap*, 2020/3.
20. BODA Péter: Bérelt ingatlanon végzett beruházások az áfában. *Áfa kalauz*, 2021/3.
21. BODA Péter: Ingatlan az áfában I. rész. *Áfa kalauz*, 2019/6.
22. BODA Péter: Ingatlan az áfában II. rész. *Áfa kalauz*, 2019/7-8.
23. BODA Péter: Ingatlanok beszerzését és átalakítását terhelő adó levonása az áfában. *Adó szaklap*, 2022/2.
24. BODA Péter: Szállásadással és vendéglátással kapcsolatos problémák az áfában – I. rész. *Adó szaklap*, 2022/3.
25. BODOR Mária Zsuzsanna: Az üzletág mint apport. *Gazdaság és Jog*, 2021/5.
26. BOTKA Erika: Üzletág-értékesítés számviteli és adózási összefüggései. *Számviteli tanácsadó*, 2020/12.
27. Christine PEACOCK: What does it take to make a house new? *Australian Tax Review*, 2021.
28. Court of Justice of the European Union, Fact sheet - The deduction of the value added tax, Research and Documentation Directorate
29. CSÁATALJAY Zsuzsanna (szerk.): *Nagy ÁFA kézikönyv I. Vezinfó Kiadó és Tanácsadó Kft.*, 2016. (CSÁATALJAY Zsuzsanna 2016b.)
30. CSÁATALJAY Zsuzsanna (szerk.): *Ingatlanok az áfa rendszerében*. Budapest, Vezinfó Kiadó és Tanácsadó Kft., 2016. (CSÁATALJAY Zsuzsanna 2016a.)
31. CSÁATALJAY Zsuzsanna (szerk.): *Ingatlanok és építőipari ügyletek ÁFA-ja és számlázása*, Budapest, Vezinfó Kiadó és Tanácsadó Kft., 2024. (CSÁATALJAY Zsuzsanna 2024)
32. CSEHI Zoltán (szerk.): *2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja*. Budapest, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., 2021.
33. Dagmar HALABRINOVÁ, Karel BRYCHTA: Taxonomy of EU Member States from the View of VAT Imposed on Immovable Property (year 2017). *European Financial Systems 2017 - Proceedings of the 14th International Scientific Conference (Part 1)*

34. DARÁK Péter: A hozzáadottérték-adó (áfa) gyakorlata az európai adójog (az EUB esetjoga), valamint a nemzeti adójog (a magyar közigazgatási bírósági gyakorlat) kölcsönhatásában, *Európai Tükör*, 2019/3. 53. o.
35. DEÁK Dániel: Hungary: Does the Hungarian Local Trade Tax Fall within the substantive scope of DTC? M. LANG, P. PISTONE, J. SCHUCH, C. STARINGER, A. STORCK, L. de BOE, P. ESSERS, E. KEMMEREN, F. VANISTENDAEL (szerk.): *Tax Treaty Case Law Around the Globe*, Linde, 2011.
36. DEZSÉRI Kálmán: A csökkentett ÁFA-kulcsok és az ÁFA-szabályok felülvizsgálata az EU-ban. *Európai Tükör*, 2007/10.
37. Doris PRAMMER: Immovable property: where, why and how should it be taxed? A review of the literature and its implementation in Europe. *Public Sector Economics*, Vol. 44 No. 4, 2020.
38. Douglas LIMNELL: *The prohibition of deductions of input VAT relating to permanent dwellings - A standstill legislation in motion?* 2016.
39. ELTINGA – ELTEcon Ingatlanpiaci Kutatóközpont: *Az újlakás áfakulcs emelésének várható lakáspiaci hatásai*. Budapest, 2019. június 24.
40. Építési telek értékesítése alanyi adómentes adóalanyként. *Adó szaklap*, 2021/10.
41. ERCSEY Zsombor: *Az Szja- és az Áfa-szabályozás igazságossága a magyar adórendszerben*. Pécs, 2012.
42. ERDŐS Éva: *Az általános forgalmi adóztatás jogi alapjai és lehetséges fejlesztési irányai*. Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium Joggyakorlat-elemző Csoport összefoglaló vélemény. 2014.El. II.JGY.1/2.
43. ERDŐS Gabriella, ÖRY Tamás, VÁRADI Adrienn: *Az Európai Unió adójoga*, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2021.
44. Eveline RAMAEKERS: Classification of Objects by the European Court of Justice: Movable Immovables and Tangible Intangibles. *ELRev* 4, 2014.
45. FARKAS Alexandra, SZÁRAZ Tünde: *Adómentességek az áfa rendszerében*. Budapest, Wolters Kluwer Kft., 2016.
46. FARKAS Petra: A lakásértékesítést és -beszerzést érintő szabályok az áfában. *Adó szaklap*, 2020/11.
47. FARKAS Petra: A lízingügyletek kezelése az Áfa tv. rendszerében. *Adó szaklap*, 2021/9.
48. FARKAS Petra: Döntések az áfában - különös tekintettel az év végére. *Adó szaklap*, 2020/1-2.

49. FARKAS Petra: Építőipar az áfában I.: Ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások teljesítési helye. *Adó kalauz*, 2022/4.
50. FARKAS Petra: Építőipar az áfában II.: Építőipari szolgáltatások fordított adózása. *Adó szaklap*, 2022/6.
51. FARKAS Petra: Építőipar az áfában III.: Generálkivitelező általi ingatlanértékesítés. *Adó szaklap*, 2022/9.
52. FARKAS Petra: Ingyenes ügyletek az áfa rendszerében. *Adó szaklap*, 2021/8-9.
53. FARKAS Petra: Munkaerő-kölcsönzési szolgáltatás az áfa rendszerében. *Adó szaklap*, 2022/8-9.
54. FEJES Eszter, MAGONY Krisztina: *Magyarázat az általános forgalmi adóról*. Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2024.
55. FERGE Zsuzsa: *Szociálpolitika és társadalom*. Társadalompolitikai olvasókönyvek, 1991.
56. FISCHER Márta: *Eurolektusok, Az Európai Unió hatása a nyelvekre, különös tekintettel a jogi nyelvire*. Akadémiai Kiadó, 2023.
57. FÓNYINÉ KAZARECZKI Andrea, TOLNAI Ildikó: *Ingatlanjog I*. Wolters Kluwer Kft., 2016.
58. FÖLDI András, HAMZA Gábor: *A római jog története és intézményei*. Nemzeti Tankönyvkiadó Zrt., Tizenharmadik kiadás, 2008.
59. Figyelési időszak nyílt végű lízing esetén. *Adó szaklap*, 2021/3.
60. FRIVALDSZKY János: Jog és igazságosság a Caritas in veritate enciklikában, OROSZ András Lóránt, ÚJHÁZI Lóránd (szerk.): *Szerzetesi fogadalmak kánonjogi szempontból*. Budapest, L'Harmattan, 2012.
61. FÜLÖP György Imre: Állami szerepvállalás a lakástámogatási rendszer keretében megvalósuló otthonteremtésben. *Studia Iuvenum Iurispritorum* - 9. sz., 2018.
62. GÁRDOS Péter, VÉKÁS Lajos (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez*.
63. HADI László (szerk.): *Az új adójog magyarázata 2009*. Budapest, HVG-ORAC, 2009.
64. HALÁSZ Zsolt, SZABÓ Ildikó, VARGA Erzsébet: *Adótan és adóeljárási szabályrendszer*. Wolters Kluwer Hungary Kft., 2021.
65. Hansjörg BLÖCHLIGER: Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1205, OECD Publishing, Paris, 2015.
66. HARNOS László: *A lakásárakat befolyásoló tényezők, különös tekintettel a településfejlesztési döntésekre Sopron példáján*. Sopron, 2019.
67. HORVÁTH Dávid: A szolgáltatások teljesítési helye. *Áfa kalauz*, 2022/7-8.

68. HORVÁTH Dávid: Alanyi adómentesség a közösségi ítéletek tükrében. *Áfa kalauz*, 2020/7-8.
69. HORVÁTH Dávid: Az ingatlan-bérbeadás szabályai - I. rész, *Adó szaklap*, 2022/11.
70. HORVÁTH Dávid: Az üzletág-átruházás. *Áfa kalauz*, 2019/7-8.
71. HORVÁTH Dávid: *Ingatlanok és közlekedési eszközök szerepe az áfában*. Budapest, Wolters Kluwer Kft., 2016.
72. HORVÁTH Dávid: Magyar vonatkozású ügyek a közösségi esetjogban, *Áfa kalauz*, 2020/11.
73. Ingatlan és benne lévő ingóságok együttes értékesítése. *Adó szaklap*, 2022/10.
74. JANCSA-PÉK Judit: Új szabályok az ingatlanokhoz kapcsolódó szolgáltatások áfa kezelésében - II. rész az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások. *Áfa kalauz*, 2017/4.
75. Javaslat A Tanács Irányelve a 2006/112/EK irányelvnek a digitális korhoz igazodó héaszabályok tekintetében történő módosításáról. COM(2022) 701 final
76. KÁLLAY István: *Történelem segédtudományai*. Eötvös Loránd Tudományegyetem, 1986.
77. KÁRTYÁS Gábor, PETROVICS Zoltán, TAKÁCS Gábor: *Nagykommentár a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvényhez*. Budapest, Wolters Kluwer Hungary Kft., 2023.
78. KAMPLER Béla: Alanyi ÁFA-mentességet választók az ÁFA rendszerében, GELLÉN Klára (szerk.) *Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században*, 4., Jurisperitus Kiadó, 2023. 55-75.
79. KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet: Adóköteles ingatlan-bérbeadás az általános forgalmi adó rendszerében. *Adó szaklap*, 2022/14.
80. KELEMENNÉ GÖRÖG Andrea Erzsébet: Mikor nem járhat el alanyi adómentes minőségében az adóalany? *Adó szaklap*, 2024/1-2.
81. KISS Máté, KOTÁNCZI Zsófia - PALOTAI Kinga: Az üzletág-átruházás az általános forgalmi adózás rendszerében. *Adó szaklap*, 2021/11.
82. KOLOSVÁRY Bálint: A tulajdonjog. Szladits Károly: *Magyar magánjog*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 1942.
83. KOVÁCS-KOZMA Zsuzsanna: Apport az áfában. *Adó szaklap*, 2018/7.
84. KOVÁCS-KOZMA Zsuzsanna: Lakóingatlanok értékesítése az áfa rendszerében. *Adó szaklap*, 2018/8-9.
85. LAKNER Zoltán: *Szociálpolitika*. Szent István Társulat, Budapest, 2012.
86. Lambertus József - Harkai Réka - Németh Nóra: Szálláshely-szolgáltatás. *Adó szaklap*, 2018/12-13.

87. Liam EBRILL, Michael KEEN, Victoria J. PERRY: *The Modern VAT*. International Monetary Fund, 2001.
88. MÁDI László: Egy kívánatos és reális lakáspolitikai körvonalai Magyarországon 2017-ben. *Acta Wekerleensis*, 2017/1.
89. MAGONY Krisztina: Áfa a digitális korban - Egyetlen áfa regisztráció I. rész. *Áfa kalauz*, 2025/2.
90. MAGONY Krisztina: Az általános forgalmi adózás területét érintő 2024 évközi és azt követő változások. *Áfa kalauz*, 2023/12.
91. Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci jelentés, 2019. november
<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2019-november>
92. MARTON Géza: *A római magánjog elemeinek tankönyve: intézmények*. Budapest, Tankönyvkiadó, 1963.
93. Marton VARJU: Case law note: The Right to VAT Deduction and the ECJ: Towards Neutral and Efficient Taxation in the Single Market? In: *Intertax* Volume 47, Issue 3, 2019.
94. MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Budapest, Osiris Kiadó, 2007.
95. MOLNÁR Péter: Mi az apport? *Adó online*, 2019. március.
96. Munkásszálló biztosításának adómértéke. *Adó szaklap*, 2019/6.
97. OECD (2022), Housing Taxation in OECD Countries, OECD Tax Policy Studies, No. 29, OECD Publishing, Paris
98. ÖSTÖR Tünde: Az adóalap utólagos csökkentése. *Adó szaklap*, 2018/10.
99. PARDAVI László: Jogi és informatikai eszközök az áfa-visszaélések megakadályozására. *IAS*, 2020/4.
100. Proposal for a sixth Council Directive on the harmonization of legislation of Member States concerning turnover taxes - Common system of value added tax: uniform basis of assessment
101. Robert CONRAD, Anca GROZAV: *Real Property and VAT*. Richard Krever (szerk.): VAT in Africa. Pretoria University Law Press, 2008.
102. Robert CONRAD: Comments on VAT and Housing. *Tax Law Review*, Vol 63.
103. RÁKOSA Melinda: Apport és áfa. *Adó szaklap*, 2021/5.
104. RÁKOSA Melinda: Áfa a digitális korban – az Európai Bizottság új adócsomagja. *Adó szaklap*, 2023/2.
105. RÁKOSA Melinda: Különös adó-visszatérítés az áfában, *Áfa kalauz*, 2020/3.

106. RÁKOSA Melinda: Üzletág-átruházás a forgalmi adózásban. *Áfa kalauz*, 2021/5.
107. RÁKOSA Melinda: Továbbszámlázás az áfában. *Adó szaklap*, 2019/8-9.
108. Rebecca MILLAR: VAT and Immovable Property: Full Taxation Models and the Treatment of Capital Gains on Owner-Occupied Residences. *Legal Studies Research Paper*, No. 13/50, Sydney Law School.
109. Rita de la FERIA, Richard KREVER: Ending VAT exemptions: Towards a Post-Modern VAT. Wolters Kluwer, 2013.
110. Robert F. VAN BREDERODE: *Immovable Property under VAT: A Comparative Global Analysis*. Kluwer Law International B.V., 2011.
111. RUSZTHY-HORVÁTH Flóra: Ingyenes ügyletek a bírósági gyakorlat tükrében. *Áfa kalauz*, 2020/4.
112. Satya PODDAR: Taxation of Housing Under a VAT. *Tax Law Review*, Vol 63.
113. SEMJÉN András: *Adózás és szociálpolitika*. Szociálpolitikai Értesítő, 1992/1-2., 5-6. o.
114. SERÁK István: Átkelők a dolog-fogalom határain - a jogirodalom szemszögéből. *IAS*, 2007/4.
115. Sijbren CNOSSEN, VAT Treatment of Immovable Property, In: V. THURONYI, *Tax Law Design and Drafting* Ch. 7, IMF, 1996.
116. Sijbren CNOSSEN: A hozzáadottérték-adóra való áttérés társadalmi, gazdasági és politikai vonatkozásai. *Szociálpolitikai Értesítő*, 1993/1-2.
117. Sijbren CNOSSEN: A Proposal to Improve the VAT Treatment of Housing in the European Union. *Fiscal Studies*, Vol 32.
118. Sijbren CNOSSEN: *Improving the VAT treatment of exempt immovable property in the European Union*. Oxford University Centre For Business Taxation, WP 10/19.
119. Sijbren CNOSSEN: *VAT Treatment of Immovable Property*. In: V. THURONYI, *Tax Law Design and Drafting*, Ch. 7, IMF, 1996.
120. SIKE Olga (szerk.): *Az általános forgalmi adóról szóló törvény egységes szerkezetben magyarázatokkal 2012*. Saldo, Budapest, 2012.
121. SÓLYOM Borbála: Az általános forgalmi adózás egyes kérdései az Európai Unióban, különös tekintettel az adóelkerülés és az adócsalás elleni harc témaköreire. Doktori értekezés. Budapest, Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar Doktori Iskola, 2013.
122. Study on the application of Value Added Tax to the property sector, Directorate General Taxation and Customs Union, European Commission, 1996.
123. SZENTE Mónika: Adólevonási jog tárgyi eszközök esetén. *Adó szaklap*, 2021/11.

124. SZENTE Mónika: Az adólevonási tilalmak és az azok alóli kivételek. *Adó szaklap*, 2022/11.
125. SZENTE Mónika: Az időszakos elszámolású ügyletekre vonatkozó áfaszabályok. *Adó szaklap*, 2019/7.
126. SZENTE Mónika: Helyezkedjünk - az állandó telephely az áfában. *Áfa kalauz* 2024/9.
127. SZENTE Mónika: Ingatlanhoz kapcsolódó termékértékesítések és szolgáltatások teljesítési helye – I. rész. *Adó szaklap*, 2021/7.
128. SZENTE Mónika: Ingatlanhoz kapcsolódó termékértékesítések és szolgáltatások teljesítési helye - II. rész. *Adó szaklap*, 2021/8-9.
129. SZLIFKA Gábor: *A hozzáadottérték-adó jelene és jövője Európában*. Budapest, 2019.
130. SZUROMI Szabolcs Anzelm O.Praem.: *Egyházjogi metodológia*. Szent István Társulat, Budapest 2011.
131. Thomas ECKER: *A VAT/GST Model Convention. Tax Treaties as Solution for Value Added Tax and Goods and Services Tax Double Taxation*. IBFD, 2013.
132. UJVÁRI Katalin: A lízing áfajogi kérdései. *Adó szaklap*, 2020/14.
133. UJVÁRI Katalin: Választási lehetőségek és értékhatárok átlépése az áfában. *Adó szaklap*, 2021/14.
134. VÁN Bálint, OLÁH Dániel: *Szerepel-e az áfacsökkentés az étlapon? A 2016. és 2017. évi magyarországi áfacsökkentések árhatásai*. Pénzügyi Szemle, 2018/3.
135. VÁRADI Adrienn: A közhatalmi tevékenység az áfában. *Adó szaklap*, 2021/10.
136. VÁRADI Adrienn: Az adólevonási jog az áfában. *Adó szaklap*, 2022/4.
137. VAT rates applied in the Member States of the European Union, Situation at 1st January 2021, European Commission

A jelen doktori értekezésben foglalt egyes szakirodalmi források (így különösen Adó szaklap, Áfa kalauz) esetében a vonatkozó lábjegyzeti hivatkozásokon az oldalszám nem került feltüntetésre, csak a fejezetszám (amennyiben elérhető volt ilyen), figyelemmel arra a körülményre, hogy e forrásokat az online elérhető, oldalszámot nem tartalmazó változatok (különösen Complex Jogtár, Jogkódex, Magyar Elektronikus Referenciamű Szolgáltatás) alapján tüntettem fel.

FELHASZNÁLT BÍRÓSÁGI DÖNTÉSEK**Európai Bíróság döntései**

1. C-472/03. sz. ügy Arthur Andersen [ECLI:EU:C:2005:135]
2. C-161/14. sz. ügy Európai Bizottság kontra Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királysága [ECLI:EU:C:2015:355]
3. C-428/02. sz. ügy Fonden Marselisborg Lystbådehavn [ECLI:EU:C:2005:126]
4. C-320/88. sz. ügy Shipping and Forwarding Enterprise Safe [ECLI:EU:C:1990:61]
5. C-25/03. sz. ügy HE [ECLI:EU:C:2005:241]
6. C-88/09. sz. ügy Graphic Procédé [ECLI:EU:C:2010:76]
7. C-532/11. sz. ügy Leichenich [ECLI:EU:C:2012:720]
8. C-315/00. sz. ügy Rudolf Maierhofer [ECLI:EU:C:2003:23]
9. C-564/15. sz. ügy Farkas Tibor [ECLI:EU:C:2016:864]
10. C-71/18. sz. ügy KPC Herning [ECLI:EU:C:2019:660]
11. C-543/11. sz. ügy Woningstichting Maasdriel [ECLI:EU:C:2013:20]
12. C-461/08. sz. ügy Don Bosco Onroerend Goed BV [ECLI:EU:C:2009:722]
13. C-71/18. sz. ügy KPC Herning [ECLI:EU:C:2019:660] 10. pont
14. C-326/11. sz. ügy J. J. Komen en Zonen Beheer Heerhugowaard [ECLI:EU:C:2012:461]
15. C-78/12. sz. ügy Evita-K EOOD [ECLI:EU:C:2013:486] 32-33. pontjai
16. C-118/11. Eon Aset Menidjmont OOD [ECLI:EU:C:2012:97]
17. C-164/16. sz. ügy Mercedes-Benz Financial Services UK Ltd. [ECLI:EU:C:2017:734]
18. C-528/19. sz. ügy Mitteldeutsche Hartstein-Industrie AG [ECLI:EU:C:2020:712]
19. C-444/10. sz. ügy Schriever [ECLI:EU:C:2011:724]
20. C-17/18. sz. ügy Mailat [ECLI:EU:C:2018:1038]
21. C-90/02. sz. ügy Gerhard Bockemühl [ECLI:EU:C:2004:206]
22. C-95/07 és C-96/07. sz. egyesített ügyek Ecotrade SpA - Agenzia delle Entrate [EU:C:2008:267]
23. C-146/05. sz. ügy Albert Collée [EU:C:2007:12]
24. C-590/13. sz. ügy Idexx Laboratories Italia Srl [EU:C:2014:2429]
25. C-392/09. sz. ügy Uszodaépítő Kft. [EU:C:2010:569]
26. C-424/12. sz. ügy SC Fatorie SRL [EU:C:2014:50].
27. C-691/17. sz. ügy PORR Építési Kft. [EU:C:2019:327]
28. C-270-09. sz. ügy MacDonald Resorts [ECLI:EU:C:2010:780]
29. C-326/99. sz. ügy Stichting "Goed Wonen" [ECLI:EU:C:2001:506]

30. C-108/99. sz. ügy Cantor Fitzgerald International [ECLI:EU:C:2001:526]
31. C-55/14. sz. ügy Régie communale autonome du stade Luc Varenne [ECLI:EU:C:2015:29]
32. C-278/18. sz. ügy Sequeira Mesquita [ECLI:EU:C:2019:160]
33. C-215/19. sz. ügy Veronsaajien oikeudenvallontayksikkö [ECLI:EU:C:2020:518]
34. C-346/95. sz. ügy Elisabeth Blasi [ECLI:EU:C:1998:51]
35. C-572/07. sz. ügy RLRE Tellmer Property [ECLI:EU:C:2009:365]
36. C-392/11. sz. ügy Field Fisher Waterhouse [ECLI:EU:C:2012:597]
37. C-270-09. sz. ügy MacDonald Resorts [ECLI:EU:C:2010:780]
38. C-268/83. sz. ügy Rompelman [ECLI:EU:C:1985:74]
39. C-140/17. sz. ügy Gmina Ryjewo [ECLI:EU:C:2018:273]
40. C-74/08. sz. ügy PARAT Automotive Cabrio [ECLI:EU:C:2009:261]
41. C-16/93. sz. ügy Tolsma [ECLI:EU:C:1994:80]
42. C-2015/94. sz. ügy Mohr [ECLI:EU:C:1996:72]
43. C-40/09. sz. ügy Astra-Zeneca UK Ltd. [ECLI:EU:C:2010:450]
44. C-37/08. sz. ügy RCI Europe [ECLI:EU:C:2009:507]
45. C-260/95. sz. ügy DFDS A/S. [ECLI:EU:C:1997:77]
46. C-605/12. sz. ügy Welmory sp. z o.o. [ECLI:EU:C:2014:2298]
47. C-333/20. sz. ügy Berlin Chemie A. Menarini [ECLI:EU:C:2022:291]
48. C-190/95. sz. ügy ARO Lease [ECLI:EU:C:1997:374]
49. ¹ C-931/19. sz. ügy Titanium kontra Finanzamt Österreich [ECLI:EU:C:2021:446]
50. C-80/11. és C-142/11. sz. egyesített ügyek Mahagében-Dávid [ECLI:EU:C:2012:373]
51. C-324/11. sz. ügy Tóth [ECLI:EU:C:2012:549]

Hazai bíróságok, illetve az Alkotmánybíróság döntései

1. Kúria Kfv.I.35.178/2005/4.
2. Kúria Kfv.35.425/2011/4.
3. Kfv.V.35.812/2011/10.
4. Kúria Kfv.I.35.185/2014/9.
5. Kúria Kfv.III.35.177/2015/4.
6. Kúria Kfv.I.35.668/2015/6.
7. Kúria Kfv.I.35.012/2015/6.
8. Kúria Kfv.I.35.118/2016/8.
9. Kúria Kfv.V.35.293/2016/12.

10. Kúria Kfv.35293/2016/12.
11. Kúria Kfv.35.074/2017/8.
12. Kúria Kfv.35015/2018/5.
13. Kúria Kfv.35.364/2018/6.
14. Kúria Kfv.I.35.140/2021/8.
15. 59/1991. (XI. 19.) AB határozat
16. 34/1994. (VI. 24.) AB határozat

FELHASZNÁLT HATÓSÁGI ÉRTELMEZÉSEK, ÁLLÁSFOGLALÁSOK (ADÓZÁSI KÉRDÉSEK, SZÁMVITELI KÉRDÉSEK, ADÓHATÓSÁGI TÁJÉKOZTATÁSOK)

1. 16/2022. Számviteli kérdés *[Az Áfa tv. 82. § (2) bekezdése, 259. § 12. és 13/A. pontja, 3. számú melléklet I. rész 50-51. pontja.]*
2. 2007/20. Adózási kérdés - zárt végű lízingszerződés megszűnése, zárt végű lízing átvállalása *[PM Forgalmi adók, vám és jövedéki főosztály 18898/1/2006. - Adójogi főosztály 8990312569; AEÉ 2007/2.]*
3. 2008/103. Adózási kérdés - a zárt végű lízingügylet során alkalmazott devizaárfolyammal kapcsolatos egyes áfa-kérdések *[PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki főosztály 17070/1/2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 4006875310; AEÉ 2008/13-14.]*
4. 2008/45. Adózási kérdés - az adóhatósági végrehajtási eljárás során történő értékesítések áfa-rendszerbeli kezelése. *[PM Forgalmi adók, Vám és jövedéki főosztály 5019/1/2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 1559455644; AEÉ 2008/6.]*
5. 2008/64. Adózási kérdés - új lakóingatlan fogalmának értelmezése *[PM Forgalmi adók vám és jövedéki főosztály 3734/1/2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 1559727851/2007.; AEÉ 2008/8.]*
6. 2009/44. Adózási kérdés - az ingatlan bérbeadásra vonatkozó adókötelezettség választása és az alanyi adómentesség *[PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki főosztály 4724/1/2009. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 4007688300; AEÉ 2009/8.]*
7. 2012/42. Adózási kérdés - az ingatlan értékesítésére, illetve bérbeadására vonatkozóan áfakötelessé tételt választó adóalanyok ezen státuszának az interneten történő adóhatósági közzététele *[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; AVÉ 2012/6.]*
8. 2013/4. Adózási kérdés - az ingatlan értékesítésre, bérbeadásra adókötelezettséget választott adóalany kijelentkezési lehetőségei az öt éves kötöttség elteltével *[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; AVÉ 2013/1.]*
9. 2015/66. Adózási kérdés - víziközmű eszközök bérbeadásának áfája. *[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 5166451374/2015, NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály 37573-2/2015; AVÉ 2015/11.]*

10. 2016/1. Adózási kérdés - tájékoztató az időszakos elszámolású ügyletekre vonatkozó szabályozás változásáról. *[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; AVÉ 2016/1.]*
11. 2016/13. Adózási kérdés - tájékoztató az 5%-os adómérték alá tartozó lakóingatlan-értékesítésekről *[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2216953983/2016. - NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/5014-1/2016.; AVÉ 2016/2.]*
12. 2016/23. Adózási kérdés - ingatlan értékesítés, bérbeadás adókötelessé tételére irányuló választás bejelentése *[NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály 8813-1/2016., NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2216964729.; AVÉ 2016/3.]*
13. 2016/33. Adózási kérdés - kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást online foglalási rendszeren keresztül nyújtó adóalanyok adózására vonatkozó legfontosabb tudnivalók. *[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; AVÉ 2016/5.]*
14. 2016/41. Adózási kérdés - lakóingatlanokra vonatkozó kedvezményes adómérték alkalmazhatósága saját rezsiz beruházás esetén *[Nemzetgazdasági Minisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/17759-1/2016 - NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 5168111201; AVÉ 2016/6-7.]*
15. 2016/68. Adózási kérdés - az időszakos elszámolású ügyletről kiállított, az adóalapot és az adó összegét külföldi pénznemben tartalmazó számla korrekciója során alkalmazandó forintárfolyam *[Nemzetgazdasági Minisztérium NGM/30204/2016. Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály, Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2216932177/2016. Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; AVÉ 2016/11.]*
16. 2016/70. Adózási kérdés - az építési telek megközelíthetőségének kérdései az Áfa tv.-ben szereplő meghatározás szempontjából *[Nemzetgazdasági Minisztérium NGM/33750/2016 Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály, Nemzeti Adó- és Vámhivatal 5167740617 Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; AVÉ 2016/11.]*
17. 2016/80. Adózási kérdés - a sorozatjelleg értelmezése a megosztásra nem kerülő ingatlanok tulajdonrészenként történő értékesítése esetén *[Nemzetgazdasági Minisztérium NGM/35689/2016. Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály, Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2217768856/2016. Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály; AVÉ 2016/12.]*
18. 2016/87. Adózási kérdés - halgazdálkodásra jogosult területi jegyének általános forgalmi adózásbeli megítélése *[Nemzetgazdasági Minisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/36495/2016. - NAV KI Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 3156708471/2016.; AVÉ 2016/13-14.]*
19. 2017/33. Adózási kérdés - bérvadászati szolgáltatás, trófea értékesítés áfarendszerbeli megítélése *[NGM Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály NGM/24403-1/2017 - NAV Központi Irányítás Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 3156716810/2017; AVÉ 2017/9.]*
20. 2019/36. Adózási kérdés - biztonsági és egészségvédelmi koordinátori tevékenység teljesítési helye *[NAV KI Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály UTF-4075/2019;*

Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztálya PM/23924/2019; AVÉ 2019/10.]

21. 2021/1. Adózási kérdés - az új lakások, lakóingatlanok értékesítésének adómértéke *[Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztálya PM/2760-1/2021. - NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 2507379415/2021.]*
22. 2021/8. sz. Adózási kérdés - a rozsdáövezeti lakások értékesítésének adómértéke *[Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztálya PM/17004-1/2020. - NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 6070379872]*
23. 2022/9. Adózási kérdés - az új lakások, lakóingatlanok adómértékéről szóló 2021/1. Adózási kérdés kiegészítése, valamint az új ingatlanok körének bővülése *[Pénzügyminisztérium Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztálya PM/14862/2022., NAV KI Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 9356050553/2022.]*
24. 45/2008. Adózási kérdés - az adóhatósági végrehajtási eljárás során történő értékesítések áfa-rendszerbeli kezelése *[PM Forgalmi adók, Vám és jövedéki főosztály 5019/1/ 2008. - APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási főosztály 1559455644]*
25. 57/2014. Adózási kérdés - *[Nemzetgazdasági Minisztérium NGM/14284-3/2014. Fogyasztási és Forgalmi Adók Főosztály, Nemzeti Adó- és Vámhivatal 3156685077 Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály]*
26. NAV tájékoztató a felszámolás alatt álló vállalkozások ügyleteinek fordított adózás alá tartozásáról
27. NAV tájékoztató az ingatlanértékesítés Áfa törvény szerinti teljesítési időpontjáról. *[AVÉ 2011/7.]*

FELHASZNÁLT INTERNETES ADATBÁZISOK, PLATFORMOK

1. Academia.edu
<https://www.academia.edu/>
2. Adó Online
<https://ado.hu/>
3. Adózóna
<https://adozona.hu/>
4. Az Európai Unió Bíróságának honlapja (InfoCuria)
<https://curia.europa.eu/juris/recherche.jsf?language=hu#>
5. Az Európai Bizottság honlapja
https://commission.europa.eu/index_hu
6. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal honlapja

<https://nav.gov.hu/>

7. Bírósági Határozatok Gyűjteménye
<https://birosag.hu/ugyfeleknek/birosagi-hatarozatok-gyujtemenye>
8. BRILL Foreign Law Guide
<https://referenceworks.brill.com/display/db/flg>
9. Central and Eastern European Online Library
<https://www.ceeol.com/>
10. IBFD Tax Research Platform
<https://research.ibfd.org/>
11. Magyar Elektronikus Referenciamű Szolgáltatás (MeRSZ)
<https://mersz.hu/>
12. OECD iLibrary
<https://www.oecd-ilibrary.org/>
13. ORAC Kiadó Jogkódex
https://orac.hu/jogkodex_csoport
14. Taylor & Francis Online
<https://www.tandfonline.com/>
15. Wolters Kluwer Hungary Complex Jogtár
<https://uj.jogtar.hu/>

ÁBRÁK JEGYZÉKE

1. A lakásárindexek alakulásának összefoglalása 2010-től kezdődően
2. A lakóépületekre kiadott energetikai tanúsítványok darabszáma és a vonatkozó besorolások összegzése 2016 és 2020 között
3. Az átadott új építésű lakások száma elhelyezkedés és építető szerinti bontásban 2007 és 2024 között
4. Az egyes ingatlantípusok fogalmi elemeinek és ismérveinek összefoglalása
5. Az egyes ingatlanértékesítési tényállások adókövetkezményeinek összegzése
6. Az ingatlannal kapcsolatos adólevonási szabályok összefoglalása

**PÁZMÁNY**Pázmány Péter Katolikus Egyetem
Jog- és Államtudományi Kar**Jog- és Államtudományi Doktori
Iskola**Intézményi azonosító: FI79633
1088 Budapest, Szentkirályi utca 28.**Nyilatkozat**

(bele kell fűzni a doktori értekezésbe)

Alulírott dr. Butor Gábor, neptun kód: A54JAT, ezennel kijelentem, hogy a doktori fokozat megszerzése céljából benyújtott értekezésem kizárólag saját, önálló munkám eredménye. A benne található – másoktól származó – nyilvánosságra hozott vagy közzé nem tett gondolatok és adatok eredeti leőhelyét a hivatkozásokban (lábjegyzetekben), az irodalomjegyzékben, illetve a felhasznált források között hiánytalanul feltüntettem.

Kijelentem továbbá, hogy a benyújtott értekezéssel azonos tartalmú értekezést más egyetemen nem nyújtottam be tudományos fokozat megszerzése céljából.

E kijelentésemet büntetőjogi felelősségem tudatában tettem.

Budapest, 2025. március 14.

aláírás