

Jog- és államtudomány

BUTOR GÁBOR*

A beépített ingatlanok meghatározásának kérdései az általános forgalmi adó szabályozásában

Definition of Built-in Immovable Property in Value Added Tax Regulations

ABSZTRAKT

Az ingatlanok sajátos jogi és gazdasági szerepet töltenek be. E szerep ahhoz vezet, hogy az ingatlanügyletekre irányadó szabályozás nemcsak speciális, hanem egyúttal összetett is. Ezzel a következtetéssel ért egyet a neves professzor, Charles E. McLure, Jr., aki szerint az ingatlanhoz kapcsolatos ügyletek általános forgalmi adó szempontú kezelése az egyik legösszetettebb kérdés az adózás területén. Az ingatlant érintő ügyletek egyik köre (az építési telek, valamint az ún. új beépített ingatlan értékesítése) adóköteles és egyenes adózás alá tartozik, míg számos ingatlant érintő ügylet a fordított adózás alá tartozik, továbbá bizonyos ügyletek adómentesnek minősülnek (ezen utóbbi két kategóriába az építési teleknek nem minősülő beépítetlen ingatlanok, valamint az ún. régi beépített ingatlanok tartozhatnak). A beépített ingatlanok körébe tartozó lakóingatlanokra további sajátos szabályok vonatkoznak, különösen az adólevonási jog gyakorlása, valamint az 5%-os kedvezményes adómérték alkalmazhatósága tekintetében. A jelen tanulmányban a beépített ingatlanok körének meghatározásával – mint egyik legfontosabb minősítési kérdéssel – kapcsolatos megfontolásokkal foglalkozom.

Kulcsszavak: általános forgalmi adó, áfa, ingatlan, beépített ingatlan, új ingatlan

ABSTRACT

Immovable properties have a specific legal and economic role. The specific role of immovable properties means that the rules governing real estate transactions are not only specific but also complex. This conclusion is shared by the renowned professor Charles E. McLure, jr. who argues

* Dr. Butor Gábor, PhD-hallgató, Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kar. E-mail: gabor.butor@btpartners.hu. ORCID: 0009-0001-5479-2387. A kézirat lezárásának időpontja: 2024. november 30.

that the treatment of real estate transactions from a VAT perspective is one of the most complex issues in the field of taxation. One category of transactions involving real estate (the sale of building land and the so-called new built-up property) is taxable and subject to direct taxation, while many transactions involving real estate are subject to reverse charge and certain transactions are exempt from tax (the latter two categories may include unbuilt real estate that is not considered building land and so-called old built-up real estate). Residential immovable property which is built up is subject to further specific rules, in particular as regards the exercise of the right of deduction and the applicability of the reduced rate of 5%. In this paper I deal with considerations related to the definition of built-in properties as one of the most important qualification issues.

Keywords: value added tax, VAT, immovable property, built-in immovable property, new immovable property

Az ingatlanok sajátos jogi és gazdasági szerepet töltenek be. 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 tölthetnek be, azt eredményezve, hogy időről időre változóan a termeléshez, illetve a fogyasztáshoz kapcsolódnak, ezáltal adott esetben különböző gazdasági tevékenységek megvalósulását szolgálhatják (például egy épület szolgálhat kezdetben irodaként, majd átalakítása folytán akár szállodaként, míg egy telek lehet beépített vagy beépítetlen – illetve ezen minősítések ugyanazon telek tekintetében váltakozhatnak is). Mindemellett, szinte valamennyi vállalkozás érintett a működése során valamely ingatlanhoz kapcsolódó ügylettel, legyen szó akár a székhelyül szolgáló irodahelyiség bérbévevételéről 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

Széles körű az egyetértés abban a tekintetben, hogy az általános forgalmi adó – elsősorban az általános forgalmi adóztatás alapkövének tekinthető adósemlegeség 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.² Az egyes, főszabályhoz képest kivételt jelentő adómentességek pedig szűk körben alkalmazandók,³ mivel sértik az általános forgalmi adó logikáját és funkció-

¹ OECD: *Housing Taxation in OECD Countries*. OECD Tax Policy Studies, OECD Publishing, Paris. 2022/29.

² CNOSSEN, Sijbren: *Improving the VAT Treatment of Exempt Immovable Property in the European Union*. Oxford University Centre For Business Taxation, 2010. WP 10/19.

³ C-472/03. sz., *Arthur Andersen ügyben* 2021. március 25-én hozott ítélet (ECLI:EU:C:2005:135).

nalitását.⁴ Az említett 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).⁵ 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 minden esetben érzékeny terület, a reformokat számos társadalmi, illetve politikai körülmény befolyásolja.⁶

Az ingatlanok sajátos szerepe ahhoz vezet, hogy az ingatlanügyletekre irányadó szabályozás nemcsak speciális, hanem egyúttal összetett is.⁷ Ezzel a következtetéssel ért egyet a neves stanfordi professzor, Charles E. McLure, Jr.,⁸ aki szerint az ingatlannal kapcsolatos ügyletek általános forgalmi adó szempontú kezelése az egyik legösszetettebb kérdés az adózás területén.⁹ Az ingatlant érintő ügyletek egyik köre (az építési telek, valamint az ún. új beépített ingatlan értékesítése) adóköteles és az egyenes adózás alá tartozik, míg számos ingatlant érintő ügylet a fordított adózás alá tartozik, továbbá bizonyos ügyletek adómentesnek minősülnek (ezen utóbbi két kategóriába az építési teleknek nem minősülő beépítetlen ingatlanok, valamint az ún. régi beépített ingatlanok tartozhatnak). A beépített ingatlanok körébe tartozó lakóingatlanokra további sajátos szabályok vonatkoznak, különösen az adólevonási jog gyakorlása, valamint az 5%-os kedvezményes adómérték alkalmazhatósága tekintetében.

A szabályozás differenciáltságára figyelemmel abban az esetben, ha az ügylet tárgyát ingatlan képezi, 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. A jelen tanulmányban a beépített ingatlanok körének meghatározásával kapcsolatos kérdésekkel foglalkozom, az irányadó jogszabályi rendelkezések, a kapcsolódó szakirodalmi álláspontok, továbbá bírósági ítéletek alapulvételével.

⁴ EBRILL, Liam P.–KEEN, Michael–J. PERRY, Victoria: *The Modern VAT*. International Monetary Fund, 2001. (DOI: 10.5089/9781589060265.071).

⁵ PODDAR, Satya: Taxation of Housing Under a VAT. *Tax Law Review*, 2010/2.

⁶ BLÖCHLIGER, Hansjörg: *Reforming the Tax on Immovable Property: Taking Care of the Unloved*. OECD Economics Department Working Papers, No. 1205, OECD Publishing, Paris, 2015/23. (DOI: 10.1787/5js30t-w0n7kg-en).

⁷ TERRA, Ben–KAJUS, Julie: *A Guide to the European VAT Directives. Introduction to European VAT 2007*. Vol. 1. IBFD, 2007.

⁸ CNOSSEN, Sijbren: VAT Treatment of Immovable Property. In: Thuronyi, Victor: *Tax Law Design and Drafting*. Vol. 1. Chapter 7. International Monetary Fund, 1996.

⁹ Az eredeti, angol nyelvű szöveg szerint: „Housing is one of the most difficult items to handle under a value-added tax.”

1. A beépített ingatlanok

Az ingatlan a föld térben és jogilag is körülhatárolt része, amely a maga fizikai valójában egyik helyről a másra 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 része lehet – mint ahogy jelentős mértékben a történelem folyamán része is volt – az állam bevételeinek (jellemzően kivetett földadó formájában). Telekként szolgálhat továbbá – lakóhelyként, székhelyként, telephelyként – magáncélokra, valamint gazdasági tevékenységet.¹⁰

A dologi jogot érintő források szerint a gyakorlat szempontjából a dolgok legfontosabb felosztását az ingó és az ingatlan közötti különbségtétel képezi.¹¹ Kolosváry úgy látta, hogy a dologi jogok szempontjából olyan nagy az eltérés e két dologtípus között, hogy „két külön intézmény-világra” osztják a dologi jogi szabályokat.¹² Mindazonáltal, az ingatlanoknak nincsen eleve adott fogalma. Ingatlannak azt tekintjük, amit a jogi szabályozás ingatlannak minősít.¹³ 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.).¹⁴ Marton Géza római jogon alapuló ingatlandefiníciója szerint ingatlan a telek (*praedium, fundus*) a földterületnek bizonyos körülhatárolt része (felfelé és lefelé, ameddig emberileg uralom alá vehető), értve ez alatt ennek alkotórészeit (az élő növényeket és építményeket) is.¹⁵ A jelenleg (még) hatályos polgári jogi szabályozásban ingatlanak azt tekintjük, amely az Inytv.¹⁶ 11–13. §-a önálló ingatlanak¹⁷ minősít. Mindemellett ingatlanak minősül az önálló ingatlannal együtt annak alkotórésze (a lábon álló termés, a még ki nem vágott fa, a telekre épített épület stb.) is.¹⁸ 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 ingatlanak minősültek.¹⁹

Mindezekből kifolyólag tehát azt láthatjuk, hogy az ingatlan jogi (és gazdasági) fogalma bár más és más jellemzőkre helyezte, illetve helyezi a hangsúlyt, mégis az

¹⁰ FÖNYINÉ KAZARECZKI Andrea–TOLNAI Ildikó: *Ingatlanjog I.* Wolters Kluwer, Budapest, 2016.

¹¹ SERÁK István: Átkelők a dolog-fogalom határain – a jogirodalom szemszögéből. *Iustum Aequum Salutare*, 2007/4. 215–233.

¹² KOLOSVÁRY Bálint: A tulajdonjog. In: Szladits Károly: *Magyar magánjog*. Budapest, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, 1942. 102–234.

¹³ MENYHÁRD: i. m., 61.

¹⁴ FÖLDI András–HAMZA Gábor: *A római jog története és intézményei*. Budapest, Nemzeti Tankönyvkiadó. Tizenharmadik kiadás, 2008.

¹⁵ MARTON Géza: *A római magánjog elemeinek tankönyve: intézmények*. Budapest, Tankönyvkiadó, 1963.

¹⁶ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.).

¹⁷ Az Inytv. 11–13. §-a alapján alapvetően önálló ingatlan földrészlet és a földrészleten kívül az épület, pince, föld alatti garázs és más építmény (ide nem értve a nyomvonal jellegű építményt).

¹⁸ MENYHÁRD: i. m., 62.

¹⁹ KOLOSVÁRY: i. m.

ingatlan fogalmának meghatározása lényegében azonos elemeket tartalmaz, illetve tartalmazott, amelyekből az következik, hogy az ingatlan alapvetően a telek és annak alkotórészei.

2. A beépítés alatt álló ingatlan körének meghatározása áfa szempontból

A beépített ingatlanok körét nem tekinthetjük homogénnek általános forgalmi adó szempontból. Megkülönböztetünk beépítés alatt álló (egyes forrásokban,²⁰ 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.

Az Áfa tv.²¹ 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 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 az európai uniós Héa irányelv vonatkozó cikkeivel,²² amelyek szerint az épületek, illetve épületrészek és a hozzátartozó telkek első használatbavétele előtti (*before first occupation*) léte képez önálló kategóriát. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a Héa irányelv nem tartalmazza a használatbavétel, illetve első használatbavétel fogalom meghatározását,²³ ezek pontos fogalmának kidolgozása, valamint értelmezése az Európai Bíróság gyakorlatára szerint az egyes tagállamok feladata.

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 épületen. Az e tekintetben kialakított Európai Bírósági gyakorlat szerint az a meghatározó a vizsgálandó objektív tényezők alapján, hogy a felek kinyilvánított szándéka milyen ingatlan értékesítésére, illetve megvásárlására vonatkozott.²⁴ 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

²⁰ Csátaljay Zsuzsanna (szerk.): *Ingatlanok az áfa rendszerében*. Budapest, Vezinfó Kiadó, 2016.

²¹ Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.).

²² A Tanács 2006/112/EK irányelve (2006. november 28.) a közös hozzáadottértékadó-rendszerről. HL L 347., 2006.12.11., 1–118. o. (a továbbiakban: Héa irányelv) 12. cikk (1) bekezdés a) pont.

²³ DOESUM, Ad van–KESTEREN, Herman van: *Fundamentals of EU VAT Law*. Kluwer Law International, 2016.

²⁴ C-326/11. sz. J. J. Komen en Zonen Beheer Heerhugowaard ügyben 2012. július 12-én hozott ítélet (ECLI:EU:C:2012:461).

(olyan ingatlanok, amelyek 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 ingatlanok.

A fent hivatkozott Európai Bíróság előtti ügy²⁵ tényállása szerint J. J. Komen tulajdonjogot szerzett egy bevásárlóközpontban található, üzlethelyiségeket magában foglaló ingatlanon. Az érintett ingatlanok egy új épületté történő átalakítása céljából már számos bontási munkálatot elvégeztek az eladó megbízásából és javára azt megelőzően, hogy J. J. Komen megvette volna az üzlethelyiségeket. A vételt követően 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 olyanoknak, mint amely épületátalakítás keretében az épület és a hozzá tartozó 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, amely napig egy adott ingatlan félkésznek minősül (használatbavételi engedély véglegessé válása vagy a hatósági bizonyítvány kiállítása). Annak kapcsán ugyanakkor nem szerepel a jogszabályszövegben egyértelmű iránymutatás, hogy egy ingatlan mely időponttól kezdődően minősül beépítés alatt álló ingatlanok. E tekintetben az irányadó hatósági álláspont²⁶ és a szakirodalomban²⁷ szereplő álláspont szerint az új rendeltetésre vonatkozó építési engedély kiadásának és az építési munkálatok tényleges megkezdésének időpontja bír relevanciával, azaz, ha az építési

²⁵ C-326/11. sz. ügy.

²⁶ Funkcióváltáson átesett ingatlan értékesítése. *Adó szaklap*, 2020/3., valamint a NAV Központi Irányítás Ügy-félkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 6410731416 iktatószámú tájékoztatása.

²⁷ Csátaljay Zsuzsanna (szerk.): *Ingatlanok és építőipari ügyletek ÁFA-ja és számlázása*. Budapest, Vezinfó, 2024.

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 engedély kiadásától és az építési munkálatok tényleges megkezdésének időpontjától kezdődően az új rendeltetésre szóló használatbavételi engedély véglegessé válásáig minősül beépítés alatt álló (félkész) ingatlannak. A minősítés során pedig – ahogyan az a fent hivatkozott európai bírósági döntésből következik – a felek közös szándéka szintén vizsgálandó körülmény, azaz milyen állapotú, rendeltetésű ingatlanra vonatkozott az értékesítési szándék (amely értelemszerűen esetről esetre vizsgálandó és adott esetben felveti annak a lehetőségét, hogy a felek megállapodásukkal befolyásolják az ügylet áfakezelését).

3. Az új ingatlan körének meghatározása

Amint arra a fentiekben hivatkoztam, a Héta 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 vélekedések²⁸ 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 azt láthatjuk, hogy az definiálja az új ingatlan fogalmát is. Ennek értelmében²⁹ új ingatlannak az az ingatlan minősül, amelynek

- a) első rendeltetészerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavételi engedély véglegessé válása óta nem telt el két év, vagy
- b) 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 két év, vagy
- c) első rendeltetészerű használatbavétele megtörtént, de mint önálló rendeltetési egység rendeltetését vagy a rendeltetési egységeinek számát megváltoztatták, és az ezt igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között még nem telt el két év.

A fentiekből következően a hazai jogalkotó egy-egy hatósági aktustól (használatbavételi engedély kiadása és véglegessé válása, valamint hatósági bizonyítvány kiállítása) számított kétéves 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 kétéves időtartam számításánál.³⁰

²⁸ DOESUM–KESTEREN: i. m.

²⁹ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés jb) és jc) alpontok.

³⁰ KGD2015. 93.

Az említett hazai szabályozás (új ingatlan önálló fogalma) a HÉA 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 HÉA irányelvi rendelkezés³¹ megengedett maximumának megfeleltethető időtartam szerepel.

A szakirodalomban szereplő vélekedések szerint az említett lehetőség HÉA irányelvben történő megteremtésére a tagállamok számára abból a célból került sor, hogy az esetleges visszaélésszerű magatartásokra³² 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 ez azt jelenti, hogy abban az esetben, ha egy már felépült, többéves épület vonatkozásában olyan átalakítási munkálatokra kerül sor, amelyek eredményeképpen a rendeltetési módja tekintetében változás történik, az adott épület ismételt új ingatlannak minősül az új rendeltetési módra vonatkozó használatbavételi engedély véglegességétől vagy a megfelelő, új rendeltetésre vonatkozó hatósági bizonyítvány kiállításától számítottan. A gyakorlatban ugyanakkor számos esetben problémát jelent, hogy mely esetek képeznek 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 megemlítsék). Ez a következtetés szerepel az adóhatóság e vonatkozásban kiadott értelmezésében³³ 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 közlemény³⁴ határozza meg, az egyes épületek, épít-

³¹ HÉA irányelv 12. cikk (2) bekezdés.

³² DOESUM–KESTEREN: i. m.

³³ 2008/64. Adózási kérdés: új lakóingatlan fogalmának értelmezése. *Pénzügyminisztérium* Forgalmi Adók, Vám és Jövedéki Főosztály 3734/1/2008., APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 1559727851/2007., APEH Közlemény (AEÉ 2008/8.).

³⁴ Az építményjegyzékről szóló 9006/1999. (SK 5.) KSH közlemény.

mények osztályozása útján. A közlemény főcsoportokra, csoportokra, alcsoportokra és építményfajtákra lebontva tartalmazza az osztályozást. Nem egyértelmű ugyanakkor, hogy mely szintig (milyen mélységig) szükséges a rendeltetési mód megváltozását vizsgálnunk. Kérdésként merül fel, hogy már az építményfajta (azaz a legalsó szint) tekintetében történő változás (például: egylakásos épületből kétlakásos épület vagy garázsépületből ipari épület) is rendeltetésimód-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 vizsgálata során, amikor az értékesítést megelőző 2 évben bármilyen rendeltetésimód-változás felmerülhetett, például abból kifolyólag, hogy az ingatlant átalakították.

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.³⁵ 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, amely építési munka építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez nem, csupán településképi bejelentési eljáráshoz kötött, a létrehozott új lakások új ingatlannak fognak minősülni, ha a rendeltetés-változásról (illetve ez esetben egyben az önálló rendeltetési egységek számának a változásáról is) hatósági bizonyítványt állít ki az illetékes hatóság.³⁶

Mindazonáltal hangsúlyozandó, hogy az egységes hatósági álláspont³⁷ 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),

³⁵ 2022. évi XLV. törvény 39. §-ához fűzött végső előterjesztői indokolás.

³⁶ 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 Főosztály PM/14862/2022., NAV KI Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 9356050553/2022.

³⁷ 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.

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. Meglátásom szerint ennek az oka, hogy az egyes államok más és más megoldást alkalmaznak annak az ideális pontnak a meghatározására, amelyig bezárólag még a gazdasági élet ugyanazon fejlesztési létszakszámban van az adott ingatlan, mivel jellemzően ez az időpont az, amely valamiféle választóvonalat is jelent az ingatlanok áfákezelésében 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 létének kezdetét. Például az ausztrál általános forgalmi adónak megfelelő forgalmi adó (GST) szabályozás értelmében új lakóingatlanok az ún. 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 lakóingatlanok.³⁸ Kanadában az általános forgalmi adónak megfelelő adó szempontjából az ingatlanok akkor minősülnek újnak, ha korábban még nem vették használatba, vagy ha a használatbavételüket követően jelentős felújításon estek át.³⁹ Mindkét állam (Ausztrália, Kanada) esetében megjegyzendő, hogy a szakirodalom⁴⁰ problémaként említi a jelentős (*substantial*) szó értelmezését a gyakorlatban, vagyis a fogalom értelmezéséhez kapcsolódó kérdések természetesen nem csak az uniós, illetve hazai viszonylatban merülnek fel.

4. 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 a magyar szabályozás szerint azon beépített ingatlanok tartoznak e körbe, amelyek

- első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént és a használatbavételi engedély véglegessé válása óta legalább két év eltelt, 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 legalább két év eltelt, vagy
- első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de mint önálló rendeltetési egység rendeltetését vagy a rendeltetési egységeinek számát megváltoztatták,

³⁸ PEACOCK, Christine: What does it take to make a house new? *Australian Tax Review*, 2021/1. 22–42.

³⁹ Van Brederode, Robert F. (ed.): *Immovable Property under VAT: A Comparative Global Analysis*. Series on International Taxation. Vol. 37. Kluwer Law International, The Netherlands, 2011.

⁴⁰ PEACOCK: i. m.

és az ezt igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között legalább két év eltelt.⁴¹

Ehelyütt is kiemelendő, hogy azon ingatlanok tekintetében, ahol már meglévő, több mint két éve használatba vett épület áll, a fentiek szerint a bontási, átalakítási munkálatok engedélyeztetése, illetve megkezdése beépítés alatt álló, majd ismétlen 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 ingatlanminősítéshez vezetnek áfa szempontból, ha egyébként külső szemlélő számára az adott épület régi, azaz több mint két éve épült, illetve legalább ennyi ideje használatban is van.

5. A lakóingatlanok körének meghatározása

A lakóingatlanok az áfa rendszerében sajátos szerepet töltenek be. E sajátos szerep egyrészt abból adódik, hogy a lakóingatlanok fogalmát⁴² az Áfa tv. kifejezetten meghatározza, másrészt a lakóingatlanokra több tekintetben különálló szabályok irányadók (e vonatkozásban a leghangsúlyosabbak a lakóingatlanhoz kapcsolódó egyes ügyletek esetében az 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 használatra (például: Kanada, Ausztrália),⁴³ míg bizonyos esetekben az ingatlan-nyilvántartási besorolásra helyezve a hangsúlyt.

Az említett, Áfa tv.-ben szereplő fogalommeghatározás⁴⁴ 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

⁴¹ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont.

⁴² Kovács-Kozma Zsuzsanna: Lakóingatlanok értékesítése az áfa rendszerében. *Adó szaklap*, 2018/8–9.

⁴³ Poddar, Satya: Taxation of Housing Under a VAT. *Tax Law Review*, 2010/2.

⁴⁴ Áfa tv. 259. § 12. pont. E fogalom lényegében megegyezik az Itv. lakástulajdon fogalmával [Itv. 102. § (1) bekezdés f) pont].

szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

A fentieknek megfelelően a hazai Áfa tv. alapján az adott ingatlan lakóingatlanként történő kategorizálásakor nem annak van jelentősége, hogy azt tényszerűen milyen célra használják, hanem annak, hogy az ingatlan-nyilvántartásban miként került feltüntetésre, milyen jelleggel vár bejegyzésre, illetve mire szól a használatbavételi engedélye.⁴⁵ Ez a megközelítés következik a bírói gyakorlatból is. A Kúria értelmezése⁴⁶ 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 nem tekinthető olyan körülménynek, amely 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 annak a követelménynek az elmulasztása, miszerint az ingatlant a tényleges használatnak megfelelően szerepeltessék az ingatlan-nyilvántartásban.

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 döntésében⁴⁷ 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 lakóingatlan 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 lakóingatlanoknak, ami a felső, ténylegesen lakásnak használt lakrész rendeltetésszerű használatához szükséges volt. A Kúria

⁴⁵ HORVÁTH Dávid: *Ingatlanok és közlekedési eszközök szerepe az áfában*. Budapest, Wolters Kluwer, 2016.

⁴⁶ Kúria Kfv.I.35.178/2005/4.

⁴⁷ Kúria Kfv.I.35.118/2016/8.

– 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, 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 használathoz 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 esetében döntő jelentőséggel bír, hogy az egyes helyiségek lakóingatlannak minősülnek-e, vagy sem (lényegében szükségesek-e a rendeltetésszerű használathoz) és ezáltal a hasznos alapterület számítása során figyelembe veendőek-e.

Általános zsinórmértéknek tekinthetjük, hogy az Áfa tv. és az OTÉK⁴⁸ 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.⁴⁹ E kérdéskör vizsgálata kapcsán adott ki iránymutatást⁵⁰ az adóhatóság, amelyben azt a gyakran felmerülő kérdést vizsgálta, hogy a gépkocsibeálló lakóingatlannak minősül-e, és ezáltal a hasznos alapterület számításánál 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 fogalom⁵¹ szerint hasznos alapterületnek minősül az OTÉK 1. számú mellékletének 2016. január 1-jén hatályos 34., 46., 46a. és 88. pontjai által meghatározott alapterület. Az OTÉK hivatkozott pontjai az alábbiak szerint rendelkeznek:

- a) 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.
- b) 46. Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.
- c) 46a. Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

⁴⁸ Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK).

⁴⁹ Lakóingatlan fogalmának értelmezése kedvezményes 5 százalékos áfamérték alkalmazása esetén. *Adó szaklap*, 2022/4.

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

⁵¹ Áfa tv. 259. § 13/A. pont.

- d) 88. Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Az említett hatósági értelmezés⁵² 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 értelmezés⁵³ szerint a pergola az OTÉK alkalmazásában nem minősíthető tetőnek (mivel a pergola a sajátos kialakításából adódóan 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 témakör vonatkozásában még szükséges megemlíteni, hogy amennyiben arra a megállapításra jutunk a vizsgálatunk eredményeképpen, hogy az új ingatlan értékesítésére irányuló ügylet keretében lakóingatlan és lakóingatlanok nem minősülő helyiség értékesítésére is sor kerül, az értékesítés adóalapját meg kell osztani (és a kedvezményes adómérték csak a lakóingatlanok minősülő részre alkalmazandó).⁵⁴

A fentieknek 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.

⁵² 16/2022. Számvetési kérdés.

⁵³ Lakóingatlan fogalmának értelmezése kedvezményes 5 százalékos áfamérték alkalmazása esetén. *Adó szaklap*, 2022/4.

⁵⁴ 2021/1. Adózási kérdés.

6. Összegzés

Az Eurostat adatai szerint az áfa valamennyi uniós tagállamban az egyik fő bevételi forrás.⁵⁵ Ezt illusztrálандó, Magyarországon az éves áfabevétel a bruttó hazai össztermék (GDP) mintegy 10%-ára tehető.⁵⁶ 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.⁵⁷

Az áfaszabályozás egésze az elmúlt években több lényegi módosításon is átesett. Mindazonáltal az áfára vonatkozó szabályok még mindig sok kívánnivalót 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.⁵⁸ 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 egyre 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 és azóta elfogadott jogalkotási csomag (VAT in the Digital Age – Áfa a digitális korban) célja a közös Héa rendszer működésének modernizálása és az áfacsalások visszaszorítása.⁵⁹ Mindemellett cél a vállalkozások, magánszemélyek és tagállami adóhatóságok oldalán is felmerülő adminisztratív terhek és költségek csökkentése az egyes adókötelezettségek uniós szintű egységesítésén és standardizálásán keresztül.⁶⁰

Bár az áfa-rendszer széles körű felülvizsgálata zajlik, az ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata az Európai Unió előtt nincs napirenden. Amint az látható, a fókusz sokkal inkább a digitális kor vívmányaira, illetve az arra adott jogalkotói válaszok megfogalmazására helyeződik. Mindazonáltal, ahogyan az a jelen tanulmányban körvonalazódott, az ingatlanokat (így különösen a beépített ingatlanokat)

⁵⁵ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tax_revenue_statistics (2024. 11. 15.).

⁵⁶ A 2023. évi költségvetés közvetlen bevételei és kiadásait tartalmazó fejezet szerint a 2023. évre tervezett áfabevétel 7 099 683,7 millió forint, amely a bruttó hazai össztermék (GDP) mintegy 10,4%-ára tehető. Budapest, 2022. június 14.

⁵⁷ Javaslat: A Tanács irányelve a 2006/112/EK irányelvnek a digitális korhoz igazodó héaszabályok tekintetében történő módosításáról. COM(2022) 701 final.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ Javaslat: A Tanács irányelve a 2006/112/EK irányelvnek a digitális korhoz igazodó héaszabályok tekintetében történő módosításáról. COM(2022) 701 final.

⁶⁰ RÁKOSA Melinda: Áfa a digitális korban – az Európai Bizottság új adócsomagja. *Adó szaklap*, 2023/2.

érintő szabályozás több tekintetben értelmezési nehézségeket vet fel, illetve a felülvizsgálata is szükségesnek mutatkozik. Ahogyan az szintén körvonalazódott, az egyes ügyletek elemzése során kiemelt figyelmet szükséges fordítani arra, hogy abban ingatlan érintett-e. Amennyiben igen, további vizsgálat szükséges annak a megállapítása kapcsán, hogy az adott ingatlan beépített ingatlannak minősül-e áfa szempontból, illetve e kategórián belül mely ingatlantípusba tartozik. E besorolás ugyanis jelentős befolyással bír az adott ingatlanhoz kapcsolódó ügyletek helyes áfa szempontú minősítése tekintetében.