



Íme az 5 százalékos áfa 7 feltétele

Folyik az építkezés, elérkezett a számlázás ideje. Nagyon nem mindegy, hogy lehet-e 5 százalékos áfával számolni. Olvasónk kérdésére Bartha László adójogi szakjogász válaszol.

Olvasónk így ismerteti a helyzetet: ügyfelem építőipari vállalkozó. Egy magánszemély nevén volt az építési telek, amelyen elkezdődött az építkezés. Ez a magánszemély egy másik magánszemély részére eladta az építési telket, az építési engedély is átírásra, értékesítésre került. A vásárló magánszemély az ügyfelem, építőipari kft. részére adott megbízást, hogy a szerkezetkész állapotot fejezze be. Szakipari és egyéb munkálatok vannak hátra, mintegy 50 százalékos a készültségi fok. Ebben az esetben a kft. áfás számlát fog kibocsájtani, de ilyenkor lehet-e 5 százalékos áfával számolni? Az ingatlan 90 négyzetméteres.

Szakértőnk válasza: vállalkozási szerződés esetében az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 3. számú melléklete, 86. §. (1) j) pontja és 10. §. (1) d) pontja alapján a következők az 5 százalékos adókulcs alkalmazásának feltételei a következők.

1. A munka tárgya lakóingatlan, azaz lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. 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.
2. A lakóingatlan hasznos alapterülete nem haladja meg a törvényben írt maximumot, ami egylakásos lakóingatlan esetén a 300 négyzetméter.
3. Az ingatlan első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg; vagy az első rendeltetészerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedése vagy használatbavétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vétele és az értékesítés között még nem telt el 2 év.
4. A vállalkozó építési szerelési munkával ingatlant hoz létre. Nem szükséges, hogy a munka építési engedélyköteles legyen, elegendő, ha a szerződés jellegadó tartalmában építési szerelési munkára irányuljon.
5. A létrehozott ingatlan bejegyzendő az ingatlan-nyilvántartásba. Az adóhatóság korábbi gyakorlata alapján nemcsak az tekintendő ide tartozónak, ha az ingatlant be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartás fő lapjára, amely az ingatlan tulajdonjogában bekövetkező változások nyilvántartására szolgál, hanem azt az esetet is, ha az ingatlan-nyilvántartáshoz tartozó térképre kell bejegyezni az építményt. Szintén megfelel a 10. §. d) pontjának a más földterületére épített felépítmény, így megfelelhet az az eset, ha a telek, vagy akár a befejezetlen ingatlan az építető tulajdonában van.
6. A létrehozott ingatlan a jogosult részére átadásra kerül. Az 5 százalékos adókulcs vonatkozik a kulcsrakész állapotban történő átadására is, illetve mindazon részmunkákra kiterjed, amelyeket az ingatlan szerződészerű átadásához a vállalkozónak teljesítenie kell.
7. A megrendelő nem adóalany (ellenkező esetben fordított adózás lenne alkalmazandó) vagy olyan speciális jogállású adóalany, akitől az áfa fizetése nem követelhető.