

# Ingatlan bérbeadás és értékesítés ÁFA szabályai

## Videókonferencia

*Nagyné Véber Györgyi gyakorlati előadásában*

Az ingatlan bérbeadás a leggyakrabban előforduló gazdasági esemény a vállalkozásoknál és költségvetési szervezeteknél, egyúttal sok magánszemélyt is érint. Az ingatlan bérbeadás adójogilag lehet adómentes, vagy választás alapján áfa köteles, illetve a törvény egyes esetekben kötelezővé teszi az adókötelezettséget és az áfa kulcs mértéke is eltérő lehet, pl. a szálláshely kedvező adókulcs alá esik. A bérbeadási tevékenység értelmezése, hogy milyen jogügylet tekinthető bérbeadásnak fontos az adómérték megállapítása szempontjából. A bérbeadásra a határon átnyúló ügyletek során is kivételes szabály vonatkozik a teljesítés hely meghatározása szempontjából, ami szintén adókockázatot jelent. Ezért nagyon fontos az ingatlan bérbeadásra vonatkozó szabályok pontos ismerete a helyes adózási gyakorlat kialakításához.

Az ingatlan értékesítés a kifejezetten ezzel foglalkozó cégek kivételével viszonylag ritkán előforduló gazdasági esemény és rendszerint jelentős összegű pénzmozgással jár. Az ingatlan eladásnál kockázatot jelent az egyenes, vagy fordított adózás, illetve az áfa kötelezettség, vagy áfa mentesség megítélése. A szerződések megfogalmazásában is rejlenek adókockázatok.

Az előadás során a jogszabályi előírásokat sok gyakorlati példa, jogeset tárgyalásán keresztül szemléltetjük. Közérthetően szeretnénk a gyakorlatban hasznosítható tudásanyagot közvetíteni, hogy ne csak kifejezetten adózással foglalkozó szakemberek értsék. Az előadással nemcsak pénzügyi és adózási szakembereket, hanem jogászokat, jogtanácsosokat és belső ellenőröket is meg kívánunk célozni, akiknek szintén fontosak lehetnek a szerződéskötéskor, illetve tanácsadói, ellenőrzési munkájuk során az elhangzó ismeretek.

### Képzés tematikája:

#### **Ingatlan bérbeadás áfa adójogi kérdései**

##### **Ingatlanok bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos fogalmak**

- ingatlan, lakóingatlan, lakóingatlanok nem minősülő ingatlan,
- építési telek, egyéb földterület

##### **Bérbeadásnak tekintett ügyletek**

- milyen ügyleteket tekintünk áfa adójogilag bérbeadásnak,
- ingatlan bérbeadás, szálláshely, piaci helypénz, reklámozás meghatározása
- alkalmazandó adómértékek (garázs, parkoló, szálláshely)
- koncessziós szerződések
- költségvetési szerveket érintő sajátosságok:
  - közterület foglalási díj, sírhely megváltás, parkoló megváltás,
  - bérbeadáshoz kapcsolódó rezszi számlázása,
  - ha nincs bérleti díj, csak rezszi költséget téríttetnek,
  - uszoda, úszósáv bérbeadás, vagy uszodai szolgáltatás
  - jogcím nélküli lakáshasználók,
  - közművek bérbeadása

##### **Áfa adómérték, adókötelezettség választás**

- mikor áfás a bérbeadás és mikor nem
- áfa kötelelenség tételei szabályai, választás, bejelentés, adóhatósági közzététel
- alanyi adómentesség,
- bérbeadásra adókötelezettség választásának szabályai
- kinek éri meg az adómentesség, illetve az áfa kötelezettség választás
- magánszemélyek bérbeadási tevékenységének áfa adójogi kérdései
- cégek ingatlan bérbeadási tevékenységének általános forgalmi adózási kérdései
- mi a teendő, ha a bérbeadó és a rezszi számlázó személye eltér egymástól,
- bérlő lelakja a felújítás értékét,
- bérbeadás számlázási szabályai,
  - közös költség, rezszi számlázása,

- határozott időszakos ügyletre vonatkozó szabályok, előleg szabályai
- adóalapba beépülő és elkülönült szolgáltatások
- közös költség, rezszi, ingatlant terhelő adók számlázása
- a bérbeadással kapcsolatos adólevonási szabályok,
- adólevonási tilalmak
- rövid távú bérbeadás áfa szabályai, közösségi adószám

#### **Ingtalan értékesítéssel kapcsolatos áfa szabályok**

- beépített ingatlan fogalma
- régi, ingatlan, új ingatlan fogalma
- adómértékek
- ingatlan értékesítés adómértéke,
  - 5%-os adómértékkel adózó ingatlan,
  - átmeneti szabályok
- fordított adózás szabályai
  - mikor fordított adós az értékesítés és mikor nem,
  - a vevő adóalanyi jogállásának hatása a fordított adózásra,
  - az ingatlan értékesítés adóköteles és adómentes esetei,
  - fordított adózás alá eső értékesítés számlázása
  - FAD ügyletek bevallása
- ingatlanok cseréjére vonatkozó szabályok,
- saját rezszi beruházás adózási szabályai
- bérlő bérel és lelakja a bérleti díjat
- költségvetési szférát érintő speciális bérbeadások (közművek, közterület, sírhely)
- ingatlan lízing
- szerződések mire kell figyelni, egyes szerződési feltételek adójogi következményei
- különleges jogesetek, gyakorlati példák, átminősítés, bontási engedély
- térítésmentes átadás szabályai

#### **Számlázási szabályok**

- előleg, foglaló, birtokbaadást megelőző részlet
- birtokbaadás követő részletek számlázása
- mit tekintünk teljesítési időpontnak ingatlan értékesítés esetén
- fordított és egyenes áfás számlák számlahelyesbítése,
- számlahelyesbítéssel kapcsolatos önellenőrzés a számla befogadónál és a kibocsátónál
- részletre történő értékesítés,
- számlázási hibák és azok javítása, önellenőrzés

#### **Alanyi adómentes szervezetek és magánszemélyek ingatlan értékesítési szabályai**

- áfa fizetési és bevallási kötelezettség alanyi adómentesség mellett
- magánszemélyek sorozat értékesítése

#### **Határon átnyúló ügyletekre vonatkozó szabályok**

- teljesítési hely szabályai,
- alkalmazandó adómérték,
- fordított adózás szabályai,
- mely esetekben fizeti az eladó helyett a magyar megrendelő az áfát.

#### **Adólevonási szabályok**

- az adólevonás általános szabályai
- adólevonási tilalmak és azok feloldásának szabályai
- ingatlan mint tárgyi eszköz
- figyelési határidő, áfa korrekció arányos levonás esetén (számítási példa)
- adólevonással érintett ingatlan értékesítése adómentesen
- ingatlanok áfa levonási szabályai 20 év figyelési idő, példa
- áfa jogállás váltás hatása az áfa fizetésre és levonásra
- példák, jogesetek (építési telket az értékesítésig adómentesen adják bérbé, hasznosítás váltás, funkcióváltás)

**Előadó(k):** Nagyné Véber Györgyi – adószakértő

**Konzultációs lehetőség a képzéshez kapcsolódóan:**

A képzéssel kapcsolatban felmerült konzultációs kérdéseiket e-mailben várjuk: [jelentkezes@konferenciaszervezo.hu](mailto:jelentkezes@konferenciaszervezo.hu) e-mail címre.

A kérdések és válaszok feltöltésre kerülnek a videó konferencia felületére vagy kérés esetén megküldésre kerülnek a konzultációt kérő által megadott elektronikus elérhetőségre.

**Videókonferencia díja:** **21.900,- Ft + ÁFA/fő** Alap csomag 4 hét hozzáféréssel  
**31.900,- Ft + ÁFA/fő** Extra csomag 12 hét hozzáféréssel  
**ÖRÖKBÉRLET** éves tagsággal: **INGYENES** Bővebben: [ITT](#)

**3, 5 vagy 10 Online bérleteinkkel akár 30%-ot is megtakaríthat és automatikusan extra hosszú (12 hét) hozzáférést kap! Bérlet megrendelés: [ITT](#).**

**Tartalma: 5 tanórás képzés kb. 230 perc videó anyag (két részletben), a fenti tematika szerint, valamint oktatási segédanyag prezentáció.**

A videókonferencia anyaga (videók, prezentáció) egy internet alapú zárt felületen érhető el. A megtekintéshez Önnek internet kapcsolatra van szüksége. A videóképzés teljes anyaga felvétel, nem élő konferencia. A videókonferencia teljes anyaga Alap csomag esetén 4 héten át; Extra csomag esetén 12 héten át korlátlanul elérhető a felhasználó számára. Ez idő alatt Ön korlátlan számban megtekintheti a képzést.

A belépéshez szükséges adatokat a megrendelő lapon megadott e-mail címre juttatjuk el Önnek a videó képzés díjának kiegyenlítését követő 24 órán belül.

A képzés teljes anyaga szerzői jogvédelem alatt áll. A megvásárolt videókonferencia hozzáférés csak a megrendelő által megadott felhasználókat illeti meg. A felhasználó részére megküldött hozzáférési kódokkal maximum két eszközről lehet bejelentkezni. A videó, illetve a hozzáférési kódok nem másolhatók, nem oszthatók meg és semmilyen egyéb módon nem terjeszthetők.

**Megrendelés:**

- Elektronikus regisztrációval a <https://konferenciaszervezo.hu/> oldalon közvetlenül, vagy
- a honlapunkról letölthető jelentkezési lap elküldésével (e-mail: [jelentkezes@konferenciaszervezo.hu](mailto:jelentkezes@konferenciaszervezo.hu))

A megrendelést e-mailben igazoljuk vissza. A jelentkezés, fizetési kötelezettséget von maga után. Kérjük, hogy a részvételi díjat a jelentkezés visszaigazoló mellékleteként küldött díjbekérő alapján, a díjbekérő egyedi azonosító számára való hivatkozással utalja. A díjbekérő kiegyenlítését követően pénzügyi teljesítést már nem igénylő számlát küldünk.

**Elérhetőségeink:**

**Konferenciaszervező Tudásmenedzsment Kft.**

**Telefon:** +36 (30) 195 – 2826

**Honlap:** <https://konferenciaszervezo.hu/>

**E-Mail:** [jelentkezes@konferenciaszervezo.hu](mailto:jelentkezes@konferenciaszervezo.hu)

**Székhely / Levelezési cím:** 2112 Veresegyház, Százszorszép utca 7. A. ép.