

Tájékoztató

Az ingatlan adóként elhíresült „egyes nagy értékű vagyontárgyakat” terhelő adóról (2009. évi LXXVIII tv.)

Az adóval kapcsolatban a Fidesz jelezte, hogy meg fogja szüntetni, ha hatalomra kerül, de sajnós az első adóbevallásra (február, május), valamint az első félévi adóelőleg megfizetésére biztosan sor kerül és ki tudja, hogy az adó megszüntetése tényleg megtörténik e?

Az adóbevallás határideje: igazodik a 2009-es SZJA bevalláshoz, és ezzel egyidejűleg meg kell fizetni az első félévre eső adóelőleget is (magánszemélyeknél 2010. május)

Az ingatlan adó tárgya:

Valamennyi lakóingatlan (pl. családi ház, lakás, nyaraló, kastély stb.) még pedig 2010. 01. 01-i ingatlan nyilvántartási adatok alapján.

Az ingatlan adó alanya:

A lakóingatlan ingatlan nyilvántartás szerinti tulajdonosa 2010. 01. 01-i adatok alapján, valamint bizonyos esetekben a lakóingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog jogosultja (pl. haszonélvező).

Az adó alapja:

A lakóingatlan **forgalmi értéke**. A forgalmi érték azaz ár, amelyért adott időpontban a piacon az ingatlant értékesíteni lehetne. Ezt az önbevallásban az adóalanynak kell megadni saját döntése szerint, valamilyen módszer alapján (pl. hirdetések, adás-vételben szereplő ár, szakértői vélemény stb.)

Az **adótvény mellékletében szerepelnek olyan orientáló adatok** melyek alapján meghatározható az ingatlanok APEH véleménye szerinti értéke. A bevallás benyújtásánál a mentes ingatlanok értékének meghatározásánál ez az irányadó, de lehet ettől eltérő forgalmi értéket feltüntetni, ha azt alá tudjuk támasztani. **Ezen melléklet tartalmazza a kalkulált m² árakat az ország valamennyi településére.**

Az adó mértéke:

30 000 000 Ft alatt: 0, 25%

30 000 000 Ft – 50 000 000 Ft között: 0, 35%

50 000 000 Ft fölött: 0, 5%

Fő szabály szerint valamennyi lakóingatlan adóköteles. **Mentesek** azonban az **adó alól** azon ingatlanok amelyek a következő valamennyi feltételeknek megfelelnek:

- A) - **magánszemély tulajdonában van**
- magánszemély tulajdonosnak ez a **lakcímkártya szerinti lakóhelye**
- a tulajdonos **ténylegesen azon a címen lakik** (elég nehezen ellenőrizhető)
- az **ingatlan forgalmi értéke a 30 000 000Ft** – ot nem éri el

- B) Mentés az adó alól az adóalany tulajdonában lévő lakóingatlanok közül az adóalany döntése szerinti azon „**un második**” lakóingatlan melynek **forgalmi értéke a 15 000 000Ft-ot nem éri el.**

A kivételek fenti meghatározásából logikailag számos következtetés levonható:

- a fentiekből következik, hogy a második lakóingatlanon túl **minden további ingatlan adóköteles, értéktől függetlenül.**
- **Csak valamennyi feltétel együttes teljesülése esetén mentes** az ingatlan az adó alól (nem vagylagosak a feltételek). Ebből következik tehát, **hogy akár 1 kis értékű ingatlan tulajdonlása esetén is adózni kell.** (pl. ha valakinek van akár egy kis résztulajdona olyan lakóingatlanban, ami nem a lakcímkártya szerinti lakóhelye, akkor ez után adóznia kell **értékhatártól függetlenül.**
- Ez az adó un „tárgyi típusú adó” amiből az következik, hogy a mentességi értékhatár figyelembevételénél a **teljes ingatlan forgalmi értékéből kell kiindulni résztulajdon esetén is.** A résztulajdon jelentősége abban áll, hogy a résztulajdonos az ingatlanra eső adó megfizetésére csak a rá vonatkozó rész arányában köteles. (tehát pl. 40 000 000Ft forgalmi értékű családi ház esetében ha a férj és a feleség 50-50 %- ban tulajdonosok a következő eset áll elő. Mindkettőnek adóbevallást kell benyújtani, mivel az ingatlan 30 milliónál értékesebb és megfizetni mindkettőnek a teljes adó rá eső 50%-át kell).
- Vagyoni értékű joggal terhelt ingatlan esetében (pl. hasznélvezeti jog) a hasznélvező lesz az adó alanya, de csak akkor, **ha a hasznélvezet az ingatlan egészére vonatkozik.**

A fentiekből következik, hogy részletesen át kell gondolnunk mely ingatlanokban van tulajdonrészünk, mennyi az ingatlanok forgalmi értéke vonatkozik e rájuk mentesség, tehát van e bevallási és adófizetési kötelezettségünk.

Felmerül a kérdés, hogy **tehetünk e bármit**, azért hogy ne vonatkozzon ránk a bevallási és adófizetési kötelezettség és ne kerüljünk egy olyan adatbázisba, mely akár az elkövetkező években **vagyonosodási vizsgálat** alapja is lehet.

Az adó a 2010. 01. 01-i ingatlan és lakcím nyilvántartási adatokból fog kiindulni. Van tehát még néhány hetünk, hogy akár a **lakcím megváltoztatásával**, akár **hasznélvezeti jog alapításával** kedvező helyzetet alakíthassunk ki.

A fenti adótörvény nem csak ingatlanokra vonatkozik, hanem **vízi**, valamint **légi** járművekre, illetve nagy teljesítményű **személygépkocsikra (125 KW teljesítménytől, 170 LE).**

Kérjük tisztelt Ügyfeleinket, hogy **akik** a fentiek alapján érintettnek érzik magukat ezen adótörvény vonatkozásában térképezzék fel pontosan tulajdoni szerkezetüket és vegyék fel irodánkkal a kapcsolatot, hogy együtt próbáljunk felkészülni a (februárban, májusban esedékes) bevallásokra, illetve a számukra legkedvezőbb adózási pozíció elérésére. **Már csak 1 hónap áll rendelkezésre, hogy változtatni tudjunk a lakcím és ingatlan nyilvántartás 2010. 01. 01- én esedékes adatain.**