



2012 JÚN 11

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL
Központi Hivatal
Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály

Iktatószám: 2128050732

Ügyintéző: Dr. Pickarczyk Zoltán
Tel.: 428-5100/7298
Fax: 428-5305
Ügyiratszám: 3708515131/2012
Tárgy: Ingatlan értékesítését terhelő adó

Vadász Iván
adószakértő
részére

AD-KÖ Adószakértői Iroda Kft.

Budapest

Szervita tér 4. II/1.
1052

Tisztelt Adószakértő Úr!

A hivatalunkhoz címzett fenti tárgyú megkeresésére válaszolva a következőkről tájékoztatom.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 62. § (2) bekezdése mondja meg, hogy az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből milyen igazolt költségek vonhatóak le. Többek között ilyen az ingatlan megszerzésére fordított összeg is.

Amennyiben a magánszemély az ingatlanhoz ajándékozás útján és illetékmentesen jutott (ezért az illetékügyi hatóság illetéket nem szabott ki), úgy az említett megszerzésre fordított összeg az átruházásból származó bevétel 75 százaléka az Szja tv. 62 § (2) bekezdés gb) pont 1. alpontja szerint. Ilyen esetben viszont további kiadás költségként való levonására nincs mód.

A gazdasági tevékenység keretében történő ingatlanértékesítésből származó jövedelem önálló tevékenységből származó jövedelemnek minősül (Szja tv. 62. § (3a) bekezdés).

Gazdasági tevékenység az Szja tv. alkalmazásában „*valamely tevékenység üzletszerű, illetőleg tartós vagy rendszeres jelleggel történő folytatása,*

amennyiben az **ellenérték elérésére** irányul, vagy azt eredményezi, és annak végzése független formában történik (Szja tv. 3. § 46. pont)."

Ahhoz, hogy egy tevékenység gazdasági tevékenységnek minősüljön az összes körülményt kell figyelembe venni és megfelelően mérlegelni. Az Szja tv. az idézett meghatározáson túlmenően nem ad támpontot arra, hogy mit tekint gazdasági tevékenységnek, ezen belül üzletszerűnek.

Ezért az üzletszerűség értelmezése során annak köznapi jelentéséből célszerű kiindulni. Például üzletszerű a tevékenység akkor, ha az elért ellenérték általában vagy a magánszemély körülményeihez képest szokatlan nagyságrendet képvisel.

Önmagában tehát az a tény, hogy a magánszemély egy ajándékba kapott ingatlant ad el nem minősíti az ügyletet gazdasági tevékenységgé. Természetesen nincs azonban kizárva, hogy a magánszemély esetleges üzleti tevékenysége keretében értékesítse az előbbi módon szerzett ingatlant. A konkrét adójogi besorolás mindig az összes releváns körülmény ismeretében végezhető el.

Az Alkotmánybíróság 60/1992. (XI.17.) AB határozatában rögzítettekkel összhangban tájékoztatom, hogy a válaszlevélben részletezettek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2012. május „ 30 „

Tisztelettel:

Erről értesülnek:

1. a címzett
2. a központi irattár

