

Tet tér

1997/267. Adózási kérdés

a tet tér áfa-beli megítélése lakóingatlan értékesítésnél¹

[Áfa-törvény 13. § (1) bekezdés 21. pont]

A tet tér - amely szoros egységet alkot a lakás külső védelmi rendszerét képező tetvel - szükség szerint hozzátartozik a lakás rendeltetésszerű használatához. E sajátossága miatt önálló megszerzéséhez ugyanolyan adójogi következmények tapadnak, mint a lakás megszerzéséhez.

Ezért a tet tér értékesítéséhez kapcsolódó adókötelezettség (vagy tárgyi adómentesség) - amennyiben az nem kerül az ingatlan-nyilvántartásban önállóan, új tulajdon hányadként bejegyzésre - annak függvénye, hogy magának a lakóingatlanoknak az „életében” első, vagy nem első értékesítésről van szó. (Minderről az Adó- és Ellenőrzési Értesítő 1996. évi 3. számában a 33. sorszám alatt található iránymutatás.)

Amennyiben a tet tér beépítése során új lakások kerülnek kialakítására, és ezt az ingatlan-nyilvántartás is ekként tükrözi majd, úgy az értékesítésre kerülő lakások adóügyi megítélésénél ezen új építkezésből kell kiindulni. A tet téri új lakások kialakításával új tulajdoni hányadok jönnek létre, így ezen új lakások értékesítésekor először kell kezdeni az értékesítési pontok számbavételét. Az első értékesítés számbavételekor minden olyan eseményt figyelembe kell venni, melyet az Áfa-törvény 6. §-a, illetve 7. §-a értékesítésnek minősít. Így pl. az Áfa-törvény 7. § (2) bekezdése szerinti saját vállalkozásban megvalósított beruházás is termékértékesítésnek minősül, mely után az adót a 18. § (2) bekezdés szerinti időpontban kell megfizetni. (A beruházáshoz kapcsolódó beszerzések áfa-tartalmát menet közben levonásba lehet helyezni.) Mivel az ezt követő (a vevő felé történő) értékesítés tárgyi adómentes, az előbbieket szerint megfizetett adó már nem helyezhető levonásba [33. § (1) bekezdés b) pontja].

(PM 1589/1997. Forgalmi adó főosztály - APEH Adónemek főosztálya 9270197166; AEÉ 1997/13.)

¹ Változással megerősítette az Adó és Ellenőrzési Értesítő 2003/7. számának Melléklete a szakmai iránymutatások felülvizsgálatáról.