

Kedves vállalkozó társaim!

2009. nyarán az Országgyűlés elfogadta az egyes nagy értékű vagyontárgyakat terhelő adóról szóló törvényt, amely 2010. január 1-én életbe is fog lépni. Ez a törvény nagyon sok embert érint, nemcsak vállalkozókat, vállalkozásokat, ezzel a tájékoztatóval szeretném segíteni az eligazodást. A jelenleg ellenzékben lévő, de kormányváltásra készülő párt azt állítja, hogy kormányra kerülése esetén eltörli ezt a törvényt, de ez legkorábban is csak 2010 őszén képzelhető el, tehát már most is lesz tennivalónk vele (bevallás, első részlet befizetése).

A törvény nagy értékű vagyontárgyakat nevesít, mégpedig lakóingatlant, vízi járművet, légi járművet és nagy teljesítményű személygépkocsit. A legszélesebb érdeklődésre a lakóingatlan, illetve a nagy teljesítményű személygépkocsi adózása tarthat számot, ezért csak ezzel a kétfajta vagyontárggyal foglalkozom.

## A LAKÓINGATLANOK ADÓJA

**Adóköteles MINDEN lakóingatlan!** A törvény értelmező rendelkezésében 24 pontban tárgyalja, hogy milyen fogalmon mit ért. Olyan fogalmakat tisztáz, mint pl. az építmény, az épület, az épületrész, a lakás, az üdülő, a lakóingatlan, vagyoni értékű jog és egyebek. Fontos hangsúlyozni az ingatlan-nyilvántartásban szereplő elnevezést, mert ez az alapja a besorolásnak (lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház, illetve üdülő, üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház). Tehát a garázs, üzlethelyiség után ezen törvény alapján nem kell vagyoadót fizetni! **DE** adóköteles pl. az üdülési jog (bizonyos esetek kivételével)!

**Az adó alapja** a lakóingatlan az adóév első napján (először 2010. január 1-én) fennálló forgalmi értéke. **Forgalmi érték:** árként általában elérhető.

**Számított érték:** a törvény I. számú melléklete tartalmazza a lakóingatlan hasznos alapterületére vetített alapértéket. Ez a települési átlagérték és a lakóingatlan hasznos alapterületének a szorzata. Pl. egy 80 négyzetméter hasznos alapterületű (1,90 méter magasság fölötti terület) lakás, amelynek van egy 8 négyzetméteres, három oldalról fedett terasza (loggia), és többlakásos lakóépületben található Budapest XVI. kerületében, annak számított forgalmi értéke:  $84 \times 275000 = 23\,100\,000$ , -Ft.

Ugyanez az ingatlan Pécsen:  $84 \times 225000 = 18\,900\,000$ , -Ft.

S ekkor még nem végeztünk, mert jön a II. számú melléklet, amely további 11 ismérv alapján rendel szorókat az ingatlanhoz, s állapítja meg ily módon a számított értéket. Ilyen ismérv pl. az épület kora, a hozzá tartozó telek közművesítettsége, szobák száma, tájolás stb.

**JAVASLAT:** az interneten található (Pl. [www.adozona.hu](http://www.adozona.hu)) kalkulációs táblákat használva könnyen ki tudjuk számolni az ingatlanunk számított értékét.

A számított és a forgalmi értéknek majd a bevallásban lesz szerepe.

### Az adó mértéke:

Ha az adóalap kisebb vagy egyenlő, mint 30 millió Ft: 0,25% (maximum 75 000,-Ft)

Ha az adóalap nagyobb, mint 30 millió Ft, de kisebb vagy egyenlő, mint 50 millió Ft:

75 000,-Ft + a 30 millió Ft fölötti rész 0,35%-a  
(maximum 70 000,-Ft), összesen maximum 145 000,-Ft

Ha az adóalap nagyobb, mint 50 millió Ft: 145 000,-Ft + az 50 millió Ft feletti rész 0,5%-a.

Pl. egy kerekén 120 millió Ft forgalmi értékű ingatlan éves adója: 495 000,-Ft.

### **Az adó fizetésére kötelezett:**

Az a személy (szervezet), aki (amely) a naptári év (először 2010. január 1-én) első napján a lakóingatlan tulajdonosa. Több tulajdonos esetén tulajdoni hányaduk alapján lesznek adóalanyok. Amennyiben a lakóingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog (leggyakrabban hasznélvezeti jogról van szó) terheli, akkor az annak gyakorlására jogosult (leggyakrabban a hasznélvező) az adó alanya. Itt is érvényesül az, hogyha több ilyen tulajdonos van, akkor a jogosultságuk arányában lesznek adóalanyok

### **Az adókötelezettség keletkezése, változása, megszűnése:**

Az adókötelezettség a használatbavételi, ill. a fennmaradási engedély jogerőre emelkedést követő év első napján keletkezik. Ez azt jelenti, hogy akinek az engedélye legkésőbb 2009. december 31-én nem emelkedik jogerőre, annak 2010-ben nem keletkezik adókötelezettsége. Minden változást a következő év első napjától kell figyelembe venni. Amennyiben a lakóingatlan megsemmisül, lebontják, átminősítik nem lakóingatlannak, akkor annak az évnél az utolsó napján szűnik meg az adókötelezettség, amikor ez az esemény bekövetkezik. Pl. 2010. január 5-én egy tornádó elviszi a házat. 2010-ben még a teljes évre áll az adókötelezettség, majd csak 2011-ben nem kell már sem vallani, sem fizetni. Természetesen méltányosság kérhető az adóhivaltól.

**S egy nagyon fontos szabály:** az ingatlan **használatának szünetelése** (pl. üdülők, csónakházak és egyéb, időszakosan használt ingatlanok esetében) az **adókötelezettséget NEM** érinti.

### **AZ ADÓMENTESSÉG:**

Ez az a fogalom, ami leginkább szivárog át a köztudatba, de a legkülönbözőbb formákban.

#### **Nézzük, hogy pontosan miről van szó:**

Amennyiben tulajdonosa, vagy vagyoni értékű jog jogosultja (leggyakrabban hasznélvező) vagyok annak a lakásnak, amelyben a lakcímnnyilvántartás szerint **ÉS** ténylegesen (életvitelszerűen) is ott élek, akkor, amennyiben a lakás forgalmi értéke (és a számított értéke) a naptári év első napján nem éri el a 30 millió forintot, nem kell bevallást adnom, sem fizetnem. **Figyelem:** ez az ingatlan **csak LAKÁS** lehet!

Amennyiben további lakóingatlanaim is vannak (akár tulajdon, akár vagyoni értékű jog formájában), akkor választási lehetőségem van: **TOVÁBBI** egy darab olyan lakóingatlan mentesül az adókötelezettség alól, amelynek a forgalmi értéke nem éri el (kisebb) a 15 millió forintot. **Fontos hangsúlyozni**, hogy a törvény semmilyen sorrend felállítását nem követeli meg (sem értékben, sem időben), az adóalanyra bízva, hogy mely további lakóingatlanát vonja be ebbe a körbe. Ez már lehet a szélesebb értelmezésű lakóingatlan is, a lényeg, hogy a forgalmi értéke a naptári év első napján (először 2010. január 1-én) nem érheti el a 15 millió forintot.

**Mentes** az adóalapból 10 millió forint, ha a lakóingatlan forgalmi értéke kevesebb, mint 50 millió forint. Ez **csak** arra a magánszemélyre vonatkozik, aki a **62. életévét betöltötte** (legkésőbb 1947. december 31. napján született) **VAGY** rokkant-nyugdíjban, baleseti rokkant-nyugdíjban részesül, az ingatlanban a lakcímnnyilvántartás **ÉS** életvitelszerűen is benne lakik egyedül, vagy a fenti feltételeknek megfelelő közeli hozzátartozójával együtt. **További feltétel**, hogy a háztartás **egy főre jutó jövedelme** az adóévet megelőző évben (2009-ben) az öregségi nyugdíj adóévi első napján érvényes legkisebb összegének kétszeresét nem haladja meg (2010-ben, de ez az összeg még nem ismert – 2009-ben 57000,-Ft).

A műemlék épület és helyi védett épület felújításához is kapcsolódik adómentesség. Ezt is csak azzal beszéljük át, akit érint.

## ADÓKEDVEZMÉNYEK

### Gyermekkedvezmény

Aki a háztartásában 3 vagy annál több gyermeket (gyermek akkor is, ha nagykorú és egyidejűleg oktatási intézmény nappali tagozatának hallgatója, tanulója de 25. életévét még nem töltötte be, illetve életkorától függetlenül a súlyosan fogyatékos vagy tartósan beteg gyermek) nevel (nemcsak vérszerinti szülő lehet), a harmadik és minden további gyermek után az adót 15%-kal csökkentheti, de legfeljebb csak 100 millió forint adóalapra jutó összeg erejéig. Pl. egy 5 gyermeket nevelő család lakóingatlanának a forgalmi értéke 90 millió forint. Ennek az adója 345000,-Ft. 3 gyermekre tudják figyelembe venni a 15%-os csökkentés lehetőségét, így adójuknak az 55%-át kell bevallani és megfizetni (189750,-Ft). **Figyelem:** ez a törvény nem ismeri el a várandósság tényét, csak megszületett gyermeket fogad el!

### Ingatlan felújítás kedvezménye

2010. január 1.-t követően megkezdett és az adóévet megelőző évben befejezett felújítással kapcsolatos szolgáltatásnyújtásról, illetve termékvásárlásról, az adóalany nevére kiállított számlában feltüntetett ÁFA, de maximum az adóévi adó összegéig. **Figyelem:** ezt az adókedvezményt először majd csak 2011-ben lehet érvényesíteni!

**Felújítás** (ezen törvény szerint): a lakóingatlant tartalmazó épület egészén, illetve teljes homlokzatán és több főszerkezetén végzett olyan építési, illetve épületdíszítő tevékenység, amely teljesen visszaállítja az épület esztétikai állapotát, valamint legalább eredeti műszaki állapotát.

**Felújítás továbbá** a lakóingatlanban lévő gépészeti berendezések, gépészeti vezetékek cseréjével, vagy az elektromos hálózat teljes cseréjével vagy a fűtőberendezés cseréjével megvalósuló korszerűsítés.

## ADÓFELFÜGGESZTÉS

Leegyszerűsítve azt jelenti, hogy bizonyos élethelyzetekben az adó megfizetését el lehet halasztani. Ilyenkor az adóhatóság az adó erejéig jelzalogot jegyeztet be az ingatlanra, ami akkor törölődik, ha az adó megfizetésre került. Nézzük, hogy mik ezek az élethelyzetek.

Az adóév első napjáig a **62. életévét** már betöltött, **a rokkantsági nyugdíjban, a baleseti rokkantsági nyugdíjban, a rehabilitációs járadékban** részesülő személy ha a lakcímnnyilvántartás szerint és életvitelszerűen is az ingatlanban lakik – **adóelfüggesztést** kérhet.

A lakóingatlant öröklés útján megszerző **kiskorú** adóalany – **adóelfüggesztést** kérhet.

Az olyan **álláskereső**, akinek munkavégzésre irányuló jogviszonya a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt szűnt meg, valamint a lakcímnnyilvántartás szerint és életvitelszerűen is az adott ingatlanban lakik - legfeljebb 2 évre szóló **adóelfüggesztést** kérhet. **További feltétel:** más lakóingatlanban 25%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal a kérelem benyújtásának időpontjában **nem** rendelkezik.

**Nagyon fontos:** az adóelfüggesztést kérni kell, nem automatikus!

## **BEVALLÁS-BENYÚJTÁSI KÖTELEZETTSÉG**

Amennyiben csak olyan lakóingatlanral rendelkezünk, amelyre mentességet élvezünk akár a forgalmi, akár a számított értéket nézzük – nincs tennivalónk, sem vallani, sem fizetni nem kell.

Amennyiben a forgalmi érték eléri az értékhatárt, vagy a számított érték alapján éri el az értékhatárt – bevallást kell adnunk. Az első esetben ez adóbevallás lesz és fizetési kötelezettségünk is lesz, a második esetben bevallás lesz, s nem lesz fizetési kötelezettségünk. Minden további lakóingatlanról, amely nem élvez mentességet, értékhatártól függetlenül adóbevallást kell adnunk és adót kell fizetnünk

## **HATÁRIDŐK**

Egyéni vállalkozók, ÁFA-s magánszemélyek, EVA-s bevételi nyilvántartást vezetőik:

### **2010. február 25.**

„Sima” magánszemélyek

### **2010. május 20.**

Nem magánszemély adózók

### **2010. május 31.**

Ekkor nemcsak a bevallást kell beadni, hanem az éves adó 50%-át meg is kell fizetni! A második részletet 2010. szeptember 30-ig kell megfizetni.

### **Néhány „apróság”:**

Az önkormányzat által a lakóingatlanra kivetett helyi adó összege a vagyonadóból levonható (nem ír elő megfizetési kötelezettséget a törvény).

Lakóingatlant bérbeadók bevételeükből az ingatlant terhelő vagyonadót levonhatják.

Az a **munkavállaló**, akinek lesz vagyonadó bevallási és befizetési kötelezettsége 2010-ben, nem kérheti sem a munkáltatóját, sem az adóhivatalt a 2009. évi adóbevallásának elkészítésére. (Ismét 1 dolog, amire oda kell figyelnünk!)

## **FONTOS TENNIVALÓK MÉG EBBEN AZ ÉVBEN:**

Aki bizonytalan az ingatlanának a besorolásában, esetleg a különböző vagyoni értékű jogok rögzítettségében, okvetlenül kérjen tulajdoni-lap másolatot, amelyen ellenőrizni tudja a dolgokat.

Aki eddig időhiányra hivatkozva nem intézte el a lakcímbejelentését, ne késlekedjen, nézzen utána, mert sokat veszíthet rajta, s ne hagyja az utolsó pillanatra sem.

## **A NAGY TELJESÍTMÉNYŰ SZEMÉLYGÉPKOCSIK ADÓJA**

**Az adó tárgya**

Adóköteles a 125 kW teljesítményt elérő hajtómotorral rendelkező személygépkocsi (a forgalmiban megtalálható ez az érték), az OT betűjelű rendszámtáblával ellátott személygépkocsi kivételével.

**Az adó alanya**

Személy vagy szervezet, aki (amely) a naptári év első napján a személygépkocsi hatósági nyilvántartásban feltüntetett TULAJDONOSA. Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában adóalanyok.

**Az adókötelezettség keletkezése**

Az adókötelezettség a személygépkocsi **tulajdonjogának megszerzését követő év** első napján keletkezik és az elidegenítés, megsemmisülés évének utolsó napján szűnik meg.

**Az adó mértéke**

125 kW – 175 kW teljesítménynél a gépjárműadó 2-szerese

175 kW – 200 kW teljesítménynél a gépjárműadó 2,5-szerese

200 kW – csillagos ég teljesítménynél a gépjárműadó 3-szorosa

**Adókedvezmény**

50%-os a kedvezmény a kizárólag elektromos meghajtású, valamint hybrid meghajtású személygépkocsi után.

50%-os a kedvezmény annak az adóalannak a –legfeljebb egy darab- személygépkocsija után, aki szülőként, nevelőszülőként, örökbefogadó szülőként háztartásában 3 vagy annál több gyermeket nevel (tart el).

**Kétszeres adóterhelés kizárása**

A kivetett gépjárműadó a fizetendő adó összegéből levonható (nem ír elő határidőben történő megfizetési kötelezettséget, mint pl. a cégautóadónál).

**Adó bevallása és megfizetése**

Ugyanazok a szabályok, mint a lakóingatlanál.