

News Flash

Július, 2016



**Ingatlan vásárlás és eladás költségei
2016-ban Magyarországon**

Ingatlan vásárlás és eladás költségei 2016-ban Magyarországon

Az elmúlt években, főleg az évről évre egyre nagyobb népszerűségnek örvendő rövid távú ingatlan kiadások és albérelt kiadások okán, jelentősen kivirágzott a hazai ingatlanpiac. Mivel ez az idei évben sincs másként, ezért fontos lehet tisztázni az ingatlan eladással és vásárlással kapcsolatosan felmerülő költségeket és kötelezettségeket, hogy senkit se érintsen felkészületlenül, ha eljön az ideje, így jelen hírlevelünkben kitérünk a vevőt és eladót érintő illetékekre, adókra, szabályokra és kedvezményekre, hogy minden esetlegesen felmerülő kérdésre választ tudjunk adni.

Eladó által fizetendő

A Polgári Törvénykönyv alapján az alábbi költségek terhelik az ingatlan eladóját:

- Átadással kapcsolatos költségek
- Ingatlan nyilvántartással kapcsolatos költségek
- SZJA (Személyi jövedelemadó)

- **Átadással kapcsolatos költségek**

Ide tartozhatnak az alapvető költségek, amelyek szükségesek a jogszerű eladáshoz, mint például a közüzemi tartozások és jelzálog rendezése, illetve az ingatlan közvetítő vagy ingatlaniroda díja, amennyiben ilyen formában történt az eladás.

- **Ingatlan nyilvántartással kapcsolatos költségek**

Ingatlan eladásakor felmerülhet még költségként az eladó oldaláról az adminisztratív költségek kategóriájában az esetlegesen szükséges energetikai tanúsítvány (zöldkártya) elkészíttetése, tulajdoni lap és térkép beszerzése

- **Személyi Jövedelemadó**

Lakás, lakóház vagy egyéb ingatlan eladása esetén az eladónak, az eladásból származó bevétele alapján személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége keletkezik, melyet 1995. évi CXVII. törvény 59-64. §-ai szabályoznak. 2016. január 01.-től, az ingatlanok eladásakor számított személyi jövedelemadó egységesen 15%, azonban ingatlan eladásakor befizetni szükséges adó mértéke több tényezőtől is függ.

- 1) Ingatlan eladása után az első teendő meghatározni a jövedelmet, amelyet úgy kaphatunk meg, hogy az ingatlanért cserébe kapott eladási ár összegből

(azaz így keletkező bevételből) levonjuk a következő költségeket:

- az ingatlan vásárlásának összegét
- az értéknövelő beruházásokat (felújítás, korszerűsítés)
- az átruházásokkal kapcsolatos költségeket

(Fontos megemlíteni, hogy költségként csak hivatalos számlával igazolt kiadás számolható el)

2) Az így kapott érték, számít jövedelemnek és ebből az összegből szükséges adózni, melynek mértéke az eladott lakóingatlan vásárlásának időpontjától függ:

- Ha az eladás a vásárlás vagy az azt követő évben történik: a számított összeg 100%-a a jövedelem
- Ha az eladás a vásárlást követő második évben történik: a számított összeg 90%-a a jövedelem
- Ha az eladás a vásárlást követő harmadik évben történik: a számított összeg 60%-a a jövedelem
- Ha az eladás a vásárlást követő negyedik évben történik: a számított összeg 30%-a a jövedelem
- Ha az eladás a vásárlást követő ötödik vagy ezt meghaladó években történik, az esetben már többé nincsen rá SZJA fizetési kötelezettség.

Ki kell emelni, hogy ez a leírás csupán a lakóingatlanokra vonatkozik, azonban minden egyéb ingatlantípus esetében érvényes a fokozatosan csökkenő fizetési kötelezettség, csupán más mértékben. Az egyéb ingatlanokra vonatkozó személyi jövedelemadó mértékére a Nemzeti Adó és Vámhivatal weboldalán egy kalkulátor áll rendelkezésre, amivel könnyedén kiszámítható minden esetben az adott ingatlanra vonatkozó adófizetési kötelezettség pontos értéke.

Vásárló által fizetendő

Vásárlás esetén nem adófizetési kötelezettség van, mint eladáskor, hanem visszerhes vagyonszerzési illetéket szükséges megfizetni. Ennek az illeték mértéke független az ingatlan típusától, jelenleg egységesen 4%, résztulajdon esetében pedig minden tulajdonosnak a saját tulajdoni hányadának mértékének megfelelő rész után kell ezt az értéket megfizetni.

Ingatlan illeték kedvezmények 2016-ban, a teljesség igénye nélkül.

1) Illetékmentesség:

- Abban az esetben áll fenn, ha az újonnan vásárolt ingatlan értéke kevesebb, mint az azt megelőző vagy követő évben eladott ingatlan értéke;
- házastársak közötti ingatlan vétel/eladás esetében;
- egyenes ági rokonok közötti ingatlan vétel/eladás esetében;
- telekvásárlás esetében, amennyiben a vásárlást követő 4 éven belül elkezdődik lakóház építése;
- állami vagy önkormányzati ingatlan vásárlása esetében;
- új lakás vásárlása esetében, amennyiben nem haladja meg a 15 millió forintos értékhatárt.

2) Kedvezményes illeték:

- 35 éves kor előtt, első lakás esetében, 15 millió forintos értékhatárig, csupán az illeték felének megfizetése szükséges;
- Új lakás vásárlása esetében, amennyiben meghaladja a 15 millió forintos értékhatárt, azonban nem haladja meg a 30 millió forintot, abban az esetben, csak a két érték közötti részre szükséges illetéket fizetni;
- Lakáscsere esetében (amikor egy éven belül történt lakás eladás és vétel) csupán a két lakás árának különbözete adja az illeték alapját.

Ezekon a költségeken felül a vásárlót még a szerződéskötés (ilyen lehet az ügyvédi munkadíj, vagy a tulajdoni lap kikérése), illetve a tulajdon változás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének és az átírásoknak a költségei is terhelik.

Amennyiben ingatlan eladás vagy vásárlás előtt áll és úgy érzi, néhány részletet tisztázni szeretne, vagy bővebb tájékoztatásra lenne szüksége, vegye fel velünk a kapcsolatot bizalommal, tanácsadóink és szakértőink örömmel állnak rendelkezésére.

Záradék

Szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy jelen hírlevél csak általános tájékoztatási célokat szolgál, és nem tekinthető szakértői tanácsnak. Továbbá a jogszabályi változások miatt előfordulhat, hogy a jelen hírlevélben szereplő bizonyos információk megváltoznak. Emiatt az Accace nem vállal semmilyen felelősséget a lehetséges kockázatokért és károkért amelyek a hírlevélből származó bármely lépés okoz.

Kapcsolattartó

Nemecz István

Ügyvezető igazgató

E-Mail: istvan.nemecz@accace.com

Tel: +36 141 235 35



Az Accace-ről

Az Accace Közép-és Kelet-Európa egyik vezető outsourcing és tanácsadó cége, mely 7 országban, több, mint 330 szakértővel áll ügyfelei rendelkezésére. Az elmúlt években, miközben több mint 1400 nemzetközi vállalatot tudhatott ügyfelei között, elindította Közép-és Kelet-Európán kívüli terjeszkedését azzal a céllal, hogy globális szintű szolgáltató legyen.

Accace irodák Csehországban, Magyarországon, Romániában, Szlovákiában, Lengyelországban, Ukrajnában és Németországban találhatóak. A többi európai országban és világszerte az Accace a megbízható partnerhálózatán keresztül van jelen.

Tudjon meg rólunk többet a www.accace.hu oldalon!

