

MIKOR MENNYI A CSALÁDIHÁZ ÉPÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ÁFA?

Kérdésekre adott NAV válaszok hitelesen

A lent felsoroltak közül mely esetekben kell a számlát 5 % ÁFA, s mely esetben 27% ÁFA tartalommal kiállítanunk?

1. A kivitelezési szerződés tartalmazza az összes munkálatok (kőműves, gépészet, villanszerelés, festés stb.) díját és a beépítésre kerülő anyagok költségét is, azaz az építési anyagokat is a vállalkozó kivitelező biztosítja.

Mind a munkadíj, mind az anyagköltség vonatkozásában 5% ÁFA-t kell a számlában felszámítani az Építető felé?

NAV válasz:

1.) Amennyiben az Önök társasága, mint kivitelező fővállalkozó és a magánszemély a fent részletezett feltételeknek megfelelően köt szerződést a lakóingatlanok minősülő családi ház megépítésére, akkor a kedvezményes 5 százalékos adómérték alkalmazásának van helye. Figyelemmel az Áfa tv. 70. § (1) bekezdés b) pontjára, az építőanyag ellenértéke ebben az esetben az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti ingatlanátadásra irányuló generál kivitelezés ellenértékébe járulékos költségként épül be.

2. Kivitelezési szerződésben csak valamilyen közbelső, nem a végleges, azaz teljes készülségi fogú, nem „kulcsrakész” vállalat szerepel. Az engedély/bejelentés köteles épület megépítésében részfeladatokat végzünk el, például valamely szerkezetkész állapotra vonatkozik vállalatunk, mely kettő szélsőérték közötti módon történhet:

NAV válasz:

2.) Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjának ja) alpontjának megfelelően, rendeltetésszerű használatba nem vett ingatlanok körébe tartoznak a beépítés alatt álló, a félkész-, szerkezetkész ingatlanok, illetve azok a befejezett ingatlanok is, amelyek tekintetében használatbavétellel összefüggő engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás folyamatban van.

a./ a vállalat csak munkadíjra vonatkozik, azaz az építőanyagot az Építető biztosítja,

b./ a vállalat munkadíjra és az építőanyagra is vonatkozik, azaz az anyagot is a vállalkozó kivitelező biztosítja.

Ezen esetekben milyen ÁFA tartalommal kell számláinkat kiállítani, 5, esetleg 27% -val?

NAV válasz:

Amennyiben az építető a lakóingatlan építését nem fővállalkozóval végezteti el, hanem az egyes részfeladatok elvégzésére külön-külön más adóalanyoktól vesz igénybe építési szolgáltatásokat, akkor az 5 százalékos adómérték nem alkalmazható, a számlákat 27 százalékos adó felszámításával kell kiállítani, tekintettel arra, hogy nem történik ezen részfeladatok elvégzésének eredményeként lakóingatlan átadás.

kedvezményes adómérték alkalmazását nem befolyásolja az a körülmény, hogy az építőanyagot az építető bocsátja rendelkezésre vagy sem.

3. Az engedélyköteles épület kivitelezési munkái 2015 évben kezdődtek, de azok áthúzódtak a 2016.-os évre. A 2015 évbéli részteljesítések számláit vélhetően helyesen 27% -os ÁFA kulccsal volt szükséges kiállítani, *de a 2016 évi részteljesítések ugyanazon épületre vonatkozó számláit milyen ÁFA kulccsal kell számláznunk*

a./ ha a vállalásunk kulcsrakész, azaz teljes készültségi fokra terjed ki,

NAV válasz:

a) Ezen esetben, a kivitelező az Áfa tv. 10. § d) pontja alapján termékértékesítésnek minősülő ügyletet teljesít az építtető felé, amelynek az Áfa tv. 55. § (1) bekezdése szerinti tényállásszerű megvalósulásának időpontját, azaz a végteljesítési időpontját az a nap képezi, amikor az építési-szerelési munkával létrehozott, ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő lakóingatlanok a kivitelező és az építtető közötti átadás-átvétel megvalósul.

Tekintettel az Áfa tv. 300. §-ára és 84. § (1) bekezdésére, a 2016. január 1-jét megelőzően teljesített részteljesítésekre 27 százalékos mértékű, a 2015. december 31-ét követően teljesített részteljesítésekre 5 százalékos adómérték alkalmazandó, feltéve, hogy a termékértékesítés megfelel az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50. pontjában foglaltaknak.

b./ ha a vállalás csak részfeladatok elvégzésére terjed ki?

NAV válasz:

b) Ha a társaság vállalása kizárólag részfeladatok elvégzésére terjed ki, amelyek eredményeként nem valósul meg az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti ingatlan átadás, azokra a kedvezményes adókulcs nem alkalmazható.

4. *Engedélyköteles vagy bejelentés köteles épület építése-kivitelezési munkálataiba való részvétel esetén minden részt vevő vállalkozás minden esetben 5% ÁFA tartalommal kell, hogy számláját kiállítsa, függetlenül attól, hogy vállalása részfeladatok teljesítésére, vagy teljes körű „kulcsrakész” kivitelezésre vonatkozik, továbbá függetlenül attól, hogy az építőanyagot ki biztosítja, azaz a számla tartalmaz a díjon kívül anyagot is, vagy sem?*

NAV válasz:

4.) Amennyiben a lakóingatlan építése során egyes építési-szerelési szolgáltatásokat más külön adóalanytól (alvállalkozótól) vesz igénybe a kivitelező, azok tartalmukban nem felelnek meg az Áfa tv. 10. § d) pontja szerinti ügyletnek. Ezért ezen szolgáltatásnyújtások 27 százalékos adó felszámításával számlázhatók, vagy ha az ún. fordított adózás feltételei fennállnak, akkor e szerint kell a számlát kiállítani, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre.

Magánszemély megrendelő részére a számlát áfával kell kiállítani.

Az adómérték alkalmazását nem befolyásolja, hogy a teljesítéshez szükséges anyagokat melyik fél biztosította.

NAV magyarázó rész:

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 3. számú mellékletének 50-51. pontjai szerint, 2016. január 1. napjától kezdődően kedvezményes 5%-os adómértékkel adózik az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) vagy jb) alpontja alá tartozó olyan lakások (lakóingatlanok) értékesítése, amelyek összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150, illetve a 300 négyzetmétert.

A 150 négyzetméteres küszöbérték a többlakásos lakóingatlanban kialakítandó, vagy kialakított lakásra, míg a 300 négyzetméteres küszöbérték az egylakásos lakóingatlanra vonatkozik. Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont ja) és jb) alpontja alá azok a lakóingatlanok tartoznak, amelyek első rendeltetésszerű használatbavétele még nem történt meg, vagy az első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de a használatbavétel és az értékesítés között még nem telt el két év.

Az Áfa tv. 300. §-a értelmében a kedvezményes 5 %-os adókulcsot azon értékesítésekre kell először alkalmazni, amelyek esetében az Áfa tv. 84. §-a szerinti időpont (a fizetendő adó megállapításának időpontja) 2016. január 1-jére vagy azt követő napra esik.

Figyelemmel arra, hogy az Áfa tv. 10. § d) pontja alapján termékértékesítésnek minősül az építési-szerelési munkával létrehozott, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlan átadása a jogosultnak, az ilyen ügylet tekintetében az 5 százalékos adómérték alkalmazásának van helye, amennyiben a következő feltételek együttesen fennállnak:

- a felek közötti szerződés szerint olyan építési-szerelési munkával létrehozott lakóingatlan átadása valósul meg, amely az Áfa tv. 3. számú melléklet I. rész 50. vagy 51. pontjaiban foglaltaknak megfelel,

- az ügyletkezhez kapcsolódó előleg utáni adófizetési kötelezettség keletkezésének időpontja illetve az ügylet teljesítési, részletjesítési időpontja 2015. december 31-ét követő napra esik.

E tényállás lényegi eleme, hogy az ügyletet teljesítő adóalany egy másik személy megrendelésére, építési-szerelési munka révén új – ingatlan nyilvántartásba bejegyzendő – ingatlant hozzon létre, még abban az esetben is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre.

Az Áfa tv. 259. § 12. pontja értelmében lakóingatlanok minősül minden lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. [Nem minősül lakóingatlanok a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.]

Az 5 százalékos adómérték csak lakóingatlanok esetében alkalmazható, tehát például garázsra, nyaralóra a 27 százalékos adómértékkel kell a számlát kiállítani.

Kelt, Hódmezővásárhely, 2016. április hónap

Kö.H.E.
A hiteles hírforrás!

