

Az ingatlanszerzés időpontja

Az öröklés a halál időpontjával megtörténik, ezért ez az ingatlanszerzés időpontja is.

Ingatlanvásárlás esetén, az ingatlanszerzés időpontja az a nap, amikor az adásvételi szerződést a földhivatalba beadják.

Megszerzésre fordított összeg

Az örökölt ingatlan ára (értéke) a hagyatéki leltárban és/vagy a hagyatéki eljárás során meghatározott értékkel egyenlő. A közjegyző a hagyatékátadó végzésben pontosan meghatározza az örökölt ingatlan adatait, az adó- és értékbizonyítványban meghatározott forgalmi értéket is.

Máskülönben az adásvételi szerződésben rögzített ár a megszerzésre fordított összeg.

Mikortól eladható a megörökölt ingatlan?

A megörökölt ingatlan általában attól a naptól eladható, amikor a jogerős hagyatékátadó végzés a földhivatalba megérkezett és a tulajdoni lapon a széljegyzés megtörtént.

Mivel ilyenkor még nincs bejegyezve az új tulajdonos, az örökös tulajdonjoga, a vevő ügyvédje minden esetben elkéri a jogerős hagyatékátadó végzés eredeti példányát, illetve ellenőrzi, hogy a földhivatalba is ugyanaz az okirat került-e benyújtásra.

ADÓZÁS

Alapfogalmak & Magyarázatok

Ingatlan eladása utáni adózás

1. *Örökölt ingatlan*
2. *Vásárolt ingatlan*

Ingatlan-bérbeadás utáni adózás

1. *SZJA-adóelőleg*
2. *NAV bevallás-tervezet*



biztos társaság
biztos pont
BPartner Zrt.
ingatlankezezo.com

2022-ben vásárolt vagy örökölt ingatlan eladása után 2027-től már nem nincs adófizetési kötelezettség.



Bevétel & Költségek

Az ingatlanszerzés időpontja és a megszerzésre fordított összeg meghatározása után, már egyformák az örökölt és a vásárolt ingatlan eladása utáni adózás szabályai.

Bevétel = Eladási ár

Természetesen adásvételi szerződés szerint.

Költségek

A legfontosabb költség - még öröklés esetén is - a megszerzésre fordított összeg. Vételár = Hagyatéki leltár szerinti ár. Ha az eladó ingatlant hivatalosan - számlákkal, szerződéssel igazolható módon - előtte felújítják, azt értéknövelő beruházásnak hívják. Az értéknövelő beruházás teljes költsége elszámolható. A vásárlás és az öröklés után fizetett illeték, ill. az ügyvéd, a közjegyző, az ingatlanhirdetés és az ingatlanközvetítés díja is lehet költség.

Jövedelemadó

Az Adóhatóság szerint csak akkor képződik jövedelem, ha a Bevétel > Költségek. Ha nincs jövedelem, akkor a veszteséggel értékesített ingatlan után jövedelemadó és bevallási kötelezettség sincs.

A szerzés időpontjától függő levonható adókedvezmény

| | |
|------------------------|------|
| 0. év (Megszerzés éve) | |
| 1. év | 0% |
| 2. év | 10% |
| 3. év | 40% |
| 4. év | 70% |
| 5. év | 100% |

A 15% személyi jövedelemadót (SZJA) a bevétel, a költségek és a szerzés időpontjától függő adókedvezmény alapján számoljuk ki.

Bevétel – Költségek = Jövedelem

Jövedelem x 15% = SZJA

SZJA - Adókedvezmény = Eladás utáni adó

Az eladást követő év május 20-ig kell bevallani és befizetni az SZJA-bevallás szerint!

„A jövedelemadó ingatlan bérbeadás és eladás után is 15%”

Ingatlan-bérbeadás adózása

10% költségátalány vagy Tételes költségelszámolás

Ha a várható költség nem haladja meg a bevételek 10%-át, akkor ajánlott élni a 10% költségátalánnyal és már az SZJA-adóelőleget is így határozzuk meg és fizessük be. Érdemes pontosítani milyen költségeket (pl. adásvételi ár értékcsökkenése) tudunk leírni és milyen adókedvezményeket vehetünk igénybe (pl. családi adókedvezmény).

NAV bevallás-tervezete

A befizetett adóelőleg és a tényleges adófizetési kötelezettség között a NAV tervezete nem tesz különbséget, nem számol a költségekkel és az adókedvezményekkel. Bérbeadóként csak akkor szabad elfogadni, ha a bérleti díj után kifizetett adóelőleg részben vagy egészben sem visszaigényelhető.