



NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL  
Központi Irányítás  
Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály  
Kelet-budapesti Tájékoztatási Osztály



Iktatószám: 6423907008/2021/NAV

Ügyintéző: Papp Melinda  
Telefonszám: (1) 434-2786  
Ügyszám: 6779872946  
Adószám: 15735791-2-42  
Tárgy: tájékoztatás

Nyíriné Kovács Ildikó  
részére

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatalunkhoz 6779872946-os iktatószámon érkezett beadványával kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást nyújtom.

Beadványában leírtak szerint az Önkormányzat a tulajdonában lévő ingatlant a Magyar Állam javára ingyenesen átruházza, amely ingatlanon a jövőben a Nemzeti Sportközpontok kézilabda munkacsarnokot épít. A beadványhoz csatolt előterjesztés 4. oldal 3. pont szövegezése szerint „*az ingyenes átruházással esetlegesen járó áfa fizetési kötelezettség az Önkormányzatot terhelné*”.

A leírtakra tekintettel kéri Hivatalunk állásfoglalását arra nézve, hogy van-e a lehetőség a fenti esetben az ingatlan átruházása során alanyi vagy tárgyi mentességre, illetve a fordított adózás vonatkozhat-e az esetre.

Kérdése kapcsán az alábbiakról tájékoztatom:

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 2. § a) pontja alapján e törvény szerint adót kell fizetni az adóalany által - ilyen minőségében - belföldön teljesített termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása után.

Az Áfa tv. a ténylegesen ellenérték fejében teljesített ügyletek mellett ellenérték fejében teljesített, adóköteles termékértékesítésként szabályozza azt az esetet is, ha az adóalany terméket más tulajdonába ingyenesen átenged.

Az Áfa tv. 11. § (1) bekezdése kimondja, hogy „*ellenérték fejében teljesített termékértékesítés [2. § a) pontja] az is, ha az adóalany a terméket vállalkozásából véglegesen kivonva, azt saját vagy alkalmazottai magánszükségletének kielégítésére vagy általában, vállalkozásától idegen célok elérésére ingyenesen felhasználja, illetőleg azt más tulajdonába ingyenesen átengedi, feltéve, hogy a termék vagy annak alkotórészeinek szerzéséhez kapcsolódóan az adóalanyt egészben vagy részben adólevonási jog illette meg*”.

Levelezési cím: 1438 Budapest, Pf.: 519.

Telefon: +36 (1) 434-2786 • Fax: +36 (1) 434-3070

„Kérjük, válaszelevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!”

Az Áfa tv. 11. § (1) bekezdésének hatálya alá azon esetek tartoznak és minősülnek ellenérték fejében teljesített termékértékesítésnek, amelyekben

1. az átadott termékhez vagy annak alkotórészeinek szerzéséhez kapcsolódóan az adóalanyt egészben vagy részben adólevonási jog illette meg, és

2. az adóalany a terméket vállalkozásából véglegesen kivonva

a) saját magánszükséglet kielégítésére vagy alkalmazottja magánszükségletének kielégítésére használja fel, vagy

b) más tulajdonába engedi át ingyenesen, vagy

c) általában, vállalkozástól idegen cél elérésére ingyenesen használja fel.

A kérdés megválaszolásához tehát mindenképp az szükséges tisztázni, hogy az Önkormányzatot az ingatlan beszerzése során adólevonási jog megillette-e (a szerzés körülményeire vonatkozóan beadványa nem tartalmaz információkat).

Az adóztatandó tényállás meghatározásából következően, annak megvalósulása tekintetében nem az vizsgálendő, hogy az adóalany ténylegesen gyakorolta-e az adólevonási jogát, hanem az, hogy a kérdéses termékre vonatkozóan megillette-e az adólevonási jog, vagy sem. Az adólevonásra való jogosultság meghatározásakor az adóköteles tevékenységhez történő felhasználáson, hasznosításon túl természetesen figyelembe kell venni pl. az Áfa tv. 124. §-ának az adólevonást korlátozó rendelkezéseit is.

Abban az esetben, ha az ingatlan beszerzéshez nem kapcsolódott előzetesen felszámított áfa vagy kapcsolódott ugyan, de az Önkormányzatot az adólevonási jog nem illette meg, mert az ingatlant adólevonásra nem jogosító tevékenységhez használták, akkor az ingyenes átadás nem jár adófizetési kötelezettséggel.

Abban az esetben azonban, ha az Önkormányzat az Áfa tv. előírásai alapján jogosult lett volna az áfa levonására, akkor az ingyenes átadásra tekintettel áfa fizetési kötelezettsége keletkezik (akkor is, ha levonási jogával esetleg saját döntése alapján nem élt).

A tényállás pontos tisztázása, azaz annak megállapítása, hogy az Önkormányzatot terheli-e adófizetési kötelezettség az ingatlan ingyenes átadása után, csak valamennyi, az Áfa tv. szempontjából releváns tényállási elem ismeretében lehetséges.

Amennyiben a szóban forgó esetben termékértékesítésként adóköteles az ingatlanátadás, (kvázi végső fogyasztóként) azt az adóalanyt terheli adófizetési kötelezettség, aki a termék más tulajdonába történő ingyenes átengedését megvalósítja. Az adófizetési kötelezettség nem helyeződik át a termék átvevőjére az Áfa tv. 142. §-a alapján.

A termék átadásának ingyenességére tekintettel az adóalanyt terhelő adó áthárításáról főszabály szerint nem beszélhetünk. A terméket ingyenesen megszerző fél – a felek megállapodása alapján - ugyanakkor vállalhatja, hogy a terméket átadónak az ingyenes termék-átadásával összefüggésben keletkezett fizetendő adónak megfelelő összeget megtéríti. (Megjegyzem, hogy ilyen esetben az adó összege a termék átvevőjénél előzetesen felszámított adóként veendő figyelembe azzal, hogy az Áfa tv. 120. § a) pontja alapján kizárólag abban a mértékben, amilyen mértékben – adóalanyi minőségében – a terméket, szolgáltatást adóköteles termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása érdekében használja, egyéb módon hasznosítja, jogosult arra, hogy az általa fizetendő adóból levonja azt az adót, amelyet termék beszerzéséhez, szolgáltatás igénybevételehez kapcsolódóan egy másik adóalany rá áthárított.)

Tájékoztatnom továbbá, hogy a termék más tulajdonába történő ingyenes átengedése tekintetében adómentesség nem érvényesülhet. Az Áfa tv. 11. § (1) bekezdése szerinti jogszabályhely létezését ugyanis az indokolja, hogy amennyiben a termék beszerzésekor megalapozottan gyakorolt adólevonási jogról utólag kiderül, hogy az a termék adólevonásra nem jogosító tevékenységhez történő felhasználása miatt mégsem áll fenn, akkor a korábban levont adót ne önellenőrzés keretében kelljen korrigálni, hanem egy önálló - fikciós - adózási pontot beiktatva, termékértékesítésként "térüljön meg" annak összege.

Mindezek miatt az Áfa tv. 11. § (1) bekezdése szerinti ügylet esetén - amennyiben az abban foglalt feltételek fennállnak - az Áfa tv. 68. §-ában meghatározott adóalap után, az Áfa tv. 82. § (1) bekezdése szerinti általános, 27 %-os áfa-mérték számítandó fel.

E rendelkezések attól függetlenül alkalmazandók, hogy az átadásra Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján kerül sor.

A válaszlevélben részletezettek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Budapest, 2021. augusztus „25.”

Üdvözlettel:

**dr. Zapletán-Nagy Orsolya**  
osztályvezető

Erről értesülnek:

1. Irrattár
2. Címzett

# Fw: Ingatlan ingyenes átruházásával összefüggő (esetleges) Áfa-fizetési kötelezettség

---

**Feladó:** Printz és Társa Kft. <printzestarsa@printzestarsa.hu>

**Elküldve:** 2021. november 11. 14:46

**Címzett:** Nyíriné Kovács Ildikó

**Másolatot kap:** printzjk@printzestarsa.hu

**Tárgy:** Ingatlan ingyenes átruházásával összefüggő (esetleges) Áfa-fizetési kötelezettség

## Tisztelt Irodavezető Asszony!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan Magyar Állam javára történő ingyenes átruházásával kapcsolatban rendelkezésemre bocsátott iratanyagokat és információkat - a jogszabályi előírások tükrében és a hasonló tranzakciók alapján analógiákat keresve - ismételten áttanulmányoztam.

A szóban forgó ügylettel összefüggésben a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2021. augusztus 25-ei keltezéssel kiadott tájékoztatását irányadónak tartom, amely az Áfa tv. 11. §-ának (1) bekezdését idézve megerősíti, hogy mindenekelőtt szükséges tisztázni, hogy az Önkormányzatot az ingatlan beszerzése során adólevonási jog megillette-e, miután az idézett paragrafus/bekezdés alapján elsődlegesen ez dönti el, hogy a vagyontárgy megszerzése ellenérték fejében teljesített termékértékesítés keretében történt-e.

A dokumentumokból és a belső levelezésből kitérni, hogy az Önkormányzat az ingatlanhoz törvényi előírások ( a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény) alapján jutott, amely azt valószínűsíti, hogy a vagyonhoz juttatás során Áfa-vonzat, s ily módon adólevonási jog sem merült fel.

Az átadás-átvétel módjának egyértelmű igazolása az általam áttekintett anyagokban nem lelhető fel, ezért a kérdés dokumentumokkal alátámasztott tisztázását fontosnak tartom.

A jelenleg rendelkezésre álló (még nem verifikált) információk alapján azonban úgy vélem, hogy az ingatlan átruházása adott esetben nem jár Áfa-fizetési kötelezettséggel.

Üdvözlettel:

Dr. Printz János Károly  
ügyvezető igazgató

Dr. Printz és Társa Nemzetközi Könyvvizsgáló Kft.