

A testvérem meg szeretné vásárolni a tíz éve elhunyt édesanyámtól örökölt házrészemet. Kell-e nekem adót, illetve a testvéremnek illetéket fizetnie?

Lakás vagy házrész eladójának akkor kell fizetnie személyi jövedelemadót az értékesítéséből származó jövedelem után, ha az ingatlant az eladás előtti öt éven belül szerezte. A szerzés időpontjának öröklés esetén az örökség megnyíltának napját kell tekinteni, az azóta eltelt tíz évre tekintettel tehát lakástulajdona eladása miatt nem kell adót fizetnie.

A lakás értékesítéséből származó jövedelmet terhelő 25 százalékos adó az ötéves adóköteles periódusban is csak akkor érvényesül teljes egészében, ha a lakás értékesítésére a megszerzés évében vagy az azt követő első évben sor kerül, a másodikban a jövedelem 90, a harmadikban 60, a negyedikben 30 százaléka után kell megfizetni a adót, az ötödiktől kezdődően pedig teljes az adómentesség.

A lakástulajdon megvásárlása viszont visszterhes vagyónátruházási illeték alá esik. A vagyónátruházási illeték alapja lakástulajdon vásárlásánál a lakás forgalmi értéke. Az illeték mértéke 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 6%. Nem egész lakás, hanem csak házrész megszerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2%-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 6% illetéket kell fizetni.

Az illetékterhet csökkentheti, ha a magánszemély vevő egy másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja. Ilyenkor az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon forgalmi értékének a különbözete.

1998-ban vettem lakást, amit jövőre szeretnék eladni. Kell-e majd személyi jövedelemadót fizetnem?

2008. január 1-től jelentősen átalakul a lakások eladásából keletkező jövedelmek adózása.

Jelenleg csak akkor nem kell 25 százalékos személyi jövedelemadót fizetni a lakás értékesítéséből származó jövedelem után, ha az eladó korábban minimum 15 éven át tulajdonosa volt az ingatlanak. Az adóköteles jövedelem meghatározásánál a jelenlegi szabályok szerint is korrekciós tényező a szerzés időpontja, illetve az ingatlanal kapcsolatos kiadások köre.

Jövőre azonban már öt év után megszűnik az adókötelezettség, 15-ről öt évre csökken az adóköteles időszak. E szerint a lakás értékesítéséből származó jövedelem a szerzés évében és az azt követő első évben még teljes egészében adóköteles, a másodikban az ilyen jövedelem 90, a harmadikban 60, a negyedikben 30 százaléka után kell megfizetni a változatlanul 25 százalékos adót, az ötödikben pedig egyáltalán nem.

Ebből következően érdemes a jövő évre halasztani a lakás eladását, ha öt évnél régebben, de 15 éven belül vásárolták: jól járnak tehát azok, akik például 1998-ban vettek lakást, mert ők jövőre már adómentesen adhatnak túl rajta.

Az értékesítés időpontjának 2008-ra halasztásánál a 2003 után vett lakásoknál figyelembe kell venni azonban azt is, hogy az új törvény eltörölte azt a kedvezményt, amely alapján ha a lakás értékesítéséből keletkező jövedelmet lakás vásárlására, építésére vagy bővítésére szánjuk, az

adó visszajár. Adómentesség 2008-tól csak akkor jár, ha a jövedelemből helyet vásárolunk magunk vagy hozzátartozónk számára egy idősek otthonában.

Amennyiben Önnek is megoldandó kérdése van, keressen bizalommal a 06-30-69-060-79-es mobil vagy 06-66-447-950-es vezetékes számon!