



APRÓPÉNZ Adózási Hírlevél

Iránytű a sikeres vállalkozáshoz

XXI. évf. 8. szám
2026. augusztus

A TARTALOMBÓL:

■ Telek értékesítés áfája

E egyéni vállalkozókat érintő információk

T társas vállalkozásokat (Bt., Kft.) érintő információk

M magánszemélyeket érintő információk

!!! különösen fontos információk,
pl. törvény által előírt kötelezettségek

TELEK ÉRTÉKESÍTÉS ÁFÁJA

E T M !!!

Az áfa rendszerében különbséget kell tennünk beépítetlen ingatlan (földrészlet, telek) és építési telek között, ugyanis az áfaalany gazdálkodó általi beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése – az építési telek (telekrész) kivételével – főszabály szerint adómentes ügylet, ezzel szemben az építési telek értékesítése mindig adóköteles.

Az áfatörvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében **főszabály** szerint a **beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése mentes az adó alól**, és csak abban az esetben lesz adóköteles, ha az áfaalany vállalkozó a 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti **döntésével adókötelessé teszi** a beépítetlen ingatlan értékesítését. Adókötelessé tétel esetén mindig **27 százalékos áfát kell felszámítani** az értékesítés során, **kivéve, ha a vevő** olyan adóalany, aki a 142. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelel, tehát a felek

- mindegyike **belföldön nyilvántartásba vett adóalany**, valamint
- egyikének sincs olyan jogállása, amely alapján **tőle adó fizetése ne lenne követelhető**,

ugyanis ez esetben a beépítetlen ingatlan értékesítése a 142. § (1) bekezdés e) pontjának megfelelően **fordított adózás** alá tartozik. Abban az esetben, ha a vevő nem adóalany – például magánszemély vagy alanyi adómentes vállalkozás –, akkor a beépítetlen ingatlan értékesítése egyenes adózással kerül kiszámlázásra.

Amennyiben az adóalany élt az **adókötelessé tétel** választásának jogával, abban az esetben attól a **választása évét követő 5. naptári év végéig** nem térhet el. Továbbá az adóalany az adókötelessé tétel választására vonatkozó döntését a **tárgyévét megelőző év utolsó napjáig jelenti be**. Az az adóalany, aki tevékenységet a tárgyévben kezd meg, az az adókötelessé tételre vonatkozó döntését **tevékenysége megkezdését megelőzően** jelenti be. Azt, hogy a beépítetlen ingatlant értékesítő adóalany adókötelezettséget választott-e, a NAV honlapján az értékesítő törzsszámának (adószáma első 8 karaktere) megadásával lehet lekérdezni: https://nav.gov.hu/adatbazisok/adatbleker/afaalanyok/afaalanyok_egyszeru

A beépítetlen ingatlantól el kell különíteni az **építési telek** fogalmát, mivel annak **értékesítése** – függetlenül attól, hogy az adóalany a beépítetlen ingatlan értékesítését adókötelessé teszi-e vagy sem – **minden esetben adóköteles** ügylet, és nem alkalmazható rá a fordított adózás sem!

Míg a beépítetlen ingatlanra nem találunk az áfatörvényben fogalmi meghatározást, addig az **építési telek definícióját** a 259. § 7. pontja részletesen taglalja. Az építési teleknek a következő kritériumoknak kell megfelelnie:

- teleknek** minősül,
- beépítésre szánt területen** fekszik, és
- az építési szabályoknak megfelelően kialakított – **önálló helyrajzi számmal kell rendelkeznie** –,

- **közművesített vagy közművesítésre kijelölt terület, valamint**
- **közterületről vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül** – zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül – **megközelíthető, és**
- **közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 méter, továbbá**
- **nem minősül beépített ingatlannak** – az már beépítettnek minősül, amelyen bármilyen állapotú és nagyságú, a földbe vagy a földhöz rögzített olyan épület, építmény van, amely nem könnyen elmozdítható. Áfa szempontjából tehát már akkor is beépítettnek minősül a telek, ha azon egy befejezetlen vagy romos épület, építmény van, függetlenül a beépítettség mértékétől.

A fenti feltételek konjunktívák, tehát együttesen kell, hogy fennálljanak ahhoz, hogy a földrészlet építési teleknek minősüljön.

Fentiekén túlmenően a jogalkotó azt is rögzíti, hogy **építési teleknek minősül** az olyan telek vagy telkek csoportja is, amely a **nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál** (építési terület), és amely egyúttal **nem minősül beépített ingatlannak**. **Nyomvonalas jellegű építményeket** a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2. § (3) bekezdésében találjuk felsorolva, ide tartozik a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítoszalag-pálya, az út, az ivóvíz- és szennyvíz-vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezeték, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgáz-szállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezeték, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, valamint az elektronikus hírközlési építmény.

Építési telek értékesítésével kapcsolatban gyakran felmerülő kérdés, hogy **amennyiben a telekre a vállalkozó generálkivitelezésben épít egy 5 százalékos áfa hatálya alá tartozó ingatlant**, és finanszírozási szempontból elsőként az építési telek kerül leszámításra, és csak később a teljesítést követően a felépítmény, akkor a telekre érvényesíthető-e az 5 százalékos áfa? Amennyiben az adott ügylet keretében kizárólag a lakóingatlanhoz tartozó földterület önálló értékesítése történik, és az adóköteles, akkor arra kötelezően a 27 százalékos adómérték alkalmazandó, mivel az építési telek és a lakóingatlan értékesítése ez esetben elkülönült ügylet. Ezzel szemben, ha a lakóingatlan és a hozzá tartozó földterület együtt,

egy ügyletként kerül értékesítésre, akkor az 5 százalékos adókulcs alkalmazható lehet.

Az építési telek értékesítése **alanyi adómentes adózók esetén is áfaköteles**, ugyanis az áfatörvény 193. § (1) bekezdés a) pont és 188. § (3) bekezdés d) pontja alapján az adóalany az adómentesség időszakában nem járhat el alanyi adómentes minőségében az építési telek, valamint a tárgyi eszközként használt termék értékesítésekor. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy az építési telek – valamint a tárgyi eszköz – **értékesítésének ellenértéke nem számít bele az alanyi adómentesség éves keretébe**, tehát az alanyi adómentes keretet nem csökkenti. Tekintettel arra, hogy **az ügylet** az előzőek miatt **az általános szabályok alá tartozik**, ezért az alanyi adómentes adóalany a 195. § (2) bekezdés c) pont szerint **jogosulttá válik az értékesítéshez kapcsolódóan** az alanyi adómentesség időszakában **keletkezett előzetesen felszámított áfa levonására**.

Meg kell említenünk azt is, hogy az áfatörvény 6. § (3) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy **gazdasági tevékenységnek minősül az is**, ha a **nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet, aki sorozat jelleggel építési telket** (telekrészt) értékesít. A sorozat jelleg fogalmát az áfatörvény 259. § 18. pontjában találjuk. Eszerint **sorozat jellegnek minősül az**, ha

- **2 naptári éven belül 4. vagy további építési telket** (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek, valamint
- **a rá következő 3 naptári éven belül további építési telket** (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant értékesítenek

azzal, hogy **ha olyan építési telket** (telekrészt) és/vagy beépítés alatt álló vagy beépített új ingatlant **értékesítenek, amely**

- a) tulajdon **kisajátításának tárgyát képezi**, vagy
- b) amelynek szerzése **az értékesítőnél** – az illetékekről szóló törvény alapján – **öröklési illeték tárgyát képezte**,

az a fentiekben említett **darabszámba beleszámít** ugyan, **de önmagában nem minősül sorozat jellegűnek**, továbbá azon – lakóterület besorolású – építési telkek (telekrészek), amelyeket **telekmegosztással egyazon építési telekből (telekrészből) alakítottak ki** – darabszámtól függetlenül – az előzőekben említett **darabszámba egy építési telekként** (telekrészként) **számítanak bele**.

A **sorozat jellegű értékesítés** fogalma értelmében tehát **nem áfaalany**ál:

- a 2 naptári éven belül a 4. és az azt követő építési telek értékesítések áfakötelesek,
- ha a 2 naptári éven belül a sorozatjelleg miatt áfakötelessé vált, akkor az azt követő 3 naptári évben abban az esetben is áfaköteles lesz, ha csak 1 építési telket értékesít,
- ha például a 2 naptári éven belül volt 1 tulajdon kisajátítás tárgyát képező építési telek és emellett még 3 normál építési telek értékesítés, akkor a darabszám miatt az utolsó építési telek értékesítésével már a sorozatjelleg megvalósul,
- ha például egy építési telket 5 részre felosztottak, az csak 1 építési telekként veendő számításba.

Abban az esetben, ha az építési **telek vételára részletekben kerül kiegyenlítésre**, akkor az áfatörvény 10. § a) pontja szerint ez is termékértékesítésnek minősül, ugyanis a termék birtokbaadása olyan ügylet alapján történik, amely a termék határozott időre szóló bérbeadásáról vagy részletvételéről azzal a kikötéssel rendelkezik, hogy a jogosult a tulajdonjogot legkésőbb a határozott idő lejártával, illetőleg az ellenérték maradéktalan meg-

térítésével megszerzi (ugyan nem a témához tartozik, de megjegyzem, hogy a zárt végű pénzügyi lízing is ezért minősül termékértékesítésnek az áfa rendszerében). Ezeknél az ügyleteknél az értékesítés teljesülése a termék – esetünkben az építési telek – birtokbaadásakor történik, tehát a tulajdonjog-átszállás időpontjának nincs jelentősége, kizárólag a birtokbaadás számít.

Ha pedig a **telek eladása nem részletre történik**, akkor az áfatörvény 9. § (1) bekezdése az irányadó, tehát a termék értékesítése a birtokba vehető dolog átengedése, amely az átvevőt tulajdonosként való rendelkezésre jogosítja, vagy bármely más, a birtokba vehető dolog szerzése szempontjából ilyen joghatást eredményező ügylet. Ergo ebben az esetben is a birtokbaadásakor megy teljesülésbe az értékesítés. A lényeg az, hogy a telek átengedése a tulajdonjog bármikor történő – később is lehet – átszállásának a szándékával történjen meg.

Röviden tehát **minden olyan telek értékesítése, amely nem adómentes és nem felel meg a fordított adózás követelményeinek, az egyenes adózás hatálya alá tartozik**, ideértve az **építési telket** is, amely **választás nélkül mindig adóköteles és mindig egyenes áfás**. A fizetendő áfa megállapításának időpontjához az értékesítés teljesítési időpontját kell vizsgálni.

Kovács Andrea
okl.adószakértő

A jelen szakcikk kizárólag általános tájékoztatás céljára készült, nem minősül sem adó-, sem jogi tanácsadásnak. A cikknek nem célja az adójogszabályok részletes ismertetése és nem vesz figyelembe egyedi körülményeket, ezért az ebből eredő felelősséget kizárjuk.