

Az olvasó kérdez – dr. Orbán Ildikó, az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága ügyfélkapcsolati főosztályvezetője válaszol

2007. február 15-ével nyugdíjba mentem. Az APEH küldött nekem bevalláscsomagot, de én nem értem miért, hiszen a nyugdíjasoknak nem kell adózni, a munkahelyemen pedig már minden adót levontak.

2007-ben Önnek a nyugdíjon kívül még volt munkaviszonyból származó jövedelme is. Ezért 2007-ről önadózóként bevallást kell benyújtania 2008. május 20-áig. Mivel már nincs munkáltatója, nincs lehetőség munkáltatói elszámolásra.

A bevallásba be kell írnia a volt munkáltatója által kiadott igazolás alapján a munkaviszonyból származó jövedelmét, valamint a 2007-ben megkapott nyugdíjakat is. A nyugdíjra eső adót nem kell megfizetni, de az előfordulhat, hogy a jövedelmek összevonása miatt még adót kell fizetni, de előfordulhat az is, hogy visszaigényelhető adója keletkezik.

2007-ben meghalt édesapám, és egy kis családi házat hagyott rám örökül. Szeretném az idén eladni, és az árából egy lakást venni, de nem tudom, hogy milyen adózási következményekkel kell számolnom?

Az ingatlanértékesítés adózási szabályai éppen 2008. január 1-ével változtak meg, az Ön esetében vélhetően nem szerencsés módon.

Az ingatlan eladás után adókötelezettség abban az évben keletkezik, amikor az ingatlant eladja, és az erről szóló szerződést a földhivatalhoz benyújtják.

A jövedelmet úgy kell meghatározni, hogy az eladási árból le kell vonni az öröklési illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket, a megfizetett öröklési illetéket, a felmerült, és számlával igazolt ügyvédi, hirdetési költséget, az esetleges ingatlanközvetítői díjat. Ha az elvégzett számítás után marad pozitív különbözet, azaz jövedelem, akkor az után 25 százalék adót kell fizetni, még akkor is, ha a jövedelemből lakást vásárol.

A korábbi szabályok alapján a jövedelem lakáscélú felhasználásával mentesülni lehetett az adó megfizetése alól. A 2008. január 1. után eladott ingatlanok esetén a jövedelem felhasználása szűk körben számítható be: csak ha azt saját maga, vagy közeli hozzátartozója, vagy élettárs részére idősek otthonában, vagy fogyatékos személyek lakóotthonában férőhely megszerzésére fordítja.

Ha a jövedelem felhasználásával vásárolt lakását lakhatási célra veszi, és a vagyoni, szociális helyzete is indokolja – kérelmére – az adóhatóság különleges méltányosságot gyakorolhat, és az ingatlanértékesítésből származó jövedelem adóját elengedheti.