

Tájékoztató az 5%-os áfa alkalmazhatóságáról a garázsok és tárolók értékesítésével kapcsolatban

A NAV friss tájékoztatója lényegesen változtatott a korábban kialakított gyakorlaton, árnyaltabbá vált a garázsokkal, gépkocsibeállókval kapcsolatos áfakezelés, illetve kedvezőbbé vált a tárolók adózása.

1. A garázsokkal, gépkocsibeállókval kapcsolatos változások

Az áfakezelés szempontjából kiemelt jelentőséggel bír annak megítélése, hogy a gépjármű elhelyezése **milyen típusú ingatlanban vagy ingatlanrészben valósul meg**. Ennek keretében alapvető különbséget kell tenni a „helyiségnek minősülő” (különösen garázs), valamint a „helyiségnek nem minősülő, épületszerkezettel részben közrefogott tér” között, hiszen bár mindkét esetben azonos rendeltetésről (gépjármű-elhelyezés) van szó, a vonatkozó áfakezelés a műszaki kialakítástól függően **eltér** az alábbiak szerint:

- A klasszikus garázs (helyiség, pl. zárt garázs, teremgarázs, beálló a teremgarázsban) továbbra sem minősül lakóingatlanak, ezért minden esetben 27%-os áfakulcs alá tartozik, akkor is, ha lakással együtt adják el.
- Újdonság, hogy a NAV kifejezetten elismeri: bizonyos, gépkocsik elhelyezésére szolgáló, de „helyiségnek nem minősülő”, részben közrefogott terek (pl. fedett, oldalról részben zárt gépkocsi-beállók) a lakóingatlan részének minősülhetnek, így, ha azokat a lakással/lakóházzal együtt értékesítik, az ezen terekre jutó ellenérték követheti a lakás áfamértékét, azaz az 5%-os áfa is alkalmazható. Ha az ilyen terek és ingatlanrészek az értékesítendő lakáshoz vagy azt magában foglaló többlakásos lakóingatlanhoz, vagy az értékesítendő lakóházzal kapcsolódó, valamelyik építményszinten elhelyezkedő, legalább 190 cm-es belmagasságot elérő, épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott fedett térként azonosíthatók, akkor azoknak a nettó alapterületét be kell beszámítani az adott lakásnak, lakóháznak az 5%-os adómérték alkalmazása szempontjából relevanciával bíró összes hasznos alapterületébe.
- A fenti feltételeknek meg nem felelő, egyéb terek (pl. szabadban lévő térkövezett beállóhely) a lakóingatlan részének minősülhetnek, így ha azokat a lakással/lakóházzal együtt értékesítik, az ezen terekre jutó ellenérték követheti a lakás áfamértékét, azaz az 5%-os áfa is alkalmazható, a területük a lakás/lakóház hasznos alapterületébe nem számít be.

Ez a korábbi, szigorúbb gyakorlatához képest érzékelhetően kedvezőbb értelmezés a fejlesztők és vevők számára a gépkocsi-elhelyezésre szolgáló egyes megoldásoknál.

2. Tárolók

A NAV tájékoztatás egyértelműen kimondja, hogy a lakóingatlanhoz kapcsolódó, az életvitelhez szükséges tárgyak tárolását szolgáló tárolók a lakás rendeltetésszerű használatához szükségesnek minősülnek, így ha a lakással/lakóházzal együtt kerülnek értékesítésre (a szándék erre irányul), akkor a tárolóra jutó ellenértékre ugyanaz az áfamérték alkalmazandó, mint a lakásra (akár 5%). Az alapterületük főszabályként beszámít az összes hasznos alapterületbe (a 190 cm-es belmagasságot elérő esetben).

3. Miért fontos ez fejlesztőknek, beruházóknak, értékesítőknek?

Az új NAV-megközelítés:

- tervezési kérdésként emeli be a garázs / gépkocsibeálló kialakítását (helyiség vs. részben közrefogott tér),
- hatással van a lakások összes hasznos alapterületének számítására és ezáltal arra, hogy az adott lakóingatlan megfelel-e az 5%-os áfakulcs feltételeinek.

Már a tervezési és értékesítési struktúra kialakításánál érdemes végig gondolni, hogy a gépkocsi elhelyezés milyen műszaki és jogi formában biztosított, és ehhez milyen áfakezelés kapcsolható biztonsággal.

4. Mit javaslunk?

A NAV új értelmezése komoly lehetőségeket, ugyanakkor kockázatokat is rejt, ha a projektkialakítás, az adásvételi szerződések és a számlázás nincs összhangban az áfaszabályokkal és a NAV gyakorlatával.

Keressen minket bizalommal

- átvilágítjuk a folyamatban lévő, illetve tervezett projektet áfaszempontról,
- segítünk a műszaki és jogi struktúra (tárolók, gépkocsi-beállók, garázsok, közös tulajdonú területek) optimális kialakításában,
- támogatjuk az adásvételi dokumentáció és a számlázási gyakorlat NAV-konform megtervezését.

Amennyiben igényt tart rá, kérjük jelezze konzultációs szándékát, adótanácsadó csapatunk rendelkezésükre áll az elmúlt évek utólagos átvizsgálása érdekében is. (Madarasi Eszter értékesítési asszisztens: eszter.madarasi@bergmann.hu, +36-20-328-9178)