Ingatlaneladás: mit gyűjtsön össze az adóhoz?

Ha magánszemélyként ingatlant ad el, a jövedelem után személyi jövedelemadót kell fizetni. Lakóingatlannál a szerzés évét követő 5. évtől már nem keletkezik adóköteles jövedelem — de hogy mennyi az adó, vagy hogy egyáltalán van-e, azt csak a papírok alapján lehet kiszámolni.

1. Az eladás

- [ ] Az adásvételi szerződés (dátum, vételár)
- [ ] Ha részletekben fizetnek: a részletek összege és ideje
- [ ] Ha több tulajdonos van: a tulajdoni hányadok

2. A szerzés — hogyan lett az Öné?

- [ ] **Vétel:** az akkori adásvételi szerződés és vételár
- [ ] **Öröklés:** a hagyatékátadó végzés és az abban szereplő érték
- [ ] **Ajándék:** az ajándékozási szerződés és az illetékkiszabás alapjául vett érték
- [ ] **Építés:** a használatbavétel igazolása és az építés számlái
- [ ] A szerzés **éve** — ettől függ, hány százalék adózik

3. Értéknövelő beruházások

- [ ] A szerzés után végzett bővítés, korszerűsítés, felújítás számlái, az Ön nevére
- [ ] A sima karbantartás (pl. tisztasági festés) nem számít bele

4. Az eladás költségei

- [ ] Ingatlanközvetítő jutaléka
- [ ] Ügyvédi díj
- [ ] Értékbecslés, energetikai tanúsítvány, hirdetés

5. Hogyan számol a NAV? (lakóingatlan)

Jövedelem = vételár - (szerzési érték + értéknövelő beruházások + az eladás költségei)

Ebből a szerzés óta eltelt időtől függően adózik:

AZ ELADÁS ÉVE	ADÓKÖTELES RÉSZ
a szerzés éve és az azt követő 1. év	**100%**
a szerzést követő 2. év	**90%**
a szerzést követő 3. év	**60%**
a szerzést követő 4. év	**30%**
a szerzést követő 5. évtől	**0%**

Az adó a fenti rész 15%-a. Nem lakóingatlannál (pl. telek, üzlethelyiség, hétvégi ház) a mentesség később, hosszabb idő után jön — kérdezze könyvelőjét.

Mit hozzon, ha mi segítünk?

- [ ] A fenti szerződéseket, végzéseket, számlákat
- [ ] Ügyfélkapu+ vagy DÁP hozzáférés, vagy meghatalmazás

Határidő: az eladás évét követő év május 20. Az ingatlaneladást a személyi jövedelemadó-bevallásban kell feltüntetni, és az adót addig kell megfizetni. A NAV bevallási tervezete ezt nem tartalmazza — erre Önnek kell figyelnie.