

Tárolók és parkolóhelyek értékesítésekor alkalmazandó áfakulcs

Az új építésű lakóingatlanok értékesítésére alkalmazható 5%-os kedvezményes áfakulcs az elmúlt évek egyik legfontosabb ingatlanpiaci adókedvezménye volt. A gyakorlatban azonban számos kérdés merült fel azzal kapcsolatban, hogy a lakásokhoz kapcsolódó tárolók, garázsok és parkolóhelyek értékesítése esetén milyen adómértéket kell alkalmazni.

A kérdés különösen aktuális, hiszen egy új építésű társasházi lakás vásárlásakor a vevők jelentős része tárolót vagy parkolóhelyet is vásárol. Nem mindegy tehát, hogy ezekre az ingatlanrészekre az 5%-os kedvezményes vagy a 27%-os általános áfamérték vonatkozik.

A NAV 2026-ban kiadott részletes tájékoztatója jelentős mértékben pontosította az alkalmazandó szabályokat, és több olyan kérdésre is választ adott, amelyek korábban bizonytalanságot okoztak az ingatlanfejlesztők, az értékesítők és a vevők számára.

Az 5%-os lakásáfa alapvető szabályai

- Az Áfa tv. alapján meghatározott feltételek teljesülése esetén az új lakások értékesítése kedvezményes, 5%-os adómértékkel adózhat.
- A kedvezmény alkalmazásának egyik legfontosabb feltétele, hogy az értékesített ingatlan lakóingatlannak minősüljön, valamint a hasznos alapterület ne haladja meg a törvényben meghatározott mértéket. Többlakásos lakóépületben kialakított lakások esetén ez jellemzően 150 m², lakóház esetén 300 m².
- A gyakorlatban azonban nemcsak a lakás alapterülete, hanem az is kérdés, hogy a lakáshoz kapcsolódó egyéb helyiségek és ingatlanrészek beszámítanak-e ebbe a méretkorlátba.

Tárolók értékesítése – Mikor alkalmazható az 5%-os áfa?

A NAV álláspontja szerint a lakáshoz kapcsolódó tároló alapvetően lakófunkciót szolgál, hiszen az életvitelszerű használathoz szükséges tárgyak elhelyezésére szolgál. Emiatt a tároló a lakóingatlan rendeltetésszerű használatához kapcsolódó ingatlanrésznek minősülhet. Az 5%-os áfa azonban nem minden esetben alkalmazható. Ehhez két feltételnek együttesen kell teljesülnie: a tároló konkrétan az adott lakáshoz vagy lakóházhhoz kapcsolódjon, valamint a tárolót a lakással együtt értékesítsék.

A NAV külön hangsúlyozza, hogy az együtt történő értékesítés nem feltétlenül jelenti azt, hogy egyetlen szerződés készüljön. A lényeg a vevő szándéka és az ügylet gazdasági egysége.

A tároló beleszámít-e a hasznos alapterületbe?

A legfontosabb része a hasznos alapterület számítása. Bizonyos esetekben a tároló területét be kell számítani az 5%-os áfa alkalmazásánál figyelembe veendő alapterületbe. Ilyen például, ha a tároló a lakással egybeépült, önálló albetétként szerepel vagy az ingatlan-nyilvántartásban a lakás részét képezi. Ez különösen fontos lehet olyan lakásoknál, amelyek mérete megközelíti a kedvezményes áfa alkalmazásához előírt határértéket.

Mi a helyzet a garázsokkal?

A garázsok nem minősülnek lakóingatlanoknak. Ez azt jelenti, hogy a garázs értékesítése főszabály szerint minden esetben 27%-os áfamérték alá tartozik.

A szabály akkor is érvényesül, ha a garázst ugyanannak a vevőnek, ugyanabban az ügyletben értékesítik, mint a lakást. Ilyenkor az ellenértéket meg kell bontani, és a lakásra eső rész adózhat 5%-kal, míg a garázsra jutó ellenérték 27%-kal adózik.

Parkolóhelyek és beállók adózása

A parkolóhelyek esetében a NAV differenciált megközelítést alkalmaz. Ha az adott gépkocsibeálló valójában garázsnek vagy helyiségnek minősül, akkor 27%-os adómérték alkalmazandó.

Más a helyzet azonban azoknál a fedett vagy részben fedett beállóknál, amelyek nem minősülnek önálló helyiségnek. Ezek bizonyos feltételek mellett a lakóingatlan részének tekinthetők, és a lakással együtt történő értékesítés esetén akár 5%-os áfával is értékesíthetők.

A nyitott felszíni parkolóhelyek megítélése szintén eltérő lehet, ezért minden esetben szükséges az adott kialakítás részletes vizsgálata.

Példák:

Példa 1: Egy új építésű lakást és a hozzá tartozó tárolót ugyanazon vevő vásárolja meg. A tároló a lakás rendeltetésszerű használatát szolgálja és az ügylet gazdaságilag egységes. Ebben az esetben a tároló is 5%-os áfával adózhat.

Példa 2: Egy lakás mellett önálló garázs kerül értékesítésre. A lakás 5%-os, a garázs azonban 27%-os áfakulccsal adózik.

Példa 3: Egy felszíni parkolóhely a lakással együtt kerül értékesítésre. Az adókezelés

megítéléséhez a parkoló kialakítását, műszaki jellemzőit és jogi besorolását is vizsgálni kell.

Mire figyeljenek az ingatlanfejlesztők és a vevők?

Az új NAV álláspont alapján különösen fontos az értékesítési konstrukció előzetes megtervezése, a szerződések megfelelő megfogalmazása, a vevő szándékának dokumentálása, valamint a tároló vagy parkoló pontos műszaki besorolása.

A hibás adómérték alkalmazása utólag jelentős adókockázatot eredményezhet, különösen nagy értékű ingatlanprojektek esetében.

Míg a lakással együtt értékesített tárolók esetében sok esetben alkalmazható az 5%-os kedvezményes áfa, a garázsok továbbra is jellemzően 27%-os adómértékkel adóznak.

A megfelelő adómérték meghatározásához minden esetben szükséges az adott ügylet részletes vizsgálata, hiszen ugyanazon lakóingatlan-projekten belül is eltérő áfakulcsok alkalmazása válhat szükségessé.

Buzamanisz Attila