

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ JÖVEDELEMADÓ BEVALLÁSHOZ AZ INGATLAN ÁTRUHÁZÁSOKOR KELETKEZŐ TŐKENYERESÉGBŐL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEMRE

1. BEVEZETŐ

Az adózónak az ingatlan átruházásakor a tőkenyereségből származó jövedelem utáni adóbevallást az ingatlan átruházásától számított 15 napon belül kell benyújtania az ingatlan fekvése szerinti pénzügyi hivatalnál.

Az adózók az átruházott ingatlankor kötelesek benyújtani az adóbevallást függetlenül attól, hogy az ingatlan megváltoztatott vagy változatlan állapotban került átruházásra. Nem kell adóbevallást benyújtani, ha az ingatlan megvételétől és eladásától eltelt több mint 15 év.

Megadózendó ingatlanátruházásnak minősül minden ingatlanátruházás, elsősorban az ingatlan eladás, ingatlan ajándékozás és az ingatlancsere.

2. ADATOK BEJEGYZÉSE AZ 1. PONT ALÁ – AZ ADÓBEVALLÁS STÁTUSZA

A megfelelő számot beírva bejelöljük a benyújtott adóbevallás státuszát annak tartalmára, illetve rendeltetésére való tekintettel valamint [Az adóeljárásról szóló törvény - ZDavP-2](#) 62.- 64. cikkig terjedő rendelkezésben foglaltak szerint. A mezőt tehát nem kell kitölteni, ha az első adóbevallás csak egy adott időszakra lesz benyújtva, illetve csak akkor kell kitölteni, **ha az adóbevallás a [ZDavP-2](#)-ben foglalt rendelkezések érvényesítésével kerül benyújtásra, mely az adóbevallás utólagos benyújtását, illetve módosítását szabályozza.**

1. sz. jelölés

Az az adózó, aki indokolt okok miatt késte le az adóbevallás benyújtásának határidejét, az illetékes adóhatóságnál a [ZDavP-2](#) 62. cikkel összhangban javaslatot nyújthat be az adóbevallás utólagos benyújtására vonatkozóan. A javaslatban meg kell indokolnia a késedelem okát és ennek igazolására bizonyítékokat kell benyújtania. Indokolt oknak számítanak az adózó részéről beláthatatlan és elháríthatatlan körülmények, melyek megakadályozták az adóbevallás elkészítését, illetve az adóbevallás előírt határidőn belül való benyújtását. Az adózónak az adóbevallás utólagos benyújtására vonatkozó javaslatát a késedelem oka megszűnésétől számított nyolc napon belül kell benyújtania, de legkésőbb az adóbevallás benyújtási határideje lejártától számított három hónapon belül. Az adózónak az utólagos adóbevallásra vonatkozó kérelemhez szabályszerűen kell csatolnia az adóbevallást is. Abban az esetben, ha az adóbevallás elkészítését, illetve benyújtását akadályozó okok még mindig fennállnak, az adózó az utólagos adóbevallásra vonatkozó kérelmet az adóbevallás melléklete nélkül is benyújthatja, de fel kell tüntetnie az adóbevallás benyújtásának határidejét. Amennyiben az adóhatóság ebben az esetben engedélyezi az adóbevallás előírt határideje lejárta utáni benyújtását, az adóbevallás benyújtásának határidejét határozattal határozza meg. Az az adózó, aki az előírt határidő lejárta után nyújtja be az adóbevallást, a [ZDavP-2](#). 62. cikkében foglaltak alapján az »Adóbevallás státusza« rovatban az 1-es számot kell beírnia (határidő lejárta utáni benyújtás).

2. sz. jelölés

Ha az adózó lekéste az adóbevallás benyújtásának határidejét, és nem teljesíti az előírt határidő lejárta utáni adóbevallás benyújtásának feltételeit, adóbevallását a [ZDavP-2](#) 63. cikke alapján legkésőbb az adókivetési határozat kézbesítéséig, illetve az adófelügyelőség ellenőrzésének kezdetéig, illetve a

szabálysértési eljárás kezdetéig, illetve a büntetőeljárás kezdetéig önbevallás alapján nyújthatja be. Az adóbevallás önbevallás alapján történő benyújtása már nem lehetséges, amikor az előző mondat szerinti valamelyik körülmény először felmerül. A ZDavP-2 396. cikke alapján azt az adózót, aki adóbevallását önbevallás alapján nyújtja be, nem büntetik meg szabálysértésért, ha befizeti az önbevallás alapján kivetett adót. Az adózó nem nyújthat be új önbevallást azon kötelezettségekre vonatkozóan, melyekkel kapcsolatban már előzetesen önbevallást nyújtott be. Az az adózó, aki az önbevallás alapján nyújtja be adóbevallását, a ZDavP-2 63. cikkben foglaltak alapján az »Adóbevallás státusza« rovatban a 2-es számot kell beírnia (önbevallás).

3. sz. jelölés

Az adózó a [ZDavP-2](#) 64. cikke alapján az adóhatóságnak benyújtott adóbevallását, legkésőbb az adókvetési határozat kézbesítéséig javíthatja. Az az adózó, aki a már benyújtott adóbevallást az adókvetési határozat benyújtása előtt módosítja, az »Adóbevallás státusza« rovatba a 3-as számot írja be (A már benyújtott adóbevallás javítása, ha a határozatot még nem kézbesítették).

3. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 2. PONT ALÁ – AZ ADÓZÓ ADATAI

Az adózó alapvető személyi azonosító adatait (családi-és utónév, adószám, lakóhely címe, e-mail cím, telefonszám és adóügyi rezidensi illetékesség, valamint az adóügyi illetékesség szerinti ország) kell beírni.

4. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 3. PONT ALÁ – AZ ÁTRUHÁZÁS TÁRGYÁT KÉPZŐ INGATLAN ADATAI

Az adózó beírja az átruházás tárgyát képező ingatlan azonosító adatait.

Ha az átruházás tárgya telek, az alábbi adatokat kell kitölteni:

- ingatlan típusa (be kell az ingatlan típusát az adóbevallás részét képező 1. kódjegyzékben szereplő megfelelő számot),
- a községet, ahol az ingatlan található,
- a község kataszteri számát,
- a telek számát.

Ha az átruházás tárgya épület vagy épületrész, az alábbi adatokat kell kitölteni:

- ingatlan típusa (be kell az ingatlan típusát az adóbevallás részét képező 1. kódjegyzékben szereplő megfelelő számot),
- a községet, ahol az ingatlan található,
- a község kataszteri számát,
- az épület számát,
- az épületrész számát (csak akkor, ha az átruházás tárgya épületrész),
- címet.

Ha egy szerződéssel több ingatlan kerül átruházásra, minden egyes további ingatlant a megszámozott pótlapra kell beírni (pl... ha három ingatlan kerül átruházásra az általános adóbevalláshoz még két pótlapot kell csatolni).

5. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 4. PONT ALÁ – AZ INGATLAN MEGSZERZÉSÉRE VONATKOZÓ ADATOK

Minden megszerzett ingatlanra, mely átruházásra kerül, be kell írni az alábbi adatokat, ahogy ezt az adóbevallás követeli:

- a megszerzés dátuma az alábbi formában (ÉÉ.hh.nn);
- a megszerzett ingatlan részaránya az átruházáskor érvényes tulajdonrészesezés szerint;
- a megszerzés módja; az adózó beírja az ingatlan megszerzésének módját a 2. kódjegyzékben szereplő megfelelő számot. Ha az ingatlan nem vásárlással, ajándékozással, örökléssel vagy cserével szerezte meg, az adózó az „egyéb” jelöléshez beírja a megszerzés módját (pl. társbirtoklás, denacionalizáció, bírósági vagy közigazgatási határozat...);
- az ingatlan beszerzési értéke; az ingatlan beszerzési értékét euróban kell beírni;
- az ingatlanon elvégzett beruházásokat és karbantartási költségeket, melyek növelik az ingatlan használati értékét, ha az adózó fizette ki;
- az öröklés és az ajándékok után fizetett adó összegét, melyet az adózó fizetett meg az ingatlanbeszerzés idején;
- az ingatlanforgalmi adó összegét, melyet az adózó fizetett ki az ingatlan megszerzésekor;
- a költségek összegét, melyeket az adózó a megszerzett ingatlan becslésével kapcsolatban fizetett ki a meghatalmazott becsüsnek, aki a becslést a hatályos módszertan szerint végezte el, amikor a becslésre szükség van, mert az ingatlan értéke más módon nem állapítható meg; a becslés költségei a tényleges költségek összegében kerülnek elismerésre, de legfeljebb 188 euró összegben – ez az összeg közös az átruházás alatt álló ingatlan minden részére;

Az ingatlan külföldi valutájú beszerzési értékét és a költségeket a Szlovén Bank által jegyzett árfolyamon kell átszámítani euróba. Az átváltást a tőkebeszerzés, illetve a költségek keletkezésének napján érvényes árfolyamon kell elvégezni.

6. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE AZ 5. PONT ALÁ – INGATLAN ÁTRUHÁZÁSÁRA VONATKOZÓ ADATOK

Az átruházott ingatlanra vonatkozóan az alábbi adatokat kell beírni:

- az átruházás dátuma az alábbi formában (ÉÉ.hh.nn);
- Az átruházás módja; az adózó beírja az ingatlan átruházásának módját a 2. kódjegyzékben szereplő megfelelő számot. Ha az ingatlanátruházás nem eladással, ajándékozással vagy cserével lett megszerzve, az adózó az „egyéb” jelöléshez beírja a megszerzés módját;
- az ingatlan értéke az átruházáskor euróban;
- az ingatlanforgalmi adó összegét, melyet az adózó fizetett ki az ingatlan átruházásakor;
- a költségek összegét, melyeket az adózó az átruházott ingatlan becslésével kapcsolatban fizetett ki a meghatalmazott becsüsnek, aki a becslést a hatályos módszertan szerint végezte el, amikor a becslésre szükség van, mert az ingatlan értéke más módon nem állapítható meg; a becslés költségei a tényleges költségek összegében kerülnek elismerésre, de legfeljebb 188 euró összegben – ez az összeg közös az átruházás alatt álló ingatlan minden részére;

Az ingatlan külföldi valutájú átruházási értékét és a költségeket a Szlovén Bank által jegyzett árfolyamon kell átszámítani euróba. Az átváltást a tőkeátruházás, illetve a költségek keletkezésének napján érvényes árfolyamon kell elvégezni.

7. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 6. PONT ALÁ – JÖVEDELEMADÓ ALÓLI MENTESSÉG INGATLANÁTRUHÁZÁSBÓL SZÁRMAZÓ TŐKENYERESÉG UTÁN, LAKÁS VAGY LAKÓHÁZ ÁTRUHÁZÁSOKOR A JÖVEDELEMADÓRÓL SZÓLÓ TÖRVÉNY 96. CIKKE MÁSODIK BEKEZDÉSE 2. PONTJÁBAN FOGLALTAK ALAPJÁN (ZDoh-2)

A jövedelemadóról szóló törvény 96. cikke második bekezdése 2. pontja szerint, nem kell jövedelemadót fizetni a tőkenyeresség után, melyet a lakás vagy lakóház - melyben legfeljebb két lakás van,

hozzátartozó földterülettel - átruházásával szerzett meg, amelyben az adózónak állandó bejelentett lakóhelye volt, az ő tulajdonában volt, és az átruházást megelőző utolsó három évben ténylegesen ott lakott; ha az adózó a lakást vagy a lakóházat tevékenysége végzésével kapcsolatosan használta, vagy bérbe adta, úgy a fenti pont értelmében nem számít tőkeátruházásnak a lakásnak vagy a lakóháznak az a része, amelyet az adózó tevékenysége folytatásához használt (azzal a feltétellel, hogy a lakás vagy lakóház, illetve azok része az üzletviteli könyvekben úgy van feltüntetve, mint a tevékenység szükségleteire használt eszköz), vagy bérbe adta.

EU-tagállambeli, illetve EGK tagállamú állampolgár esetében, mely nem a Szlovén Köztársaság, az állandó bejelentett lakóhely időtartamába beszámít a lakásban vagy lakóházban bejelentett ideiglenes lakóhely időtartama is.

Az adózó bejelöli, hogy érvényesíti-e a feltüntetett adómentességet. Ha az adózó a »nem« szót jelöli be, akkor nem kell kitöltenie a nyomtatvány e pontjában található többi rovatot.

Ha az adózó adómentességet érvényesít, az »igen« szót jelöli be. Ebben az esetben az adózó bejelöli, hogy az egész lakásra vagy a lakóházra »teljes egészében« vagy annak »egy részére« érvényesíti az adómentességet (amelyet nem használt tevékenysége folytatása céljából vagy nem adott bérbe), valamint beírja melyik részre vonatkozik ez (típus: emelet, szoba, garázs, pincehelyiség...és beírja a területet is m² -ben.)

8. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 7. PONT ALÁ – KÜLFÖLDÖN FIZETETT ADÓLEVONÁS ÉRVÉNYESÍTÉSE

Ha az ingatlan átruházása után, az adó külföldön lett befizetve, írja be a külföldi adót euróban, két tizedesjegyre kerekítve. A külföldi adó összegét az ingatlan megszerzése napján a Szlovén Bank által jegyzett árfolyamon kell átszámítani euróba. Amikor az adózó érvényesíti a külföldön befizetett adólevonást, adóbevallásához mellékelnie kell a Szlovén Köztársaságon kívüli adókötelezettségekre vonatkozó megfelelő igazolásokat is, főként a külföldön befizetett adó összegét, az adóalapot, és azt, hogy a külföldön befizetett adó összege végleges és ténylegesen meg lett fizetve.

9. AZ ADATOK BEJEGYZÉSE A 8. PONT ALÁ – MELLÉKLETEK ÉS MEGJEGYZÉSEK

Az adózó az adóbevalláshoz csatolja azokat a bizonylatokat, melyek a tőkenyereségből származó jövedelem személyijövedelemadó-bevallás alapját jelentik (számlák a beruházásokról, becsléssel kapcsolatos költségek...) valamint beírja az esetleges megjegyzéseket.

10. számú PÓTLAP az ingatlan átruházásból származó tőkenyereség utáni jövedelemadó bevalláshoz

Az adóbevalláshoz »Pótlapot« tartozik, melyet abban az esetben kell kitölteni, ha egy szerződéssel egyidőben több ingatlan kerül átruházásra. A pótlap kitöltésekor figyelembe kell venni a 3-as és a 4-es pontban szereplő utasításokat.

További információk a [SZK Pénzügyi Igazgatósága](#) honlapján állnak rendelkezésre, vagy a természetes személyek adóügyi ügyfélszolgálati telefonszámán: 08 200 1001.