

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ AZ INGATLAN ÁTRUHÁZÁSOKOR TŐKENYERESÉGBŐL SZÁRMAZÓ ADÓKIVETÉSRE VONATKOZÓ SZEMÉLYI JÖVEDELEMADÓ BEVALLÁSHOZ

1. BEVEZETÉS

Az adózónak az ingatlan átruházásakor a tőkenyereségből származó jövedelemadó-bevallást az ingatlan átruházásától számított 15 napon belül kell benyújtania az ingatlan fekvése szerinti pénzügyi hivatalnál.

Az adózók az átruházott ingatlanok kötelesek benyújtani az adóbevallást függetlenül attól, hogy az ingatlan megváltoztatott vagy változatlan állapotban volt-e átruházva. Az adóbevallást nem kell benyújtani, ha az ingatlant 2002. 1. 1-e előtt lett megszerezve.

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

2. ADATOK BEJEGYZÉSE AZ 1. PONT ALÁ – AZ ADÓBEVALLÁS STÁTUSZÁNAK JELE

A megfelelő számot beírva bejelöljük a benyújtott adóbevallás státuszát annak tartalmára illetve rendeltetésére való tekintettel és Az adóeljárásáról szóló törvény 62.- 64.cikkig terjedő rendelkezésben foglaltak szerint (SZK Hivatalos Közlöny, 13/11 sz. – egységes szerkezetbe foglalt szöveg, 32/12, 94/12, 101/13 sz– ZDavNepr, 111/13, 22/14 sz. – hat. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14 és 91/15 sz., a szöveg folytatásában: ZDavP-2). 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 rendelkezés érvényesítésével kerül benyújtásra, mely az adóbevallás utólagos benyújtását illetve módosítását szabályozza.**

1 sz. jelölés

Azon adózó, aki igazolt 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 számít olyan körülmény, melyet az adózó nem tudott előrelátni illetve elhárítani és 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 benyújtása határidejének 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 lejárt utáni benyújtását, az adóbevallás benyújtásának határidejét határozattal határozza meg. Azon adózónak, aki az előírt határidő lejárt után nyújtja be az adóbevallást, a ZDavP-2 62. cikkében foglaltak alapján az »Adóbevallás státusza« rovatban az 1-es számot kell beírnia (határidő lejárt utáni benyújtás).

2. sz. jelölés

Ha az adózó lekéste az adóbevallás benyújtásának határidejét, és nem teljesíti az előírt határidő lejárt utáni adóbevallás benyújtásának feltételeit, illetve az adóbevallásban, melynek alapján az adóhatóság már kiadta az adóketési határozatot, valótlán, helytelen vagy hiányos adatokat sorolt fel, adóbevallását a ZDavP-2 63. cikke alapján legkésőbb az adóketési határozat kézbesítéséig illetve az adófelügyelőség ellenőrzésének kezdetéig, illetve a szabálysértési eljárás kezdetéig illetve a büntetőeljárás kezdetéig önbevallás alapján nyújthatja be. A ZDavP-2 396. cikke alapján azon 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. Azon adózónak, aki 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 módosíthatja az adóhatóságnak benyújtott adóbevallását. Az adóbevallást legkésőbb az adóketési határozat kiállításáig módosíthatja. Azon adózónak, aki a már benyújtott adóbevallást az adóketési határozat kiállítása előtt módosítja, az »Adóbevallás státusza« rovatban a 3-as számot kell beírnia (módosítás a határozat kiadásáig).

3. ADATOK BEJEGYZÉSE A 2. PONT ALÁ – ADÓBEVALLÁS STÁTUSZÁNAK JELE

Be kell írni az adózó általános azonosítási adatait (családi-és utónév, adószám, lakcím, e-mail cím, , telefonszám, rezidens státusz valamint rezidens ország).

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

Az adózó beírja az átruházás tárgyát képező ingatlan adatait

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

- ingatlan típusa (be kell az ingatlan típusát az 1. Kódlistában feltüntetett megfelelő szám formájában, mely az adóbevallás része),
- az ingatlan fekvése szerinti községet,
- 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 1. Kódlistában feltüntetett megfelelő szám formájában, mely az adóbevallás része),
- az ingatlan fekvése szerinti községet,
- a község kataszteri számát,
- az épület számát,
- az épületrész számát (csak akkor, ha az átruházás tárgya épületrész),
- címet.

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

5. ADATOK BEJEGYZÉSE A 4. PONT ALÁ – AZ INGATLAN MEGSZERZÉSÉNEK ADATAI

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

- a beszerzés dátuma az alábbi formában (ÉÉ.hh.nn).
- a megszerzett ingatlan részaránya az átruházáskor érvényes tulajdonrészesezésre való tekintettel,
- a megszerzés módja; az adózó beírja az ingatlan megszerzésének módját.: a 2. Kódlistában feltüntetett megfelelő szám formájában. Ha az ingatlan nem vásárlással, ajándékozással, örökléssel vagy cserével lett megszerzve, 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 ingatlanhasználati értéket, ha az adózó fizette ki;
- az öröklés és az ajándékok után fizetett adó összegét, melyet az adózó fizette az ingatlanbeszerzés idején;
- az ingatlanforgalom utáni adó összegét, melyet az adózó fizetett ki az ingatlanbeszerzés idején;
- a költségek összegét, melyeket az adózó a megszerzett ingatlan becslésével kapcsolatban fizetett ki a meghatalmazott becsüsnek, aki a becslést 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;
- a tőkebeszerzéssel kapcsolatos egységesen szabályozott költségeket, a tőkebeszerzés értékének 1% összegben. Az egységesen szabályozott költségek automatikusan elismerésre kerülnek az ingatlan beszerzési értékének függvényében.

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

6. ADATOK BEJEGYZÉSE AZ 5. PONT ALÁ –INGATLAN ÁTRUHÁZÁSI ADATOK

Az átruházott ingatlanra vonatkozóan az alábbi adatokat kell beírni:

- átruházás dátuma az alábbi formában (ÉÉ.hh.nn).
- az „átruházás módja” rovatban az adózó megjelöli az ingatlanátruházás módját: a 2.. Kódlistában feltüntetett megfelelő szám formájában.. Amennyiben az ingatlan nem eladással, ajándékozással vagy cserével került átruházásra, úgy az adózó az „egyéb” rovatba beírja az átruházás fajtáját.
- az ingatlan értékének összegét az átruházás idején euróban;
- az adózó által befizetett ingatlanforgalmi adó összegét, amelyet az ingatlan átruházása idején fizetett;
- az átruházott ingatlanbecsléssel kapcsolatos költségek összegét, amelyeket az adózó fizetett ki az átruházott ingatlan becslésével kapcsolatosan, mely becslést a meghatalmazott becsüs a hatályos módszertannal összhangban végeztet el, amikor a becslés szükséges, mivel az ingatlan értékét nem lehet más módon megállapítani; a becslés költségei a tényleges költségek összegében kerülnek elismerésre, de legtöbb 188 euró összegben- ez az összeg az összes átruházásra kerülő ingatlanrész közös összege;
- az egységesen szabályozott, a tőke átruházásával kapcsolatos költségek, a tőke értékének 1% a összegében az átruházás idején. Az egységesen szabályozott költségek automatikusan lesznek elismerésre az ingatlan értékének százalékában.

Az ingatlan értékét az átruházás idején és az idegen valutájú költségeket a Szlovén Bank által jegyzett árfolyamon kell átszámítani euróba. Az átszámítást a tőkeátruházás, illetve a költségek keletkezésének napján érvényes árfolyamon kell elvégezni.

7. ADATOK BEJEGYZÉSE A 6. PONT ALÁ – JÖVEDELEMADÓ MENTESSÉG INGATLANÁTRUHÁZÁSBÓL SZÁRMAZÓ TŐKENYERESÉG UTÁN LAKÁS VAGY LAKÓHÁZ ÁTRUHÁZÁSAKOR A JÖVEDELEMADÓRÓL SZÓLÓ TÖRVÉNY 96. CIKK MÁSODIK BEKEZDÉS 2. PONTJÁBAN FOGLALTAK ALAPJÁN (ZDoh-2)

A jövedelemadóról szóló törvény 96. cikk második bekezdés 2. pontjával összhangban (Szk Hivatalos Közlöny 13/11 sz. - egységes szerkezetbe foglalt szöveg, 9/11 sz.- ZUKD-1, 9/12 sz., hat.-US 24/12/, 30/12, 40/12 sz.-ZUJF, 75/12, 94/12, 96/13, 29/14 sz. Hat.-US és 50/14 sz.; a szöveg folytatásában: ZDoh-2) nem kell jövedelemadót fizetni a tőkenyereség után, melyet a lakás vagy lakóház - melyben legfeljebb két lakás és ahhoz tartozó földterület van - 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 bérbeadta, úgy a jelen pont értelmében nem számít tőkeátruházásnak a lakás vagy a lakóház azon 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 bérbeadott.

EU-tagállamú illetve EGK tagállamú állampolgár esetében, mely nem a Szlovén Köztársaság. az állandó bejelentett lakóhely idejébe beszámít a lakásba vagy lakóházba bejelentett ideiglenes lakóhely ideje is.

Az adózó bejelöli, hogy érvényesíti-e a feltüntetett adómentességet. Ha az adózó a »nem« szót jelöli meg, úgy nem kell kitöltenie a nyomtatvány jelen 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 bérbébe) és beírja melyik részre vonatkozik (emelet, szoba, garázs, pincehelyiség...és beírja a területet is m²-ben.)

8. 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 adókötelességekre vonatkozó megfelelő igazolásokat is, főként a külföldön befizetett adó összegét, az adóalapot, valamint azt, hogy a külföldön befizetett adó összege véglegesen és ténylegesen meg lett fizetve.

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

Az adózó az adóbevalláshoz csatolja azokat az igazolásokat, melyek a tőkenyereségből származó személyi jövedelemadó-kivetésének alapjai (beruházási számlák, becsléssel kapcsolatos költségek,...)

..... sz. PÓTLAP Az ingatlan átruházásból származó tőkenyereség utáni jövedelemadó bevalláshoz

Az adóbevalláshoz »Pótlapot« kell csatolni, melyet abban az esetben kell kitölteni, ha egy szerződéssel egyidőben több ingatlan kerül átruházásra. A Pótlap kitöltésekor tartsa be a 3-as és a 4-es pont alatt leírt utasítást.