

Ingyen eladás után a nyereségből egészségbiztosítási járulék is fizetendő

Ebben a cikkben kizárólag magánszemély tulajdonában lévő ingatlan eladásáról lesz szó. Egy rövid példával alátámasztva. Cég tulajdonában lévő ingatlanokról majd máshol írok. Vajon az ingatlan eladás után a magánszemély nem csak adót, hanem járulékot is fog fizetni?

Milyen esetben adómentes az ingatlan eladás?

Az ingatlan magántulajdonba vételétől számított **öt év elteltével** az ingatlan értékesítéséből származó bevétel adómentes. Ugyanez vonatkozik arra az ingatlanra is, amely korábban vállalkozás vagyonát képezte, de már több mint öt év eltelt attól a pillanattól, hogy kikerült a vállalkozás vagyonából. (595/2003 sz. törvény 9.§ (1) bekezdés a) pontja).

Amennyiben az ingatlant (vagy annak egy részét) az adózó közvetlenül felmenőági rokontól, illetve házastársától örökölte, az öt éves kitélt együttesen kell vizsgálni. Ilyen esetben az örökgyó magántulajdonába vételétől számítható a mentességhez az öt év (595/2003 sz. törvény 9.§ (1) bekezdés b) pontja).

Ez alól kivétel az adózót megillető bevétel, melyet jövőbeli szerződés alapján kapna, még akkor is, ha az adásvételi szerződés az ingatlan megszerzésétől számított öt év után jönne létre. Így gátolják az adófizetés elkerülését.

Ha a feltételek nem felelnek meg a mentességnek

Amennyiben az ingatlan, mielőtt eladásra került, kevesebb, mint 5 évig volt az adózó tulajdonában, személyi jövedelemadó alá esik az eladásából származó bevétel. (595/2003 sz. törvény 8.§ (1) bekezdés b) pontja).

Ez esetben a bevétel és a korábbi kiadások különbözetéből kell személyi jövedelemadót fizetni. Korábbi kiadások közé sorolhatók a következők:

- az ingatlan vételára,
- a tulajdon földhivatali bejegyeztetésével kapcsolatos kiadások, mint pl. ügyvédi költségek, illetékek,
- értékbecslés költségei,
- ingatlanközvetítői jutalék,
- felújítási költségek.

Feltéve, ha van róluk írásos bizonylat.

Adó mértéke

Az ingatlan eladásából származó bevétel és kiadások közötti különbözet 8.§ szerinti, egyéb jövedelmekből származó részleges adóalapnak számít az adózónál. Az éves szintű személyi jövedelemadó kiszámításához az adózó többi típusú részleges adóalapját egybe kell számítani. Tehát a munkaviszonyból, vállalkozásból, bérbeadásból, tőkejövedelemből, szerzői jogok alapján származó részleges adóalapok mind egybeszámítódnak.



Az ún. aktív jövedelmekből, mint a munkaviszonyból és a vállalkozásból származó jövedelmek, kivonható az adómentes összeg. 2021-ben az adómentes összeg 4.511,43 euro (2022-ben 4.579,26 euro).

Amennyiben az éves adóalap nem haladja meg a 37.981,94 eurot (2022-ben 38.553 eurot), az adó mértéke 19%. Az e feletti összeg meg 25% személyi jövedelemadó kulccsal adózik.

Példa

Adózó 2017-ben vásárolt egy lakást 30.000 euro értékben. Az átíratással kapcsolatos költségek 1000 euro értékben voltak. A lakás felújítására 2018-ban még 9.000 eurot költött a tulajdonos. 2021-ben eladta a lakást 55.000 euro értékben.

Az adózó munkaviszonyából származó jövedelemigazolásban 2021-re a következő összegeket látjuk:

- bruttó bér 20.000 euro,
- járulékok levonása után 17.320 euro,
- adómentes összeg 4.511,43 euro,
- részleges adóalap a munkaviszonyból 12.808,57 euro,
- levont adóelőleg 2.433,63 euro.

Az ingatlan eladásából származó bevétel részleges adóalapját következőképpen számítjuk:
 $55.000 - 30.000 - 1.000 - 9.000 = 15.000$ euro

Mivel más bevétele nem volt az adózónak, a két részleges adóalapot kell összeadni:

$12.808,57 + 15.000 = 27.808,57$ euro

Ez az összeg nem haladja meg a fentebb említett 37.981,94 eurot. Ezért az egész összegből 19% adókulccsal lehet számítani a személyi jövedelemadót.

Mivel az adózó munkaviszonyából származó jövedelméből le lettek vonva a járulékok és az adóelőleg, gyakorlatilag még a 15.000 euro után meg kell fizetni a 19% személyi jövedelemadót, ami 2.850 euro.

Járulékfizetési kötelezettség

Mivel az ingatlan eladásából származó bevétel az egyéb jövedelmek közé sorolható, 2021-ben az ilyen típusú jövedelmekből nem fizetünk Szlovákiában járulékot szociális biztosításra. Egészségbiztosítási járulékot viszont igen. Na de milyen összegből?

Ez esetben az egészségbiztosítási járulékot az ingatlan eladásából származó nettó nyereségből kell fizetni. Az alapszabály ugyanis az, hogy amilyen bevételből kell fizetni személyi jövedelemadót, olyan összegből kell egészségbiztosítási járulékot is fizetni. A járulék mértéke 14%. Tehát

$15.000 \times 0,14 = 2.100$ euro

a befizetendő egészségbiztosítási járulék.

Amennyiben az ingatlan megszerzésétől számított időszak meghaladná az öt évet, az eladásából származó nyereség adómentes és egyben járulékmentes is lenne.



További szakmai cikkeket a www.vallalkozasszlovakiaban.hu oldalon találhat.

**Ha tetszett a cikk és szeretne további hasznos információkhoz jutni,
[itt feliratkozhat hírlevelemre](#), amelyhez ajándékba egy kis SK-HU szakszótárt küldök.**

Szerző: Janok Júlia – Szlovákiai vállalkozások szakértője, 2021.11.08.

