

Újabb fejlemények az 5 százalékos lakás áfánál: egyetlen megoldás az egyoldalú szerződésmódosítás! (2016.02.07)

A beruházóknak csak egyetlen érvük van. Álláspontjuk alátámasztására a NAV-ra hivatkoznak, miután jogszabályra nem tudnak. Fel kell idézni egy Alkotmánybírósági döntést, amit egyébként a NAV minden állásfoglalása végére oda szokott írni, most valahogy elfelejtette:

„Az Alkotmánybíróság 60/1992 (XI. 17.) AB határozatában rögzítettekkel összhangban ez az állásfoglalás egy szakmai vélemény, kötelező erővel nem bír, erre bíróság, vagy más hatóság előtt megalapozottan hivatkozni nem lehet.”

Az RTL Klub megkeresésére az NGM Sajtó korábban így nyilatkozott:



„A jogszabály módosítás célja az, hogy az áfa csökkentéséből származó „megtakarítás” a vevőnél csapódjon le.” továbbá:

„A bruttó összegben kötött megállapodások összegét az eladónak az áfa mérséklésével arányosan csökkenteni kell majd”.

Ismerve a jogalkotói szándékot, akkor most a NAV-nál vagy valaki ennyire hülye, vagy jól megfizették érte, hogy ilyen hülye legyen. A NAV –nál ne tudnák, hogy a bruttó ár mindig nettó plusz áfa? Ha nincs nettó érték, a beruházó nem tudja könyvelni az árbevételét, nem tudja kiszámlázni a megfizetett vételár előleget. Törvényi fogalma a bruttó értéknek nincs. Az áfa törvény is így írja körül: **„ha a juttatott vagyoni előny pénzben kifejezett összegét úgy kell tekinteni, mint amely fizetendő adót is tartalmazza, akkor ...”**. A fogyasztó nem bruttó árban egyezik meg, hanem vele a bruttó árat kell közölni. Ez nem jelenti azt, hogy a bruttó árból ne lehetne kétséget kizáróan meghatározni az áfa alapját (a vállalkozói díjat, nettó árbevétel) és az áfa tartalmat. Ha változik az áfa tartalom, akkor a törvény erejénél fogva változik a bruttó összeg és az nem épülhet be a nettó árbevételbe, mert ezt tiltja az EU Áfa irányelv és az Áfa törvény is.

A NAV-nál már érezhető az elbizonytalanodás. A február 2-án közzétett 12 kérdésre adott válaszokban, már nyoma sincs annak a nyilatkozatnak, hogy a 2015-ben kifizetett előleg marad a 27% áfa. Részletesen kifejtik, hogy a részteljesítésen marad az áfa. Már nem azt írják az 5. kérdésre adott válaszban, hogy az áfa csökkentésről a felek **állapodnak meg**, hanem, hogy a felek **döntik el**. Ki milyen döntési helyzetben van? A vevő egyoldalúan módosíthatja a szerződést, míg a beruházó megpróbálhat egyezkedni az új lakás vásárlóval.

Az egyetlen megoldás az egyoldalú szerződésmódosítás!

A beruházók álláspontja: az áfa csökkentés beépül az áfa alapjába. Ez ellentétes az EU Áfa irányelv 78.cikkében foglaltakkal, az Áfa tv. 70.§ (1) bekezdés a) pontjával, a Számviteli törvény 72.§ (1) bekezdésével és 15.§ (3) bekezdésben rögzített valódiság elvével.

Bármilyen kérés a beruházó felé, azonnali visszautasítással jár. Kivéve az egyoldalú szerződésmódosítást. Erre még nem találják a választ. Egyoldalú szerződésmódosításhoz nem kell a másik fél beleegyezése, mert nem megállapodáson alapul. Ha a beruházó nem ért egyet vele, neki kell bírósághoz fordulni. A jogszabályba ütköző szerződési feltétel bírósági úton nem kényszeríthető ki.

Ha változik az áfa törvény, akkor a Ptk. 6:191.§ (4) bekezdése alapján megnyílik a lehetősége az új lakásvásárlónak a szerződés egyoldalú módosításra, mert erre az Áfa törvényváltozás feljogosítja.

A szerződés módosítását – ha az nem a felek közös megegyezésével történik – az teheti indokolttá és a másik félre nézve kötelező erejűvé, ha a tartós jogviszonyok tartama alatt a szerződéskötéskor fennállt körülmények előre nem látható módon, a rendes üzleti kockázaton kívüli objektív okok folytán megváltoznak, és ezért a szerződés eredeti feltételekkel történő teljesítése egyik, vagy mindkét fél lényeges érdekét sérti.

Angyal József okleveles adószakértő, 36/20-942-9386 www.angyalado.hu