

## A földbérleti díjak adózásának kérdései

(Agrár Füzetek 2/2008.)



Írta: Sinka Jánosné  
Közgazdász, adószakértő

© 2008 Sinka Jánosné Minden jog fenntartva!  
szakvélemények, tájékoztató – és oktatási anyagok, e-könyvek: [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu)

## Bevezető

Mivel a földbérleti díjak - az újonnan kötött szerződésekben - a korábbi díjak két-háromszorosára emelkedtek, valószínű, hogy azok a földtulajdonosok is fontolóra veszik kihasználatlan termőföldjük bérbeadását, akik ettől eddig ódzkodtak. Esetleg adjuk el inkább a földet?

Minden bizonnyal hasznos segítséget jelent számukra döntésük meghozatalában annak tisztázása, miként is esik adókötelezettség alá az ebből származó jövedelem.

Az alábbiakban ezeket a tudnivalókat foglaltam össze:

## Adózás

### Bérbeadás

A személyi jövedelemadóról szóló, 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban SZJA-tv.) bizonyos feltételek megléte esetén nem adóztatja a termőföld-bérbeadásából származó bevételt, az ebből elért jövedelmet. Az SZJA-tv. termőföld bérbeadásából származó bevételnek tekinti a földjradékot is.

Nézzük meg, mik ezek a feltételek!

Első lépés a “megfelelő” szerződés. Azaz, ha a bérlőnkkel határozott időre szóló szerződést kötünk, amely szerint a haszonbérlet időtartama legalább 5 év. Ez ugyanis a bevétel adómentességének alapfeltétele.

Bérbeadóként magánszemélynek kell lennünk: ha egyéni vállalkozóként, az egyéni vállalkozás tulajdonát képező földet adjuk bérbe, akkor a szerződés időtartamától függetlenül le kell mondanunk az adómentességről.

Ha a haszonbérleti szerződésünk 5 évnél rövidebb időre szól, vagy eléri (meghaladja) ugyan ezt az időtartamot, de valamilyen okból 5 éven belül megszűnik, akkor bevételünk adóköteles lesz. A korábban az adózás alól mentesülő bevételünk utáni adót késedelmi pótlékkal növelt összeggel kell megfizetnünk. Az adóterhet a szerződés megszűnésének évére vonatkozóan kell bevallanunk és megfizetnünk (nem kell tehát önellenőrzés keretében javítanunk korábban beadott bevallásainkat).

Például: Földes Frici 2004 - ben hat évre szóló haszonbérleti szerződést kötött Dinnyés Tibivel. 2008 - ban Tibi talált máshol számára előnyösebb bérletet. Ezért a szerződést felmondta. Szegény Fricinek így a 2004-2005-2006-2007 - ben kapott bérleti díja adókötelessé vált. Az adót a 2008 - ról szóló bevallásában kell bevallania (a fent említett évekre számított késedelmi pótlékkal együtt) és a bevallás benyújtására előírt határidőig megfizetnie.

Mi a helyzet akkor, ha a szerződés a feleken kívülálló okok miatt szűnik meg, vagy valami olyasmit tesz valamelyik fél, amely alapján a szerződés azonnali felbontása indokolt.

Nos, némi “szíve” az adótörvénynek is van. Ezekben az esetekben nem fűz szankciókat (adóteher, késedelmi pótlék) a szerződés megszűnéséhez.

Például, ha a felek valamelyike elhunyt, vagy a bérlő betegségből, balesetből kifolyólag nem képes tovább folytatni azt a tevékenységet, amely miatt a szerződés létrejött. Például, ha Tibi egy autóbaleset miatt megrokkán, már nem tud gazdálkodóként működni, nincs szüksége a bérelt területre, de erről ő nem tehet, rajta kívül álló ok (a baleset) eredményezte a helyzetet.

Nézzünk egy izgalmasabb élethelyzetet! Például Frici döbbenet tapasztalja, hogy Tibi nem dinnyét, gyümölcsöt, vagy primőr zöldséget termeszt a bérelt földön, vagy a melegházban, hanem kábítószer előállítására alkalmas növényt (pl. kanabist, azaz vadkendert). Nos, ebben a helyzetben minden oka megvan arra, hogy a szerződést azonnal felmondja (nem köteles túrni az ingatlanán törvényellenes cselekmény folytatását, illetve nem is tűrheti, ha nem óhajt tettestársként szerepelni Tibi vádiratában).

Ekkor bérlőjének elvesztése mellett vigasz, hogy legalább az adóhatóság nem követel elmaradt adót, pótlékot.

Ha már nem kerülhető ki, hogy adót fizessünk a bérleti díj miatt, lássuk, miként kell azt kiszámítanunk!

A dolog rendkívül egyszerű, ugyanis az adótörvény a bevétel egészét jövedelemnek tekinti, így nem kell a költségek elszámolásával bajmolódnunk!

Amennyi a bérleti díj, annyi az adóalap. Az adó ennek 25 % - a.

A termőföld bérbeadásából származó jövedelem (ideértve a földjáradékot is) adóztatása a föld fekvése szerinti *önkormányzati adóhatóság* feladata, az ebből származó bevétel is őt illeti meg. Az adóalanynak az érintett önkormányzathoz kell bejelentést tennie a tevékenység megkezdéséről, beszüntetéséről.

Ha a bérleti díjat kifizetőtől kapjuk (azaz egyéni vállalkozótól, gazdasági társaságtól), akkor az esedékes díj kifizetése előtt ő levonja az adót, és mi a már adózott összeget vehetjük kézhez.

Ha a bevétel kizárólag kifizetőtől származik, akkor minket nem terhel bevallási kötelezettség, ez a kifizetőre hárul (kifizetést követő hó 12-ig befizeti, a következő év február 15-éig bevallást ad be erről). Ugyancsak nincs bevallási kötelezettségünk, ha a bérleti díj adómentes (legalább öt évre szól a haszonbérleti szerződés).

Ha a bérlő nem minősül kifizetőnek (például magánszemély, őstermelő), illetve a bérleti díj nem kizárólag kifizetőtől származik akkor a bevallási kötelezettség a bérbeadót terheli. Ennek a következő év március 20-ig kell eleget tennie, az érintett önkormányzat által rendszeresített formanyomtatványon. Negyedévente pedig adóelőleget kell befizetnie, a megszerzett jövedelem 25% - át, a negyedévet követő hó 12. napjáig.

Ugyanez a helyzet, ha a bérlő kifizetőnek minősül, de az adólevonással kapcsolatos feladatának bármilyen okból nem tett eleget, vagy a bérleti díjat, annak egy részét természetben (például búza, gyümölcs, stb.) fizette meg.

Ha a bérbeadó több önkormányzat illetékességi területén rendelkezik termőfölddel, amelyeket bérbe ad, akkor az adóbevallást, adóbefizetést önkormányzatonként külön-külön kell teljesítenie. Ha a terület a főváros illetékességi körébe tartozik, akkor az adóztató önkormányzat a fővárosi önkormányzat, a kapcsolódó ügyekben a fővárosi önkormányzat jegyzője illetékes eljárni.

A kapcsolódó szabályokat az SZJA-tv. 74.§.-a, illetve a bevallásra, adófizetésre vonatkozó előírásokat az adózás rendjéről szóló, 2003. évi XCII. törvény (Art.) 176.§. (3)-(9) bekezdései tartalmazzák.

A **vadászati jog** hasznosításából származó jövedelem adózására és bevallására a termőföld bérbeadásából származó jövedelemre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

## Eladás

A termőföld eladásából származó bevétel is lehet adómentes, feltéve, hogy eleget teszünk az SZJA-tv. 1. számú melléklete 9.5 pontjában részletezett feltételeknek.

Az első feltétel az értékesítésből származó jövedelemnek szab korlátot. Jelesül: az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem 200 ezer forintig mentesül az adózás alól. További feltétel, hogy az eladó éves összes jövedelme nem lépte túl a 3 millió 400 ezer forintot.

Az éves összes jövedelem fogalmát az SZJA-tv. 3.§. 75. pontja határozza meg. Azaz éves összes jövedelem: az összevont adóalapba tartozó (például munkabér, vállalkozói kivét, adóterhet nem viselő járandóság) és különadózó (például osztalék, bérleti díj, egyéni vállalkozó osztalékalapja) jövedelem. Az ingatlan eladásából származó jövedelmet kivéve, azt a jövedelemkorlát számításakor nem kell figyelembe venni.

Ha a jövedelem meghaladja a 200 ezer forintot, de az éves összes jövedelemre vonatkozó korlátot nem lépi túl az érintett, akkor a termőföld eladásából származó jövedelem 200 ezer forint feletti része esik adózás alá. Ha az adóalany az éves összes jövedelemre előírt határt is meghaladja, akkor a termőföld értékesítéséből származó jövedelme teljes egészében adóköteles. Az adó mértéke 25 %.

Az adómentesség feltételül az adótörvény a vevő személyét illetően is ad megkötések.

Akkor adómentes a termőföld eladásából származó bevétel - a fentebb már részletezettek mellett -, ha a vevő

1. regisztrációs számmal rendelkezik,
2. egyéni vállalkozó vagy östermelő, és e minőségében
3. a termőföldet legalább 5 évig mezőgazdasági célra hasznosítja, vagy
4. regisztrált mezőgazdasági vállalkozás alkalmazottjaként az öt foglalkoztató vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja.

Ha az átruházás részarány-tulajdon megszüntetését is eredményezi, a bevételi és az éves jövedelmi korlátokat nem kell alkalmazni, a bevétel ettől függetlenül adómentességet élvez, feltéve, hogy a vevő személyét illető, fenti kritériumok teljesülnek.

Ugyancsak nem kell figyelembe vennünk a bevételre és az éves jövedelemre megszabott korlátokat, ha a vevő

5. regisztrációs számmal rendelkező magánszemély,
6. egyéni vállalkozó vagy östermelő, és e minőségében
7. állattenyésztést folytat,
8. az általa használt földterülete nem éri el a külön jogszabály szerint számított mértéket (a mérték eléréséig<sup>1</sup>),
9. a termőföldet legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelése céljából használja, vagy
10. az öt alkalmazottként foglalkoztató mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítása érdekében legalább 10 évre bérbe adja.

---

<sup>1</sup> Az 1994. évi LV. törvény (Földtörvény) előírásai szerint ez belföldi magánszemély esetén legfeljebb 300 hektár vagy 6000 aranykorona értékű termőföld.

A jövedelem nagyságától függetlenül adómentes továbbá a termőföld átruházásából származó jövedelem, ha az értékesítés

11. a települési önkormányzat részére külön jogszabályban meghatározott szociális földprogram céljából történt,
12. a Nemzeti Földalap javára történt,
13. magánszemély részére birtok-összevonási céllal történt.

Ha az átruházás az önkormányzat részére történik, akkor a szerződésnek tartalmaznia kell a szociális programra vonatkozó, a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket is szabályozó önkormányzati rendelkezés számát is.

Egyéb esetben az adómentességre vonatkozó szabályokat akkor érvényesíthetjük, ha az eladó rendelkezik a vevő közjegyző által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával arról, hogy a termőföld adómentes értékesítéséhez kapcsolódó feltételeknek megfelel. Az említett iratnak tartalmaznia kell a vevő természetes azonosító adatain túl annak adóazonosító jelét is. Az eladónak e nyilatkozatot az adókötelezettség elévülési idejéig (adóbevallás benyújtására előírt határidő évének utolsó napjától számított 5. év december 31-ig) meg kell őriznie.

Ha a vevő valótlan adattartalmú nyilatkozatot tett, és ennek betudhatóan adóhiány keletkezik, azt nem az eladó, hanem a vevő köteles megfizetni, a jogkövetkezményekkel (késedelmi pótlék) együtt.

Ha a vevő a nyilatkozatában rögzítetteket nem teljesíti (például rövidebb időre adja az őt foglalkoztató vállalkozásnak bérbe a földet, mint az fentebb kikötött), akkor a termőföld átruházásáról szóló szerződésben rögzített vételárat neki kell bevételként bevallania, és az adót megfizetnie.

Ha a termőföldet eladó személy a fentebb vázoltak szerint adómentesen adta el az ingatlant, akkor is köteles adóbevallást benyújtani. Az adóbevallásban nyilatkoznia kell a termőföld átruházásának céljáról, valamint arról, hogy rendelkezik a vevőnek egy közjegyző által ellenjegyzett, hivatkozott tartalmú nyilatkozatával.

Ha az értékesítés körülményei nem felelnek meg az adómentesség feltételeinek, akkor a jövedelem adóköteles, és adóbevallást kell tennie az érintettnek (kivéve, ha jövedelme nem származott az ügyletből, mert annyiért adta el, amennyiért szerezte, ekkor az SZJA-tv. 11.§. (3) bekezdése c) pontja alapján nem köteles bevallásában feltüntetni az ügyletet, illetve, ha más adóköteles bevétele nem volt, bevallást sem kell tennie az adott évről).

A jövedelem fogalmát olyan sokszor emlegettük, hogy ideje kitérnünk arra is, miként számítjuk ki azt. A módszer ugyanaz az adómentes értékesítéshez kapcsolódóan is (tehát, ha arra vagyunk kíváncsiak, túlléptük-e a 200 ezer forintot vagy sem), de az SZJA-tv. 1. számú mellékletében felsorolt feltételeknek meg nem felelő ügyletek esetében más szabályokat állapít meg az adótörvény a jövedelemből a fizetendő adó alapjának számítását illetően.

Ezeket az előírásokat az SZJA-tv. 59.§-63.§-a tartalmazzák.

Fontos, hogy az adótörvény a jövedelem szerzése időpontjához köti az adókötelezettséget, és ezt az időpontot pontosan meg is határozza (59.§.). Jelesül az az időpont, amikor az értékesítésről szóló érvényes szerződést benyújtották a földhivatalnak (például a hivatal érkeztető bélyegzőjével igazoltan). Ez független attól, hogy eddig az időpontig a vevő részben vagy egészben kiegyenlítette a vételárat vagy sem. Például, ha termőföldemet eladom az unokaöcsémnek (benne nyilván megbízom, várok a pénzemre) és 2008. december 10-én benyújtjuk a szerződést a földhivatalnak, kedvenc rokonom azonban csak 2009 februárjában fizeti ki a föld árának egy részét, a fennmaradó összeget pedig csak júliusban, az én adókötelezettségem akkor is 2008-ban keletkezett, a bevallásomban szerepelnie kell az összegnek, ha az adóköteles.

A termőföld eladásából származó bevételt az ennek szerzésére fordított, igazolt kiadások, valamint a szerzéssel és az eladással összefüggő költségek csökkentik.

Az ingatlan szerzésére fordított összeg a szerződés szerinti vételár, illetve örökölt ingatlan esetében az örökösödési illeték alapja, továbbá a megfizetett illetékek (visszterhes vagyónátruházási illeték, örökösödési illeték). A szerzéssel és az eladással összefüggésben felmerült kiadások – például - az ügyvédi költség, a hirdetések költsége, vagy az ingatlanközvetítőnek fizetett jutalék. Levonhatóak továbbá az ingatlanon végrehajtott értéknövelő beruházások költségei is.

Ennek fogalmát az SZJA-tv. 3.§. 32. pontja határozza meg. Azaz az ingatlanok értékesítéséből származó jövedelem megállapítása szempontjából azok a piaci értéket növelő - és bizonylatokkal igazolt - kiadások tartoznak ide, amelyek az ingatlan eladását megelőző 24 hónapon belül, és az értékesítésről szóló szerződésben szereplő bevétel 5 % - át meghaladó értékben merültek fel, továbbá az ingatlan állagmegóvása céljából történt a beruházás. (Termőföld esetében értéknövelő, állagmegóvó beruházás például az ültetvénytelepítés, a melioráció.)

Ha a megszerzésre fordított összeg nem állapítható meg, akkor a bevétel 25 % - át kell jövedelemnek tekinteni.

A fentiek levonásával fennmaradó összeg - ha az pozitív - az ingatlan eladásából származó jövedelem. Az, hogy ebből az összegből mekkora hányad esik adózás alá, az attól függ, hogy értékesítésekor az ingatlan mióta, hány éve volt már a tulajdonunkban.

Az adó mértéke az adóalap 25% - a.

Termőföld esetében - ha az a fentebb kifejtettek szerinti adómentességet nem élvezi -, a tulajdonszerzést követő 15. évben (és azt követő években) történő eladásakor az adóalap "nulla", azaz a jövedelem után nem kell adót fizetnünk. Ezen az időtartamon belül történő eladás esetében, a tulajdonszerzést követő 6. évben való eladásakor csökken először a számított jövedelem, azaz ekkortól tér el a számított jövedelem a tényleges adóalaptól.

Az alábbiak szerint:

A tulajdonszerzés évétől eltelt évek száma	Adóalap a jövedelem százalékában
0 vagy 1	100%
2	100%
3	100%
4	100%
5	100%
6	90%
7	80%
8	70%
9	60%
10	50%
11	40%
12	30%
13	20%
14	10%
15 (és a további években)	0%

Fontos, hogy mely időpontot tekinti az adótörvény az ingatlan szerzése idejének.

Ez a szerzéssel kapcsolatos (vételi, ajándékozási) szerződés földhivatlahoz történő benyújtásának ideje, illetve, ha azt örökölte az érintett, akkor az örökhagyó halálának napja.

Az SZJA-tv. 2008. január 1-jétől hatályos szabályozásának az ingatlanértékesítéssel összefüggésben lényeges része az, hogy megszűnt az a kedvezmény, hogy a szóban forgó jövedelemnek az a része mentesül az adózás alól, amelyet az érintett saját maga, volt házastársa, közeli hozzátartozója részére lakás vásárlására, építésére fordított.

E kedvezmény már csak nagyon korlátozott módon maradt fenn: arra az esetre érvényes, ha a magánszemély az ingatlan eladásából származó jövedelmét idősek otthonában, fogyatékosokat ápoló vagy más hasonló intézményben saját maga, közeli hozzátartozója vagy élettársa részére férőhely megszerzésére fordítja (nem csupán belföldön, de valamely EGT - államban lévő intézményre is vonatkozik ez). Ez az ún. gondozási kedvezmény. A jövedelemnek az a része mentesül az adózás alól, amelyet a fenti célra használt fel az illető.

Ha a férőhelyet az adóbevallásra előírt határidőig megszerzi az adóalany, akkor a férőhelyre



fordított összegnek megfelelő jövedelemre nem kell megfizetnie az adót, ezzel bevallásában számol el.

Ha a férőhelyet csak a bevallásra előírt határidő után szerzi meg az érintett, akkor az arra a jövedelemre (jövedelemrészre) eső adót is meg kell fizetnie, amelyet a hivatkozott férőhely szerzésére használt fel. A jövedelem szerzését követő első és második évben ezt adóbevallásában - akár a két év között megosztva is - ezekre az évekre megfizetett adóként veheti figyelembe (azaz ún. adókiegyenlítés működik, az adót nem utalja vissza az adóhatóság önmagában a jövedelemnek az adott célra való felhasználása miatt, az későbbi időszakok adókötelezettségével szemben írható jóvá). Ha a férőhely tulajdonjogának megszerzése a jövedelmszerzést követő második évben történik, akkor már csak erre az egy évre élhet az illető az adókiegyenlítés lehetőségével.

Ha a magánszemély jövedelmi, szociális és vagyoni helyzete alapján az indokolt, az adóhatóság az érintett kérelmére elengedheti vagy mérsékelheti az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem adóját. A kérelem elbírálásakor az adóhatóság azt is figyelembe veszi, hogy az illető mire fordította a szóban forgó összeget. Méltányosságot megalapozó körülmény például az, ha az érintett saját maga vagy közeli hozzátartozója számára lakást vagy lakóházat vásárol.

A kérelem illetékköteles (jelenleg 2.200,-Ft), és egy nyomtatványcsomagot is ki kell töltenie a kérelmezőnek (ebben a kérelem elbíráláshoz szükséges, a kérelmező szociális, vagyoni, pénzügyi helyzetét bemutató adatokat kérnek). A nyomtatvány letölthető az adóhatóság honlapjáról ([www.apeh.hu](http://www.apeh.hu), Letöltések / Adatlapok / Fizetési könnyítések), illetve térítésmentesen beszerezhető az adóhatóság ügyfélszolgálati irodáiban is.

## **Egészségügyi hozzájárulás**

Az egészségügyi hozzájárulásról szóló, 1998. évi LXVI. törvény (Eho tv.) 3.§.(3) bekezdése e) alpontja szerint az ingatlan bérbeadásából származó 1 millió forintot meghaladó jövedelmet a teljes összeg után 14 % - os mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség terheli.

Ez a kötelezettség csak addig áll fenn, amíg a hozzájárulás fizetési felső határa – 450.000 Ft – vonatkozó törvényi feltétel nem teljesül.<sup>2</sup>

Lényeges végezetül kiemelni, hogy az egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség szempontjából irányadó értékhatár megállapításánál azt a jövedelmet kell figyelembe venni, amely a személyi jövedelemadó kötelezettség alapjául szolgáló összeghez igazodik. Ez termőföld bérbeadása esetében a bevétel egésze.

---

<sup>2</sup> Nem vonatkozik a kötelezettség arra, aki az állandó lakóhelyéül szolgáló lakását adja bérbe, feltéve, hogy a bérbe adó nem a saját vagy a vele együtt élő közeli hozzátartozó vállalkozása részére adja bérbe a lakását.

## **A termőföld átruházásának speciális esetei**

### *2. Kárpótlási eljárás során szerzett termőföld eladása esetén érvényesíthető kedvezmény*

Ha az eredeti jogosult (a kárpótlásról szóló törvények alapján) magánszemély a kárpótlási eljárás során, a vételi jogának gyakorlásával, utalvánnyal megszerzett termőföldjét, erdő-művelési ágú földjét értékesíti és az ebből származó jövedelmének az egészét

- az átruházás napjától számított egy éven belül,
- belföldön vagy
- az EU bármely tagállamában
- mezőgazdasági művelésű külterületi termőföld

tulajdonjogának a megszerzésére fordítja, akkor a jövedelme után **nem kell adót** fizetnie.

Ha a tulajdonjog megszerzése az adóbevallás benyújtásáig megtörtént, akkor az előzetes igazolás alapján érvényesíthető a kedvezmény. Ha a föld vásárlására az adóbevallás benyújtását követően került sor, akkor a bevallás alapján befizetett adót az érintett visszaigényelheti, ha igazolja a tárgyalt jövedelmen vásárolt ingatlan tulajdonjogának megszerzését. Ezt ebben - és az előző esetben is - a földhivatalhoz benyújtott, iktatott szerződéssel kell igazolnia.

A fentiek szerinti szabály vonatkozik a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló törvény szerint részarány-földtulajdonosnak minősülő magánszemély termőföldjének, erdő-művelési ágú földjének az értékesítésére (illetve az abból származó jövedelemre), ha azt az érintett részére annak idején önálló ingatlanként adtak ki.

### *3. A családi gazdálkodó termőföld értékesítése*

Ha a családi gazdálkodó 2005. év előtt úgy vásárolt termőföldet, hogy az eladó részére tevékenységéről és annak időtartamáról az SZJA-tv. 1.számú melléklete 9.5 pontjában részletezettek szerinti nyilatkozatot adott, amely az érintett részére adókedvezményt eredményezett, akkor ezt a termőföldet a szerzés éve és az azt követő öt évben a tulajdonában kell tartania.

Ha ezen időtartamon belül mégis átruházza (eladja, elajándékozza) az ingatlant, akkor az ebből származó bevétel egésze jövedelemnek minősül és adóköteles.

Ha az eladási ár kisebb, mint a termőföld eredeti megszerzési ára volt, vagy esetleg a termőföldet elajándékozzák, akkor az az összeg lesz az adó alapja - az minősül jövedelemnek -, amelyért a termőföld tulajdonjogát az érintett annak idején megszerezte, azaz az eredeti szerződésben szereplő vételár.

Kivételt képez az az eset - azaz az öt éven belül történő eladáskor sem kell adót fizetni-, akkor, ha a családi gazdálkodó a bevétel egészét 12 hónapon belül másik, a családi gazdasághoz tartozó termőföld megvásárlására fordítja.

Ha a gazdálkodó sorozatos eladást- értékesítést folytat (azaz "A" földet eladja, megveszi "B"- és, "B" árából "C"-t), a fenti adószabályokat alkalmazni kell, amíg a nyilatkozattal vásárolt első (itt "A") ingatlan szerzését követő öt év el nem telik.

## **Általános forgalmi adó**

Az ingatlanértékesítés - így a termőföld értékesítése is - fő szabályként mentes az áfa alól, de az adóalany dönthet úgy, hogy az adófizetést választja. Ebben az esetben a választásától a választásának évét követő ötödik naptári évig nem térhet el (azaz esetleges további ingatlan-értékesítései is áfások lesznek). Az áfa-alanyiság választása egyben azt is jelenti, hogy az illető a kapcsolódó beszerzései áfáját levonhatja.

Az Áfa-törvény nevesít olyan ingatlan-ügyleteket, amelyek a törvény szabályozása alapján (és nem az érintett személy választása szerint) áfa-kötelesek. Ilyen például az építési telek értékesítése. Ez azonban tárgyunk - a termőföld, a mezőgazdasági célra hasznosított területek értékesítése - szempontjából nem játszik szerepet.

A kapcsolódó szabályokat az Áfa-tv. 86.§.(1) bekezdése j)-k) alpontjai, 88.§. és 142.§.-a tartalmazzák.