

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Erdélyi János ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Farkas Sándor jogtanácsos által képviselt Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatal alperes ellen adóügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt a Veszprém Megyei Bíróság előtt 6.K.21.424/2006. számon indult és ugyanezen bíróság által 2007. február 23-án kelt 6.K.21.424/2006/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 8. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 6.K.21.424/2006/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívására - 580.600 (ötszáznyolcvanezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az adóhatóság a felperesnél 2000-2004. évekre vonatkozóan vizsgálatot tartott. A vizsgálat megállapította, hogy a felperes ezen időszakban több ingatlant vásárolt és rövid időn belül haszonnal továbbértékesítette, így 2000-ben húsz parkolót, 2002-ben nyolc darab tároló helyiséget és parkolót, egy darab raktárt és egy darab egyéb helyiséget, 2003-ban 24 darab parkolót, 2004-ben 3/14 tulajdoni arányban teremgarázst, raktárt és két darab parkolót.

Az adóhatóság a felperes ingatlanértékesítéseit üzletszerű tevékenységnek minősítette, az értékesítésből származó jövedelmeket pedig ún. önálló tevékenységből származó bevételként, így a személyi jövedelemadó szempontjából összevonás alá eső jövedelemnek minősítette. Az ellenőrzés eredményeként meghozott elsőfokú határozat a felperes terhére 9.676.843 forint adóhiánynak minősülő adókülönbözetet, 2.903.053 forint adóbírságot, és 4.359.408 forint késedelmi pótlékot állapított meg.

A fellebbezés folytán eljáró alperes 8429900059. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Az alperes

határozatában megállapította, hogy a felperesi tevékenység az általánostól eltérő ingatlan értékesítésből származó jövedelemként nem minősíthető. Ez a nagyszámú értékesítés ugyanis nem a szokásos életvitelszerű ingatlanértékesítés körébe, hanem az üzletszerű tevékenység alá tartozik, függetlenül attól, hogy a felperes ezt erre jogosító vállalkozói igazolvány hiányában tette.

A felperes keresetében e határozatok hatályon kívül helyezését kérte, álláspontja szerint az adóhatóság határozatával megsértette az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) 1. § (2) és (3) bekezdését, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Sza.tv.) 1.§ (4) bekezdését, 63.§ (1) bekezdését. Jogszabályi előírás szerint ugyanis ingatlanok átruházásából származó jövedelem a külön rendelkezés szerint adózik, nincsen olyan törvényi rendelkezés, amely az ingatlan hasznosítási tevékenységet az önálló tevékenységből származó jövedelemadózás alá sorolná. Az adóhatóság kiterjesztően értelmezte a jogszabályi rendelkezéseket, határozata indokolása téves.

Az alperes kérte a kereset elutasítását és fenntartotta a határozatában foglaltakat.

A Veszprém Megyei Bíróság 6.K.21.424/2006/6. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adóhatóság helyesen értelmezve az Art. 1.§ (7) bekezdése szerint helytállóan állapította meg, hogy a perbeli esetben nem a magánszemély szokásos értékesítése történt. Függetlenül attól, hogy a felperes magánszemélyként értékesítette az adott évben ezeket az ingatlanokat, ez üzletszerű tevékenységnek minősül. Nyilvánvaló, hogy ezért ez a tevékenység nem tartozhat a kedvezményes ingatlan adózási rendelkezések alá.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérte az ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének megfelelő ítélet meghozatalát. A felperes jogszabálysértőnek tekintette az ítélet döntését, mely szerint a személyi jövedelemadó törvény XI. fejezet alatt szabályozott ingatlan átruházásból származó jövedelem helyett a VI. fejezet rendelkezései alá sorolta az értékesítéseit. A felperes álláspontja szerint sem az üzletszerűség, sem a rendszeresség nem releváns tényező az ügyben, a jogszabály szerint két feltétel szükséges az ingatlanértékesítésből származó jövedelem adózása körében, ez az ingatlanértékesítést magánszemély végezze és ingatlan eladásából származzon a bevétel. Ebben az esetben a jövedelemadó mértéke 20%. Ez a módja az ingatlanból származó jövedelmek adózásának nem adókedvezmény, hanem egy kiemelt jogügyletkez kapcsolódó törvényes adómérték.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Szja.tv. perben hatályos 1.§ (3) bekezdése alapján a magánszemély minden jövedelme adóköteles.

A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy az ingatlanértékesítésből származó jövedelem utáni adózásról az Szja.tv. XI. fejezet 61., 63.§-a rendelkezik, e szabály szerint az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után az adómértéke 20%.

Az adóhatóság vizsgálata során azonban megállapította, hogy a felperes éveken keresztül rendszeresen vásárolt és elidegenített megfelelő nyereséggel ún. nem lakás céljából szolgáló ingatlanokat. Az adóhatóságnak az Art. 1.§ (7) bekezdése, valamint az Szja.tv. 1.§ (4) bekezdése alapján kötelessége volt a felperes által kötött ügylegek valóságos tartalma szerint megítélni a felperesi tevékenységet. A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy az adóhatóság és az elsőfokú bíróság a felperesi tevékenység körülményeit és valamennyi adatot megfelelően értékelt. Maga a felperes is - a peres eljárás során tett személyes nyilatkozatában - elmondta, hogy a lakóparkban, ahol lakóingatlant is vásárolt úgy alakult, hogy "jónak tűnő beruházás" adódott. Ennek megfelelően vásárolt egy éttermet és ezzel kapcsolatosan különböző parkolóhelyeket, amelyeket később a megfelelő időben folyamatosan értékesített. A felperesnek ezt a tevékenységét az adóhatóság és az elsőfokú hatóság helyesen minősítette üzletszerű vállalkozási tevékenységnek, figyelemmel az Art. 178.§ 28. és 29. pontjában meghatározott definícióra is. Önmagában az a tény, hogy a felperes ezt a tevékenységet magánszemélyként és engedély nélkül végezte nem befolyásolta az adójogi megállapításokat és a megfelelő konzekvenciák levonását, így helyesen járt el az adóhatóság, amikor az Szja.tv. 16.§-a alapján a felperes tevékenységét önálló tevékenységnek tekintette, ennek keretében a felperes olyan bevételhez jutott, amely az összevont jövedelem szerinti adózás alá tartozott. Az a körülmény, hogy az Szja.tv. 16.§ (3) bekezdés b) pontja külön rendelkezik az ingatlan hasznosításából származó jövedelem adózásáról nem befolyásolja azt a tényt, hogy a felperes által üzletszerűen jövedelemszerzés érdekében végzett ingatlan értékesítéséből származó jövedelmet is az Szja.tv. 16.§ (1), (2) és (3) bekezdése szerint kell megítélni és a 29.§ (1) bekezdése szerint az összevont adóalapba tartozik és a 30.§ szerinti adómértékkel adózik.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte felülvizsgálati perköltség fizetésére.

A tárgyi illeték feljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles megfizetni.

Budapest, 2008. április 24.

***Dr. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Danziger Éva sk. előadó
bíró, Dr. Kárpáti Magdolna sk. bíró***