

# Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 283 • 10 December 2007

A következő két Tax Alert-ünkkel szeretnénk felhívni a figyelmet az új Áfa törvény kapcsán a 2008. január 1-jétől kezdődő időszakra vonatkozó bejelentési kötelezettségekre, amelyekről 2007. december 31-ig kell nyilatkozni az adóhatóság felé.

In our next two Tax Alerts we highlight reporting obligations under the new VAT Act pertaining to the period starting from 1 January 2008, for which reports must be filed with the Tax Authority by 31 December 2007.

## Sürgős bejelentési kötelezettségek az Áfa-ban (I. rész)

## Urgent VAT reporting obligations (Part I)

### Contacts:

Russell W. Lambert  
Partner, Service Line Leader  
E-mail: russell.lambert@hu.pwc.com  
Tel: +36 1 461 9223

Gabriella Erdős  
Partner  
E-mail: gabriella.erdos@hu.pwc.com  
Tel: +36 1 461 9130

Paul Grocott  
Partner  
E-mail: paul.grocott@hu.pwc.com  
Tel: +36 1 461 9260

Tamás Lőcsei  
Partner  
E-mail: tamas.locsei@hu.pwc.com  
Tel: +36 1 461 9358

Zaid Sethi  
Partner  
E-mail: zaid.sethi@hu.pwc.com  
Tel: +36 1 461 9289

PricewaterhouseCoopers Kft.  
Wesselényi utca 16, Budapest, H-1077  
Tel: +36 1 461 9100

[www.pwc.com/hu](http://www.pwc.com/hu)

This Tax & Legal Alert is produced by PricewaterhouseCoopers' tax department in co-operation with Réti, Antall & Madl Landwell, a Law Firm associated with PricewaterhouseCoopers.

Réti, Antall & Madl Law Firm  
Wesselényi utca 16/A, Budapest, H-1077  
Tel: +36 1 461 9898

[www.landwellglobal.com/hu](http://www.landwellglobal.com/hu)

### 1. Adózás választása ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységek tekintetében

A 2008. január 1-jétől hatályos új Áfa törvény számos új rendelkezést tartalmaz az ingatlanokkal kapcsolatosan végzett tevékenységek tekintetében. Mint azt korábban az Áfa törvénybeli változásokkal kapcsolatos Hírlevelünkben olvashatták a lakóingatlan, beépített ingatlan, valamint beépítetlen ingatlan értékesítése főszabály szerint adólevonásra nem jogosító adómentes értékesítésnek fog minősülni. Ezen értékesítések közül kivételt jelent az építési telek, az új ingatlan és a beépítés alatt álló ingatlan, amelyek első rendeltetésszerű használata még nem történt meg, vagy a használatbavételtől számított 2 év még nem telt el.

Az új Áfa törvény az ingatlan bérbeadásán túl a fentiek szerint újnak nem minősülő lakóingatlan és egyéb ingatlan értékesítésére is kiterjesztette az általános szabályok szerinti adózás választásának lehetőségét. Ezen túl tehát nemcsak a bérbeadásra, hanem a fenti kritériumoknak megfelelő, tehát 2 évnél régebben kiadott használatba vételi engedéllyel rendelkező ingatlanok értékesítése esetén is

### 1 Choosing the form of taxation for activities related to real property

The new VAT Act, effective from 1 January 2008, contains a number of new provisions on activities related to real property. As described in our earlier VAT Newsletter, under the general rule, sales of residential property, built-up property and unbuilt plots will be regarded as exempt sales with no option for tax deduction. Exceptions to this rule include building plots, new property and property in the process of being built on, which have not yet been used for their intended purpose or which have been occupied for less than two years.

Under the new VAT Act, the option to be taxed under the general rules will be available in connection with the sale of used residential property and other property, as well as for property letting. Accordingly, from next year taxpayers may choose to be taxed under the general rules in connection with letting property as well as selling real property that meets the above requirements, i.e. having an occupancy permit not more than two years old. (At the same time, the sale of real property will qualify as a

lehetőség van az általános szabályok szerinti adózás választására. (Ugyanakkor ilyen esetben az ingatlan értékesítése a fordított adózás alá eső ügyletnek fog minősülni, így az adófizetési kötelezettség áthárul a vevőre). Ez teljesen új tartalmú jogszabályi rendelkezés, így ha az adóalany áfa-s adózást választ az ingatlan értékesítésre, vagy az ingatlan bérbeadásra, ezt be kell jelentenie az adóhatóságnak 2007. december 31-ig. **Ha adóalany ingatlan bérbeadási tevékenység kapcsán korábban már bejelentkezett az áfa-s adózásra, vagyis azt már 2007. folyamán is adóköteles tevékenységként kezelte, 2007. december 31-ig neki is újra be kell jelenteni ez iránti igényét!** A bejelentés a változásbejelentő lapon tehető meg, amelynek azonosítója egyéni vállalkozók esetén T08TAFA-E, jogi személyek esetén T08TAFA-T lesz. E választást meg lehet tenni ingatlan értékesítésre, valamint ingatlan bérbeadásra egymástól függetlenül is.

## 2. MNB árfolyam választása

Amennyiben az adó alapja külföldi fizetőeszközben van megállapítva, az új Áfa törvény rendelkezései szerint az átszámítást az adóalany főszabály szerint egy belföldön pénzváltási engedéllyel rendelkező pénzügyi deviza eladási árfolyama alapján végezheti el. A pénzügyi árfolyamtól az adóalany azonban eltérhet, és alkalmazhatja továbbra is az MNB által közzétett árfolyamot, ezt azonban már előre be kell jelenteni az adóhatóságnak (08TAFA-T/E sz. nyomtatvány 13/14. pont). Tehát **ha az adóalany 2008-ban az MNB árfolyamot alkalmazza, ezt előre be kell jelentenie 2007. december 31-ig.** Fontos megjegyezni, hogy ilyen választás esetén ettől a vonatkozó naptári év végéig nem lehet eltérni. Vagyis ilyen esetben az MNB árfolyamtól való eltérés és az új

transaction subject to the reverse-charge procedure, i.e. the obligation to pay the tax will arise 2 for the buyer). As this is an entirely new provision, if a taxable person chooses for his real property selling or letting activity to be subject to VAT, he must give notice to the Tax Authority by 31 December 2007. **Even taxpayers registered for VAT purposes with respect to letting real property, i.e. who have treated this activity as taxable during 2007, must indicate their intention to continue doing so by 31 December 2007.** The notice can be filed with a change registration request on a form called T08TAFA-E for sole proprietors and T08TAFA-T for legal entities. Separate requests may be filed for selling or letting property.

## 2 Applying the National Bank exchange rate

According to the new VAT Act, taxpayers whose tax base is determined in a foreign currency may convert the amount concerned at the selling rate of any resident (Hungarian) bank that holds a foreign exchange licence. Alternatively, taxpayers may also apply the rate quoted by the National Bank of Hungary, provided that they give prior notice to the Tax Authority (in items 13/14 of Form 08TAFA-T/E). Accordingly, **taxpayers wishing to apply the National Bank rate in 2008 must give notice to this effect to the Tax Authority by 31 December 2007.** Once this option has been selected, it must be used until the end of the calendar year concerned, i.e. those selecting this option may first apply an exchange rate other than the National Bank rate in 2009 at the earliest.

With respect to the conversion of

törvény főszabályának alkalmazása leghamarabb 2009. évben lehetséges.

A külföldi fizetőeszköz átváltásánál a teljesítés időpontjában érvényes árfolyamot kell irányadónak tekinteni, azonban a törvény úgy fogalmaz, hogy az adott napi **utolsó árfolyam az irányadó**. Ez azt is jelentheti, hogy az új szabályozás alapján a külföldi fizetőeszközben kiállított számla adóalapját csak a délutáni árfolyam közzétételekor lehet megállapítani.

A következő számban az új szabály szerinti visszaigénylés bejelentéséről és a csoportos adóalanyiság bejelentéséről tájékoztatjuk Önöket.

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban további információra van szüksége, kérjük, forduljon dr. Lőcsei Tamáshoz a 461-9520-as, illetve dr. Elkán Lászlóhoz a 461-9233-as telefonszámon, vagy írjon a [tamas.locsei@hu.pwc.com](mailto:tamas.locsei@hu.pwc.com), illetve a [laszlo.elkan@hu.pwc.com](mailto:laszlo.elkan@hu.pwc.com) e-mail címre.

foreign currency, the exchange rate in effect at the time of supply must be applied. The wording of the new VAT Act refers to the last rate quoted on the date concerned, which could have the result that the tax base for an invoice issued in a foreign currency can only be established when the afternoon rates for the given day are quoted.

In our next Tax Alert, we will highlight the reporting obligations concerning tax reclaims and VAT groups.

If you have any questions in connection with the above, please contact Dr Tamás Lőcsei on +36-1-461-9520, or Dr László Elkán on +36-1-461-9233, or write to the e-mail addresses: [tamas.locsei@hu.pwc.com](mailto:tamas.locsei@hu.pwc.com) or [laszlo.elkan@hu.pwc.com](mailto:laszlo.elkan@hu.pwc.com).

## Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 283 • 10 December 2007

Legal Disclaimer: The material contained in this alert is provided for general information purposes only and does not contain a comprehensive analysis of each item described. Before taking (or not taking) any action, readers should seek professional advice specific to their situation. No liability is accepted for acts or omissions taken in reliance upon the contents of this alert.

If you no longer wish to receive Tax & Legal Alert, please write to the following e-mail address: [tax.alert@hu.pwc.com](mailto:tax.alert@hu.pwc.com)

© 2007 PricewaterhouseCoopers Kft. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to the Hungarian firm of PricewaterhouseCoopers Kft. or, as the context requires, the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited, each of which is a separate and independent legal entity.