

FORDÍTOTT ÁFA – 2008. május 1-től

A fordított áfával kapcsolatos módosítás előtt a törvény az építési szerződés alapján átadott ingatlant termékértékesítésként és nem szolgáltatásként kezelte és erre vonatkozóan fordított adózást írt elő, a módosítás az építési szerződés helyett **építési-szerelési munkát** nevesít, és a fordított adózási kötelezettséget leszűkíti azokra az építési-szerelési és egyéb szerelési szolgáltatásokra, amelyeket az épület, az építmény létrehozása, vagy a meglévő megváltoztatása során nyújtanak. Utóbbi esetben az ingatlan nyilvántartásbeli bejegyzésének megváltoztatása is feltétele a fordított adózásnak.

Vagyis a szolgáltatás nyújtásának minősülő olyan építési-szerelési és egyéb szerelési munka esetében, amely ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására – ideértve az ingatlan bontással történő megszüntetését is – irányul, feltéve, hogy az ingatlan létrehozatala, bővítése, átalakítása vagy egyéb megváltoztatása **építési hatósági engedély-köteles**, amelyről a szolgáltatás igénybevevője **előzetesen és írásban** köteles nyilatkozni a szolgáltatás nyújtójának.

2008. május 1-től tehát az ÁFA törvény 142.§-a szerint fordítottan adózik az építési engedély-köteles építési-szerelési munka, melyről írásban is nyilatkozni kell.

1. melléklet a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelethez

Építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez kötött, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek

*I. A következő építési tevékenységek - a II. és III. fejezetben foglaltak kivételével - **építési engedély alapján** végezhetőek:*

1. építmény építése, bővítése, elmozdítása,
2. az építési engedélyhez kötött építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, ha annak során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeket meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,
3. az e rendelet szerint építési engedélyhez kötött építmény homlokzatának - teherhordó szerkezeti változtatásával együtt járó - megváltoztatására kerül sor (nem tartozik ide pl. a homlokzati nyílászáró áthidaló méretét nem változtató cseréje, az utólagos hőszigetelés stb.),
4. meglévő építményben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása, ha ennek során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeket meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,
5. felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése vagy a külön jogszabályban meghatározott főbb műszaki adatok megváltoztatásával járó átalakítása, liftgépház építése,
6. polgári lőtér építése,
7. az építménynek, építményrésznek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használata, ha az építési engedélyköteles építési tevékenységgel is együtt jár,
8. elektronikus hírközlési építmény esetében
 - a) antenna létesítése, ha bármely irányú mérete a 4,0 m-t meghaladja,
 - b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza a 6,0 m-t meghaladja,
 - c) mérettől függetlenül antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli,
 - d) a műemléki védelem alatt álló építményen vagy területen az a)-c) pontban meghatározott építési tevékenységek végzése mérethatár nélkül,
9. közterületen - a fentiekén túlmenően - park, játszótér, sportpálya építése, kerítés építése,
10. az épített égéstermék-elvezető,
11. a telek természetes terepszintjének végleges jellegű megváltoztatása

a) külterületi védett természeti területen, Natura 2000 területen és jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen 1,0 m-t meghaladóan,

b) egyéb területen 3,0 m-t meghaladóan,

12. műemléki védelem alatt álló építmény vagy jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen álló meglévő építmény

a) homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés),

b) homlokzatára, födméire vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antenntartó szerkezet, műtárgy létesítése,

c) homlokzatán, tetőzetén, valamint műemléki területen hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül,

d) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységei számának megváltoztatása,

13. jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen utcai kerítés építése,

14. a II. fejezet 2., 4., 5., 7., 9. és 22., 23. pontjában meghatározott értéket, mértéket meghaladó jellemző építmény építése, bővítése, építési tevékenység végzése.

II. A következő építési tevékenységek - az I. és III. fejezetben foglaltak kivételével - bejelentés alapján végezhetőek:

1. temető területén sírbolt, urnafülke, urnasírbolt építése,

2. rendezvényeket kiszolgáló, ideiglenes, legfeljebb 180 napig fennálló, 60 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 5,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú

a) színpad, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,

b) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény építése vagy legfeljebb ugyanekkora méretben történő bővítése,

3. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló építése,

4. a 100 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 4,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú, huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas vagy nem emberi tartózkodásra szolgáló építmények (pl. állattartási építmény, vadetető, árnyékszék, állványzatok) építése,

5. 500 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű, ideiglenes (szezonális) jellegű, egy évben összesen legfeljebb 6 hónapig fennálló, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) építése,

6. a telek természetes terepszintjének 3,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása az I. fejezet 11. pontjában foglaltak figyelembevételével,

7. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emlékfal építése, létesítése, ha a talapzatának magassága 6,0 m vagy annál kisebb,

8. az e rendelet hatálya alá tartozó építményen vagy attól különállóan a 2,0 m²-es felület nagyságot meghaladó reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélú építmény, kirakatszerkevény építése, elhelyezése, létesítése,

9. a rendezett terepszinttől számított 3,0 m vagy annál alacsonyabb támfal építése,

10. közforgalom elől elzárt, telken belüli, tehergépjármű-forgalommal is terhelt út, térburkolat, 2 m feszítávnál nagyobb áteresztő, bejáró-, átjáróhíd építése,

11. az épület homlokzatára szerelt vagy az épület homlokzata elé épített fix vagy kinyitott állapotú, a homlokzati síktól 3,0 m-nél nagyobb és 20 m²-nél nagyobb vízszintes vetületű kiállású elötető, védőtető, emyőszerkezet építése, felszerelése,

12. 10 m³-nél nagyobb nettó űrtartalmú tartály elhelyezése,

13. önkormányzati rendelettel védett nyilvánított építmény vagy ilyen területen álló meglévő építmény homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés), a homlokzatára, födméire vagy tetőzetére szerelt szerelvények, berendezések, antenna, antenntartó szerkezet, műtárgy létesítése; az ilyen építményeken, területeken hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése,

14. beépítésre szánt területen a huzamos emberi tartózkodásra nem szánt, a 100 m² bruttó alapterületet meghaladó és 6,0 m-es építménymagasságnál nagyobb méretű, idényjellegű (szétszedhető), az év során legfeljebb 6 hónapra felállított fóliasátor, üvegház építése,

15. a 30 m³-t meghaladó térfogatú állandó és a 60 m³-nél nagyobb térfogatú szétszedhető, idényjellegű, az év során legfeljebb 6 hónapra felállított magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence építése,

16. háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tartály, -tároló építése 10 m² felett,

17. meglévő építményben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása,

18. a pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel a látásmasztott (lábon álló) kerti tető építése 20 m²-es alapterületet meghaladó méretben,

19. az építés közérdekű jellegére tekintettel elektronikus hírközlési építmény esetében, ha az építendő vagy a Magyar Állam tulajdonában álló vasút, gyorsforgalmi út területén üzemi célokat szolgál

a) antenna létesítése, ha bármely irányú mérete a 4,0 m-t meghaladja,

b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza a 6,0 m-t meghaladja,

c) mérettől függetlenül antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli,

20. jogszabállyal védett műemléki területen a III. fejezet 3., 4., 6., 8., 10., 17., 22., 27. pontjában meghatározott építési tevékenységek,

21. védett természetvédelmi területen és Natura 2000 területen a III. fejezet 2. pont a) alpontja szerinti építmény, a 4. pont szerinti méretű és jellemzőjű állattartási építmény és a hozzá kapcsolódó 24. pont szerinti állatkifutó, valamint 25. pont szerinti trágyatároló, a 15. pontban a beépítésre szánt területen meghatározott mértékű üvegház, fóliasátor a beépítésre nem szánt területen is,

22. 30 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű, árusítás célját szolgáló kiskereskedelmi építmény építése,

23. az épület egy teljes homlokzati felületét érintő építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, teljes felület színezése, teljes felületképzés megváltoztatása, teljes építészeti karakter megváltoztatása).

*III. A következő építési tevékenységek **építési engedély és bejelentés nélkül végezhetőek**:*

1. temető területén urnasírhely, (kettős) sírhely, sírjel építése, elhelyezése,

2. rendezvényeket kiszolgáló, ideiglenes, legfeljebb 15 napig fennálló, 30m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 4,0 m vagy annál kisebb építménymagasságú

a) színpad, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló,

b) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény építése vagy legfeljebb ugyanekkora méretben történő bővítése,

3. a telek határain, valamint a telek területén kerítés építése,

4. a 10 m² vagy annál kisebb bruttó alapterületű és 2,5 m vagy annál kisebb építménymagasságú, huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas vagy nem emberi tartózkodására szolgáló építmények (pl. állattartási építmény, vadetető, árnycsék, mozgatható WC) építése,

5. elektronikus hírközlési építmény létesítése az alábbi feltételek együttes teljesülése esetében:

a) antenna létesítése, ha bármely mérete 4 m vagy annál kisebb, és

b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza 6 m vagy annál kisebb, és

c) antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli,

6. az 50 m²-es, vagy annál kisebb alapterületű, ideiglenes (szezonális) jellegű, az év során legfeljebb 6 hónapig fennálló, levegővel felújított vagy feszített fedések (sátorszerkezetek) építése,

7. a telek természetes terepszintjének 1,0 m vagy annál kisebb, végleges jellegű megváltoztatása,

8. szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak talpazatával együtt mért magassága 3,0 m-es vagy annál kisebb,

9. a 2,0 m²-es vagy attól kisebb felület nagyságú reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklám célú építmény, kirakatszekrény építése, elhelyezése, létesítése,

10. a rendezett terepszinttől számított 1,0 m vagy attól alacsonyabb támfal építése,

11. közforgalom elől elzárt, telken belüli, tehergépjármű-forgalom nélküli út, térburkolat, 2 m fesztávú vagy annál kisebb átereszt, bejáró-, átjáróhid építése,

12. az épület homlokzatára szerelt vagy az épület homlokzata elé épített fix vagy kinyitott állapotú, a homlokzati síktól 3,0 m vagy annál kisebb és 20 m² vagy annál kisebb vízszintes vetületű kiállású elötető, védőtető, emyőszerkezet építése, felszerelése,

13. napenergia-kollektor, szellőző-, klíma- és szerelt égéstermék-elvezető és szerelvényei, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, szelektív hulladékgyűjtő, szőnyegporoló, sorompó, árnyékoló, növénytámasz, 10 m³ vagy annál kisebb ürtartalmú tartály elhelyezése,

14. magasles, erdei építmény építése, vadetető,

15. huzamos emberi tartózkodás célját nem szolgáló, beépítésre nem szánt területen méretkorlátozás nélkül, beépítésre szánt területen a 100 m² vagy annál kisebb alapterületű és 6 m vagy annál kisebb építménymagasságú, idényjellegű (szétszedhető), az év során legfeljebb 6 hónapra felállított üvegház vagy fóliasátor építése,

16. a 30 m³, vagy annál kisebb térfogatú állandó jellegű és a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú szétszedhető, idényjellegű, az év során legfeljebb 6 hónapra felállított magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence építése,

17. e rendelet hatálya alá tartozó közműbecsatlakozási műtárgy építése,

18. e rendelet hatálya alá tartozó közműpótló műtárgy építése,

19. háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tartály, -tároló építése legfeljebb 10 m² vagy annál kisebb alapterületig,
20. kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor stb.) építése,
21. kerti épített tűzrakóhely építése,
22. kerti lugas, pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott (lábon álló) kerti tető építése legfeljebb 20 m²-es alapterületig,
23. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem építése,
24. állatkifutó (karám) építése,
25. háztartási célú trágyatároló, komposztáló, árnyékszék építése,
26. kerti szabadlépcső, kerti tereplépcső és lejtő építése,
27. zászlótartó oszlop (zászlórúd) és zászlótartó építése,
28. a geodéziai építmény építése,
29. építmény építéséhez szükséges, annak használatbavételekor elbontandó állványzat, felvonulási épület építése mérethatár nélkül,
30. a pihenés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott (lábon álló) kerti tető építése 20 m²-es alapterületet nem meghaladó méretben.

*IV. A következő bontási tevékenységek **bontási engedély alapján** végezhetőek:*

1. az 1000 m³-nél nagyobb térfogatú és a rendezett terepcsatlakozástól mérten 9,0 m-nél magasabb építmény magasságú építmény bontása,
2. műemléki védelem alatt álló területen mérethatár nélkül bármely építmény,
3. zárt sorú vagy ikres beépítési mód esetében egy vagy több mérethatár nélküli épület bontása.

*V. A következő bontási tevékenységek **bejelentés alapján** végezhetőek:*

1. a rendelet hatálya alá tartozó elektronikus hírközlési építmény bontása,
2. a rendezett terepszinttől számított 1,5 m-nél magasabb támfal lebontása,
3. az 1000 m³-nél kisebb térfogatú és a rendezett terepcsatlakozástól mérten 9,0 m-nél nem magasabb építmény magasságú lakóépület bontása,
4. mérettől függetlenül
 - a) a polgári védelmi építmény (óvóhely), illetőleg
 - b) a közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince bontása,
5. mérettől és rendeltetéstől függetlenül minden olyan építmény bontása, amely azbesztet tartalmaz.

*VI. Az építésügyi hatóság **engedélyre** szükséges az alábbi telekalakítás fajtához:*

1. telekcsoport újraosztásához,
2. telekfelosztáshoz,
3. telekegyesítéshez és
4. telekhatár-rendezéshez.

*VII. A következő esetekben az építésügyi hatóság rendeltetés **megváltoztatási engedélye**, illetve az építető bejelentése szükséges:*

1. Az építménynek, az építményrésznek, az önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetés től eltérő használatához, ha az építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel is együtt jár, az építésügyi hatóság engedélye (építési engedélye) szükséges.

2. Az építménynek, az önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használatához - ha nem építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel jár együtt - az építető bejelentésének az építésügyi hatóság általi tudomásulvétele szükséges abban az esetben, ha az alábbiakban megjelölt rendeltetéseket érintő változás következik be:

- a) lakó,
- b) szálláshely-szolgáltató, üdülő (hétvégi ház),
- c) iroda,
- d) vendéglátó,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló:
 - fa) sport,
 - fb) ipari,
 - fc) kereskedelmi,

fd) ellátó, szolgáltató,

fe) közösségi szórakoztató, egyéb művelődési, művészeti, kulturális,

ff) nevelési-oktatási,

és ha a teljes önálló rendeltetési egység rendeltetése megváltozik, vagy ha a helyiség, helyiség-csoport, építményrész rendeltetése megváltoztatásával új, önálló rendeltetési egység jön létre.

3. A lakás rendeltetés megszűnése, illetve keletkezése, továbbá a gépkocsitároló rendeltetés megszűnése abban az esetben is bejelentéshez kötött, ha a rendeltetés-változás építési tevékenységgel nem jár együtt.

4. Ha a 2. pontban felsorolt rendeltetések közötti változás építési tevékenységgel nem jár együtt, úgy a rendeltetés - a vonatkozó anyagi jogi szabályok, valamint egyéb jogszabályban meghatározott hatósági, szakhatósági engedélyek betartása mellett - a 3. pontban foglalt kivétellel az építésügyi hatóság engedélye, illetve bejelentés nélkül megváltoztatható.

5. Műemlékileg védett építménynek, önálló rendeltetési egységnek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől - a 2. pontban foglaltakon túlmenően - eltérő használatához a kulturális örökségvédelmi hatóság engedélye szükséges.

VIII. Az e melléklet I. fejezete szerinti építési tevékenységek esetében az építési tevékenységre használatbavételi engedélyt kell kérni.

IX. Az e melléklet II., IV. és V. fejezete szerinti építési-bontási tevékenységek esetében az építési tevékenység használatbavételét, elkészültét be kell jelenteni.