

Társasházak adózásának alapvető szabályai 2016

Személyi jövedelemadó

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban új Ptk.) megalkotásával párhuzamosan szükségessé vált a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasház tv.) rendelkezéseinek felülvizsgálata is. Ennek következtében a társasház fogalmát 2014. március 15-ei hatállyal az új Ptk. határozza meg. Ennek megfelelően társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A társasház sajátos jogalanyiságára tekintettel azonban a társasházra vonatkozó részletes szabályokat továbbra is külön törvény¹ állapítja meg.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) külön nevesíti a társasüdülőt is, amely jogállását tekintve nem lakás céljára szolgáló épületként tartozik a társasház fogalmába. Erre tekintettel a társasházra vonatkozó ismertetés alkalmazható a társasüdülőre is.

Ha a társasházközösségnek adókötelezettsége keletkezik (a közös tulajdont hasznosítja, munkabért, megbízási díjat, közös képviselő részére tiszteletdíjat fizet stb.), az adókötelezettség keletkezésétől számított 15 napon belül be kell jelentkeznie ²a területileg illetékes elsőfokú állami adóhatósághoz.

A társasháznak a 16T201 számú nyomtatvány kitöltésével kell adószámot kérnie, melynek pontos elnevezése „Bejelentő és változásbejelentő lap a cégbejegyzésre nem kötelezett jogi személyek, jogi személyiségű valamint jogi személyiséggel nem rendelkező nonprofit szervezetek - a törzskönyvi jogi személyek kivételével -, külföldi vállalkozások, tulajdonostársak közössége, a bizalmi vagyongazdálkodó, valamint csoportos adóalanyiség esetén a csoport részére”. A nyomtatvány eljuttatható az adóhatósághoz papír alapon vagy elektronikus úton az ügyfélkapun keresztül. A nyomtatvány a NAV internetes honlapjáról (www.nav.gov.hu) letölthető a Főlap / Nyomtatványkitöltő programok / Adatbejelentők, adatmódosítók elérési útvonalon.

A társasházközösségnek az Szja tv., az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) egyes rendelkezéseiből következően, a foglalkoztatásból eredő biztosítási kötelezettséghez kapcsolódóan a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (továbbiakban: Tbj.), az egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CLVI. törvény IX. fejezetében szabályozott szociális

¹ Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

² Adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 17. § (6) bekezdés

hozzájárási adó (továbbiakban: Szochó.) továbbá magánszemélynek juttatott, járulékkötelezettség alá nem eső jövedelem után az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (továbbiakban: Eho. tv.) alapján keletkezhetnek adó- és járulékkötelezettségei.

Az Szja tv. szabályozásának lényege, hogy a társasházak kizárólag az Szja tv. alanyaiként adókötelesek a közös név alatt megszerzett jövedelem után akkor is, ha a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek, de akkor is, ha magánszemély tulajdonos nincs is közöttük.³

Az Szja tv. szerinti adózás kiinduló alapja a számviteli szabályok⁴ alapján elszámolt bevétel.

E bevételek közül az ún. külön adózó jövedelmek körébe tartozók esetében a törvényi rendelkezés a társasházat mintegy magánszemélynek tekintve úgy írja elő a jövedelemszámítás, az adómegállapítás és az adófizetés kötelezettségét, mintha a bevétel megszerzője magánszemély lenne.⁵

Kivételt képez a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevétel, amelyet a törvény nevesítetten átsorol a társasház más bevételei közé.⁶

A külön adózó jövedelmek

A külön adózó jövedelmekre vonatkozó szabályok körébe tartozó, a társasházaknál is előforduló bevétel lehet az ingó és ingatlan vagyon átruházásából, a kamatból, az osztalékból, az árfolyamnyereségből, az ellenőrzött tőkepiaci ügyletekből, a kamatkedvezményből származó bevétel.

Ezekre – a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházásából származó bevételt kivéve – a vonatkozó Szja szabályokat kell alkalmazni, vagyis a jövedelmet, az adót úgy kell a kifizetőnek vagy a társasháznak megállapítani és megfizetni, mintha a jövedelem megszerzője magánszemély lenne.

Ezen jövedelmek után a fizetendő adó mértéke 15 százalék, mely adó általában a kifizető szintjén rendeződik, ezért az ilyen adózott jövedelmek miatt a társasházat már nem terheli további adókötelezettség. Azt a tulajdonostársak közös döntéssel akár fel is oszthatják, és a törvény rendelkezése szerint ilyenkor a magánszemély tulajdonostársaknak sincs már további adókötelezettsége.⁷

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a társasház magánszemély tulajdonostársait (de csak őket) választási lehetőség illeti meg.⁸ Ha a közgyűlés határozata alapján egyénileg kell eleget tenniük adózási kötelezettségüknek,⁸ akkor a magánszemélyek az ingatlanértékesítésre vonatkozó szabályok szerint teljesítik az adókötelezettségüket a tulajdoni hányaduk arányában megillető bevétellel összefüggésben. Az

³ Az Szja tv. 75. § (1) bekezdés

⁴ A 224/2000. (XII.19.) Korm. rend.

⁵ Az Szja tv. 75. § (2) bekezdés

⁶ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés

⁷ Az Szja tv. 75. § (2) bekezdés

⁸ Az Szja tv. 75. § (4) bekezdés

ingatlanértékesítésből származó jövedelem adókötelezettségének fő szabályait a 9. számú tájékoztató tartalmazza.

Ha nem így döntenek, akkor – miként a nem magánszemély tulajdonosok esetében – az átruházásból származó bevétel 25 százalékát kell a társasház jövedelmeként figyelembe venni, mely után a társasháznak 15 százalék személyi jövedelemadót kell fizetnie.⁹ Ez esetben az idő múlására tekintettel érvényesíthető jövedelem-csökkentési lehetőséggel a társasház nem élhet.

A társasház további adókötelezettségének megállapítása

A társasház további adókötelezettségének megállapítása az adóévben könyvelt bevételek alapján történik.

Az előzőekben ismertetett külön adózó jövedelmeket figyelmen kívül hagyva, a többi bevételből – a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származókat is ideértve – le kell vonni a tulajdonosok által közös költségre, illetőleg felújításra az adóévben befizetett összegeket, továbbá a társasház által közvetített szolgáltatásként továbbszámolt ellenértéket, és minden olyan tételt (pl.: támogatást, hitelt, kártérítést), amelyet az Szja tv. szerint nem kell a jövedelem kiszámításánál figyelembe venni.

A levonások után fennmaradó bevétel teljes egészében jövedelemnek számít, amely után az adó mértéke 15 százalék.¹⁰

Ha a társasház adózott jövedelme felosztásra kerül - akár részben is - akkor a kifizetett teljes összeg után a magánszemély tulajdonosokat további adókötelezettség ekkor sem terheli.¹¹

Amennyiben a bevétel kifizetőtől származik, akkor a társasháznak fizetett adóköteles összegből a 15 százalék adót a kifizetőnek kell megállapítania, levonnia és befizetnie, valamint arról a társasház részére igazolást kell kiállítania.

A nem kifizetőtől (pl.: magánszemélytől, külfölditől) származó adóköteles bevételből a 15 százalék adót a társasháznak kell megállapítania, megfizetnie negyedévenként az Art. adóelőleg-fizetésre vonatkozó rendelkezései¹² szerint a negyedévet követő hónap 12-éig, továbbá az Szja tv. 46. § (10) bekezdése szerint köteles azt negyedévenkénti bontásban az éves bevallásban bevallani. Ilyen esetben a társasháznak a magánszemélyre vonatkozó rendelkezések szerint kell eleget tennie az előírt adókötelezettségének, de csak azokat a bevételeit kell bevallania, amelyekre vonatkozóan az adó megállapítására kötelezett.¹³

Biztosítási, járulékfizetési kötelezettség

A társasház attól függően, hogy milyen jogviszonyban foglalkoztat magánszemélyt (jellemzően: munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony, választott tisztségviselő), a járulékokra vonatkozó rendelkezéseket is alkalmaznia kell.

Biztosítási kötelezettség

⁹ Az Szja tv. 75. § (3) bekezdés

¹⁰ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés

¹¹ 2010. évi CXXIII. törvény 32. § 36. pont

¹² Art. 42.§

¹³ Az Szja tv. 75 § (7) bekezdés

Biztosítottnak kell tekinteni:¹⁴

- a munkaviszonyban álló magánszemélyt,
- a díjazás ellenében munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében (megbízási szerződés alapján, egyéni vállalkozónak nem minősülő vállalkozói jogviszonyban) személyesen munkát végző személyt, amennyiben az e tevékenységéből származó, tárgyhavi járulékalapot képező jövedelme eléri a minimálbér 30 százalékát, illetőleg naptári napokra annak 30-ad részét,
- a társasház közösség választott tisztségviselőjét, ha az e tevékenységéből származó, tárgyhavi járulékalapot képező jövedelme eléri a minimálbér 30 százalékát, illetőleg naptári napokra annak 30-ad részét.

A biztosítási kötelezettség fennállása esetén az alábbiak szerint alakul a járulékfizetési kötelezettség.

Járulékfizetési kötelezettség¹⁵

A biztosított magánszemély

- 10 százalék nyugdíjjárulékot valamint
- 8,5 százalék mértékű egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulékot fizet, melyből a természetbeni egészségbiztosítási járulék mértéke 4 százalék, a pénzbeli egészségbiztosítási járulék mértéke 3 százalék, a munkaerő-piaci járulék mértéke 1,5 százalék, amelyet a társasház von le, fizet meg, és vall be az adóhatósághoz.

A járulékfizetési kötelezettség alapja többek között az Szja tv. szerinti összevont adóalapba tartozó önálló és nem önálló tevékenységből származó bevételből az adóelőleg-alap számításnál figyelembe vett jövedelem.

Nem fizet 1,5 százalékos mértékű munkaerő-piaci járulékot

- a díjazás ellenében munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében munkát végző személy, a választott tisztségviselő,
- az a foglalkoztatott, aki saját jogú nyugdíjas vagy a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló jogszabályban meghatározott reá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte.

Több biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony egyidejű fennállása esetén a járulékalap után mindegyik jogviszonyban meg kell fizetni a nyugdíjjárulékot és az egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulékot (kivéve az előző pontban ismertetetteket).

A megállapított tárgyhavi járulékot a tárgyhónapot követő hónap 12-éig kell bevallani a 1608-as jelű nyomtatványon és megfizetni.

Szociális hozzájárulási adó¹⁶

A társasház a vele adófizetési kötelezettséget eredményező jogviszonyban (például munkaviszony, megbízás) álló természetes személy részére juttatott, kifizetett, az Szja tv.

¹⁴ Tbj. 5. § (1)-(2) bekezdés

¹⁵ Tbj. 4. § k) pont, 24. §, 25/A. §, 31. §-ai

¹⁶ Szochó.

rendelkezései szerinti adókötelezettség alá eső önálló tevékenységből származó bevételből az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelem, illetve a nem önálló tevékenységből származó bevételből az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelem - növelve a munkavállalói érdekképviseletet ellátó szervezet részére levont (befizetett) tagdíj összegével – alapján 27 százalékos mértékű szociális hozzájárulási adót fizet.

A fizetendő adó a számított adó, amelyet csökkenteni lehet jogszabályban meghatározott adókedvezmények összegével. (A szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettségről a 49. számú információs füzet tartalmazza a részletes szabályokat.) Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a társasház megbízásos jogviszonyban foglalkoztat valakit, és a magánszemély jövedelme nem éri el a minimálbér 30 százalékat, tehát nem válik biztosítottá, ebben az esetben is terheli a társasházat a 27 százalékos mértékű szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettség.

Százalékos egészségügyi hozzájárulás¹⁷

27 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség terheli a társasházat a belföldi magánszemélynek juttatott, az összevont adóalapba tartozó jövedelemnél az adó (adóelőleg-alap) számításnál figyelembe vett jövedelem után.

Fontos szabály, hogy azt a jövedelmet, amelyet szociális hozzájárulási adó vagy a Tbj. alapján járulékos terhel, nem kell az egészségügyi hozzájárulás alapjának megállapításánál figyelembe venni (lásd pl. előzőekben a minimálbér 30 százalékat el nem érő jövedelemmel járó megbízás).¹⁸

Az egészségügyi hozzájárulással kapcsolatos részletes tájékoztatást a 11. számú információs füzet tartalmazza.

Általános forgalmi adó

Adóalanyiság

A társasház, csak mint a tulajdonostársak közössége válhat áfa alannyá. Az adóalanyiság áfa szempontból csak akkor valósul meg, ha a társasház, mint a tulajdonostársak közössége az Áfa tv. szerinti gazdasági tevékenységet végez, azonban e gazdasági tevékenységnek közvetlenül a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra kell irányulnia.

A társasház adóalanyisága az Áfa tv. 5. § (2) bekezdése alapján, a közös tulajdonban lévő ingatlanra irányuló gazdasági tevékenység végzése miatt jön létre.

Az adóalanyisághoz fűződő kötelezettségeket és jogokat a tulajdonostársak közössége az általa kijelölt képviselő útján gyakorolja, a képviselő a társasház nevében teljesíti a tulajdonostársak közösségének áfa kötelezettségét.

Kijelölés hiányában képviselőnek a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, egyenlő tulajdoni hányad esetén pedig az adóhatóság által kijelölt személy tekintendő.¹⁹

¹⁷ Eho tv. 3. § (1) bekezdés

¹⁸ Eho tv. 3. § (5) bekezdés

¹⁹ Az Áfa tv. 5. § (2) bekezdés

Nem áll fenn a tulajdonostársak közösségének az áfa alanyisága, ha közvetlenül a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra irányuló gazdasági tevékenysége nincs.

A tulajdonostársak közössége és a közösség tagjai között nem történik adóköteles szolgáltatásnyújtás a közös tulajdon fenntartása során közösen igénybevett víz-, villany-, szemétszállítás stb. szolgáltatások ellenértékének a tulajdonostársak közötti megosztása miatt még akkor sem, ha egyéb tevékenységére tekintettel a társasház áfa alannyá válik. Ebből következően a társasház (mint a tulajdonostársak közössége) számlát nem bocsáthat ki a tagjai felé, mivel a közösen igénybevett, hasznosított szolgáltatást nem nyújthatja tovább a tagoknak, hiszen a tagok alkotják magát a tulajdonközösséget is.

A tulajdonostársak közössége jellemzően akkor végez az Áfa tv. hatálya alá tartozó ügyletet, ha a közös tulajdont, vagy annak egy részét a tulajdonostársak közössége bérbe adja valamely közösségen kívüli személynek, szervezetnek (illetve a közösség valamelyik tagjának), vagy közösségen kívüli személy, szervezet felé közüzemi szolgáltatást végez (közvetít), vagy a közös tulajdon üzletszerű (vagy rendszeres) értékesítését végzi, tehát nem „önmagának”, hanem „kifelé” értékesít. (A kifelé értékesítés körébe tartozik az is, ha például valamelyik tag veszi meg, vagy veszi bérbe a tulajdonközösség tulajdonában lévő gondnoki lakást a tulajdonostársak közösségétől.)²⁰ Amennyiben a társasház pl. a közös tulajdonban és közös használatban álló ingatlan ellenérték fejében történő tartós, rendszeres vagy üzletszerű bérbeadása miatt áfa alannyá válik, az eseti jellegű ügyletét is áfa alanyként végzi.

Adómentességek

A társasházak által áfa adóalanyként leggyakrabban végzett, az Áfa tv. hatálya alá tartozó, ellenérték fejében teljesített termékértékesítések, szolgáltatásnyújtások a tevékenység speciális jellegére tekintettel adómentesek. Ezen a jogcímen adómentes az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbe adása²¹, valamint az ingatlanok az első rendeltetészerű használatbavételére vonatkozó hatósági engedély jogerőre emelkedését, vagy használatba vétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételét követő két év letelte után teljesített értékesítése.²²

A tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentes bérbeadásról, ingatlan értékesítésről a tulajdonostársak közösségének nem kötelező számlát kiállítania, ha gondoskodik az ügylet teljesítését tanúsító olyan okirat kibocsátásáról, amely a számviteli törvény²³ rendelkezései szerint számviteli bizonylatnak minősül.²⁴

A tulajdonostársak közössége a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentes ingatlan bérbeadásnak, értékesítésnek az adókötelessé tételéről is dönthet.²⁵ A társasháznak is lehetősége van alanyi adómentesség választására (feltéve, hogy annak az Áfa tv. szerinti feltételei fennállnak).²⁶

²⁰ Az Áfa tv. 5. § (2) bekezdés

²¹ Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pont

²² Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pont

²³ A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény

²⁴ Az Áfa tv. 165. § (1) bekezdés

²⁵ Az Áfa tv. 88. §-a

²⁶ Az Áfa tv. XIII. fejezete

Nincs áfa bevallási kötelezettsége az olyan társasháznak, amely áfa alanyként kizárólag a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentes ingatlan bérbeadást, haszonbérbe adást, vagy ingatlan értékesítést végez, valamint az olyan társasháznak, amely alanyi adómentességet választ.²⁷

Fontos tudnivalók!

A számlaszámok - amelyekre az adót be kell fizetni - megtalálhatók az állami adóhatóság honlapján (www.nav.gov.hu) a „Számlaszámok” menüpont alatt.

Az adóbevallás módja, esedékessége:

Ha a társasház munkáltatói vagy kifizetői minőségben kifizetést teljesít magánszemély részére, akkor a tárgyhót követő hó 12. napjáig elektronikus úton köteles a "08-as" bevallást benyújtani a levont személyi jövedelemadóról, járulékokról és a szociális hozzájárulási adóról. A társasház a saját nevében megszerzett jövedelme után az adóévet követő május 20-áig köteles adóbevallást²⁸ benyújtani az illetékes NAV igazgatósághoz.

Az általános forgalmi adó megállapításának, elszámolásának, bevallásának fő szabályait a 14. számú tájékoztató tartalmazza.

Nemzeti Adó-és Vámhivatal

²⁷ Az Áfa tv. 257. §-a

²⁸ „41”-es számú nyomtatvány