

Társasházak adózásának alapvető szabályai, 2012.

Személyi jövedelemadó

A társasház külön törvény¹ alapján működő jogintézmény, amely alapító okirattal jöhet létre olyan épületingatlanon, amely legalább két lakás vagy nem lakáscélú helyiségből, illetőleg legalább egy önálló lakásból és egy nem lakás céljára szolgáló helyiségből áll, és ezek természetes személy(ek) vagy más személy(ek) külön tulajdonába kerülnek, míg az épületingatlan más részei (a külön tulajdonként meg nem határozott telek, berendezés, pince, padlás, gondnoki lakás) a tulajdonostársak közös tulajdonát képezik.

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

A társasházközösségnek, ha adókötelezettsége keletkezik (a közös tulajdont hasznosítja, munkabért, megbízási díjat, közös képviselő részére tiszteletdíjat fizet stb.), az adókötelezettség keletkezésétől számított 15 napon belül be kell jelentkeznie² a területileg illetékes elsőfokú állami adóhatósághoz.

A bejelentkezési kötelezettségének a „Bejelentkezési lap a jogi személyek, a jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb társaságok és szervezetek részére” megnevezésű nyomtatványon kell eleget tenni, amely a nyomtatványboltban beszerezhető, illetve a NAV internetes honlapjáról (www.nav.gov.hu) letölthető. A társasházközösségnek az Szja tv., az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: áfatörvény) 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 hozzájárulási adó (továbbiakban: Szochó.) továbbá magánszemélynek juttatott, járulékkötelezettség alá nem eső jövedelem után az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (továbbiakban: eho-törvény) alapján keletkezhetnek adó- és járulék-kötelezettségei.

Az Szja tv. 2001-től hatályos szabályozásának lényege, hogy a társasházak továbbra is 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.

¹ Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény.

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

³ Az Szja tv. 75. § (1) bekezdés.

⁴ A 224/2000. (XII.19.) Korm. rend.

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 megállapítania és megfizetnie, mintha a jövedelem megszerzője magánszemély lenne.

Ezen jövedelmek után a fizetendő adó mértéke 16 százalék, mely adó általában a kifizető szintjén rendeződik, ezért az ilyen adózott jövedelmek miatt a társasházak 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. 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 ingatlanértékesítésből származó jövedelem adókötelezettségének fő szabályait a 9. számú tájékoztató tartalmazza.

Ha nem így döntenek, akkor – miként a nem magánszemély tulajdonostársak esetében – az átruházásból származó bevétel 25 százalékát kell a társasház jövedelmeként figyelembe venni, mely után a társasháznak 16 százalék személyi jövedelemadót kell fizetnie.⁹ Ez esetben az idő múlására tekintettel érvényesíthető jövedelem-csökkentési lehetőséggel a társasház nem élhet.

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.

⁹ Az Szja tv. 75. § (3) bekezdés.

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 tulajdonostársak 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 16 százalék.¹⁰ Tekintettel arra, hogy a társasház bérbeadásból származó jövedelme külön adózó jövedelem, így arra nem vonatkozik az adóalap-kiegészítési kötelezettség.

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 16 százalék adót a kifizetőnek kell levonnia és befizetnie, valamint arról a társasház részére igazolást kell kiállítania.

A nem kifizetőtől (pl.: magánszemélytől, külfölditől) származó adóköteles bevételből a 16 százalék adót a társasháznak kell befizetnie negyedévenként az Art. 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.¹²

Biztosítási, járulékfizetési kötelezettség

A társasház attól függően, hogy milyen jogviszonyban foglalkoztat magánszemélyt (jellemzően: munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony, választott tisztségviselő) járulékfizetésre kötelezett.

Biztosítási kötelezettség

Biztosítottnak kell tekinteni:¹³

- 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,

¹⁰ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés.

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

¹² Az Szja tv. 75 § (7) bekezdés.

¹³ Tbj. 5. § (1) bekezdés.

- a társasház közösség választott tisztségviselőjét, ha az e tevékenységből 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 áll fenn a járulékfizetési kötelezettség.

Járulékfizetési kötelezettség¹⁴

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 nyugdíjjárulékot a biztosítási kötelezettséggel járó jogviszonyokban legfeljebb a járulékfizetési felső határig (7 942 200 Ft évi, napi 21 700 Ft) kell megfizetni. A nyugdíjjárulékot a naptári év folyamán addig kell levonni, amíg a biztosított nem nyilatkozik arról, hogy a nyugdíjjárulékot a járulékfizetési felső határig megfizette.

2011-hez képest a változás az, hogy amennyiben a biztosított legalább heti 36 órás foglalkoztatással járó munkaviszonnyal rendelkezik, az egyidejűleg fennálló, biztosítási kötelezettség alapjául szolgáló további jogviszonya alapján is köteles 3 százalék pénzbeli egészségbiztosítási járulékot fizetni.

A megállapított tárgyhavi járulékot a tárgyhónapot követő hónap 12-éig kell megfizetni.

¹⁴ Tbj. 4. § k) pont, 24. §, 31. §-ai.

Szociális hozzájárulási adó

A társasház a vele adófizetési kötelezettséget eredményező jogviszonyban álló (például munkaviszony, megbízás) természetes személy részére juttatott, kifizetett, az Szja tv. 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 érdekképviselőt ellátó szervezet részére levont (befizetett) tagdíj összegével – alapján 27 százalék mértékű szociális hozzájárulási adót fizet.

A fizetendő adó a számított adó, amelyet csökkenteni lehet jogszabályban meghatározott adókedvezmények összegével, például a munkabérek értékének megőrzését célzó adókedvezményel.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a társasház megbízásos jogviszonyban foglalkoztat valakit, és a magánszemély jövedelme nem éri el a minimálbér 30 százalékát, tehát nem válik biztosítottá, ebben az esetben is terheli a társasházat a 27 százalék szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettség.

Százalékos egészségügyi hozzájárulás¹⁵

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 terhel, nem kell egészségügyi hozzájárulás alapként figyelembe venni (lásd pl. előzőekben a minimálbér 30 százalékát el nem érő jövedelemmel járó megbízás).

A 2012. évi információs füzetek között részletes tájékoztató található az egészségügyi hozzájárulással kapcsolatban.

Általános forgalmi adó

Adóalanyiság

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

¹⁵ Az eho-törvény 3. § (1) bekezdés

A társasház adóalanyisága az áfatörvény 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.¹⁶

Nem áll fenn a tulajdonostársak közösségének az áfa adóalanyisága, 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 adóalannyá válik. Ezért, ez esetben a társasház (mint a tulajdonostársak közössége) számlát nem bocsáthat ki a tagok 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 áfatörvény hatálya alá tartozó ügyletet, ha a közös tulajdon, 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.)¹⁷ Amennyiben a társasház pl. a közös tulajdonban és közös használatban álló ingatlan ellenérték fejében történő tartós, rendszeres vagy üzletszerű bérbeadása miatt áfa adóalannyá válik, az eseti jellegű ügyletét is áfa adóalanyként végzi.

Adómentességek

A társasházak által áfa adóalanyként leggyakrabban végzett, az áfatörvény hatálya alá tartozó, ellenérték fejében teljesített termékértékesítések, szolgáltatásnyújtások a tevékenység speciális jellegére tekintettel adómentesek. Ezen a jogcímen adómentes az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, hasznóbérbeadása¹⁸, valamint az ingatlanok az első rendeltetészerű használatba vételére vonatkozó hatósági engedély jogerőre emelkedését követő két év letele után teljesített értékesítése.¹⁹

¹⁶ Az áfatörvény 5. § (2) bekezdés.

¹⁷ Az áfatörvény 5. § (2) bekezdés.

¹⁸ Az áfatörvény 86. § (1) bekezdés l) pont.

¹⁹ Az áfatörvény 86. § (1) bekezdés j) pontl

A tevékenység speciális 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 törvény²⁰ rendelkezései szerint számviteli bizonylatnak minősül.²¹

Nincs áfabevallási kötelezettsége az olyan társasháznak, amely áfa adóalanyként kizárólag a tevékenység speciális jellegére tekintettel adómentes szolgáltatásnyújtást, termékértékesítést végez.²²

A tulajdonostársak közössége a tevékenység speciális jellegére tekintettel adómentes bérbeadásának, ingatlan értékesítésének adókötelessé tételéről is dönthet.²³ A társasháznak is lehetősége van alanyi adómentesség választására (feltéve, hogy annak törvényi feltételei fennállnak).²⁴

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 megszerezett jövedelme után az adóévet követő év május 20-áig köteles adóbevallást²⁵ benyújtani az illetékes NAV igazgatóságához. Az általános forgalmi adó megállapításának, elszámolásának, bevallásának fő szabályait a 14. számú tájékoztató tartalmazza.

²⁰ A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény

²¹ Az áfatörvény 165. § (1) bekezdés.

²² Az áfatörvény 257.§-a.

²³ Az áfatörvény 88. §-a.

²⁴ Az áfatörvény XIII. fejezete.

²⁵ „41”-es számú nyomtatvány