

Társasházak adózásának alapvető szabályai 2019

Személyi jövedelemadó

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: új Ptk.) megalkotásával párhuzamosan szükségessé vált a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (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 jelentkeznie² a területileg illetékes elsőfokú állami adóhatósághoz.

A társasháznak a 19T201 számú nyomtatvány kitöltésével kell adószámot kérnie, melynek pontos elnevezése „Bejelentő és változásbejelentő lap a cégbejegyzésre nem kötelezett jogi személyek, nonprofit szervezetek - a törzskönyvi jogi személyek és a civil szervezetek kivételével -, külföldi vállalkozások, tulajdonostársak közössége, a bizalmi vagyongazdálkodásba adott vagyontömeg, valamint csoportos adóalanyiság esetén a csoport részére”. A nyomtatvány elektronikus úton vagy papír alapon juttatható el az adóhatósághoz. A papír alapú benyújtásra azonban csak abban az esetben van a társasháznak lehetősége, ha nem kötelezett az Art. 50. §-a szerinti elektronikus bevallásra, sem az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) szerinti összesítő nyilatkozat benyújtására, sem pedig az Áfa tv. szerinti összesítő jelentés beadására. A nyomtatvány a NAV internetes honlapjáról (www.nav.gov.hu) letölthető a Nyomtatványkitöltő programok menüpont alatt.

A társasházközösségnek az Szja tv., az 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.), továbbá a szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény (továbbiakban: Szoch tv.) alapján keletkezhetnek adó- és járulék-kötelezettségei.

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

¹ Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény.

² Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 39. § és 1. számú melléklet 17.4. pont.

³ Az Szja tv. 75. § (1) bekezdés.

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 társasház 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 15 százalék, mely általában a kifizető szintjén rendeződik, ezért az ilyen adózott jövedelmek miatt a társasház 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 információs füzet 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 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.

⁴ A 479/2016. (XII.28.) 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.

⁹ Az Szja tv. 75. § (3) bekezdés.

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 továbbszámlázott ellenértéket, és minden olyan tételt (pl.: támogatást, hitelt, kártérítést), amelyet az Szja tv. szerint nem kell a jövedelem kiszámításánál figyelembe venni. Ingatlan bérbeadása esetén nem minősül bevételnek az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott és az ilyen más személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbevevőre áthárított díja (ilyenek tekintendő például a közüzemi szolgáltatások díja).¹⁰

A levonások után fennmaradó bevétel teljes egészében jövedelemnek számít, amely után az adó mértéke 15 százalék.¹¹

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

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, a negyedévet követő hónap 12-éig az Szja tv. 46. § (9) bekezdése alapján, 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), a járulékokra vonatkozó rendelkezéseket is alkalmaznia kell.

Biztosítási kötelezettség

Biztosítottnak kell tekinteni:¹³

- a munkaviszonyban álló magánszemélyt, kivéve a saját jogú nyugdíjas természetes személyt,
- 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.

¹⁰ Az Szja tv. 17. § (3a) bekezdés.

¹¹ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés.

¹² Az Szja tv. 75 § (7) bekezdés.

¹³ Tbj. 5. § (1)-(2) bekezdés.

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.

2019. január 1-jétől az Mt.¹⁵ szerinti munkaviszonyban foglalkoztatott saját jogú nyugdíjas természetes személy nem biztosított, ezért a részére kifizetett személyi jövedelemadó-előleget képező jövedelem után járulékfizetési kötelezettség nem keletkezik.

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.

A saját jogú nyugdíjban részesülő foglalkoztatott nem fizet pénzbeli egészségbiztosítási járulékot sem. Ha a nyugdíj folyósítása szünetel, a saját jogú nyugdíjas foglalkoztatott pénzbeli egészségbiztosítási járulékot is köteles fizetni. (Tbj. 25. §)

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), figyelemmel a Tbj. 31. § (4)-(6) bekezdéseiben foglaltakra is.

A megállapított tárgyhavi járulékot a tárgyhónapot követő hónap 12-éig kell bevallani a 1908-as jelű nyomtatványon és megfizetni.

Szociális hozzájárulási adó

A társasháznak szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettsége áll fenn a természetes személynek juttatott, kifizetett az Szja tv. szerinti összevont adóalapba tartozó adó (adóelőleg) alap számításnál figyelembe vett jövedelem után.

Ha a társasház az Mt. szerinti munkaviszonyban foglalkoztatott saját jogú nyugdíjas munkavállalójának juttat összevont adóalapba tartozó jövedelmet, akkor az említett munkavállalójával összefüggésben nem keletkezik szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettsége.

Az adó mértéke az adóalap 19,5 százaléka.

¹⁴ Tbj. 4. § k) pont, 24. §, 25/A. §, 31. §-ai.

¹⁵ A munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.).

A fizetendő adó az adóalap után a kifizetéskor érvényes adómértékkel számított adó (számított adó), csökkentve az adó fizetésére kötelezettet a Szocho tv. rendelkezése alapján megillető adókedvezmények összegével.

(A szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettségről a 49. számú információs füzet tartalmazza a részletes szabályokat.)

Általános forgalmi adó

Adóalanyiság

A társasház kizárólag tulajdonostársak közösségeként 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, és e gazdasági tevékenység közvetlenül a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra irányul.

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

Az áfa alanyisághoz 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

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 valósít meg az Áfa tv. hatálya alá tartozó ügyleteket, ha a közös tulajdont, vagy annak egy részét 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 tulajdonostársak közösségének a tulajdonában lévő gondnoki lakást.) Amennyiben a társasház pl. a közös tulajdonban és közös használatban álló ingatlan ellenérték fejében történő tartós, rendszeres vagy üzletszerű bérbeadása miatt áfa alannyá válik, úgy az eseti jellegű ügyleteit is áfa alanyi minőségben eljárva köteles teljesíteni.

¹⁶ Az Áfa tv. 5. § (2) bekezdése.

Adómentességek

A társasház által áfa alanyként leggyakrabban teljesített, 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 adása¹⁷, valamint az ingatlanok

- az első rendeltetésszerű használatbavételére vonatkozó hatósági engedély véglegessé válását, vagy
- használatba vétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételét, vagy
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján megvalósuló beépítés esetén a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását

követő két év letelte után történő értékesítése.¹⁸

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 törvény¹⁹ rendelkezései szerint számviteli bizonylatnak minősül.²⁰

A tulajdonostársak közössége a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentes ingatlan bérbeadásnak, értékesítésnek az adókötelessé tételéről is dönthet.²¹ A társasháznak is lehetősége van alanyi adómentesség választására (feltéve, hogy annak az Áfa tv. szerinti feltételei fennállnak).²²

Nincs áfa bevallási kötelezettsége – főszabály szerint – 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.²³

Nemzeti Adó-és Vámhivatal

¹⁷ Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pontja.

¹⁸ Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) és jb) pontja.

¹⁹ A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.

²⁰ Az Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pontja.

²¹ Az Áfa tv. 88. §-a.

²² Az Áfa tv. XIII. fejezete.

²³ Az Áfa tv. 257. § (1)-(2) bekezdése.