

# Társasházak áfa-alanyisága

Az alábbiakban a társasház jog- és adóalanyiságát, illetve tevékenységét áttekintő jogszabályi rendelkezések összefoglalását követően bemutatásra kerül – közérdeklődésre is figyelemmel – néhány gyakorlati példa a társasházi „életről” (közös költség elszámolása, tetőtér értékesítése, ingatlanbérbeadás és a hozzá kapcsolódó közüzemi költségek továbbszámolása, sorozatértékesítés).

## I. Adóalanyiság kérdése

A társasház (célhoz kötött jogképességgel rendelkező nem jogi személy) mint tulajdonostársak közössége az általános forgalmi adóról szóló 2007. CXXVII. törvény (továbbiakban: áfatörvény) rendszerében áfa adóalannyá válhat, azonban kizárólag úgy és annyiban, amennyiben e törvény fogalmi rendszerének alkalmazásában gazdasági tevékenységet végez. Az áfatörvény alkalmazásában adóalany az a jogképes személy vagy szervezet, aki (amely) saját neve alatt gazdasági tevékenységet folytat, tekintet nélkül annak helyére, céljára és eredményére. (Abban az esetben, ha a gazdasági tevékenység közvetlenül közös tulajdonban és közös használatban levő ingóra vagy ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra irányul, adóalany a tulajdonostársak közössége.) Az áfatörvény általános adóalanyiság definíciójából az is következik, hogy az általános szabályok szerint csak az lehet egyáltalán adóalany, aki jogképes, aki saját neve alatt jogokat szerezhethet, kötelezettséget vállalhat. Az adóalanyiság tárgyi feltétele, hogy az adóalany gazdasági tevékenységet folytasson, mely valamely tevékenység üzletszerű, illetőleg tartós vagy rendszeres jelleggel történő folytatása, amennyiben az ellenérték elérésére irányul, vagy azt eredményezi, és annak végzése független formában (pl. nem munkaviszony, munkaviszony jellegű jogviszony keretében) történik.

[Az adóalanyiság megléte esetén azonban már közböns az a tény, hogy az adott szolgáltatást igénybevevő személy maga is tulajdonostárs (pl. a társasház közös használatú helyiségeit az egyik tulajdonostárs bérlő)].

Figyelemmel kell lenni többek között arra is, hogy a felek kooperációja valamely közös cél érdekében nem feltétlenül és nem minden esetben eredményez közös hasznosítást és hoz létre tulajdonközösséget. Abban az esetben viszont, ha a gazdasági tevékenység közvetlenül közös tulajdonban és közös használatban levő ingóra vagy ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra irányul – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) azon rendelkezését alapul véve, hogy a közös tulajdonra vonatkozó döntéseket a tulajdonostársak közösen hozzák meg – adóalany a tulajdonostársak közössége lesz, ami társasház esetén a társasház-közösséget jelenti.

A törvény eljárásjogi szempontból rögzíti, hogy – az adóalanyisággal járó jogok és kötelezettségek teljesítése érdekében – egyetlen képviselő járhat el. Ez a képviselő elsősorban a tulajdonostársak által kijelölt képviselő (aki nem feltétlenül tulajdonostárs is egyben, illetve lehet magánszemély, jogi személy, jogi személyiség nélküli egyéb szervezet is). Kijelölt képviselő hiányában képviselőnek a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs tekintendő, egyenlő tulajdoni hányad esetén pedig az adóhatóság jelöli ki az adóügyi képviselőre jogosult tulajdonostársat. Társasház az áfatörvény 5. § (2) bekezdésében foglaltak alapján válhat áfa adóalannyá.

Mind a társasházközösségre, mind más tulajdonközösségre jellemző, hogy adóalanyiságuk nem terjed ki minden tevékenységükre, a társasház adóalanyiságára vonatkozó – fenti – fogalmi meghatározásból kiindulva nem beszélhetünk a tulajdonostársak közösségének áfa-alanyiságáról, amennyiben közvetlenül a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanra, mint ellenérték fejében értékesítendő, hasznosítandó dologra

irányuló gazdasági tevékenységet nem folytatnak. Ebből adódóan a tulajdonostársak közössége (mint maga a társasház is) például értékesítési tekintetében akkor tartozik az áfatörvény hatálya alá, ha a közös tulajdont, illetve annak részét a közösség bérbe adja valamely, a közösségtől jogilag elkülönült személynek, szervezetnek (illetve a közösség valamelyik tagjának), vagy pedig, ha a közösség ingó, ingatlan tulajdonával összefüggésben végez egyéb rendszeres vagy üzletszerű tevékenységet.

## **II. Gazdasági tevékenység**

### **a) Bérbeadás**

A társasházak adóalanyként végzett legjellemzőbb gazdasági tevékenysége, azaz a bérbeadás főszabályként adómentes. Az adómentes bérbeadás kapcsán a tulajdonostársak közössége mentesül a számlakibocsátási kötelezettség alól feltéve, ha gondoskodik az ügylet teljesítését tanúsító olyan okirat kibocsátásáról, amely a számviteli törvény rendelkezései szerint számviteli bizonylatnak minősül.

További adókötelezettség alóli mentesülés, hogy a társasháznak nem keletkezik áfa-bevallási kötelezettsége, amennyiben adóalanyként kizárólag olyan tevékenységet végez (termékértékesítés, szolgáltatásnyújtás), amely a forgalmi adó rendszerében annak speciális jellegére tekintettel adómentes.

A társasház (a tulajdonostársak közössége) a tevékenység speciális jellegére tekintettel adómentes bérbeadásának adókötelessé tételéről is dönthet. Ebben az esetben a bérbeadás áfa-köteles, amelyről az általános szabályok szerint van a társasháznak bizonylatolási és bevallási kötelezettsége.

A társasház alanyi adómentesség választására is jogosult. Az alanyi adómentesség az általános forgalmi adó rendszerében egy olyan speciális mentes státusz, amely kifejezetten az adóalany személyéhez és nem az általa végzett tevékenységhez kötődik. A társasház az adóhatóság-hoz történő bejelentkezéskor nyilatkozik, hogy az alanyi adómentességet választ (feltéve, hogy az áfatörvény erre vonatkozó szabályainak megfelelő), vagy pedig az általános szabályok szerint áfa-körbe tartozik. Az alanyi adómentesség értékhatárába (5 millió forint) beleszámít az ingatlan bérbeadásából származó bevétel is. (Megjegyzendő, hogy fontos

figyelemmel lenni az árbevétel évközi alakulására, mert az értékhatár elérésekor 15 napon belül az adóhatóság felé az általános áfa-körbe át kell jelentkezni.)

### **b) Közös költség elszámolása**

Az adóalanyok az áfatörvény hatálya alá tartozó gazdasági tevékenységük keretében teljesített termékértékesítéseikről és szolgáltatásnyújtásaikról kötelesek számlát kibocsátani. Az áfatörvény hivatkozott 6. §-ának (1) bekezdése értelmében adóalanyiságot azonban csak a bevétel elérése érdekében rendszeresen vagy üzletszerűen végzett tevékenységek keletkeztetnek, vagyis azon tevékenységek, amelyek „kifelé” értékesülnek.

A közös költség beszédese pedig nem „kifelé” végzett tevékenység ellenértéke, mivel a közös - fenntartási és felújítási - költség (villany, fűtés, hulladékszállítási díj, vízdíj, lift díj, takarítás díja, képviseleti díj, társasházi tisztviselők díjazása, kártevéirtás, biztosítás, bankszámla kezelési díj, peres eljárások költségei, adók, karbantartási költségek) tekintetében a társasház (lakás- és üzletházközösség) lakás- és/vagy nem lakástulajdonosai és a társasház/üzletház között nincs szolgáltatási viszony. Mivel a közös költség a társtulajdonosok közti költségmegosztás, azaz a társasház nem teljesít sem termékértékesítést, sem szolgáltatásnyújtást a tulajdonosok felé, melynek ellenértéke lenne a tulajdonostársak által fizetett költség, ezért az nem tartozik az áfatörvény tárgyi hatálya alá. Így a közös költségről a tulajdonos felé áfatörvény szerinti bizonylatot (számlát) sem lehet kiállítani. A közös költség könyvelési bizonylatául a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Sztv.) 166. §-a szerinti bizonylat (pl. a befizetési csekk igazoló szelvénye, a befizetést igazoló pénztárbizonylat, átutalás esetén a bankkivonat) szolgál, a kiadás felmerülésének jogosságát pedig a közgyűlési határozat igazolja azon tulajdonosok (magánszemély, illetve nem magánszemély tulajdonos) esetében is, akik a közös költséget el akarják számolni költségként.

### **c) Tetőtér-értékesítés**

Az alábbiakban olyan esetek tárgyalása következik, amelyekben a társasház eleve áfa-alany az általa végzett rendszeres és/vagy üzletszerű tevékenység (pl. bérbeadás) folytán.

Főszabály szerint adómentes a beépített ingatlan (ingatlanrész) és ehhez tartozó földrészlet értékesítése, kivéve a beépítés alatt álló, félkész, szerkezet-kész, stb. használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező ingatlanok eladását, továbbá kivéve azoknak az ingatlanoknak az eladását, amelyek a hatósági engedély jogerőre emelkedésétől az értékesítésig 2 év nem telt el.

Abban az esetben, ha egy építményt (ingatlanrész) átminősítenek lakóingatlanból egyéb helyiséggé vagy fordítva, és az átminősítés újabb (az építmény funkcióváltással járó) használatbavételi engedély kibocsátásával jár, akkor az értékesítésig számítandó 2 évet az újabb használatbavételi engedély kibocsátásától kell számítani. Az előbb hivatkozott ja) és jb) pontok hatálya alá tartozó ingatlanok értékesítése az adóalany választásától függetlenül adókötelesek. Ezekre az ügyletekre egyenes adózás vonatkozik, vagyis az áfát az eladó adóalany fizeti meg. Az adóköteles ingatlan értékesítések esetén a beszerzést terhelő előzetesen felszámított (input) áfa – az adólevonási feltételek fennállása esetén – levonásba helyezhető.

Azon beépített ingatlan(rész) értékesítése, amely két évnél régebben került jogerősen használatba vételre, illetve az építési telektől eltérő földrészlet értékesítése adómentes, de a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy azt adókötelessé teszi. Amennyiben az adóalany (értékesítő) előbb említett jogával ingatlanértékesítésére vonatkozóan adókötelezettséget választ, úgy attól a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el. Tehát az áfatörvény (egyes kivételekkel) az adózó választására bízva az egyéb ingatlan értékesítésére vonatkozó általános szabályok szerinti adózás alkalmazását, annak választását az adózónak az adóhatóság felé be kell jelentenie.

Tetőtér-értékesítés tekintetében, amennyiben például azonos helyrajzi számon szereplő ingatlanrészlet értékesítése valósul meg, akkor az eset adójogi megítélése annak függvényében alakul, hogy több

önálló albetétről (lakásokról és tetőtéri egyéb helyiségekről) van adott esetben szó, vagy pedig az ingatlan – nyilvántartási és polgári jogi szempontból – egy egységet alkot.

Az adómérték tekintetében arra kell figyelemmel lenni, hogy csak a legalább 2 éve jogerősen használatba vett ingatlanrészlet (lakások) értékesítése esetében beszélhetünk adómentességről, feltéve, hogy az értékesítő, azaz a társasház az áfatörvény szempontjából adóalany minősül és nem él – a fent hivatkozott – adókötelessé tétel lehetőségével. Abban az esetben viszont, ha az értékesítendő ingatlanrészlet (tetőtéri egyéb helyiségek) jogerős használatbavétele még nem történt meg, akkor az egyébként áfa-alany társasház részéről teljesített értékesítés adóköteles. Továbbá az értékesítés szintén adókötelezettséget von maga után, ha a tetőtéri önálló ingatlanok rendelkeznek ugyan használatbavételi engedéllyel, de annak jogerőre emelkedésétől az értékesítésig a 2 év még nem telt el.

Amennyiben önálló albetétről beszélünk és az arra kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedése óta 2 év nem telt el, akkor ezen ingatlanrészlet értékesítése adóköteles lesz az általános szabályok szerint (feltéve természetesen, hogy a társasház egyebekben áfa-alany). Egyebekben az önálló albetét értékesítése adómentes, feltéve, hogy az adóalany társasház nem élt az adókötelessé tétel lehetőségével.

#### **d) Ingatlanbérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi költségek továbbszámítása**

Az áfatörvény értelmező rendelkezésének 259. § 4. pontja alkalmazásában bérbeadás, -vétel a bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti vagy téríteni köteles a kötelezettnek.

Mentes az adó alól az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása.

Az áfatörvény lehetővé teszi, hogy a főszabálytól eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany ingatlan, haszonbérbeadását (szolgáltatásnyújtását) adókötelessé tegye, melytől választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el.

Az ingatlanbérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi költségek továbbszámlázása kapcsán arra kell figyelemmel lenni, hogy termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében az adó alapjába beletartoznak a felmerült járulékos költségek, amelyeket a termék értékesítője, szolgáltatás nyújtója hárít át a termék beszerzőjére, szolgáltatás igénybevevőjére, így különösen a bizománnyal, egyéb közvetítéssel, csomagolással, fuvarozással és biztosítással összefüggő díjak és költségek.

A fenti rendelkezés alapján, amennyiben ingatlan bérbeadás történik és ehhez kapcsolódóan számláznak tovább közüzemi költséget, akkor az minden esetben járulékos költség, és mint ilyen osztja a főszolgáltatás, azaz a bérbeadás áfa-rendszerbeli megítélését, függetlenül attól, hogy a közüzemi költségek összegének meghatározása elkülönített mérőóra segítségével, vagy pedig vetítési alappal került meghatározásra.

A bérbeadás során felmerült közüzemi szolgáltatások ugyanis nem önmagukban, önállóan minősülnek, hanem a bérbeadáshoz szorosan kapcsolódnak, a bérbeadás teljesítéséhez elengedhetetlenül szükségesek, hiszen amennyiben a bérlő nem veszi bérbe az ingatlant, rá áthárítható közüzemi költség föl sem merül, így elmondható, hogy akár van elkülönített mérésre lehetőség, akár nincsen, a közüzemi költségek a bérbeadás adóalapjának részét képezik, így nem számlázhatók önálló szolgáltatásként még akkor sem, ha a szolgáltatás mérése az adott bérleményben elkülönített mérőórával történik.

### **e) Sorozatértékesítés**

Előjáróban le kell szögezni, hogy egy társasház esetén csak akkor jön szóba a sorozatjelleg vizsgálata, ha a társasház egyebekben nem áfa-alany (mert például nem ad bérbe és egyéb, üzletszerű és/vagy rendszeres gazdasági tevékenységet sem végez).

Amennyiben a társasház az általános szabályok szerint nem áfa-alany, akkor kérdésként merülhet fel, hogy a társasház – mint a tulajdonostársak közössége – tulajdonában álló társasházi öröklakás, illetve külön-külön albetétként (ingatlan-nyilvántartásba) bejegyzett garázs, pince-, tárolóhelyiség(ek) értékesítése során (mely ingatlanok megfelelnek az áfatörvény 6. § (4) bekezdés bb) pontjában leírt feltételeknek), az ingatlanértékesíté-

seket külön-külön, vagy egyben, egy értékesítésként kell a beépített ingatlan és az ehhez tartozó földrészlet sorozat jellegű értékesítésének megállapításánál figyelembe venni?

A forgalmi adó rendszerében az ingatlan-nyilvántartásba külön-külön ingatlanként bejegyzett ingatlanok értékesítései külön-külön értékesítésnek minősülnek, így az áfatörvény 6. § (4) bekezdése tekintetében sem minősülhetnek a külön ingatlanként bejegyzett albetétek értékesítései egy értékesítésnek. Következésképpen előfordulhat, hogy a társasház a fent hivatkozott értékesítései során egyszerre 3-nál több ingatlanértékesítést is végez.

Azonban előfordulhat olyan eset, hogy a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek (pl. teremgarázs, tároló) az építési hatóság döntése alapján (a használatba vételi engedély szerint) nem tekinthetők önálló helyiségnek, így azok a külön tulajdonú társasházi lakás részét képezik, és a lakással együtt minősülnek egy önálló ingatlanak (nyilvántartásuk is egy ingatlanként történik). Ebből kifolyólag az egy ingatlanak történő minősítéssel a társasház ilyen ingatlanértékesítése csak egy értékesítésként veendő figyelembe az áfatörvény 6. § (4) bekezdés b.) pontja és 259. § 18. pontja értelmében.

Amennyiben viszont az említett helyiségek az építési hatóság döntése alapján (a használatba vételi engedély szerint) mégis önálló helyiségként kezelhetők, akkor a társasház alapítóinak (tulajdonostársak közösségének) jogában áll annak eldöntése, hogy azok önállóan (külön albetétként), vagy a különtulajdonú társasházi lakás részeként (tehát azzal együtt, egy önálló ingatlanként) legyenek nyilvántartva (e döntés tekintetében a társasház alapító okiratában foglaltak az irányadóak). Ha az alapítók a garázsok, tárolók külön, önálló albetétként (külön helyrajzi számmal és tulajdoni lappal) való nyilvántartásba vétele mellett döntenek - ami lehetővé teszi azoknak a lakás értékesítésétől független értékesítését is -, akkor természetesen fennáll az esélye annak, hogy azok értékesítése az értékesítő magánszemély lakástulajdonosoknál, illetve a nem áfa-alany társasház esetében az áfatörvény 6. § (4) bekezdésének b.) pontja szerinti áfa-alanyiságot eredményez.

**DR. OSZLÁNCSI PÉTER**