

## Társasházak adózásának alapvető szabályai, 2010.

### Személyi jövedelemadó

A társasház külön törvény<sup>1</sup> 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-törvény) 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 jelentkeznie<sup>2</sup> 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 az APEH internetes honlapjáról ([www.apeh.hu](http://www.apeh.hu)) letölthető. A társasházközösségnek az szja-törvény, az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (továbbiakban: eho-törvény), az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: áfatörvény) egyes rendelkezéseiből következően, valamint a foglalkoztatásból eredő biztosítási kötelezettséghez kapcsolódóan a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (továbbiakban: Tbj.) alapján keletkezhetnek adó- és járulék-kötelezettségei.

Az szja-törvény 2001-től hatályos szabályozásának lényege, hogy a társasházak továbbra is kizárólag a szja-törvény 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.<sup>3</sup>

Az szja-törvény szerinti adózás kiinduló alapja a számviteli szabályok<sup>4</sup> alapján elszámolt bevétel.

<sup>1</sup> Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény.

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

<sup>3</sup> Az szja-törvény 75. § (1) bekezdés.

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

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

## **A külön adózó jövedelmek**

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

Az ilyen jövedelmek után ún. forrásadót kell fizetni, amely fő szabályként 25 százalék, míg a kamat és a tőzsdei ügyletből származó jövedelem után 20 százalék. A forrásadó 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 tulajdonostársnak sincs már további adókötelezettsége.<sup>7</sup>

## **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,<sup>8</sup> 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 3. 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.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Az szja-törvény 75. § (2) bekezdés.

<sup>6</sup> Az szja-törvény 75. § (5) bekezdés.

<sup>7</sup> Az szja-törvény 75. § (2) bekezdés.

<sup>8</sup> Az szja-törvény 75. § (4) bekezdés.

<sup>9</sup> Az szja-törvény 75. § (3) bekezdés.

### 1. számú példa

A társasháznak 6 tulajdonosa van. A közös tulajdonban lévő ingatlant 3 millió forintért értékesítik. Az értékesített ingatlan szerzési időpontja 1990.

	A bevételt a tulajdonosok felosztják    nem osztják fel	
1. Az ingatlan értékesítésből származó bevétel	500 000 Ft	3 000 000 Ft
2. Szerzés kori érték (600 000:6)	100 000 Ft	
3. Számított jövedelem (500 000 – 100 000)	400 000 Ft	
4. A számított jövedelem csökkentve annak 100 %-val (az időmúlásra tekintettel)	400 000 Ft	
5. Az ingatlanértékesítésből származó jövedelem a magánszemélynél	0 Ft	
6. Az ingatlanértékesítésből származó jövedelem a társasháznál (3 000 000 x 0,25)		750 000 Ft
7. Az ingatlanértékesítésből származó jövedelem után fizetendő adó (25 %)	0 Ft	187 500 Ft
8. Tulajdonosok között további adókötelezettség nélkül felosztható ingatlanból származó jövedelem		2 812 500 Ft
9. Egy-egy tulajdonosra jutó adózott jövedelem	400 000 Ft	468 750 Ft

### **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-törvény szerint nem kell a jövedelem kiszámításánál figyelembe venni.

A levonások után fennmaradó bevétel teljes egészében jövedelemnek számít, amely után az adó mértéke 25 százalék.<sup>10</sup>

Ha a társasház adózott jövedelme akár részben is felosztásra kerül a tulajdonostársak között tulajdoni hányaduk arányában, akkor a kifizetett teljes összeg a magánszemély tulajdonostárs jövedelme, amely után 35 százalék adót kell fizetni.<sup>11</sup>

A társasháznak fizetett adóköteles összegből a 25 százalék adót a kifizetőnek kell levonnia és befizetnie, valamint arról a társasház részére igazolást kell kiállítania.

<sup>10</sup> Az szja-törvény 75. § (5) bekezdés.

<sup>11</sup> Az szja-törvény 75. § (8) bekezdés.

A nem kifizetőtől (pl.: magánszemélytől, külfölditől) származó adóköteles bevételből a 25 százalék adót a társasháznak kell befizetnie negyedévenként az Art. szerint a negyedévet követő hónap 12-éig. 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.<sup>12</sup>

## 2. számú példa

A társasház bevételei

1. Közös költség címén befizetett összeg (10 fő x 12 000 Ft x 12 hó)	1 440 000 Ft
2. A tagok által a felújítási alapba történő befizetése	80 000 Ft
3. A közös tulajdon hasznosításának nem kifizetőtől származó bevétele (60 000 Ft x 12 hó)	720 000 Ft
4. Jogszabály alapján kapott támogatás	400 000 Ft
5. Éves összes bevétel (1.-4. sorok összesen)	2 640 000 Ft
6. Le kell vonni a bevételből a tagi befizetéseket és a jogszabály alapján kapott támogatást (1. sor + 2. sor + 4. sor összege)	1 920 000 Ft
7. A társasház adóköteles jövedelme ( 5. sor – 6. sor)	720 000 Ft
8. Adó ( 7. sor x 0,25 %)	180 000 Ft
9. Fennmaradó jövedelem ( 6. sor – 8. sor) Ha a fennmaradó jövedelmet (vagy annak egy részét) a társasház a tulajdonosok között nem osztja fel, akkor nincs további adókötelezettség. Ha a jövedelmet a magánszemély tulajdonosoknak a tulajdoni hányad arányában felosztja, akkor:	1 740 000 Ft
10. 1 740 000 forint után az adó (1 740 000 Ft x 0,35 %)	609 000 Ft
11. A magánszemély tulajdonosok által személyenként felvehető összeg további adókötelezettség nélkül ( 1 740 000 – 609 000 Ft/10 fő)	113 000 Ft

## **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:<sup>13</sup>

- 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,

<sup>12</sup> Az szja-törvény 75 § (7) bekezdés.

<sup>13</sup> 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 kötelezettség<sup>14</sup>**

A társasház az általa foglalkoztatott biztosított részére a biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony alapján kifizetett (juttatott) járulékalapot képező jövedelem után havonta 27 százalék társadalombiztosítási járulékot (ebből nyugdíjbiztosítási járulék 24 százalék, az egészségbiztosítási- és munkaerő-piaci járulék 3 százalék), a biztosított magánszemély pedig 9,5 százalék nyugdíjjárulékot (tagdíjat) és 7,5 százalék (4 százalék természetbeni, 2 százalék pénzbeli egészségbiztosítási járulék, 1,5 százalék munkaerő-piaci járulék) egészségbiztosítási- és munkaerő-piaci járulékot fizet, amelyet a társasház von le, fizet meg, és vall be az adóhatósághoz.

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 társadalombiztosítási járulékot, a nyugdíjjárulékot (tagdíjat) és az egészségbiztosítási járulékot. A nyugdíjjárulékot (tagdíjat) a biztosítási kötelezettséggel járó jogviszonyokban legfeljebb a járulékfizetési felső határig ((7 453 300 Ft évi, napi 20 420 Ft) kell megfizetni. A nyugdíjjárulékot (tagdíjat) a naptári év folyamán addig kell levonni, amíg a biztosított nem nyilatkozik arról, hogy a nyugdíjjárulékot (tagdíjat) a járulékfizetési felső határig megfizette.

Amennyiben a biztosított legalább heti 36 órás foglalkoztatással járó munkaviszonnyal rendelkezik, az egyidejűleg fennálló, biztosítási kötelezettség alapjául szolgáló további jogviszonya alapján nem köteles pénzbeli egészségbiztosítási járulékot fizetni. A heti 36 órás foglalkoztatás megállapításánál az egyidejűleg fennálló munkaviszonyokban előírt munkaidőt össze kell számítani. Heti 36 órás foglalkoztatásnak kell tekinteni azt a munkaviszonyt is, amelyben a munkáltató a válság megoldására indított program keretében, munkaidő-szervezési intézkedéssel csökkentett – átlagosan legalább heti 20 órában – foglalkoztatott munkavállalóra tekintettel munkahelymegőrző támogatásban részesül.

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

---

<sup>14</sup> Tbj. 20. §, 24. §, 31. §-ai.

## Százalékos egészségügyi hozzájárulás<sup>15</sup>

27 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség terheli a társasházat a belföldi magánszemélynek juttatott következő jövedelmek után: az összevont adóalapba tartozó jövedelemnél az adóelőleg-alap számításnál figyelembe vett jövedelem után (például megbízásos jogviszony esetében a magánszemély jövedelme nem éri el a 30 százalékos összeghatárt, tehát nem válik biztosítottá, ebben az esetben a társasházat 27 százalék egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség terheli).

A külön adózó jövedelmek közül:

- a természetbeni juttatások adóalapként meghatározott értéke után,
- a kisösszegű kifizetések után, ha a természetes személy a társadalombiztosítási szabályok szerint nem biztosított.

A közösségi rendelet hatálya alá tartozó, másik tagállamban biztosított személy jövedelme után nem kell egészségügyi hozzájárulást fizetni. Az egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség alóli mentességet a természetes személy az illetékes külföldi hatóság által kiállított, a másik tagállamban fennálló biztosítást tanúsító igazolással igazolja.

## 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. 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.<sup>16</sup>

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.

<sup>15</sup> Az eho-törvény 3. § (1) bekezdés, 5. § (3) bekezdés.

<sup>16</sup> Az áfatörvény 5. § (2) bekezdés.

A tulajdonostársak közössége és a közösség tagjai között még akkor sem történik adóköteles szolgáltatásnyújtás a közös tulajdon fenntartása során közösen igénybevett víz-, villany-, szemétszállítás stb. szolgáltatások ellenértékének a tulajdonostársak közötti megosztása miatt, 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 áfatörvény 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.)<sup>17</sup> 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, áfa-törvény hatálya alá tartozó, ellenérték fejében teljesített termékértékesítések, szolgáltatásnyújtások a tevékenység speciális jellegére tekintettel adómentesek. Így ezen a jogcímen adómentes az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, hasznóbérbeadása<sup>18</sup>, valamint az ingatlanok az első rendeltetésszerű használatba vételére vonatkozó hatósági engedély jogerőre emelkedését követő két év letelte után teljesített értékesítése.<sup>19</sup> 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 törvény<sup>20</sup> rendelkezései szerint számviteli bizonylatnak minősül.<sup>21</sup> Nincs áfabevallási kötelezettsége az olyan társasháznak, amely áfa adóalanyként kizárólag a tevékenység speciális jellegére tekintettel adómentes szolgáltatásnyújtást, termékértékesítést végez.<sup>22</sup>

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

<sup>17</sup> Az áfatörvény 5. § (2) bekezdés.

<sup>18</sup> Az áfatörvény 86. § (1) bekezdés l) pont.

<sup>19</sup> Az áfatörvény 86. § (1) bekezdés j) pont.

<sup>20</sup> A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.

<sup>21</sup> Az áfatörvény 165. § (1) bekezdés.

<sup>22</sup> Az áfatörvény 257. §-a.

<sup>23</sup> Az áfatörvény 88. §-a.

<sup>24</sup> Az áfatörvény XIII. fejezete.

**Fontos tudnivalók!**

A számlaszámok, amelyekre az adót be kell fizetni:

Személyi jövedelemadó: 10032000-06056353

Egészségbiztosítási Alapot megillető bevételek: 10032000-06056229

Nyugdíjbiztosítási Alapot megillető bevételek: 10032000-06056236

Általános forgalmi adó: 10032000-01076868

Egészségügyi hozzájárulás beszédési számla: 10032000-06056212

Egészségbiztosítási- és munkaerő-piaci járulék beszédési számla: 10032000-06057749

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 és járulékokról.

A társasház a saját nevében megszerezett jövedelme után az adóévet követő év május 20-áig köteles adóbevallást benyújtani az illetékes regionális APEH igazgatósághoz.

Az általános forgalmi adó megállapításának, elszámolásának, bevallásának fő szabályait a 7. számú tájékoztató tartalmazza.