



Szereted, ha az adóügy sima ügy?

www.sinkatax.hu

Hírlevél 2011. /02.

(adó)Mentőöv

2011. február 07.

Ingtalan-bérbeadás 2011.

Hogyan lesz valakiből bérbeadó?

Nos, nem csupán úgy – bár ez elengedhetetlen feltétel -, hogy van olyan ingatlana, amit bérbe adhat, hanem bizonyos „papírmunkát” is el kell végeznie a magánszemélynek, mielőtt belekezdhetne a dologba. Idetartozik elsődlegesen a bejelentési **kötelezettség**.

Azaz felmerül a kérdés, **adószámmal vagy anélkül** végezze / végezheti a bérbeadási tevékenységét a magánszemély.

Ezen 2010. augusztus 16-a előtt nem kellett töprengeni, hiszen akkor minden magánszemélynek, aki ingatlant kívánt bérbe adni, fel kellett keresnie az adóhatóságot – be kellett jelentkeznie, bejelentést kellett tennie - az adószám kiváltása céljából.

Azok a magánszemélyek tehát, akik már 2010-ben – vagy azt megelőzően is – folytatták e tevékenységet, rendelkeznek adószámmal. Azok, akik viszont 2010.

augusztus 16-tól adták fejüket erre, már mentesülhettek az adószám kiváltásának kötelezettsége alól, az adózás rendjéről szóló törvény (Art.) 22.§.(16) bekezdésében rögzítetteknek köszönhetően.

Miről is van itt szó?

Az idézett jogszabályi hely arról rendelkezik, hogy a magánszemély mentesül az **adószám megszerzéséhez előírt bejelentési kötelezettség teljesítése alól**, ha kizárólag az Áfa-törvény szerinti ingatlan-bérbeadási (haszon-bérbeadási) tevékenységet folytat, és az általános forgalmi adót érintően nem él azzal a lehetőséggel, hogy adókötelezettséget válasszon.

Az eb az Áfa-törvény 86.§.(1) bekezdésének 1) pontjában van eltemetve, azaz itt találunk eligazítást arra vonatkozóan, hogy az Áfa-törvény szerint adómentes - a tevékenység sajátos jellegére tekintettel - az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása.

Ez az ún. főszabály, de a 86.§.(2) bekezdése nevesít kivételeket ez alól. Adóköteles tehát:

- a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának biztosítását szolgáló bérbeadás,
- a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadás,
- az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadása,
- a széf bérbeadása.

Ha tehát a magánszemély nem a fenti négy kategóriába tartozó ingatlant ad bérbe, akkor nem merül fel áfa-fizetési kötelezettsége, de szabad akaratából dönthet úgy is (Áfa-tv. 88.§.), hogy adókötelezettséget választ – azaz áfát fizet -, és így ezzel párhuzamosan a tevékenység folytatásához kapcsolódóan felmerült, előzetesen felszámított általános forgalmi adót levonhatja. Erre jó oka van, ha a bérbe adott ingatlan közüzemi számlái az ő nevére szólnak (bár ettől még minden bizonnyal fizető pozícióban van az áfában), de főként akkor, ha az ingatlanon jelentős értékű felújítást, karbantartást végeztet, melynek áfáját így nem csak levonhatja, hanem adott esetben akár vissza is igényelheti.

Ha él az adókötelessé tétel lehetőségével, akkor adószámot is kell kérnie.

Ha a bérbe adott ingatlan a fentebb hivatkozott négy kategória valamelyikébe tartozik

- például a magánszemély garázst ad bérbe -, akkor nincs az áfa-kötelezettség terén választási lehetősége, az áfás, az Áfa-törvény előírása alapján (jogászok azt mondanák, hogy a „törvény erejénél fogva”). Természetesen az **alanyi adómentesség** választására még lehetősége van, de az nem változtat a - főszabály szerint áfa-köteles státusz miatt - a számlaadási kötelezettségen és ebből eredően az adószám kiváltásának kötelezettségén.

Az Art. fentebb már citált mentességi szabálya két esetben akkor sem érvényes, ha maga a bérbe adott ingatlan jellege miatt az Áfa-törvény fő szabálya szerint nem terheli áfa a bérbeadást, azaz mindenképpen ki kell váltania az adószámot annak a bérbeadónak, aki

- egyéni vállalkozóként folytatja a bérbeadást, illetve
- aki a közösség más tagállamában illetőséggel bíró adóalannyal kereskedelmi kapcsolatot létesít (azaz tagállami illetőségű bérlője van).

Akinek adószáma van, az számlaképes és számlát kell kibocsátania a bérleti díjról. Kivéve, ha a bérlő magánszemély, készpénzzel fizet és nem kéri a számlát. Nyugtát azonban neki is kapnia kell.

Némi bizonylatolással kapcsolatos „macerát” azok sem úsznak meg, akik nem kötelesek az adószám kiváltására.

Ők egyéb számviteli bizonylatot – azaz nem számlát, nyugtát, amihez adószám kell -, kötelesek kiállítani. Ennek fogalmát, a bizonylat kategóriájának megfelelő dokumentum minimális adattartalmát a számviteli törvény taglalja részletesen. A lényeg az, hogy a gazdasági eseményt (jelen esetben a bérbeadást), annak megtörténtét egyértelműen azonosító és alátámasztó iratról van szó. Ez a tárgyalt esetben egy elismervény, amely a bérleti díj megfizetésének dátumát, összegét, a befizető nevét, a bérbeadó nevét és adóazonosító jelét tartalmazza.

Ha a bérbeadónak van adószáma – például azért, mert 2010. augusztus 16-a előtt kezdte meg a tevékenységet -, de nem választott áfa-kötelezettséget, az általa kiállított bizonylatokon - akár nyugta, akár számla, akár a számviteli törvény szerinti egyéb bizonylat – az adószámát kell feltüntetnie.

Személyi jövedelemadó

Mielőtt elmerülnénk az adókötelezettség részleteiben, az alábbiakban tisztázzuk, hogy milyen alapvető változást hozott 2011. január 1-e ebben a kérdésben.

Nos a 2010. december 31-ig hatályos SZJA-törvény kétféle lehetőséget kínált az adóalap és adóteher megállapítására azoknak a magánszemélyeknek, akik ingatlan-bérbeadásából szereztek jövedelmet.

A főszabály akkor az volt, hogy a jövedelem az elkülönülten adózó jövedelmek közt adózik: azaz költségek elszámolására még átalányban sem volt lehetőség, a bevétel egésze jövedelem. Cserébe nem az adótábla szerinti kulcsokkal, hanem a bevétel 25%-ában állapította meg a fizetendő adót a törvény (SZJA-tv.74.§.).

Ugyanakkor választási lehetősége volt az adóalanynak, hogy az önálló tevékenységre vonatkozó szabályok alkalmazásával az összevont adóalap részeként vonja adózás alá a jövedelmet. Ebben az esetben volt lehetősége a tevékenységgel kapcsolatban felmerült - tételes, számlákkal igazolt – költségei figyelembevételére, illetve a bevétel 10%-ának megfelelő átalány (bizonylatok nélkül) levonására. Az adóterhet az adótábla szerinti kulcsokkal kellett megállapítani.

2011-től ez a – korábban alternatívaként megjelenő - módszer vált fő – és egyben egyetlen szabállyá az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem és az azt terhelő adó megállapítására.

Kivételt képez a termőföld bérbeadásából származó bevétel, amely továbbra is különadózó jövedelem.

Termőföld bérbeadása

Az SZJA-törvény 17.§.-a kiegészült egy negyedik bekezdéssel:

„(4) A 16. § (1) bekezdése, valamint e § (3) bekezdése rendelkezésétől eltérően a magánszemély termőföld-bérbeadásból származó bevételeinek - ha az nem adómentes - egésze külön adózó jövedelem, amelynek bevallására és a jövedelmet terhelő adó megfizetésére vonatkozó szabályokat az adózás rendjéről szóló törvény határozza

meg.”¹

Azaz az SZJA-törvény 17.§.(4) bekezdése értelmében a termőföld bérbeadásából származó jövedelem vagy adómentes, vagy külön adózó jövedelem. Ha nem adómentes, akkor az adó megállapításának módját az SZJA-törvény, míg a megfizetésére vonatkozó szabályokat az Art. 176.§.(3)-(9) bekezdései tartalmazzák.

Azaz a bérleti díj egésze - adóalap kiegészítés itt nincs, mivel az SZJA-törvény 29.§.-ában foglaltak szerint az az összevont adóalapba tartozó jövedelmek esetében növeli az adóalapot -, az adó alapja, költségek figyelembevételére nincs lehetőség. Az adó mértéke 16%.

Az Art. 176.§.(3)-(9) bekezdéseiben rögzítettek szerint az SZJA-törvény rendelkezéseinek figyelembevételével - a fentiek szerint – megállapított adót a **föld fekvése szerinti önkormányzati adóhatóság** szedi be. Az adót a magánszemély állapítja meg és a már említett önkormányzati adóhatósághoz bevallja és befizeti. A bevalláshoz szükséges nyomtatványt az érintett önkormányzattól lehet beszerezni, a bevallási és befizetési kötelezettségnek pedig a tárgyévet követő év március 20-áig kell eleget tennie a magánszemélynek.

Ha a magánszemély több – más-más önkormányzati adóhatóság illetékességi területén fekvő - termőföldet ad bérbe, mindegyik érintett önkormányzati adóhatóság felé külön-külön teljesítenie kell a bevallási és befizetési kötelezettségét.

A főváros esetében a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság alatt a fővárosi önkormányzat főjegyzőjét kell érteni.

Nem terheli a magánszemélyt a fentiek szerinti bevallási és befizetési kötelezettség, ha a jövedelem mentes az adó alól, illetve, ha az egyébként adóköteles bevétel kifizetőtől származik. Ez utóbbi esetben ugyanis a kifizető állapítja meg az adót, azt levonja, bevallja és befizeti, a föld fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz, a

1 A 17. § (4) bekezdését a 2010: CXXIII. törvény – 2010: CLIII. törvény 67. § (1) bekezdésével megállapított – 8. §-a iktatta be.

kifizetést követő hó 12. napjáig. A levont adóról a kifizető adóbevallását a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz az adóévet követő év február 25-éig nyújtja be. Ekkor a magánszemélyt a bérbeadással összefüggésben bevallási kötelezettség nem terheli. (Akkor sincs bevallási kötelezettség, ha a bevétel adómentes.)

Ha a bevétel nem kifizetőtől származik, vagy a kifizető nem tett eleget az adó megállapításával és levonásával kapcsolatos kötelezettségeinek, vagy a kifizető a bérleti díjat természetben (például terményben) fizette meg, a a bevételi, illetve a vagyoni érték után az adót a magánszemély a jövedelem megszerzésének negyedét követő hó 12-éig fizeti meg.

A jövedelem megszerzése időpontja (SZJA-tv.9.§.) pénz esetében az a nap, amikor azt a magánszemély vagy javára más személy birtokba vette (átvette) – ideértve az összeg postai kézbesítését is - vagy amelyen azt a magánszemély javára fizetési számlán jóváírták.

Ha a bevételt természetben, vagyoni értékben fizetik ki, akkor a tulajdonjog megszerzése napja vagy- ha ez a korábbi időpont – az a nap, amikor azt a magánszemély vagy javára más személy birtokba vette.

Az egészségügyi hozzájárulásról szóló törvény (3.§.(3) bek.e) pont) azt az ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet terheli 14%-os mértékű járulékkal - legfeljebb évi 450 ezer forint egészségügyi hozzájárulás erejéig - , amelyet az SZJA-törvény (16.§.) önálló tevékenységre vonatkozó szabályai szerint, az összevont adóalapba tartozó jövedelemként kell adózás alá vonni.

Fentiek alapján a termőföld bérbeadásából származó jövedelmet akkor sem terheli a 14%-os mértékű egészségügyi hozzájárulás, ha a jövedelem adóköteles.

Azok a feltételek, amelyek alapján a termőföld bérbeadása adómentes lehet, nem változtak, de fizikailag átkerültek e rendelkezések az SZJA-törvény 1. számú melléklete 9.4 pontjába (korábban az SZJA-törvény 74.§-ban szerepelt, de e jogszabályi helyet 2011. január 1-től hatályon kívül helyezték).

Adómentes a termőföld-bérbeadásból származó bevétel (9.4 pont), ha a termőföld haszonbérbe adása alapjául szolgáló, határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján a **haszonbérlet időtartama az 5 évet (az adómentesség feltételül szabott időtartam) eléri.**

Ha a mentességet megalapozó szerződés a fenti időtartamon belül bármely okból (kivéve a szerződő feleken kívül álló okot, valamint a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását) megszűnik, akkor a magánszemély köteles a korábban meg nem fizetett adót késedelmi pótlékkal növelt összegben a szerződés megszűnése éve kötelezettségeként megállapítani, bevallani és befizetni - az Art. 176.§-ban rögzített és fentebb már részletezett eljárási szabályok figyelembevételével.

Egyéb ingatlan bérbeadása

Ahogy arról már tettem említést, 2011-től az összevont adóalap részeként kell az ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet (kivéve a már tárgyalt termőföldet) adózás alá vonni.

Így fokozott jelentőséget kapnak az olyan fogalmak közti eltérések, mint **bevétel, jövedelem, költség.**

A költségek elszámolásának lehetősége miatt ugyanis a bevétel e jövedelmeknél nem azonos fogalom, azaz nem mondhatjuk, hogy a „bevétel egésze jövedelem”.

Bevétel

Az ingatlan bérbeadásából származó bevétel minden olyan bevétel, amelyet a magánszemély e tevékenységére tekintettel megszerez. Így - természetesen – a bérleti díj. Viszont, ha a bérlő megtéríti a bérbeadónak azokat a közüzemi költségeket, amelyet a szolgáltató a bérbeadónak számláz és a bérbeadó áthárít a bérlőre, akkor ez az áthárított összeg is része a bevételnek, azaz bevétel= bérleti díj + áthárított költségek.

Abban az esetben, ha a közszolgáltató mérőóráit átíratják - a bérlő és a bérbeadó közös megegyezése alapján- a bérlő nevére, és a számlák így az ő nevére szólnak, ő fizeti e díjakat a szolgáltatónak, akkor e tételek már nem részei a bérbeadó bevételének, de - értelemszerűen - a bevételét csökkentő költségekként sem számolhat velük.

Költség

A bérbeadással kapcsolatos költségek elszámolására az önálló tevékenységet folytató magánszemélyekre érvényes lehetőségeket kínálja fel az adótörvény.

Így lehetséges bizonylatok nélkül, a bevétel 10%-ának megfelelő (ún. vélelmezett költséghányad) költségek levonásával számítani a tevékenységből származó jövedelmet, és megengedett a tételes költségelszámolás is (természetesen nem együtt alkalmazva a kettőt).

Tételes költségelszámolás esetében az azokat hitelt érdemlően igazoló okiratokra is szükség van, így számlákra, útnyilvántartásra, adás-vételi szerződésre.

Arról, hogy mely költségek, milyen feltételekkel, esetleg korlátokkal számolhatóak el, az SZJA-törvény 3. számú mellékletében találunk útmutatót. Továbbá az SZJA-törvény 17.§. és 18.§-ai az irányadóak a költségek elszámolása kapcsán.

Az idézett két paragrafus lényegében azt írja elő, hogy a magánszemélyeknek (nem egyéni vállalkozók) a törvény 3. számú mellékletében foglaltak szerint kell eljárniuk, illetve élhetnek a 10%-os költségátalány elszámolásának lehetőségével is.

Tartalmaznak továbbá egy nagyon fontos figyelmeztetést, miszerint a magánszemélynek a költségei elszámolásának módjára (tételes vagy átalány)

vonatkozó választása az adóévben valamennyi, önálló tevékenységből származó bevételére (ideértve az önálló tevékenységre tekintettel kapott költségtérítést is) – vonatkozik.

Azaz, ha az érintettnek többféle, önálló tevékenységből származó bevétele is van, és valamely tevékenységére a 10%-os átalányt választotta, akkor a további tevékenységeire akkor sem választható a tételes költségelszámolás, ha egyébként rendelkezik a felmerült költségeit igazoló számlákkal.

Például: a magánszemély az adóévben tavasztól őszig bérbe adja balatoni nyaralóját, de ezzel párhuzamosan adószámos magánszemélyként angol nyelvet is tanít a helyi kultúrházban. Ez utóbbi tevékenységével szemben a ténylegesen felmerült költségei nem érik el a bevétel 10%-át. Viszont, a nyaraló bérbeadásával kapcsolatban jelentős mennyiségű kiadást igazoló számlája (tisztító, takarítás, karbantartás, közüzemi díjak) van. Mi a teendő? Ha a nyelvoktatásból származó bevételével szemben - ha csak e tevékenysége lenne, ez volna a célszerű – a költségátalányt választja, akkor bérbeadóként rosszul jár. Ha a tételes költségelszámolást választja, akkor viszont nyelvtanári minőségében jár póru. Az ehhez hasonló esetekben az dönti el a kérdést, hogy mely módszer okozza a lehető legkisebb „kárt”.

Nézzük meg ezt a számok nyelvén is. A nyelvoktatásból származó bevétele 720.000,- Ft az adóévben. A felmerült költségei (szótárak, CD-ék) mintegy 40.000,-Ft-ot tesznek ki. A nyaraló éves bérleti díja 2.200.000,-Ft, a felmerült költségek 770.000,- Ft-ot tesznek ki.

Ha a tételes költségelszámolást választja, akkor $((720.000-40.000)+(2.200.000-770.000))=$ 2.110.000,-Ft adóköteles jövedelemről, míg a 10%-os költségátalány esetében 2.628.000,-Ft adóköteles jövedelem után kellene adót fizetnie.

Esetében tehát jobb, ha a nyelvtanításból származó jövedelménél veszt és a tételes költségelszámolást választja.

Az adó (adóelőleg) alapjának számítása

A bérbeadásból - mint önálló tevékenység - származó jövedelem megállapítása esetében is az a főszabály, hogy a bevételből a költségek levonásával még fennmaradó rész az adóztatható jövedelem.

Ez azonban még nem azonos az adó alapjával!

Az SZJA-törvény 29.§.(1) bekezdése ugyanis előírja a jövedelem adóalapkiegészítéssel történő megemelését és az így kiszámított összeg, mint adóalap utáni adófizetést. Azaz a jövedelmet terhelő TB-járulék, egészségügyi hozzájárulással növelten kell a jövedelmet adóalapként figyelembe venni. Ugyanakkor a bérbeadói tevékenység esetében a 14%-os mértékű egészségügyi hozzájárulás a magánszemélyt terheli. Így e költség még csökkenti a jövedelmét - annak 78%-át kell jövedelemként (és egyben a 14%-os eho alapjaként is) figyelembe venni, feltéve, hogy a járulékot nem számolta el a tételes költségei közt, illetve azt más nem téríti meg a számára - a fenti példában $((2.200.000 - 770.000) * 0,78 =)$ 1.115.400,-Ft a jövedelem.

Ezt az összeget kell „szuper bruttósítani”, azaz 1,27-es szorzóval megnövelni, azaz 1.416.558,-Ft a 16%-os mértékű adó alapja.

Ha a magánszemély a 10%-os átalány levonásával állapítja meg a jövedelmét, akkor nem élhet azzal a lehetőséggel, hogy az így kiszámított összeget 78%-át tekinti jövedelemnek, mivel a 10%-os átalány alkalmazásának következménye, hogy érvényesítésével minden költséget elszámoltnak kell tekinteni. Ekkor az eho alapja a bevétel 90%-a.

Az SZJA-alap pedig a bevétel 90%-a 1,27-es szorzóval növelten.

Fontos körülmény, hogy a bérleti díjat fizető kifizetőnek minősül-e (például vállalkozás, alapítvány, szervezet) vagy sem (magánszemély), illetve a bérbeadó rendelkezik-e adószámmal vagy sem.

Ha a bevétel kifizetőtől származik, és

- a magánszemélynek nincs adószáma,
- van adószáma, de a kifizetés előtt nyilatkozik arról, hogy kéri az adóelőleg levonását

a kifizető kötelezett az adóelőleg megállapítására, levonására. Ennek során a kifizető figyelembe veszi a magánszemély költségek elszámolásával kapcsolatos

nyilatkozatát. Ha az érintett erről nem nyilatkozott, akkor a kifizető a 10%-os költséghányadot veszi figyelembe.

Ha a bérbeadónak van adószáma és nem tett nyilatkozatot arról, hogy kéri az adóelőleg levonását, akkor az adóelőleg megállapítása, befizetése a magánszemély kötelessége, a negyedévet követő hó 12. napjáig.

Ugyanez a helyzet – azaz az adóelőleg megállapítása, befizetése a bérbeadó feladata -, ha a bérlő nem kifizető.

Egészségügyi hozzájárulás

Az adóalap számítása kapcsán már említettem a 14%-os mértékű egészségügyi hozzájárulást, az alábbiakban nézzük meg, mely esetben terheli az a bérbeadót!

Az ingatlan bérbeadásából származó jövedelme után a magánszemély akkor köteles ezt a járulékot megfizetni, ha a jövedelem meghaladja az 1 millió forintot, akkor azonban a teljes összeg után és nem csak az 1 millió forint feletti részre.

E kötelezettségnek - a fenti jövedelem mértékén túl – van még egy korlátja: éves szinten maximum 450.000,-Ft egészségügyi hozzájárulást kell megfizetnie a magánszemélynek. Ebbe az összeghatárba nem csak a bérbeadás miatti 14%-os egészségügyi hozzájárulás számít bele, hanem a magánszemélyt terhelő (például fizetéséből levont) 4% természetbeni és 2% pénzbeni egészségbiztosítási járulék, az egyszerűsített közteher-viselési hozzájárulásról szóló törvény alapján megfizetett 1,6% egészségbiztosítási járulék, valamint az egészségügyi szolgáltatási járulék (2011-től havi 5.100,-Ft).

Így például, ha a bérbeadó magánszemély munkaviszonyban áll, havi munkabére 150.000,-Ft, és ennek alapján éves szinten megfizetett 6% (4%+2%) egészségbiztosítási járulékot, 108.000,-Ft-ot, akkor bérbeadóként legfeljebb (450.000-108.000=) 342.000,-Ft 14%-os mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetésére kötelezett.

Ha a bérlő kifizetőnek minősül, és az adóelőleget – a fentebb részletezettek szerint – neki kell megállapítania, akkor az egészségügyi hozzájárulást is le kell vonnia, és a

kifizetést követő hónap 12-ig bevallania és befizetnie.

A magánszemély tehet nyilatkozatot a kifizetőnek arról is, hogy az általa fizetett / fizetendő egészségbiztosítási járulék (a 4% természetbeni - és a 2% pénzbeli egészségbiztosítási járulék) összege várhatóan eléri a hozzájárulás-fizetési felső határt. E nyilatkozat birtokában a kifizetőnek nem kell a magánszemély jövedelméből levonnia az egészségügyi hozzájárulást.

Fontos, hogy 2011-től már nem mentes a 14%-os egészségügyi hozzájárulás alól a bérbeadásból származó jövedelem akkor sem, ha a lakásbérleti jogviszony tárgyát képező lakásban maga a bérbeadó is bent lakik, azaz a bérbe adott ingatlan egy része az ő állandó lakóhelye.

A 14%-os egészségügyi hozzájárulás alapja az adóelőleg számításánál figyelembe vett, adóalap-kiegészítés összege nélküli jövedelem.

A magánszemély nyugdíjas egyéni vállalkozó – havi 5.100,-Ft egészségügyi szolgáltatási járulékot fizet. Magánszemélyként bérbe ad egy lakást, havi 130.00,-Ft/hó összegért. Ha tételes költségelszámolást alkalmazna, akkor a bérbeadással összefüggésben felmerült, igazolt költségei havi 30.000,-Ft-ot tesznek ki. Nézzük meg, mennyi adót, járulékot kell fizetnie, ha a tételes költségelszámolást, illetve, ha a 10%-os átalányt alkalmazza. A bérlő magánszemély.

	Tételes költségelszámolás	10%-os átalány
1. Éves bevétel	1.560.000,-	1.560.000,-
2. Költség /költséghányad éves szinten	360.000,-	156.000,-
3. Jövedelem (1-2)	1.200.000,-	1.404.000,-
4. A 14% eho alapja (Jövedelem*0,78) , ill. a jövedelem	936.000,-	1.404.000,-
5. SZJA-alap (a 4. sor összege*1,27)	1.188.720,-	1.783.080,-
6. SZJA (16%)	190.195,-	285.293,-
Eho (14%)	131.040,-	196.560,-

Az éves szinten, egyéni vállalkozóként megfizetett egészségügyi szolgáltatási járulék összege 61.200,-Ft. A 450.000,-Ft-is határból ezt levonva még „belefér” a fentebb kiszámított 14%-os eho is, így az érintettnek azt is meg kell teljes egészében fizetnie.

Az államháztartási szervek számlatükrének változása

A 2010. december 28-án megjelent Magyar Közlönyben (MK 199/2010.) hirdették ki a 350/2010.(XII.28.) Kormányrendeletet, amely az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 249/2000. (XII.24.) Kormányrendeletet, illetve a kincstári elszámolások beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 240/2003. (XII.17.) Kormányrendeletet módosította.

A módosítás kiegészít, pontosít fontos definíciókat (mint például a behajthatatlan követelés, a vásárolt készletek), tartalmaz változásokat az államháztartás szervezetei éves és féléves elemi költségvetési beszámolóival és a könyvviteli mérleg és az előirányzat-maradvány kimutatás előírt tagolásával kapcsolatban is.

A kormányrendelet 6. számú mellékletében találjuk - az Áhsz. 9. számú melléklete szerinti - „Számlatükör”, illetve az egyes számlaosztályok tartalmára vonatkozó előírások módosítását. Ennek alapján számos főkönyvi számla megszűnt – ezeket több, mint két oldalon keresztül sorolja fel a Közlöny, míg a helyükre lépő új számlák is megközelítőleg ennyi helyet igényelnek részletes felsorolásukhoz.

Mint tudjuk, az államháztartás viteléhez és az államháztartás mérlegének összeállításához szükséges információkat tartalmazó költségvetési beszámolók tartalmi azonosságát az államháztartás szervezetei számlakerete/számlatükre biztosítja.

Ezért az érintett ágazatba tartozó szervezeteknek módosítaniuk kell számlarendjüket, számlakeretüket.

Úgymint:

- a számlaosztályok tartalma,
- az analitikus nyilvántartás és a főkönyvi könyvelés kapcsolatrendszere,
- a féléves beszámoló készítésével kapcsolatos feladatok,
- és maga a számlatükör

módosítása szükséges.

A fent hivatkozott Kormányrendelet 2011. január 1-jén lépett hatályba.

(A honlapomon hamarosan elérhető lesz egy számlakeret minta.)

Áfamentes adomány

2011.január 1-től, ha egy külföldi illetőségű adományozó a pénzübeni adománya, segélye felhasználását kifejezetten ahhoz köti, hogy az abból finanszírozott termikbeszerzések és szolgáltatás-igénybevételek árában foglalt áfa terhét a kedvezményezett nem viselheti, az áfát – a kedvezményezett kérelmére – az állami adóhatóság visszatéríti.

Abban az esetben, ha a kedvezményezett más finanszírozási forrást is felhasznál - az egyébként az adományból fedezett forrásai kiegészítésére -, az áfa-visszatérítés legfeljebb olyan arányban jár neki, amilyen hányadban a külföldi adomány az összfinanszírozásban részesedik.

Az áfa alóli mentesítés csak olyan tevékenység (feladat) ellátásához kapcsolódhat, amely szerepel a kedvezményezett alapszabályában (alapító okiratában), és amely a közhasznú szervezetekről szóló törvény alapján közhasznú tevékenység vagy kiemelkedően közhasznú besorolást megalapozó közfeladat, egyházi személynek, szervezetnek minősülő kedvezményezett esetében pedig a lelkiismereti és vallásszabadságról, valamint az egyházakról szóló törvényben meghatározott feltételeknek megfelelő tevékenység.

Ha a kedvezményezett az áfa-levonási jog gyakorlásával egyébként is mentesülhet –

részben vagy egészben – az áfateher alól, adomány jogcímén nem jogosult áfa-visszatérítésre.

A külföldi adományozónak igazolnia kell, hogy a pénzübeni adomány összegét azon állam joga szerint számolta el, ahol az adóügyi illetősége van.

Ehhez kapcsolódóan – az Áfa-tv. 260.§-ban rögzített felhatalmazás alapján - a nemzetgazdasági miniszter rendeletet adott ki 8ez a 15/2010. (XII.28.) NGM rendelet), amely a fentiek végrehajtásával kapcsolatos technikai szabályokat tartalmazza, így a szükséges igazolások és a visszatérítési kérelem adattartalmát.

A rendelet a Magyar Közlöny 199/2010. számában jelent meg.

Így a közhasznú tevékenységet folytató személy, szervezet adó-visszatérítési kérelmének kötelező adattartalma a következő:

- a közhasznú tevékenységet folytató személy, szervezet neve és levelezési címe,
- az adó teljes összegének megjelölése, amelyre az adó-visszatérítési igény vonatkozik,
- az adó-visszatérítés esetére a számlavezető pénzforgalmi szolgáltató neve és a fizetési számlaszáma, amelyre a visszatérítendő adó átutalását kéri, illetőleg ha az átutalásra külföldön vezetett fizetési számlát közöl, a számlavezető bank BIC (SWIFT) kódja is,
- a kérelemhez mellékletként csatolt okiratok darabszáma,
- azon okiratok darabszáma, amelyekre a közhasznú tevékenységet folytató személy szervezet adó-visszatérítési jogát alapozza,
- a közhasznú tevékenységet folytató személy, szervezet írásos nyilatkozata arról, hogy

= a részére értékesített terméket az áfa-tv. 100.§.(1) bekezdésében meghatározott helyen és tevékenységhez használja, egyéb módon hasznosítja,

= a kérelemben közölt adatok, egyéb információk a valóságnak megfelelnek, továbbá

= részére esetlegesen nem jogszerűen vagy egyéb okból helytelenül visszatérített adó

visszatérítésére kötelezettséget vállal,

- a kérelem kiállításának helye és kelte és
- a kérelmező vagy a kérelmező nevében és képviselőjében eljáró személy aláírása és a kérelem hitelességének és érvényességének tanúsítására, valamint neve olvasható módon.

A kérelmezőnek a kérelemhez csatolnia kell a 15/2010. (XII.28.) NGM rendelet 3.§.(2) bekezdésében felsorolt okiratok eredeti példányát, valamint a közhasznú tevékenység végzését igazoló (a rendelet 1.§.-ban részletezett adattartalmú) hatósági igazolást.

A kérelmet a naptári évben keletkezett adó-visszatérítési jogát legfeljebb a naptári évet követő év szeptember 30. napjáig nyújthatja be az adóhatósághoz.

Ha a visszatérítést nem forintban kéri, akkor az átutalás, átváltás költségeit a hatóság a visszatérítendő adóból tartja vissza.

Előzetes a Hírlevél márciusi számából

- a családi kedvezmény érvényesítésével kapcsolatos „csapdákat” és félreértéseket vesszük górcső alá,
- a termőföld értékesítésének adózásával kapcsolatos kérdésekkel
- a falusi turizmussal és adózásával
- egyéni vállalkozókat érintő adózási kérdésekkel

foglalkozunk.

Üdvözlettel:

Sinka Júlia

