



(adó)Mentőöv

Szereted, ha az adóügy sima ügy?

[www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu)

Hírlevél 2011. /03.

2011. március 07.

## És mi lesz a főnök gyerekeivel, avagy a családi kedvezmény rejtett aknáí

Az utóbbi időben számos internetes szakmai fórumon alakult ki parázs vita arról, hogy a családi kedvezményt év közben csak a munkaviszonyban állók, vagy az egyéb jogviszonyban állók is - például a társas vállalkozók személyesen közreműködő tagjai - érvényesíthetik-e vagy sem.

A probléma alapja az SZJA-törvény azon rendelkezése, hogy a családi kedvezmény évközi elszámolásának alapfeltétele az érintett magánszemély erre vonatkozó nyilatkozata, amelyet azonban „az adóelőleget megállapító munkáltatónak” adhat. (48.§.(3) bekezdés)

Ergo, ha nincs munkáltató, akkor nyilatkozat sem tehető, így az érintett – igaz, hogy csak átmenetileg, az adóév végéig, de mégis - elbúcsúzhat a kedvezménytől.

Így első pillantásra úgy tűnik, hogy - például - a cég tulajdonosának alkalmasint hiába van négy kiskorú gyermeke, nem is álmodhat év közben az utánuk járó kedvezményről...

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu),  
[www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Kérdés az, hogy „második pillantásra” is így fest-e a dolog.

Nos, első lépésben vegyük górcső alá azt a kérdést, hogy az adótörvény értelmezésében kit/mit takar a munkáltató fogalma.

Az SZJA-törvény 3.§. 14. pontja szerint munkáltató: „az, akivel (amellyel) a magánszemély munkaviszonyban áll, illetve munkaerő-kölcsönzés esetén – a munkavállaló kölcsönbeadójával kötött megállapodás alapján – a kölcsönzött munkavállaló részére közvetlenül juttatott bevétel tekintetében a munkavállaló kölcsönvevője.(...)”.

Azaz e pillanatban úgy látszik, „almás” a kedvezmény a cégtulajdonos számára - feltéve, hogy nem áll munkaviszonyban a vállalkozásával.

Kedvenc történelemtanárom szerint „az ördög azonban mindig a részletekben lakik” - és mint látjuk, ez nem csak a harmincéves háborúra vagy a mohácsi vészre igaz.

Az SZJA-törvény 46.§-a részletezi az adóelőleg-megállapítási kötelezettséghez kapcsolódó szabályokat. E jogszabályi hely (6) bekezdés b) pontja kibővíti a munkáltató fogalmát, és „ adóelőleget megállapító munkáltatóról” beszél.

Az itt bevezetett fogalom már bővebb, mint a fentebb idézett. Azaz adóelőleget megállapító munkáltató nem csupán az, akivel, amellyel a magánszemélynek munkaszerződése van, hanem az a kifizető is ennek minősül, akitől, amelytől a magánszemélynek rendszeresen ismétlődő bevétele származik.

Azaz ilyen rendszeresen ismétlődő bevételszerzésről beszélünk, ha a magánszemély bért, munkadíjat (heti vagy havi rendszerességgel), tiszteletdíjat, a személyes közreműködése ellenértéke címén díjazást, egyéb juttatást kap. E juttatások, díjazások származhatnak a munkáltatótól, a személyesen közreműködő tag társaságától, a bérnek minősülő kifizetést teljesítő más kifizetőtől is - így például a táppénzt megállapító és kifizető Egészségbiztosítási Pénztár is.

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Ez utóbbi esetben a tárgyalat nyilatkozatot a pénztár felé kell megtennie az érintett személynek.

(A bér fogalmát egyebekben az adótörvény 3.§. 21. pontjában találjuk).

Ebből számunkra – és a címbéli főnök számára – az a megnyugtató következtetés származik, hogy a családi kedvezményre vonatkozó nyilatkozatot a társas vállalkozás személyesen közreműködő tagja is megteheti a társas vállalkozásnak a személyes közreműködői díja kapcsán.

Még mindig felmerül a téma kapcsán egy kérdés: hova álljanak a belgák, azaz mi a helyzet az egyéni vállalkozókkal.

A családi kedvezményről fontos tudni, hogy ez is az összevont adóalapot érintő kedvezmény. Az adóalap-kiegészítéssel növelt, összevont adóalaphoz lehet levonni. Ezért az is alapfeltétel, hogy a magánszemélynek ne csak kiskorú gyermekei, hanem összevont adóalapba tartozó jövedelme is legyen.

Ha csak a külön adózó jövedelmek körébe tartozó bevétele, jövedelme van, akkor nem veheti figyelembe a kedvezményt.

Ha az egyéni vállalkozó elszámol vállalkozói kivétet (ez ugyanis az összevont adóalapba tartozó jövedelem), akkor - ha az egyéb feltételek is adottak - érvényesítheti az adóalapját csökkentő kedvezményt.

Ellenben, ha a vállalkozói személyi jövedelemadó szabályai szerint adózó vállalkozó kivétet nem számol el, akkor a vállalkozói személyi jövedelemadó alapja és az osztalékadó alapja (ezek külön adózó jövedelmek) nem számolhatja el a családi kedvezményt.

(AZ átalányadózó egyéni vállalkozók jövedelme a külön adózó jövedelmek körébe tartozik, így ezzel összefüggésben nem élhetnek a tárgyalat kedvezményrel.)

Jó, jó, de mi a helyzet a nyilatkozattal. Csak nem saját magának adja azt az egyéni vállalkozó?

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Esetükben az adótörvény 49.§.(4) bekezdése a) pontja az irányadó. Ennek alapján a negyedévenként fizetendő adóelőleg a negyedévben elszámolt vállalkozói kivét után az e paragrafus (1)-(2) bekezdése szerint megállapított összeg.

Nos, amint fentiekből is kitűnik, az adótörvények értelmezése, alkalmazása kemény munka, sokszor kell ide-oda lapozgatni az egyes paragrafusok közt.

Jelen esetben is.

Az említett 49.§.(1) bekezdése a 47.§-ra hivatkozik, azaz az adóelőleg-alapot a 47.§. előírásai szerint kell megállapítani úgy, hogy a családi kedvezményt érvényesítő magánszemély esetében az adóelőleg-alapot csökkenteni kell a kedvezmény összegével.

A (2) bekezdés pedig megengedi, hogy az egyéni vállalkozó a személyi kedvezményt is érvényesítse az adóelőleg-fizetés során is.

Fontos, hogy az adójóváírás akkor sem vehető figyelembe az egyéni vállalkozó esetében, ha egyebekben a 49.§. előírásai szerint kell eljárnia az adóelőleg számítása során. Az adójóváírás ugyanis csak és kizárólag a munkabér után vehető figyelembe, a vállalkozói kivét pedig nem tartozik e kategóriába.

Az SZJA-törvény alkalmazásában egyéni vállalkozónak kell tekinteni (3.§. 17. pont) az egyéni ügyvédet, az állatorvost, a közjegyzőt, az önálló bírósági végrehajtót, az egyéni szabadalmi ügyvivőt is, ezért a fenti szabályok rájuk is érvényesek.

Azok a magánszemélyek, akik olyan kifizetőtől szereznek jövedelmet, aki, amely nem minősül munkáltatónak - például választott tisztségviselőként, megbízási szerződés alapján jutnak a bevételhez -, ha a kifizetést megelőzően nyilatkozatot tesznek a családi kedvezmény érvényesítéséről, ugyancsak az adóalap-kedvezmény figyelembevételével fizetik meg az adóelőleget, illetve ennek megfelelően vonja azt le a kifizető. Ennek a magánszemély nyilatkozatán túlmenően további feltétele az, hogy a kifizető olyan - és az adóhatósághoz előzetesen bejelentett - adóelőleg-levonási módszert alkalmaz, amely biztosítja a kedvezmény érvényesítésének lehetőségét a nem munkáltatóként havi rendszerességgel teljesített kifizetéseknél is.

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Ugyanis ekkor a jövedelmet kifizető szervezet kifizetői minőségében kötelezett az adóelőleg megállapítására és levonására.

Az SZJA-törvény 49.§.(3) bekezdése megengedi, hogy az adóelőleg megállapító kifizető az általános szabályoktól eltérő módszer szerint állapítsa meg az adóelőleget, ha e módszert előzetesen bejelentette az adóhatóságnak, és ennek alkalmazásával az adóévi adó megállapításánál jelentkező adókülönbözet mérsékelhető.

Fontos, hogy ez a fenti körbe tartozó kifizetőktől nem követelhető, csak választható lehetőség.

A kedvezményben érintett kör valamennyi szereplőjére igaz az, hogy az adótörvény nem tartalmaz határidőt – különösen nem jogvesztő határidőt - a családi kedvezmény érvényesítését megalapozó nyilatkozattal kapcsolatban.

A nyilatkozatot természetesen az esedékes kifizetést megelőzően kell megtennie a magánszemélynek ahhoz, hogy azt a munkáltató, a kifizető figyelembe vehesse a számfejtés során.

Az, hogy a nyilatkozattétel időpontjának mennyivel kell megelőznie a kifizetést, az a munkaadó, a kifizető számfejtési rendszerének, a belső szabályzatában rögzítetteknek a függvénye.

Ehhez kapcsolódóan fontos tudni, hogy ha a magánszemély „lekéste” az esedékes kifizetést megelőző nyilatkozattételt, nem kell örökre lemondania az arra a hónapra eső kedvezményről: azt az éves elszámolás során lehet figyelembe venni.

(Az adóelőleg-nyilatkozattal kapcsolatos szabályokat az SZJA-törvény 48.§-a tartalmazza, konkrét, illetve jogvesztő határidő megjelölése nélkül.)

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

## A termőföld értékesítésének adózási kérdései

### ***Mikor adómentes a termőföld értékesítéséből származó jövedelem?***

A termőföld értékesítéséből (átruházásából) származó jövedelem akkor adómentes, ha az ügylet eleget tesz az SZJA-törvény 1. számú melléklete 9.5. pontjában felsorolt feltételeknek.

Azaz: az adómentesség egyrészt jövedelemkorláthoz és / vagy a vevő tevékenységéhez, illetve a termőföld mezőgazdasági célra való hasznosításához kötött. Továbbá tartalmaz a hivatkozott jogszabályi hely néhány további jogcímet is.

Az első esetben mind az értékesítő (átruházó) magánszemély éves összes jövedelméhez, mind a vevő tevékenységéhez kapcsolódik feltétel.

Így adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem összegéből az **évi 200 000 forintot meg nem haladó rész**, ha a magánszemély adóbevallásában bevallott, a munkáltatói adómegállapítás, vagy az adóhatósági adómegállapítás során elszámolt **éves összes jövedelme** a 4 318 000 forintot nem haladja meg, és a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, vagy a termőföldet regisztrált mezőgazdasági társas vállalkozás olyan alkalmazottjának adja el, aki azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak legalább 10 évre bérbe adja.

Fontos, hogy abban az esetben, ha a termőföld átruházása **részaránytulajdon megszüntetését** is eredményezi, akkor a fentebb meghatározott jövedelemkorlátot nem kell figyelembe venni, továbbá a jövedelem egésze adómentes, nem csak évi 200 ezer forintnak megfelelő része.

A második esetben nincs szerepe a jövedelmet szerző magánszemély éves összes jövedelme nagyságának és a termőföld értékesítéséből származó jövedelem egésze adómentes, de a vevővel kapcsolatos feltételek szigorúbbak.

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Azaz akkor adómentes a jövedelem, ha a vevő regisztrációs számmal rendelkező állattenyésztést folytató olyan magánszemély, akinek az általa használt földterülete nem éri el a külön jogszabály szerint számított mértéket (a mérték eléréséig), feltéve, hogy a vevő magánszemély a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánytermelése céljából használja, vagy azt az őt alkalmazó mezőgazdasági társas vállalkozásnak az állattenyésztés takarmánybiztosítása érdekében legalább 10 évre bérbe adja.

(A magánszemély által maximálisan megszerezhető termőföld mértékét a termőföldről szóló, 1994. évi LV. törvény 5.§-a határozza meg. Eszerint a magánszemély tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld lehet.)

Az előzőekben vázolt feltételek teljesülését az eladónak (a jövedelmet szerző magánszemélynek) igazolnia kell, azaz a jövedelem adómentességének az is feltétele, hogy az eladó rendelkezik a vevő közjegyző által készített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatával, amely tartalmazza a vevő természetes azonosító adatait, adóazonosító jelét, valamint a vevő kötelezettségvállalását arra vonatkozóan, hogy az adómentesség feltételeinek megfelel.

A vevő nyilatkozatát az eladó az adó megállapításához való jog elévüléséig köteles megőrizni. A valótlan tartalmú nyilatkozat miatt keletkező adóhiányt és jogkövetkezményeit az adóhatóság a vevő terhére állapítja meg.

Ha a magánszemély (vevő) az előzőekben említett nyilatkozata megtétele mellett megszerzett termőföldre vonatkozóan a nyilatkozatban foglaltakat nem teljesíti, bármely feltétel hiányának beálltával termőföld átruházásából származó jövedelemnek kell tekinteni a termőföld megszerzésének alapjául szolgáló szerződésben meghatározott ellenértéket. (Azaz, ha a vevő megteszi a fentebb vázolt nyilatkozatot, de később megszegi az ebben rögzített feltételeket, akkor - az eladó számára a nyilatkozat alapján adómentes - jövedelem adóját neki, a vevőnek kell megfizetnie.)

Adómentes továbbá – jövedelemkorlát nélkül – a termőföld értékesítése, ha az átruházás

- magánszemély részére birtok-összevonási céllal, vagy

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

- települési önkormányzat részére külön jogszabályban meghatározott szociális földprogram céljából, vagy
- a Nemzeti Földalap javára történik.

A települési önkormányzat részére átruházott ingatlan esetében további feltétele még az adómentességnek az, hogy az átruházásról szóló szerződésnek tartalmaznia kell a szociális földprogramra vonatkozó, a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket is szabályozó önkormányzati rendelkezés számát.

A termőföld átruházásából származó jövedelem megállapítására értelemszerűen e törvénynek az ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni, azaz az SZJA-törvény 59.§.-63.§-aiban rögzítettek az irányadóak.

### ***Ha adóköteles az értékesítés...***

Továbbra is érvényes az a szabály, hogy az átruházásból származó bevételből le vonható az átruházott ingatlan szerzési értéke, továbbá az értékesítéshez és a szerzéshez kapcsolódó, igazolt költségek, az értéknövelő beruházásokra fordított kiadások.

Ha az értékesített ingatlannak több tulajdonosa van, köztük a bevételt és a levonható kiadásokat tulajdoni arányukban kell megosztani.

A termőföld megszerzésére fordított összeg:

- a termőföld vásárlásáról szóló szerződésben rögzített érték (csere esetében a csereszerződésben rögzített érték),
- ajándékozás, öröklés útján történő szerzés esetében az illeték alapjául meghatározott forgalmi érték,
- a kárpótlásról szóló törvényekben szabályozott vételi jog során szerzett termőföld, erdő művelési ágú föld esetében a vételi jog gyakorlása során vételárként szereplő összeg.
- a megfizetett illeték.

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!



Fontos, hogy abban az esetben, ha a magánszemély a kárpótlásról szóló törvények alapján eredeti jogosult, és a vételi jogának gyakorlása során szerzett termőföldjének, erdő művelési ágú földjének átruházásából származó jövedelme egészét az átruházás napjától számított egy éven belül belföldön vagy az EU valamely tagállamában fekvő mezőgazdasági művelésű külterületi termőföld tulajdonjogának megszerzésére fordítja, akkor az e jövedelmet terhelő adó visszajár, illetve nem kell megfizetni (részletesen lásd. Az SZJA-tv. 64.§-ban).

Az örökölt vagy ajándékba kapott ingatlanok szerzési értéke kapcsán figyelemmel kell lenni még az adótörvény alábbi rendelkezéseire is:

- ha az illetékügyi hatóság nem szab ki illetéket a bevallásra nyitva álló határidőig, a szerzési érték

= az ingatlan, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jog szerzése örökléssel, ajándékozással történt, azzal, hogy amennyiben az illeték kiszabása az átruházásból származó jövedelem adókötelezettségének teljesítésére nyitva álló határidőig nem történik meg, öröklés esetén a hagyatéki leltárban feltüntetett vagy a hagyatéki eljárás során az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb értéket, egyébként az átruházásból származó bevétel 50 százalékát kell figyelembe venni, és az így megállapított adókötelezettséget az illetékkiszabás alapján önellenőrzéssel lehet módosítani.

- ha az illetékügyi hatóság nem szab ki illetéket, mert az ajándékozás, illetve az öröklés egyenes ági rokonok közt történt (illetékmentes), akkor a szerzési érték

= örökléssel szerzett ingatlan esetében a hagyatéki leltárban feltüntetett vagy a hagyatéki eljárás során az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb érték;

= ajándékozással szerzett ingatlan esetében az átruházásból származó bevétel 75 százaléka, azzal, hogy más kiadás költségként nem vonható le a bevételből, figyelembe véve, hogy az ajándékozást követő ráépítés, létesítés, alapterület-növelés esetében – az előbbi szerzési érték levonása után fennmaradó összeg egésze az utolsó szerzési időponthoz tartozó számított összegnek minősül.

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Ha az ingatlan szerzési értéke nem állapítható meg, akkor az átruházásból származó bevétel 75 százalékát kell szerzési értéknek tekinteni.

(Részletesebben, a termőföld kategóriába nem tartozó ingatlanokra vonatkozó előírásokkal együtt az adótörvény 62.§-ban található a meghatározás.)

Levonhatóak a bevételből továbbá a szerzéshez és az eladáshoz kapcsolódó, számlákkal igazolt költségek, úgymint például az ügyvédi költség, a hirdetési költség.

Az „értéknövelő beruházás” fogalmát az adótörvény 3.§. 32. pontjában találjuk.

### Azaz **értéknövelő beruházás:**

az ingó, ingatlan szokásos piaci értékét növelő ráfordítás, azzal, hogy szokásos piaci értéket növelő ráfordításnak minősül az az igazolt kiadás is, amely

a) az ingó dolog átruházása esetén annak eredeti használhatóságát növeli, javítja, és/vagy az átruházást megelőző 12 hónapon belül és az átruházásról szóló szerződés szerinti bevételnek az 5 százalékát meghaladó mértékben az eredeti használhatóságának megőrzése, helyreállítása céljából történt;

b) ingatlan átruházása esetében az átruházást megelőző 24 hónapon belül és az átruházásról szóló szerződés szerinti bevételnek az 5 százalékát meghaladó mértékben az ingatlan állagmegóvása céljából történt.

Termőföld esetében értéknövelő beruházás például az ültetvénytelepítés, a melioráció.

Így például, ha az eladó - például - 2 millió forintot fordított ültetvénytelepítésre a föld eladását megelőző 24 hónapon belül, és az értékesítésből származó bevétele kevesebb 40 millió forintnál (a példánkban az ültetvénytelepítésre fordított összeg akkor több a bevétel 5 százalékánál, ha az eladási ár kevesebb, mint 40 millió forint), akkor ez is csökkenti az adóalapot.

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

A fenti tételek levonásával fennmaradó bevétel a számított jövedelem.

A fentiek szerint számított jövedelem nem feltétlenül esik teljes egészében adózás alá. Fontos, hogy az értékesített ingatlan tulajdonjogát mikor szerezte meg az eladó.

Ha az átruházás a szerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, akkor a fentiek szerinti számított jövedelem egésze esik adózás alá.

Ha az átruházás a hatodik vagy valamely ezt követő évben történik, akkor - a megszerzés évét követő évet első évnek tekintve - , a számított összeg csökkenthető

- a hatodik évben a számított összeg 10%-ával,
- a hetedik évben a számított összeg 20%-ával,
- a nyolcadik évben a számított összeg 30%-ával,
- a kilencedik évben a számított összeg 40%-ával,
- a tizedik évben a számított összeg 50%-ával,
- a tizenegyedik évben a számított összeg 60%-ával,
- a tizenkettedik évben a számított összeg 70%-ával,
- a tizenharmadik évben a számított összeg 80%-ával,
- a tizennegyedik évben a számított összeg 90%-ával,
- a tizenötödik évben a számított összeg 100%-ával, azaz ekkor már nem terheli adó a jövedelmet.

Az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem adómentessége azon a címen, hogy azt a magánszemély saját maga vagy közeli hozzátartozója részére lakás vásárlására, építésére fordítja, 2008. január 1-től megszűnt.

Korlátozottan (63.§.(1) bekezdése) maradt fenn. Csak akkor érvényesíthető a lakásszerzési kedvezmény, ha a jövedelmet a magánszemély saját maga vagy közeli hozzátartozója, élettársa részére idősek otthonában, fogyatékos személyek lakóotthonában vagy más hasonló (pl. ápolási) intézményben

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

biztosított férőhely megszerzésére (visszavásárlási és továbbértékesítési jog nélkül) fordítja belföldön vagy valamely EGT-államban.

Az adó mértéke 16%, a jövedelmet adóalap-kiegészítéssel nem kell megnövelni.

Nagyon fontos tudni, hogy abban az esetben, ha a magánszemély az ingatlant annak piaci értékén felüli áron értékesíti, akkor a piaci árat meghaladó bevétel nem része az ingatlan értékesítéséből származó bevételnek, hanem egyéb jövedelemnek számít és az SZJA-törvény 28.§. (7) bekezdésében részletezettek szerint adózik.

Nézzünk fentiekre egy példát!

A magánszemély 2010 novemberében nagyanyjától termőföldet kap ajándékba. A magánszemély 500 ezer forintot költ ültetvénytelepítésre az ajándékba kapott földön 2011 márciusában. A földet 2011 májusában eladja 7 millió forintért.

A termőföld piaci értéke 6 millió forint. A vevő magánszemély, és nem felel meg az SZJA-törvény 1. számú melléklete 9.5 pontjaiban megadott feltételeknek.

Mennyi adót kell a magánszemélynek fizetnie?

- Az öröklés illetékmentesen történt, így a bevétel 75%-át kell szerzési értéknek tekintenünk, így más költség nem vonható le. Ezért nem vonható le az ültetvénytelepítés költsége.
- Az értékesítés a piaci árat meghaladóan történt, így az azt meghaladó bevétel nem része annak a bevételnek, amely az ingatlan értékesítéséből származó bevételek közt adózik. Ezért 1 millió forint egyéb jövedelemként adózik.
- Az értékesítés a szerzést követő évben történik, így a számított jövedelmet csökkentő tétel a szerzés és az értékesítés közt eltelt idő alapján nincs.

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Azaz:  $((6.000.000 - (6.000.000 * 0,75)) * 0,16 =$  **240.000,-Ft** a termőföld értékesítése miatt, és

$(1.000.000 * 1,27) * 0,16 =$  **203.200,-Ft.**

Továbbá a magánszemélyt – mivel a vevő nem kifizető - 27%-os mértékű egészségügyi hozzájárulás is terheli. Ez jelen esetben **270.000,-Ft.**

És ha már a termőföldekről volt szó, a magyar gazdaság és a magyar gazdák védelmében – mindannyiunk közös érdekében -, arra bízgatnád, **vásárolj hazai termékeket!**

Nézd meg az alábbi rövid filmet!

<http://www.youtube.com/watch?v=dtIyUengXHI>

## **Falusi turizmus 2011.**

A falusi vendéglátó tevékenységet végző magánszemélyek 2011-től az alábbiak szerint adózhatnak:

### ***I. Személyi jövedelemadó***

Az **ingatlan bérbeadásból származó jövedelmet** terhelő SZJA fizetési kötelezettség meghatározásánál a magánszemély vagy összevonás alá eső jövedelemként vagy a tételes átalányadózás szabályai szerint számolhat. Azaz adózhat a bérbeadókra általában érvényes szabályok szerint és választhatja a fizető-vendéglátó tevékenységre érvényes előírásokat is:

1. A magánszemély a bérbeadásból származó jövedelmét **összevonás alá eső jövedelemként**, az önálló tevékenységre vonatkozó szabályok szerint állapítja meg. Ebben az esetben a jövedelem a bevétel 90 %-

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

ában, vagy a bevétel és a bizonylattal igazolt költségek – a költségeket a bevétel összegéig lehet elszámolni, és a bizonylatokat az elévülési ideig, az adóévről szóló bevallás benyújtása határidejének éve utolsó napjától számított 5 évig meg kell őrizni - különbözeteként állapítható meg.

A magánszemély az összevonás alá eső jövedelmeihez (pl. munkabér, társas vállalkozó személyes közreműködése ellenértéke, stb) hozzáadja a bérbeadásból származó jövedelmét, és a 27%-os adóalap-kiegészítéssel növelt összeget 16%-os SZJA terheli. Az adóalap-kiegészítéssel növelt, összevonás alá eső jövedelem, illetve annak adója az adóalap- és adókedvezményekkel (pl.: családi kedvezmény) csökkenthető.

**Az ingatlan bérbeadási tevékenységből származó jövedelemre tekintettel már év közben is adóelőleget kell fizetni.** A levont adóelőleget minden **negyedévet követő hónap 12-ig** kell az adóhatósághoz befizetni.

A fentiekben említett esetekben megfelelő a sorszámozott lapokból álló bevételi nyilvántartás (a 10%-os költségátalány alkalmazása esetén), illetve a bevételi és költség nyilvántartás (tételes költségelszámolás esetében) vezetése is! Pénztárkönyv alkalmazása nem kötelező előírás. Az említett nyilvántartások elvárt adattartalmáról az SZJA-törvény 5. számú melléklete ad tájékoztatást.

2. **Választható a tételes átalányadózás is (falusi szállásadó, fizetővendéglátó magánszemélynek egyaránt),** ahol az adó mértéke egy adóévre **szobánként 32 ezer forint.**

Az adóterhet nem egy összegben kell megfizetni, hanem negyedévenként egyenlő részletekben elosztva kell előlegfizetési kötelezettségként teljesíteni, függetlenül attól, hogy az adott időszakban volt-e bevétele a vendéglátónak vagy sem.

Az előleget a **negyedévet követő hónap 12-ig kell megfizetni.** A tételes átalányadózás összegét (32 ezer forint) **20 % egészségügyi hozzájárulás is terheli!**

**A tételes átalányadózás választásának feltételei:** a magánszemély **nem egyéni vállalkozóként** - a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység keretében - nyújt szálláshelyet adóévenként **90 napot meg nem haladó időtartamra.**

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Továbbá e tevékenységét a **tulajdonában, haszonélvezetében lévő egy - nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű - lakásban vagy üdülőben** folytatja.

## **II. Százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás**

Amennyiben a magánszemély a tárgyalt jövedelmének az összevont jövedelme részeként való adóztatását választja, akkor bérbeadói minőségében 14%-os egészségügyi hozzájárulást is fizetnie kell, amennyiben jövedelme eléri az 1.000.000 Ft-ot. Ebben az esetben már az első forinttól meg kell fizetnie a 14% egészségügyi hozzájárulást.

Ha a bérbeadásból származó jövedelme nem éri el az 1.000.000 Ft-ot, nincs egészségügyi hozzájárulási kötelezettsége a magánszemélynek.

**Továbbá felső korlát érvényesül e kötelezettségre, ez évi 450.000,- Ft.**

A 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség mindaddig fennáll, amíg a magánszemély biztosítási jogviszonyában a Tbj. 19. § (3) bekezdése alapján megfizetett természetbeni és pénzbeli egészségbiztosítási járulék, az egyszerűsített közteher-viselési hozzájárulásról szóló törvény 9. § (1) bekezdése alapján megfizetett egészségbiztosítási járulék, a Tbj. 36-37. §-a és 39. § (2) bekezdése alapján megfizetett egészségügyi szolgáltatási járulék (a továbbiakban együtt: egészségbiztosítási járulék), valamint az előző táblázatban meghatározott jövedelmek után megfizetett 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás együttes összege a tárgyévben el nem éri a hozzájárulás-fizetési felső határt.

A magánszemélyt a naptári év folyamán mindaddig terheli a százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség, amíg a kifizetőnek nem nyilatkozik, hogy az egészségbiztosítási járulékot vagy a százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást a hozzájárulás-fizetési felső határig megfizette, illetve az egészségbiztosítási járulék összege várhatóan eléri a hozzájárulás-fizetési felső határt.

Ha a hozzájárulás-fizetési felső határt az egészségbiztosítási járulék összege mégsem éri el, a magánszemély az őt terhelő százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást 6 százalékkal növelten, a tárgyévre vonatkozó személyi jövedelemadóról benyújtott bevallásában vallja be, és a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg.

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Ha a magánszemély a tételes átalányadózás mellett dönt, akkor a tételes átalányadó 20%-át kell egészségügyi hozzájárulás címén megfizetnie.

Így ha az éves adótétel 32.000,-Ft, a százalékos egészségügyi hozzájárulás 6.400,-Ft.

## Ha evás egyéni vállalkozó ad bérbe ingatlant...

Az eva hatálya alá bejelentkezett egyéni vállalkozó esetében bevételnek számít az eva időszaka alatt a vállalkozói igazolványában nem szereplő egyéb tevékenységeiből származó olyan bevétel, amelynek alapján számlát, egyszerűsített számlát, vagy nyugtát állít ki (pl. szakértés, lektori tevékenység, stb.)

Ez a 22-es csapdája!

Ugyanis 2011-től azoknak a bérbeadó magánszemélyeknek, akiknek van adószáma, továbbra is kell számlát, nyugtát adniuk a bérleti díjról!

Ezért, az evás egyéni vállalkozó - neki nyilvánvalóan van adószáma -, ha ingatlant ad bérbe, számlát, nyugtát köteles kiállítani a bérlőnek, akkor is, ha a szóban forgó ingatlan nem a vállalkozása eszköze, hanem magánszemélyként birtokolja és adja bérbe azt.

Magyarul: ha a magánszemély evás egyéni vállalkozó is, és magánszemélyként ingatlant ad bérbe, annak a bérbeadásból származó jövedelmét vállalkozói tevékenységnek kell minősítenie még akkor is, ha a vállalkozói igazolványában tevékenységei között ez nem szerepel.

Az eva hatálya alá bejelentkezett egyéni vállalkozónak ugyanis az eva időszaka alatt a vállalkozói igazolványában nem szereplő egyéb tevékenységeiből származó olyan bevétele, amelynek alapján számlát állít

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!



ki (mint például a bérbeadás esetén), szintén evás bevétellé válik.

Azaz, a bérleti díj után is meg kell fizetnie a 30%-os mértékű evát!

Ahogy fentebb már volt róla szó, az Áfa-törvény fő szabályként adómentesnek tekinti az ingatlan bérbeadást. Az adókötelezettség a bérbeadó döntése szerint választható: ekkor terheli áfa a bérleti díjat, de a bérbeadó az e tevékenységével összefüggő kiadásai előzetesen felszámított adójának levonására is jogot szerez.

Az evás egyéni vállalkozók azonban nem élhetnek e választás jogával, tekintettel arra, hogy ők nem alanyai az áfának.

Így az általuk az áfa-mentes bérleti díjról kiállított számla nem tartalmaz áfát, de alapja az evának.

Viszont, ha nincs a számla végösszegében áfa, akkor általában- erre a tevékenységre legalábbis – nem érte meg a vállalkozónak az evát választania.

2011-től a bérbeadásból származó jövedelem adózási szabályai a 2010. évi XC. törvénynek köszönhetően jelentős mértékben megváltoztak. Azonban - az adóhatóság álláspontja szerint is - a hivatkozott törvény a személyi jövedelemadóról szóló és az adózás rendjéről szóló törvényeket módosította az ingatlan bérbeadásra vonatkozó szabályozás tekintetében. Az eva törvény idevágó részletszabályait azonban nem változtatta meg e törvény sem. Ebből következően az evás egyéni vállalkozó, ha ingatlant ad bérbe, 2011-ben is csak evásként adózhatja le az ingatlan bérbeadását!

Számoljunk egy kicsit!

Abban az esetben, ha az érintett a bérbeadásból származó jövedelmét az SZJA-törvény és az Eho-törvény szabályai szerint adóztatva nem lenne köteles a bérleti díjra vetítve 30%-os terhet megfizetni, a magánszemélynek kell keresnie egy legális kikaput (erről picit később ejtünk szót)!

Ez tipikusan az a helyzet, amikor a magánszemély a tételes költségelszámolással magasabb költségarányt érne el, mint a 10%-os költségátalány alkalmazásával, illetve a költségek, költségátalány levonásával számított adóköteles jövedelem nem éri el az 1 millió forintot.

A 16%-os SZJA-kulcs figyelembevételével az adóalap-kiegészítéssel növelt

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

jövedelem adója - az adóalap-kiegészítés nélkül számított - jövedelem 20,32 %-a. Ha a jövedelem nem lépi túl az 1 millió forintot, akkor ez jelenti a 30% évával összemérhető terhet.

1 millió forintot meghaladó jövedelem esetében az SZJA-tv. 29.§-ában előírtak figyelembevételével, a felmerülő eho „kompenzálása céljából- a tételes költségek levonásával fennmaradó összeg (számított jövedelem) 78%-át kell az adóalap-kiegészítéssel (1,27-es szorzó) megnövelni, ennek 16%-a az adó. Ebben az esetben a számított jövedelemre vetítve kisebb az adóteher, mint 20,32% (egészen pontosan 15,85%), de ehhez még hozzá jön 14%-os mértékű eho. Azaz összesen 29,85 %-os összes terhelésről beszélünk. Ez már csak picivel kevesebb, mint az eva.

Ráadásul, ha a költségek elszámolása a 10% átalány alapján történt, akkor a fenti 78%-os korrekció nem lehetséges. Azaz a bevétel 90%-a a számított jövedelem, ennek 1,27-es szorzóval növelt összege az adóalap. Ebben az esetben az adóteher 20,32% és még ehhez jön a 14% eho, azaz összesen 34,32% az eredmény.

Ez magasabb, mint az eva, ráadásul az eva megfizetésén túl a bérbeadást nem terheli eho. (Ennek az az oka, hogy a magánszemélynek ebben az esetben nem SZJA-törvény szerinti jövedelme van, hanem evás jövedelme!)

Egyértelműen előnyös tehát az eva a bérbeadónak akkor, ha a bérbeadással szemben nincs elszámolható költség (csak a 10% átalány)- például azért, mert a közüzemi számlák a bérlő nevére szólnak- és a jövedelem meghaladja az 1 millió forintot..

Viszont, ha az evás egyéni vállalkozónak van heti 36 órát elérő munkaviszonya, akkor az eva-alap 4%-ának megfelelő összeget 27% tb-járulék, 10% nyugdíjjárulék, továbbá 4% egészségbiztosítási járulék terheli. Ha az evás vállalkozó nyugdíja (kiegészítő tevékenységű), akkor az eva-alap 10%-ának megfelelő alap után 10% nyugdíjjárulékot kell fizetnie.

Mi következik ebből?

A heti 36 órát elérő munkaviszony mellett evás vállalkozó számára a fenti járulékok megfizetése 1,24%-ponttal növeli a bérbeadással összefüggő

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

adóterhelést, azaz összességében 31,24%-ról beszélünk, míg a nyugdíjas esetében 1%-pontos adóteher-növekedésről van szó, azaz összesen 31%-ról.

Mindkét esetben kedvezőbb értékeket látunk, mint a fentebb részletezett 34,32%-os összes terhelés (SZJA, Eho).

Nem szabad azonban arról sem megfeledkeznünk, hogy a vállalkozás bevételeit iparűzési adó is terheli, ellentétben a magánszemélyekkel, akiket e kötelezettség nem érint.

**Visszatérve az ígért „kiskapuhoz”,** ha az evás vállalkozó számára, a bérbeadással összefüggésben kedvezőbb terhelést jelentene, ha nem lenne vállalkozó – lásd fenti számításokat-, akkor valószínű, hogy szerencsésebb lenne, ha az ingatlan másik tulajdonosa lenne a bérbeadó, feltéve persze, hogy ő nem evás vállalkozó.

Házastársak esetében például a nem evás vállalkozó feleség.

Ha lehetőségük van a családi kedvezmény érvényesítésére, akkor még jobb a helyzet.

Nézzünk erre két példát!

Kovács úr főfoglalkozású evás egyéni vállalkozó, felesége gyesen van.

Az egykulcsos adórendszer miatt nincs jelentősége annak, hogy mennyi egyéb adóköteles jövedelme van Kovácsnénak, de azért, hogy az egyszerűség kedvéért ne kelljen a százalékos adót csökkentő tételeket számolgatni, most adómentes jövedelemmel rendelkezőnek tekintjük a példánkban szereplő fiatalasszonyt.)

Egy kiskorú gyermekük van. Bérbe adják a nyaralójukat.

Az ingatlan éves bérleti díja 1.500.000,-Ft. A 10%-os mértékű költségátalány elszámolásával állapítják meg az ebből származó jövedelmet.

Ha Kovács úr adja bérbe az ingatlant, akkor a fizetendő eva 30%, azaz 450.000,-Ft, továbbá a bevételt az iparűzési adó számításakor is figyelembe kell venni (önkormányzattól függő mértékben, de általában a maximummal

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

kell számolnunk, azaz 2%-kal, ami evás esetében ennek fele, azaz 1%), azaz további 15.000,-Ft plusz teherrel, összesen 465.000,-Ft-ba kerül az ügylet Kovács úrnak.

Ha a felesége a bérbeadó, akkor  $(1.500.000 * 0,9 =)$  1.350.000,-Ft a számított jövedelem. Ennek 1,27-es szorzóval növelt értéke  $(1.350.000 * 1,27 =)$  1.714.500,-Ft az adó alapja. A családi kedvezmény 1 gyermek után havi 62.500,-Ft, éves szinten 750.000,-Ft. Ennek figyelembevételével az adó alapja már csak 964.500,-Ft. Az adó (16%) 154.320,-Ft, az eho  $(1.350.000 * 0,14 =)$  189.000,-Ft. Az összes kötelezettség 343.320,-Ft. Iparűzési adó nem merül fel.

Kovácsék megtakarítottak 121.680,-Ft-ot.

Tegyük fel, hogy Kovácsék tételes költségelszámolást alkalmaznak. Összes költségük a bevétel 30%-ának megfelelő összeg.

Ekkor  $(1.500.000 - 450.000 =)$  1.050.000,-Ft a számított jövedelem. Ennek 78%-át kell megnövelni az 1,27-es szorzóval ahhoz, hogy kiszámítsuk az adóalapot. Azaz az adó alapja 1.040.130,-Ft. Ebből levonjuk a családi kedvezményt, így az adót csak 290.130,-Ft után kell megfizetni. Az adó 46.421,-Ft. Továbbá meg kell még fizetni a 14%-os mértékű ehót, azaz 147.000,-Ft-ot. Ez összesen 193.421,-Ft, az „evázáshoz” képest 271.579,-Ft megtakarítás!

Ha az ingatlan csak és kizárólag evás egyéni vállalkozó tulajdonában van, akkor megfontolható, hogy azt olyan közeli hozzátartozónak (házastárs, gyermek, unoka, szülő, nagyszülő) ajándékozzák (egyenesági rokonok – az előbb felsoroltak a házastárs kivételével - közt illetékmentesen!) - és így ő adja bérbe az ingatlant - , aki nem evás egyéni vállalkozó. Az sem árt, ha jogosult a családi kedvezményre!

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

**Figyelem! Az előfizetők a „Költségcsökkentési tippek és trükkök” sorozat első részét e Hírlevéllel egyidejűleg, külön kapják meg.**

**(Ha esetleg már nem emlékszel, miről is van szó, akkor katt [ide](#) !)**

**Előzetes a Hírlevél áprilisi számából**

**Rendhagyó módon ezt a számot Ti fogjátok – Kedves Olvasók – szerkeszteni.**

A napokban kaptam egy e-mailt egy frissen feliratkozott Kedves Olvasótól.

Ő nemrég fejezte be a mérlegképes könyvelői tanfolyamot, és rögvest azzal kellett szembesülnie, hogy más az iskola és más az élet. Azaz nagyon nehéz a „tankönyvszagú” tudásunkat átültetni a gyakorlatba.

A sok munka, a rendszeres, szoros határidők miatt a már gyakorlott kollégák nem tudnak időt szánni arra, hogy a kezdő munkatársakat átsegítsék a kezdeti szakmai nehézségeken.

Sokszor talán eszükbe sem jut, hogy itt-ott problémája lehet a kezdő munkatársnak, hiszen már néhány évnyi szakmai gyakorlattal is természetesnek tekintünk olyan dolgokat, amelyek a kezdő könyvelők számára még korántsem olyan egyértelműek.

Bár egyetlen e-mail érkezett e tárgyban, biztos vagyok abban, hogy kedves ifjú kollégánknak nincs egyedül ezzel a problémával. Csak ő kimondta, míg mások esetleg csak szégyenlik magukat, és azt hiszik, velük van a baj...

Ezért az áprilisi számba várom az ő, a **kezdő mérlegképes könyvelők kérdéseit.**

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu), [www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!

Tehát március 18-ig várom a kérdéseiteket! Ne féljeteK és ne szégyelljétek magatokat! Nyugodtan vessetek fel olyan szakmai problémákat is, amiről úgy gondoljátok, hogy a számvitel tanár a tanfolyamról minimum összevonná a szemöldökét a hallatán.

Úgy gondolom ez a már gyakorlott kollégák számára sem lesz haszontalan.

Egyrészt, mert rádöbbenhetnek, milyen csontvázak is lapulhatnak az iroda szekrényében, másrészt az ismétlés a tudás legközelebbi nőrokona, mint tudjuk...

Az áprilisi szám tehát afféle online **mentorként** funkcionál majd, kezdő mérlegképes könyvelők számára.

Üdvözlettel:



Sinka Júlia

©Sinka Jánosné, 2011.Bp., [www.sinkatax.hu](http://www.sinkatax.hu), [www.adocommando.hu](http://www.adocommando.hu), [www.adokommando.hu](http://www.adokommando.hu),  
[www.adozas.eoldal.hu](http://www.adozas.eoldal.hu)

Mivel a Hírlevélben, illetve a weboldalon, a letölthető dokumentumokban található írásokat, táblázatokat ingyenesen bocsátom rendelkezésedre, kérem értesíts, ha más **fizetős** szakmai anyagban, változatlan formában találkozol velük!