
HÍRLEVÉL

2011. július-augusztusi szám

Tartalom

INGATLANJOG

Az új építésű lakásokra vonatkozó illetékmentesség és illetékkedvezmények 2

Kérdések és válaszok az Ingatlan1.hu oldalon.....3



ADÓJOG

Lakóingatlan bérbeadásával járó adókötelezettségek 4
Cikkünk teljes egészében a HVG adózási portálján (www.adozona.hu) oldalán olvasható.



Kérdések és válaszok a HVG adózási portálján6



TÁRSASÁGLJOG

Olvasói kérdésre adott válasz: A társaság vezető tisztségviselőjének helyes magatartása fizetéseketelenséggel fenyegető helyzetben 6
Válaszunk teljes egészében a HVG adózási portálján (www.adozona.hu) oldalán olvasható.



Az új építésű lakásokra vonatkozó illetékmentesség és illetékkezdvezmények

Ha új építésű lakóingatlan vásárlására szánjuk el magunkat, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) jelentős – akár százezreket zsebünkben hagyó – kedvezményekkel jutalmazza az építőipar élénkítésére is kiható döntésünket. Ez a jogalkotói biztatás adott esetben a vételárra fordítható összeg mérlegelésekor is latba eshet, hiszen egy nem túl kihívó vételárú használt lakás vásárlása esetén is több százezer forint körüli összeggel növeli háztartási hiányunkat az állam. Miért ne fordíthatnánk ugyanezt az összeget – vagy egy részét – új építésű lakásunk megvásárlására?

A vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építetett 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának – illetve ilyen lakás tulajdoni hányadának – megvásárlása esetén nem kell visszterhes vagyónátruházási illetéket fizetni.

Fontos, hogy az illetékkezdvezményre való jogosultság megállapításakor az ingatlan teljes forgalmi értéke számít, tehát nem a megszerzett tulajdoni hányad ellenértéke irányadó. Azaz pl. egy 28 millió forint forgalmi értékű lakás esetében nem mentesülhetünk tulajdonostársunkkal a befizetési kötelezettség alól arra hivatkozva, hogy 14-14 milliós vagyonszerzésünk illetékmentesnek minősül.

Amennyiben az új lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 30 millió forintot és a vagyonszerző másik lakástulajdon eladását nem igazolja, akkor az Itv. 21. § (1) bekezdés szerint megállapított illetékből nem kell megfizetni azt az összeget, amely akkor járna, ha a lakás forgalmi értéke 15 millió forint lenne. A kissé nehézkes megfogalmazás azt írja körül, hogy a 15 millió forint fölötti rész után 4 %-os visszterhes vagyónátruházási illeték fizetendő.

Ilyen lakás tulajdoni hányadának megszerzése esetén a kedvezmény a 15 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére illeti meg a vagyonszerzőt. A fenti példát végigvezetve ez azt jelenti, hogy amennyiben a 28 millió forint forgalmi értékű, új építésű ingatlant tulajdonostársunkkal $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban

szerezzük meg, az illetékkezdvezmény 7,5 – 7,5 millió (=15 millió Ft) forintra illet meg bennünket és az e fölötti rész (=13 millió Ft) tekintetében fejenként 6,5 – 6,5 millió forint után fizetünk 4 %-os illetéket.

Ha az új építésű lakás forgalmi értéke a 30 millió forintot meghaladja, a fenti illetékkezdvezmény elillan, és az általános szabályok szerint kell az illetéket megfizetnünk - hacsak más kedvezményre nem vagyunk jogosultak.

Ha ugyanis a megvásárolni kívánt új építésű ingatlan forgalmi értéke meghaladja a 15 millió forintot és mint magánszemélyek igazolni tudjuk egy másik lakástulajdonunknak a vásárlást megelőző egy éven belüli eladását, akkor érdemes elkezdni számolni. Nem mindegy ugyanis, hogy melyik kedvezménnyel élünk, hiszen utóbbi esetben az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon — terhekkal nem csökkentett — forgalmi értékének a különbözete, így – ha a kettő közel megegyezik – akár jobban is járhatunk, ha nem az új építésű lakás után járó kedvezményt választjuk.

A fenti kedvezményeket az adásvételi szerződés mellékleteként a földhivatalhoz benyújtandó 11B400-as számú NAV adatlap megfelelő kitöltésével vehetjük igénybe, amely tekintetében feltétlenül és magától értetődően kérjük az adásvételnél eljáró jogi képviselő tanácsát, segítségét!

Kérdések és válaszok az Ingatlan1.hu oldalon

Az Ingatlan1.hu oldalon feltett kérdésekből és azokra adott válaszokból szemezgetünk



Illetékfizetési kötelezettség alakulása egy éven belüli vétel-eladás esetén

2010-ben megvásároltam egy nagyobb lakást, miközben a régit meg nem adtuk el. Így utána illetéket fizettem. Úgy tudom, hogy ha eladom a régi lakást egy éven belül akkor ezt az illetéket vissza tudom igényelni?! Kérdésem az hogy pontosan melyik dátumtól számoljuk az egy évet? A végleges adásvételi szerződés napjától vagy a földhivatal által bejegyzett naptól? Mi van akkor ha ügyintézés miatt megcsúszok pár nappal??

<http://www.ingatlan1.hu/jog/illetek-ado-koltsegek/223-illetekfizetesi-kotelezettseg-alakulasa-egyeven-beluli-vetel-eladas-eseten>

Ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának feltételei

Dabason szeretnék ingatlan-közvetítést folytatni (nem cégnél), hol kezdeményezhetem ezt? Milyen képzést kell pontosan elvégezniem?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/egyeb/109-ingatlankozvetito-tevekenyseg-gyakorlasanak-feltetelei>

Osztatlan közös tulajdonból fakadó igények, költségek

Egy kétlakásos ikerház egyik felét szeretnék megvásárolni a párommal. Hogyan rendezzük például a másik lakással a közös kert használatát, szemétszállítást, stb. költségeket? Mire kell figyelniünk?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/kozos-tulajdon-tarsashaz/121-osztatlan-kozos-tulajdonbol-fakado-igenyek-koltsegek>

Adó és illetékfizetési kötelezettség lakóingatlan átruházása illetve pénz gyermek számára történő ajándékozása után

A feleségemmel 2003 áprilisában vásároltunk egy lakást, de miután a fiunk elköltözik tőlünk, így most a lakást értékesíteni szeretnénk. A vételárból a fiunkat is szeretnénk támogatni, így arra gondoltuk, hogy az összeg egy részét neki adjuk, lakásvásárlási célra. Kell az értékesítés vagy a pénz átadása után adót, esetleg illetéket fizetnünk?

<http://www.ingatlan1.hu/jog/illetek-ado-koltsegek/194-ado-es-illetekfizetesi-kotelezettseg-lakoingatlan-atruhazasa-illetve-penz-gyermek-szamara-torteno-ajandekozasa-utan>

Osztatlan közös tulajdonban lévő üzlethelyiség bérbeadása

Osztatlan közös tulajdonú ingatlanban (nem társasház)3 tulajdonos lakik 3 lakásban, ahol az egyikből (20-30 évvel ezelőtt) leválasztottak egy részt üzlethelyiségnek. A tulajdonosok között használati, megosztási megállapodás nincs. Eddig az üzlethelyiséget kizárólag az hasznosította, akinek a lakásából az lett választva

<http://www.ingatlan1.hu/jog/adasvetel-berbeadas/156-osztatlan-kozos-tulajdonban-levo-uzlethelyiseg-berbeadasa>

Lakóingatlan bérbeadásával járó adókötelezettségek

Több lakással is rendelkező magánszemélyek körében gyakori megoldás, hogy a jövedelem-szerzés vagy -kiegészítés érdekében bérbeadják egyik-másik ingatlanukat. Az ingatlanok effajta hasznosításának egyértelmű előnyeivel szemben az ezzel járó adókötelezettségek nem mindenki számára nyilvánvalóak, ezért az alábbi összefoglalóban áttekintést kívánunk nyújtani a lakóingatlanok bérbeadását érintő főbb szabályokról, figyelembe véve az utóbbi évben hatályba lépett változásokat.

Cikkünk teljes egészében a HVG adózási portálján (www.adozona.hu) oldalán olvasható.

A bejelentési kötelezettség enyhülése

2010. augusztus 16. napjától az a magánszemély, aki kizárólag az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvény (ÁFA tv.) szerinti áfa-mentes bérbeadást végez, és nem is választott általános forgalmi adó fizetési-kötelezettséget, továbbá nem egyéni vállalkozó, *ingatlana bérbeadását - amennyiben bérlője nem az Európai Közösség más tagállamában illetőséggel bíró adóalany - adószám igénylése és az adóhatóságnál való bejelentkezés nélkül is folytathatja.*

Ha a fenti feltételek valamelyike nem áll fenn, vagy a bérbeadó egyéb okból így dönt, a tevékenységet be kell jelenteni az állami adóhatóságnak (Nemzeti Adó- és Vámhivatal) az ingatlan bérbeadás megkezdését követő 15 napon belül. A bejelentési kötelezettséget a 11T101 számú adatlappal kell teljesíteni, amely okmányirodai regisztrációt követően akár az Ügyfélkapun (www.magyarorszag.hu) keresztül elektronikusan is beadható. Az adatlap alapján az adóhatóság adószámot állapít meg, amelyet a továbbiakban a tevékenységgel kapcsolatos bizonylatokon, levelezésen kötelező feltüntetni. Az adószámmal korábbról már rendelkező adóalanyoknak azt továbbra is szerepeltetniük kell bizonylataikon.

Számlát, nyugtát csak adószám birtokában lehet kiállítani. Ha a magánszemély a fentiek szerint nem köteles adószámot kérni, és nem is rendelkezik azzal, akkor egyéb számviteli bizonylatot (ilyen pl. maga a bérleti szerződés, megállapodás is) kell kiállítania, amelyen az adóazonosító jelét tünteti fel.

A bérbeadás és az általános forgalmi adó

Bár a kérdés az adószámmal rendelkező adózók esetében merülhet fel, megjegyezzük, hogy az *ingatlan bérbeadás, haszonbérbeadás* a tevékenység sajátos jellegére tekintettel - *általános forgalmi adó szempontjából - főszabály szerint adómentesnek minősül* (a leglényegesebb kivétel talán a közlekedési eszköz elhelyezését, parkolását biztosító bérbeadás, amely áfa-köteles). Ez az általános forgalmi adózás alóli sajátos mentesség azt jelenti, hogy a bérbeadónak a bérleti díjra nem kell áfát felszámítania, viszont az e tevékenység érdekében eszközölt beszerzéseinek forgalmi adó-tartalmát sem írhatja le. Bár a bérbeadó saját döntésével forgalmi adó-kötelessé teheti a bérbeadási tevékenységét, tekintettel azonban arra, hogy ez utóbbi lehetőség a magánszemélyek körében meglehetősen atipikus, a továbbiakban kizárólag a személyi jövedelemadó körébe tartozó kötelezettségekkel és lehetőségekkel foglalkozunk.

A személyi jövedelemadó megállapítása

Az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem utáni adómegállapítás szempontjából a bérbeadónak 2011 előtt kétféle választási lehetősége volt: vagy az összevont adóalap részeként vagy elkülönülten adózó jövedelemként adózhatott. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) ez évi változásainak következtében immár csak az összevont adóalapban vehető figyelembe az ingatlan bérbeadásából származó bevétel.

Az idei évtől a bérbeadásból származó jövedelem kizárólag az összevont adóalap részeként adózhat, amelynek feltétlenül előnye, hogy a bevétellel szemben költség számolható el.

[...]

Adóelőleg megállapítása és megfizetése

Az adóelőleg megállapítása kétféleképpen történhet, attól függően, hogy a *bérlő* magánszemély vagy az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény szerint kifizetőnek minősülő adózó (kifizetők tipikusan a jogi személyek, gazdálkodó szervezetek, egyéni vállalkozók).

Ha az ingatlan bérlője kifizető, akkor a bérleti díjból az adóelőleg összegét a bérlő állapítja meg, vonja le és fizeti meg. Ez esetben a bérbeadó csak a bérleti díj adóelőleggel csökkentett összegét kapja meg. Ha a bérbeadó adószámmal rendelkező magánszemély, a kifizető bérlőnek nem kell adóelőleget megállapítania és levonnia a bérleti díjból, kivéve, ha ezt a bérbeadó írásban kéri. Az adóelőleg-megállapításra kötelezett kifizető a levont adóelőlegről igazolást ad a

magánszemélynek, a törvényben meghatározott tartalommal.

[...]

A bérbeadási tevékenységhez kapcsolódó adóhatósági szankciók

Az adózási morál nem kiemelkedő a lakóingatlanok bérbeadása terén, ami különösen annak fényében szembetűnő, hogy az internetes adatbázisok és az ingatlanmagazinok hemzsegnék az ilyen hirdetésektől. Amit a bérbeadó az egyik oldalon igyekszik minél szélesebb körben közszemlére tenni, nem biztos, hogy szerencsés párezer adózatlan forint kedvéért az adóhatóság elől rejtegetni. Aki mégis ezt teszi, az az alábbi főbb szankciókat kockáztatja.

Az adó késedelmes megfizetése esetén az esedékesség napjától késedelmi pótlékot kell fizetni. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.

Adóhiány esetén – nyilván a hiányzó adón felül – adóbírságot kell fizetni. Az adóbírság mértéke – ha e törvény másként nem rendelkezik – az adóhiány 50%-a. Az adóbírság mértéke az adóhiány 75%-a, ha az adóhiány pl. a bevétel eltitkolásával függ össze.

[...]

Cikkünk folytatása a HVG adózási portálján (www.adozona.hu) olvasható.

[http://www.adozona.hu/aktualis/20110802_in
gatlan_berbeadasa.aspx](http://www.adozona.hu/aktualis/20110802_in
gatlan_berbeadasa.aspx)

és

[http://www.adozona.hu/aktualis/20110803_in
gatlan_berbeadasa.aspx](http://www.adozona.hu/aktualis/20110803_in
gatlan_berbeadasa.aspx)

Kérdések és válaszok a HVG adózási portálján (www.adozona.hu)

Az [adozona.hu](http://www.adozona.hu) oldalon feltett kérdésekből és azokra adott válaszokból szemezgetünk



Magyar vagy külföldi rendszám: melyik éri meg?

A regisztrációs adóval kapcsolatos átmeneti amnesztia kapcsán felmerül a kérdés: érdemes lecserélni a külföldi rendszámot magyarra?

http://www.adozona.hu/aktualis/20110731_regisztracios_ado.aspx

Az ÁFA és a teljesítés helye: mit mond a törvény?

Áfával vagy áfa-mentesen számláz-e az a magyar vállalkozás, amely egy orosz adóalanynak végez munkát? S mi a helyzet a projektbe vont alvállalkozókkal?

http://www.adozona.hu/szakertoadozona/20110721_afa_teljesites_helye.aspx

A társaság vezető tisztségviselőjének helyes magatartása fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzetben

Van egy kávézónk, melyet 2010 áprilisban kezdtünk építeni, novemberben nyitottunk meg. A vállalkozás Kft. formában működik, két személyes 50-50%arányban. A kávézó sajnos nem termeli meg a bérleti díjat sem, ebben az évben még nem tudtunk fizetni bérleti díjat! Abban reménykedtünk, hogy a nyár meghozza a vendégeket, de sajnos még kevesebben látogatnak minket! Most mindenki arra ösztönöz minket, hogy húzzuk ki szeptemberig, mert akkor biztosan több vendég lesz! Közben az adósságunk nő, mert nincs tartalékunk! Mi a helyes vezetői magatartás ilyenkor? Minél előbb bezárni az üzletet, hogy ne nőjön az adósság és elveszíteni mindent, befektetett munkát, pénzt, és munkalehetőséget? Megtartani az üzletet, mert tudjuk, hogy egy ilyen üzlet hosszabb távon váltja be a hozzáfűzött reményeket és halmozni az adósságot, amíg a hitelezők engedik? Az utóbbi döntés magával hozza a felelősségre vonás lehetőségét, felelhetek ezért a tartozásért saját vagyonommal?

Válaszunk teljes egészében a HVG adózási portálján (www.adozona.hu) oldalán olvasható.

„Kedves Olvasónk!

A kérdésével érintett témakör mindenekelőtt a hitelezők és a gazdasági társaság között feszülő természetes érdekellentéteken alapul. Kétségtelen tény, hogy a gazdasági társaságok és a hitelezők érdekei sok esetben keresztezik egymást, de legalább ugyanannyi ponton

ellentétesek is egymással. Különösen nagy hangsúlyt kap ezen érdekkonfliktus azon helyzetekben, amikor a gazdasági társaságot fizetéseképtelenség fenyegeti.

A gazdasági társaság fizetéseképtelenségével fenyegető helyzetet speciálisan kezeli a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV.

törvény (Gt.) és egyedi szabályozással szolgál, mely szerint a társaság fizetési képtelenségével fenyegető helyzet bekövetkeztét követően már nem a vezető tisztségviselővel szemben támasztott általános elvárhatósági szabályok érvényesülnek, így a vezető tisztségviselők – elsősorban éppen a gazdasági társaságok és a hitelezők között ilyen esetekben meghúzódó nyilvánvaló érdekellentét okán – a társaság hitelezői érdekeinek elsődlegessége alapján kötelesek ügyvezetési feladataikat ellátni. Kérdésre konkrétan válaszolva elsődlegesen azt mondhatjuk, hogy a hitelezői érdekek elsődlegessége alapján kell eljárnia.

A Gt. utal arra is, hogy külön törvény e követelmény felróható megszegése esetére – feltéve, hogy a társaság utóbb fizetési képtelenné vált – előírhatja a vezető tisztségviselők hitelezőkkel szembeni közvetlen – azaz a vezető tisztségviselő saját vagyonával való – helytállási kötelezettségét. A Gt-ben hivatkozott külön törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Csődtv.).”

Válaszunk folytatása a HVG adózási portálján (www.adozona.hu) olvasható.

http://www.adozona.hu/aktualis/20110817_vezeto_tisztsegviselo_felelossege.aspx



Csurgay Ügyvédi Iroda

1065 Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 51. I. em. 5.

Telefon: 06 1 354 04 85
Fax: 06 1 354 04 85
E-mail: iroda@acsurgay.hu

Web: www.acsurgay.hu

Tájékoztatjuk, hogy a hírlevélben található tartalmak nem minősülnek sem tanácsadásnak, sem ajánlattételnek, sem pedig ajánlattételre történő felhívásnak. A hírlevél általános tájékoztatás, mely elsődlegesen azt a célt szolgálja, hogy Ön rendszeresen értékes információkat szerezhesen a jogszabályok aktuális változásairól, azok gyakorlati alkalmazásáról és munkánk során szerzett tapasztalatainkról.

A hírlevél jellegénél és formai korlátainál fogva sem lehet teljes, így konkrét ügyekben, illetve amennyiben kérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük, feltétlenül vegyen igénybe professzionális jogi segítséget!

A hírlevél tartalmát elsődlegesen az irodánk által kezelt ügyek határozzák meg, ám annak kialakításához Ön is nagyban hozzájárulhat. Ennek érdekében kérjük, hogy konstruktív javaslatait, új kérdéskörökre, konkrét témákra vonatkozó ötleteit és kritikái észrevételeit – a fentiekben megjelölt e-mail címre történő továbbítás útján – feltétlenül juttassa el irodánk részére!

A hírlevélben található összes szöveg, illetve szövegrész – a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) rendelkezéseinek megfelelő – szerzői jogvédelem alatt áll. A személyhez fűződő és vagyoni jogok a Csurgay Ügyvédi Irodát illetik meg, így minden további felhasználáshoz az iroda előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.