



A TARTALOMBÓL:

- ☑ Ingatlan bérbeadásból származó jövedelem adózása 2011-ben
- ☑ Tevékenységre jellemző kereset, mint járulékalap
- ☑ Nyilatkozat nyilatkozat hátán – adójóváírás és családi kedvezmény
- ☑ Az APEH-nak és a VPOP-nak vége, jön a NAV!

E egyéni vállalkozókat érintő információk

T társas vállalkozásokat (Bt., Kft.) érintő információk

M magánszemélyeket érintő információk

!!! különösen fontos információk, pl. törvény által előírt kötelezettségek

INGATLAN BÉRBEADÁSBÓL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEM ADÓZÁSA 2011-BEN

T E M !!!

Az adótörvény módosítások igen jelentős mértékben érintették az ingatlan-bérbeadási tevékenység – nem egyéni vállalkozóként végző magánszemélyek – adózásával kapcsolatos szabályokat is.

Jellemzően ilyen az az eset, amikor az ügyvezető a vállalkozás székhelye vagy telephelyeül szolgáló ingatlant (ami általában a saját tulajdonában van) bérbe adja saját vállalkozásának. Ennek oka az, hogy az ingatlanban részben vagy egészben a vállalkozás célját szolgáló helyiségek (pl. iroda, műhely vagy üzlet) van kialakítva.

Eddig a gyakorlatban az volt az általános, hogy a bérleti díj elkülönülten – 25%-os mértékű személyi jövedelemadóval – adózott. 2011-től már nem lehetséges, hogy a magánszemély az ingatlan bérbeadásból származó jövedelmét külön adózó jövedelemként adózza le. (Kivételt képez ez alól a kereskedelmi szálláshely szolgáltatásra irányuló tevékenység, amelyből származó jövedelem adókötelezettségére a magánszemély az szja-törvényben meghatározott feltételek megléte esetén továbbra is választhatja a tételes átalányadózást.)

A törvényt módosítások immár azt is lehetővé teszik, hogy a bevétellel szemben a magánszemély a tételes költségelszámolás keretében értékcsökkenési leírást is elszámoljon, így például az egyéni vállalkozók számára is nyitva áll a lehetőség, hogy a bérbeadásból származó bevételüket magánszemélyként adózzák le, és ne az egyéni vállalkozói jövedelem keretében.

A bevétellel szemben a jövedelem megállapítása során „költségként” levonható:

- a kizárólag bérbeadásra hasznosított tárgyi eszköz értékcsökkenési leírása, felújítási költsége,

- a nem kizárólag bérbeadásra hasznosított épület időarányos, illetve terület-arányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége.

Az szja-törvény 17. § (3) bekezdésének ab) alpontjának rendelkezésében említett magánszemély – ingatlant bérbeadó vagy egyéb szálláshely szolgáltatási tevékenységet végző személy – tevékenységének megkezdése előtt – legfeljebb három évvel korábban – *beszerzett, és utóbb e tevékenység végzésének időszakában felhasználható anyag- és árukészlet beszerzésére fordított, korábban költségként még el nem számolt kiadásait, valamint a tevékenység megkezdéséhez szükséges egyéb kiadásait a tevékenységének kezdése évében költségként elszámolhatja.* Szintén megkezdheti az értékcsökkenési elszámolást a legfeljebb három évvel korábban beszerzett tárgyi eszközök, nem anyagi javak esetében is, az szja-törvény 3. számú mellékletében foglaltak alapján.

Azok a magánszemélyek, akik nem egyéni vállalkozóként végeznek bérbeadási tevékenységet, valamint azok, akik egyéb szálláshely szolgáltatást nyújtanak, épület és épületrész esetében – korábban bármely tevékenység bevételével szemben még el nem számolt mértékig – akkor is elszámolhatják az értékcsökkenést, ha a hasznosított épületet, épületrészt három évnél régebben szerezték meg, vagy a használatbavételi engedélyt szerezték meg három évnél régebben.

Azok a magánszemélyek, akik a bérbeadási tevékenységből származó bevételre az önálló tevékenységből származó jövedelemre vagy tételes átalányadózárra vonatkozó rendelkezések alkalmazását választották, azaz nem egyéni vállalkozóként végeznek bérbeadási

tevékenységet, a **fenti rendelkezéseket a 2010. évi adókötelezettség megállapításánál is alkalmazhatják.**

Gyakorlatban: Adott egy 20 MFt értékű, 80 m²-es ingatlan, melyben kialakítottak egy 20 m²-es üzletet. A bérleti díj összege havi 60 ezer forint, a rezszi (feltételezzük, hogy külön mérőórák vannak) havi 25 ezer Ft. A magánszemély éves jövedelme tehát 12 hó × 60 e Ft/hó = 720.000 Ft, költségei pedig:

1. értékcsökkenés arányos része =
 $20.000.000 \text{ Ft} \times 2\% = 400.000 \text{ Ft}$,
 a teljes ingatlanra, ebből az üzletre elszámolható rész:
 $400.000 \text{ Ft} / 80 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2 = 100.000 \text{ Ft}$;
 2. rezsi költségek = $12 \text{ hó} \times 25 \text{ e Ft/hó} = 300.000 \text{ Ft}$.
 Összesen: 400.000 Ft

Jövedelem: 720.000 – 400.000 = 320.000 Ft. Ezt az adótáblába elhelyezve szuperbruttósítani kell, tehát 27%-kal növelni, így az adóalap 320.000 Ft × 1,27 = 406.400 Ft lesz, ami után kell megfizetni a 16%-os SZJA-t, így 65.024 Ft adófizetési kötelezettség keletkezik. (egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettségünk nem keletkezik).

Ha elkülönülten adóztunk volna, akkor 720.000 Ft × 25% = 180.000 Ft SZJA-t kellett volna fizetnünk. A példát nem bonyolítottuk korábbi felújítás költségeinek elszámolásával. Ha van ilyen, akkor természetesen „még jobban jár a magánszemély”, hiszen ezekkel is arányosan csökkenthető a bevétel. Természetesen nem biztos, hogy mindenki jobban jár e változással.

Tanácsoljuk, hogy a bérbe adott ingatlan értékét – ill. amennyiben nem az egész ingatlan kerül bérbeadásra, annak az arányos részét – pontosan rögzítsék. Ennek alapja lehet egy korábbi örökösödési vagy vagyonszerzési illeték alapja, saját építés esetén egy értékbecslés, esetleg egy ingatlanközvetítő által megállapított, esetleg egy ingatlanra kötött biztosítási szerződésben megállapított ingatlan érték (természetesen ebben az esetben ingóságok nélkül).

Ugyanakkor ne feledkezzünk meg az egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettségről sem! Nem változott a szabályozás e tekintetben, a hatályos rendelkezések szerint a bérbeadásból származó **1 millió forintot meghaladó jövedelem esetén a teljes összeg** (nem csak a jövedelem 1 millió forintot meghaladó része) **után 14 százalék egészségügyi hozzájárulást is kell fizetni mindaddig**, amíg a magánszemély által fizetett egészségbiztosítási járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék, az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény alapján megfizetett egészségbiztosítási járulék, valamint 14 százalék egészségügyi hozzájárulás együttes összege a tárgyévben **el nem éri a 450 ezer forintot**, azaz a hozzájárulás-fizetési felső határt. Fontos módosítás viszont, hogy 2011-ben már nincs mentesség akkor, ha a bérbeadott lakás a bérbeadó állandó lakóhelye! Így ezekben az esetekben is fennáll az egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség.

Fontos kiemelni, hogy ezeket a szabályokat a nem egyéni vállalkozóként végző bérbeadó magánszemélyek a 2010. évi adókötelezettségük elszámolásánál is alkalmazhatják. □

TEVÉKENYSÉGRE JELLEMZŐ KERESET, MINT JÁRULÉKALAP



Rendkívül furcsa helyzet állt elő az év végén. Míg a személyi jövedelemadónál nem kell figyelembe vennünk a tevékenységre jellemző kereset fogalmát, addig a *járulékalapoknál a jogalkotó benne hagyta a törvényben ezt a fogalmat 2010-re*. Hangsúlyozzuk, hogy 2011-re már teljesen törlik e rémséget, de a tavalyi évre még alkalmazniuk kell a vállalkozások egy részének, ezért megpróbálunk tanácsot adni, hogy mit is tegyenek a vállalkozók, hiszen még nem késő a számolgotás...

A lényeg, hogy az eddigi minimálbér, kétszeres minimálbér, garantált bérminimum fogalmakat váltja fel a tevékenységre jellemző kereset néhány esetben a vállalkozók/cégvezetők tekintetében.

Ez az egész „hajcihő” **csak azokra vonatkozik**, akik nem munkaviszony keretében, hanem ún. tagi jogviszony keretében dolgoznak saját vállalkozásukban, ill. egyéni vállalkozók. Emellett még egy nyereséges 2010-es év is kell ahhoz, hogy vonatkozzon egy vállalkozásra ez az új szabályozás. A tevékenységre jellemző kereset pontos fogalma az alábbi: „*a főtevékenységre jellemző, a piaci viszonyoknak megfelelő*

díjazás”. Eddig nem volt nagy jelentősége annak, hogy mi szerepel egy vállalkozásnál a fő tevékenységi körében, de immár nagyobb jelentősége lehet. Ugyanakkor én szívesen leállnék vitatkozni bármely revizorral, hogy a gyakorlatban nem igazán elképzelhető, hogy valaki csak és kizárólag a fő tevékenységét végzi, hiszen minden tevékenységnek számos kiegészítő tevékenysége is van, amit lehet hogy külön-külön is fel lehetne sorolni, és a rájuk jellemző kereset is igen-igen eltérő lehet. A további eszmefuttatásban erre bővebben is kitérek, és nem hiszem azt, hogy egy szakember által ily módon levezetett összeget bármely revizor is meg tud cáfolni – ugyanis az ő feladatuk a bizonyítás –, ha úgy vélik, hogy az adózó általi kimutatás nem fedi a valóságot.

A vállalkozóknak a számítás során össze kell szednie a rá jellemző speciális tényezőket, és azokkal valamilyen módszer alapján korrigálni, osztani-szorozni, hogy kijöjjön az a „fiktív” szám, amiről elmondható, hogy bizony ez az az összeg, ami speciálisan rá vonatkoztatva a tevékenységre jellemző kereset. Ha áttekintik



az alábbi tényezőket, úgy gondolom, nem szabadna, hogy azonos összeg jöjjön ki az egy tevékenységet végző vállalkozóknál sem, hiszen oly sok korrekciós tényező létezik, hogy ezekből csupán néhányat és érintőlegesen mutatunk be. Korrekciós/bizonytalansági tényezők lehetnek például:

1. A vállalkozás székhelye/munkavégzés területe. Köztudottan más árakon dolgoznak a budapesti vagy Pest megyei vállalkozók, mint egy szabolcsi vagy borsodi vállalkozás.
2. A munkák összetettsége. Egy pl.: építőipari területen dolgozó kisvállalkozásnál igen jellemző, hogy az anyagbeszerző, a segédmunkás, az építésvezető, a pénztáros és az ügyvezető személye egy és ugyanaz az. Nyilván ha főállásban lenne valaki anyagbeszerző, segédmunkás, építésvezető, pénztáros vagy ügyvezető, igen-igen más bért mondhatnánk elfogadhatónak. Míg lehet, hogy egy anyagbeszerző díjazása a minimálbér körül mozog, úgy egy ügyvezető vagy építésvezető havi bére többszáz ezer forint lehet. De ezek a sajátságok szinte minden területre jellemzőek lehetnek. Egy könyvelő is végezhet általános irodai/titkárnői feladatokat (pl.: irodaszerek beszerzése, tárgyalások megszervezése), kontírozást, és beszámoló összeállítást is. A különböző részfeladatokat más-más végzettségű szakember tudja elvégezni, ahol szintén más-más, többszörös bérkülönbsétek is adódhatnak.
3. A munkaidő: úgy gondolom mindenkinek egyértelmű, hogy más díjazás illeti meg azt az embert, aki napi 8 órában végzi a munkáját, mint azt, aki a munkaidejében el tudja hozni a gyereket az oviból vagy iskolából, és kötetlenül ide-oda rohangálhat, ha épp valami fontos elintéznivalója akad. Míg sok esetben a heti 40 óránál jóval többet dolgozik egy vállalkozó, sok esetben, ha utána számolna valaki lehet hogy azt az eredményt kapnánk, hogy valaki csak napi 6 órát dolgozik, tehát ezzel a tényezővel is korrigálva igen jelentős eltérések adódhatnak.
4. Egyéb tényezők: ha kevés lenne a felsorolt változók egyedi kombinációja, akkor nézzünk továbbiakat. Véleményem szerint korrigálhatunk a tapasztalat, sok esetben az életkor, de akár a nemek szerint is, hiszen köztudott, hogy ezek is jelentős hatással vannak a piaci keresetre. Nyilvánvaló, hogy más egy dolgozó elvárt jövedelme, ha 25 éves, pályakezdő, vagy 20 éves tapasztalattal rendelkezik. Köztudott, hogy a fiatalabb nők esetében az elhelyezkedés alacsonyabb bérezéssel jár (különösen a munkáltatók „gyermekvállalási kockázat” figyelembevétele miatt).

Gyakorlatban: Felhívjuk figyelmüket, hogy az alábbi példa, és az abban szereplő adatok teljes mértékben kitalált számok, azokkal csupán az a célunk, hogy bemutassuk a számolás logikáját.

Kiindulunk egy bruttó 350.000 Ft-os bérből – mint járulékalap –, legyen mondjuk egy villanyszerelő-mérnök. Az emberünk a munkaideje jelentős részét anyagbeszerzéssel tölti, mert mindent végigjár, hogy így spóroljon az anyagokkal. Ez a feladat kiteszi a munkaideje 20%-át. Egy anyagbeszerző bruttó bére mondjuk 100.000 Ft. Ugyanakkor további 20%-ban olyan kiegészítő tevékenységet is végez, amit egy betanított munkás is el tudna látni (pakolás, takarítás, stb.), ezt mondjuk szintén 20%-ra becsüljük, és már bruttó 80.000 Ft-ért is találnánk embert erre a feladatra. Emberünk nem napi 8 órát, hanem csak 7-et dolgozik, mert a maradék idejében privát ügyeit intézi. Nézzük meg, hogy hogyan alakul esetünkben a számítás:


$$350.000 \text{ Ft} \times 60\% + 100.000 \text{ Ft} \times 20\% + 80.000 \text{ Ft} \times 20\% = 246.000 \text{ Ft},$$

de ez napi 8 órás munkát jelent, tehát további korrekciós tényező a munkaidő miatt: $246.000 \text{ Ft} / 8 \text{ óra} \times 7 \text{ óra} = 215.720 \text{ Ft}$.

A fenti példa természetesen igen leegyszerűsített és hasra ütött, pár néhány perc alatt felvázolt adatokat tartalmaz, és pl. a területi elhelyezkedés, valamint életkor, tapasztalat, és egyéb korrekciós tételekkel nem is számoltunk. Célunk csupán az volt, hogy bemutassuk, rövid idő alatt igen-igen jelentős eltéréseket is mutathat az adott vállalkozásban kiszámolt tevékenységre jellemző kereset a KSH által bizonyos FEOR számra közzétett kereseti statisztikától.

Örömteli viszont az a tény, hogy ha egy esetleges ellenőrzés során a hatóság úgy érzi, nem annyi a tevékenységre jellemző keresete az adott vállalkozónak, mint amit ő kiszámolt, akkor neki kell ezt bizonyítani.

Ha egy vállalkozó úgy látja, hogy e szerint kell(ett volna) a járulékfizetési kötelezettségét rendeznie, de mégsem e szerint tette, a törvényi rendelkezések értelmében lehetőség van mondjuk a decemberi hónapra egy önellenőrzés benyújtására.

Mi várható a gyakorlatban? Az átmeneti rendelkezés azt tartalmazza, hogy mulasztási és adóbírság nem szabható ki, de járulékhány megállapítható, és az sincs felsorolva, hogy késedelmi pótlékot ne lehetne felszámítani. Minden irányból hallani hangokat. Egyrészt hallani, hogy „ellenőrzések várhatók” – ez mint pallos lebeghet minden vállalkozó feje fölött, ugyanakkor azokat a hangokat is meg kell hallanunk, akik azt mondják, hogy mivel mindenki számára nyilvánvaló, hogy ez a terület nagyon ingoványos, a hatóság elnézőbb és az esetleges ellenőrzések során engedékenyebb és rugalmasabb lesz. Ez nyilván érthető, hiszen egy 25 éves ügyintéző kislány nehezen fogja tudni bebizonyítani az 50 éves lakatosnak, hogy neki miért is nem annyit kellene keresnie, mint amit ő kiszámolt... 

NYILATKOZAT NYILATKOZAT HÁTÁN – ADÓJÓVÁÍRÁS ÉS CSALÁDI KEDVEZMÉNY

T E M

„A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: szja-törvény) 2010. január 1-jétől hatályos rendelkezései szerint az állami adóhatóság nem rendszeresít adóelőleg-nyilatkozatokat. Az adóelőleg-nyilatkozatok bármilyen írásos formában megtehetőek, ugyanakkor segítségképpen és iránymutatásként a törvényi kötelezettségek teljesítéséhez az állami adóhatóság az alábbi adóelőleg-nyilatkozat mintákat készítette el. A nyilatkozat minták tehát nem kötelezően alkalmazandók, illetve azok mind tartalmukban, mind formájukban szabadon módosíthatóak. Így például az adójóváírásról és a személyi kedvezményről szóló adóelőleg-nyilatkozat akár egy nyilatkozatba is foglalható.

Javasoljuk, hogy a kifizetők és a munkáltatók a magánszemélyek számára csak azon nyilatkozatokat adják át, amelyek a nyilatkozatot tevő magánszemélyek adókötelezettsége szempontjából relevánsak.

Felhívjuk ugyanakkor szíves figyelmét arra, hogy az szja-törvény kötelezi a kifizetőt, a munkáltatót arra, hogy a kifizetést megelőzően tájékoztassa a magánszemélyt az adóelőleg-nyilatkozat megtételének lehetőségéről, valamint a nyilatkozat megtételének vagy mellőzésének adójogi következményeiről.”

Forrás: www.apeh.hu

A nyilatkozat-mintákat terjedelmi okokból nem tesszük közzé, ugyanakkor az alábbiakat fűzzük hozzá a közleményhez:

Gyakorlatban: Véleményünk szerint a korábbi éveknel nagyobb figyelmet kell fordítani az idén a munkavállalók által leadandó nyilatkozatokra. Ennek oka az, hogy

a változások értelmében már nemcsak a három- vagy többgyermekes szülők élhetnek személyi jövedelemadó kedvezménnyel, hanem azok a munkavállalók is, akinek csak egy vagy két gyermeke van. Ezért is fontos az alkalmazottak pontos tájékoztatása. Lehetőség van a családi kedvezmény megosztására is a házastársak között, ennek különösen akkor van jelentősége, ha több gyermekes, alacsony jövedelmű munkavállalókról van szó, ahol egyik fél sem tudja kihasználni a családi kedvezmény maximális összegét. A www.apeh.hu honlapról letölthető a kedvezmény igénybevételéhez egy formanyomtatvány, amin szerepel a házastárs nyilatkozata is – nyilván ennek a megosztásnál van jelentősége. A nyilatkozatok leadásával még senki nincs elkésve, hiszen azokat a januári bérszámfejtésekig kell a munkáltatónak (könyvelőknek) eljuttatni.

Javasoljuk, hogy a cégvezetők hívják fel az alkalmazottak figyelmét arra, hogy ha a nyilatkozatot nem adják le, úgy a kedvezményt nem kapják meg az adott hónapokban, hanem a nekik járó összeget csak a személyi jövedelemadó bevallásukban tudják érvényesíteni – 2012-ben (május 20-ig), és a „túlvont” összeget majd a NAV utalja ki a magánszemélyeknek a bevallásban megjelöltek szerint.

Az adójóváírással kapcsolatos nyilatkozatot akkor adja le a munkavállaló, ha az adóévben a szuperbruttósított jövedelme nem haladja meg a 2 millió 750 ezer forintot, ez azt jelenti, hogy a havi bruttó 180.446 Ft-os bérnél kevesebbet keresők adhatják le nyilatkozatukat. Ebben az esetben az adójóváírás összege legfeljebb havi 12.100 forint.

AZ APEH-NAK ÉS A VPOP-NAK VÉGE, JÖN A NAV!

T E M

Van egy nagyon jó hírünk, mégpedig, hogy megszűnt az APEH és a VPOP! És egy rossz is, hogy megalakult a NAV. A viccet félretéve, a lényegi változás az, hogy sok-sok év után valóban elbúcsúzhatunk a jól megszokott APEH és VPOP elnevezésektől, mert január elsejétől ezen szervek feladatait a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) látja el. Nem szeretnénk a változás előnyei és hátrányai, az ésszerűsítés és a változással járó költségekről írni, hiszen nem irányítói vagy befolyásolói, csupán elszenvedői vagyunk ezen változásnak is. Hogy hosszabb távon milyen előnyökkel vagy hátrányokkal fog járni ez a változás, még nem tudjuk, de bízunk benne, hogy több kedvezőbb változást fognak tapasztalni különösen azok a vállalkozók, akiknek mindkét hivatallal eddig külön-külön volt intéznie. Logikus következtetésünk, hogy ezentúl egy körrel meg lehet majd úszni a két ügyintézés, bár lehet hogy kezdetben döcögős lesz még a rendszer.

Gyakorlatban: Gyakorlati teendője minden vállalkozásnak egyelőre nem sok van, ugyanakkor egy-egy

apróságra érdemes figyelni. Ilyen például az adó- és járulékok utalásánál a számla elnevezésében történő változás. Eddig ugyanis pl.: „APEH Személyi jövedelemadó beszédési számla, APEH ÁFA bevételi számla, APEH Egészségügyi hozzájárulás elszámolási számla” megjelöléssel utalt a legtöbb vállalkozás, amikben az APEH elnevezést a NAV váltja fel, tehát januártól a befizetéseket már pl.: „NAV Személyi jövedelemadó beszédési számla, NAV ÁFA bevételi számla, NAV Egészségügyi hozzájárulás elszámolási számla” stb. megjelöléssel kell teljesíteni. De ne essen kétségbe senki, aki a régi elnevezéssel utalt, hiszen a bankszámlaszámok nem változtak, és ha jó bankszámlára küldjük a pénzt, akkor is odatalál, ha a számlatulajdonoshoz nem írunk sem APEH-et, sem NAV-ot.

Ugyanígy érdemes figyelni a levelezéssel, ill. egyéb olyan ügyintézéseknél, ahol automatikusan APEH-et vagy VPOP-t írnánk, hogy már az új elnevezést használjuk.