

# Társasház

A május 20-i személyi jövedelemadó bevallási határidő már a legtöbb magánszemély számára ismerős. A határidő azonban nem csak a magánszemélyek, de a társasházak részére is szja bevallási kötelezettséget jelenthet, ha a 2015-ös adóévben adóköteles jövedelmet szereztek. A bevallás kitöltése miatt érdemes áttekinteni a társasházak adójogi helyzetét és azt, hogy mely esetekben kell bevallást benyújtani.

## Fogalmi meghatározás

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) nem tartalmaz a társasházra nézve speciális meghatározást. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény viszont definiálja a társasház fogalmát. Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A társasházakra vonatkozó speciális szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasház tv.) határozza meg.

A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egy-szerű (sортartásos) kezesség szabályai szerint.

## Adóalanyiság

Adóköteles tevékenység csak adószám birtokában folytatható. A bejelentkezés napjával az állami adóhá-

tóság az adózónak adószámot állapít meg. A társasház bejelentkezését a 16T201számú nyomtatványon teheti meg. A nyomtatvány letölthető a NAV internetes oldaláról az alábbi link segítségével:

[http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/adatbejelentok\\_adatmodosito/NAV\\_16t201.html](http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/adatbejelentok_adatmodosito/NAV_16t201.html)

A 16T201 számú nyomtatvány „A” lapján az 5. rovatban gazdálkodási formakódként a 692-es GFO kódot (társasház) kell feltüntetni a statisztikai számjel elemeiről és nomenklatúráiról szóló 21/2012. (IV.16) KIM rendelet 2. számú melléklete alapján.

A TEÁOR kód feltüntetésére is szükség van. Pl: bérbeadás esetén a társasháznak a 68.20 kódot kell alkalmazni. (Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése) A 7. rovatban az adóköteles bevételszerző tevékenység kezdő időpontját kell megadni. A társasháznak, ha adókötelezettsége keletkezik (pl: a közös tulajdont hasznosítja, *munkabért, megbízási díjat, közös képviselő részére tiszteletdíjat fizet* stb.), az adókötelezettség keletkezésétől számított 15 napon belül be kell jelentkeznie az adóhatósághoz.

A társasházközösség tevékenységétől függően alanya lehet a személyi jövedelemadónak, az általános forgalmi adónak<sup>1</sup>. Kötelezettséget állapíthat meg rá nézve foglalkoztatáshoz kapcsolódóan a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény és a szociális hozzájárulási adóval összefüggésben az egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CLVI. törvény vonatkozó rendelkezései.

## Szja alanyiság

A társasház az Szja tv. speciális alanya. Az Szja tv. 75.§ (2)-(8) bekezdése szerint terheli adókötelezettség a társasház és a társasüdült tulajdonostársainak közösségét az általuk közös név alatt megszerzett jövedelem után. Az adókötelezettséget abban az esetben is e rendelkezés szerint kell teljesíteni, ha a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek. A társasházra irányadó szabályok alkalmazandóak a társasüdült szja kötelezettségére is.

1) 2007. évi CXXVII. törvény

A társasház **adóalapba beszámító** bevételéből a jövedelmet és az adót úgy kell megállapítani és megfizetni, mintha azt magánszemély szerezte volna meg, azzal, hogy magánszemélynek a társasházat kell tekinteni. A fennmaradó összegből a magánszemély tulajdonostársak között felosztott jövedelmet további adókötelezettség nem terheli.

A társasház által az adóévben megszerzett összes bevételből (ideértve a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevételt is) le kell vonni

- a tulajdonostársak közös költsége,
- felújításra történt adóévi befizetéseit,
- a társasház által közvetített szolgáltatás tovább számolt ellenértékét, valamint
- azokat az összegeket, amelyeket az Szja tv. szerint a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni.

A jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni a jogszabály alapján, nyilvánosan meghirdetett pályázat útján költségvetési, önkormányzati forrásból társasház részére az adott jogszabályban meghatározott felújításra, korszerűsítésre juttatott támogatást. [Szja tv. 7. § (1) bekezdésének *na*) pontja]

Az önkormányzat által kamatmentesen nyújtott kölcsön támogatásnak minősül. Ha tehát a kölcsön nyújtása és felhasználása egyébként megfelel a hivatkozott rendelkezésben foglaltaknak, akkor az önkormányzatnak kamatkülönbözet miatt nem keletkezik adókötelezettsége.

A fennmaradó bevételt teljes egészében jövedelemnek kell tekinteni.

A felújítási költségek elszámolásával kapcsolatban figyelembe kell venni, hogy a Társasház tv. mit tekint felújításnak, korszerűsítésnek.

**Felújítás:** az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet: *teljes vagy részleges felújítás*.

**Korszerűsítés:** meglévő épület, épületrész, épületberendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (nap-

energia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő- és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyágát szolgáló épületszerkezeten végzett építési-szerelési munkát is.

## **Jövedelmek**

Külön adózó jövedelem az ingó, ingatlan dolog átruházásából származó jövedelem, valamint a kamatból, osztalékból, árfolyamnyereségből, kamatkedvezményből, nyerevényből, tőkepiaci ügyletből származó jövedelem. Ezen jogcímenen szerzett jövedelmet is úgy kell tekinteni, mintha azt magánszemély szerezte volna.

## **Tőkejövedelmek**

Az Szja tv. 67/B. §-a alapján tartós befektetésből származó jövedelem megszerzésére magánszemélyek jogosultak, a 75. § (2) bekezdése pedig a társasházat magánszemélynek tekinti. Ennek megfelelően a társasház is köthet tartós befektetési szerződést, a társasházaknak is lehet tartós befektetésből származó jövedelme, amely után úgy adózik, mint egy magánszemély.

A bankszámlát vezető társasházak az adóév során nagy valószínűséggel kamatjövedelmet szereznek. Kamatjövedelem esetén a társasháznak nem merül fel bevallási kötelezettsége, mert az Szja tv. 65. § (2) bekezdésének a) pontja szerint a kamatjövedelem után az adót – amennyiben a kamatjövedelem kifizetőtől, (hitelintézettől, befektetési szolgáltatótól) származik – a megszerzés időpontjára a kifizető állapítja meg, vonja le, fizeti meg és vallja be.

## **A közös tulajdonban álló ingó vagyontárgy értékesítése**

Ingó vagyontárgy értékesítéséből is származhat bevétele a társasháznak. Az ingó dolog értékesítéséből származó jövedelem adózására vonatkozó szabályok eltérhetnek attól függően, hogy mit adnak el.

Nem kell a jövedelmet megállapítani az ingó vagyontárgyak átruházására tekintettel megszerzett bevételből, ha a bevétel az adóév elejétől összesítve nem haladja meg a 600 ezer forintot. Az Szja tv. lehetővé teszi, hogy az értékesítő költségeket vegyen figyelembe. 600 ezer forint feletti bevétel esetén a bevételből le kell vonni az átruházót terhelő következő igazolt költségeket:

- a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat;
- az értéknövelő beruházásokat;
- az átruházással kapcsolatos kiadásokat.

Megszerzésre fordított összeg a vásárlásról szóló szerződés, számla, nyugta, elismervény stb. szerinti érték. Ha a megszerzésre fordított összeg nem állapítható meg, akkor a bevétel 25 százaléka számít jövedelemnek.

Pl. ha a társasház kertjének felújítása során az öreg fákat kivágják és azokat tűzifaként értékesítik.

Az ingóságok értékesítéséből származó jövedelem 200 ezer forintos összeghatárig mentesül az adó alól. Ha a jövedelem összege nem haladja meg a 200 ezer forintot akkor az ingóértékesítésből származó jövedelmet be sem kell vallani. Ha az éves jövedelem összege a 200 ezer forintot meghaladja, akkor a teljes jövedelmet fel kell tüntetni a bevallásban, de csak 200 ezer forintot meghaladó összegű jövedelem után kell az adófizetési kötelezettséget teljesíteni.

A használt fém kerítésoszlopok, és fém kertkapu értékesítése során az Szja tv. 58.§ (10) bekezdésében foglaltak szerint kell a jövedelmet megállapítani. Ha a társasház kifizetőnek adja el a fémhulladékot<sup>2</sup>, a bevételből 25 százaléka számít jövedelemnek. Az adót a kifizetéskor a kifizető állapítja meg és vonja le, továbbá a kifizetésekkel, juttatásokkal összefüggő adó bevallására, befizetésére is a kifizető köteles. E jövedelemmel összefüggésben a kifizetőt, illetve a társasházat egyéb, közteherrel összefüggő kötelezettség nem terheli.

### ***A közös tulajdonban álló ingatlanrész átruházása***

Mindennapos eset, hogy a társasház a közös tulajdonban lévő ingatlanrészt pl: a tetőteret, tárolóhelyiséget értékesíti. Ebben az esetben a közös tulajdonú ingatlanrész átruházása esetén a társasház magánszemély tulajdonosait (kizárólag őket), az adózás tekintetében választási lehetőség illeti meg. Minden magánszemély tulajdonosra a ráeső jövedelem után egyedileg is eleget tehet szja kötelezettségének. Választható az a megoldás is, hogy a a felmerülő adóbevallási és adófizetési kötelezettséget a társasház teljesíti.

A döntésre a társasház közgyűlése jogosult. Ha a társasházban van olyan tulajdonos, amely gazdasági társaságként működik, az ő adókötelezettségére vonatkozóan nincs választási lehetőség. Gazdasági társaság tulajdonosának vonatkozásában a társasház kötelezett mind a bevallásra, mind az adófizetésre.

Sok esetben az ingatlanrész vásárlója nem pénzben fizet, hanem ellenértéként felújítási munkálatok elvégzését vállalja. Pl: a társasház szigetelését, javítási munkálatok elvégzését, kertrendezést, kerítésépítést vagy lift beépítését.

Ha nem pénzben fizetik a vételárat, akkor a felújítás szokásos piaci értéke lesz az ingatlanrész ellenértéke, azaz a társasház bevétele.

Szokásos piaci érték: az az ellenérték, amelyet független felek összehasonlítható körülmények esetén egymás között érvényesítenek, vagy érvényesítenének. (Szja tv. 3.§ 9. pont )

Amennyiben a közgyűlés úgy dönt, hogy az adómegállapítási, adóbevallási és adófizetési kötelezettséget a **társasház** teljesíti, az átruházásból származó bevétel 25 százalékat kell a társasház jövedelmeként figyelembe venni, mely után a társasháznak 15 százalék személyi jövedelemadót kell fizetnie. Ebben az esetben a társasház a jövedelem összegét az eltelt időre tekintettel nem csökkentheti.

Az adózás után fennmaradó összegből a magánszemély tulajdonosok között felosztott jövedelmet további adókötelezettség nem terheli.

Abban az esetben, ha a tulajdonosok úgy döntenek, hogy saját maguk, azaz a **magánszemély tulajdonosok** egyénileg tesznek eleget adókötelezettségüknek a tulajdoni hányaduk arányában megállapított bevétellel összefüggésben, az Szja tv. ingatlanértékesítésre vonatkozó szabályait kell alapul venni.

Az ingatlan átruházásából származó bevételből le kell vonni az átruházó magánszemélyt terhelő igazolt költségeket:

- a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat;
- az értéknövelő beruházásokat;
- a szerzési időponthoz tartozó bevételrész arányában az átruházással kapcsolatos kiadásokat, ideértve az adott ingatlanl kapcsolatosan az állammal szemben vállalt kötelezettség alapján igazoltan megfizetett összeget is.

<sup>2</sup>) fémkereskedelmi engedélyköteles anyag

Nem számolhatóak el azok a költségek, amelyeket valamely tevékenységből származó bevétellel szemben költségként már elszámoltak.

Az ingatlan (nem lakáscélú ingatlan) átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az Szja tv. 62.§ (1)-(2) bekezdésének rendelkezései szerint kiszámított összeg. Ezt követően a jövedelmet úgy kell megállapítani, hogy a számított összeget csökkenteni kell, ha az átruházás - a megszerzés évét követő évet első évnek tekintve -

- a hatodik évben történik, a számított összeg 10 százalékkal,
- a hetedik évben történik, a számított összeg 20 százalékkal,
- a nyolcadik évben történik, a számított összeg 30 százalékkal,
- a kilencedik évben történik, a számított összeg 40 százalékkal,
- a tizedik évben történik, a számított összeg 50 százalékkal,
- a tizenegyedik évben történik, a számított összeg 60 százalékkal,
- a tizenkettedik évben történik, a számított összeg 70 százalékkal,
- a tizenharmadik évben történik, a számított összeg 80 százalékkal,
- a tizennegyedik évben történik, a számított összeg 90 százalékkal,
- a tizenötödik évben vagy később történik, a számított összeg 100 százalékkal.

Abban az esetben, ha a társasházközösség a tetőteret értékesíti, ahol a vásárló újabb lakásokat alakít ki, akkor a magánszemélyek egyedi adóbevallása esetében a tetőtér albetétesítésétől függetlenül az előzőekben ismertetett csökkentő értékeket kell alkalmazni, mivel a tetőtér nem minősül lakóháznak vagy lakásnak. Az szja-törvény 62.§ (6) bekezdésében meghatározott kedvezőbb szabály csak lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott építmény esetében alkalmazható. A bevétel csökkentése érdekében figyelembe vehető időszak a tulajdonszerzés évével indul, azaz a megszerzés évét kell első évnek tekinteni.

A közös tulajdonban lévő közös helyiségek szerzési értéke általában nem állapítható meg, ebben az esetben a bevétel annak 75 százalékkal csökkenthető. E szabály al-

kalmazása esetén más kiadás költségként nem vonható le a bevételből.

Az ilyen jellegű értékesítésben érintett magánszemélyeknek, akik a társasházi döntés alapján saját maguk kötelesek az szja bevallásra, a 2015-ben történt értékesítés után 2015. május 20-ig kell benyújtaniuk a 1553. számú bevallást és az adófizetési kötelezettséget is eddig az időpontig kell teljesíteni feltéve, hogy rájuk nem a 2015. február 25-ei határidő vonatkozott.

### ***Ingatlan bérbeadásból származó jövedelem***

Az olyan adóköteles bevétel után, amely nem a kifizetőtől (pl: magánszemélytől, külfölditől) származik, az adót a társasháznak kell megállapítania, pl. abban az esetben, amikor a társasház magánszemélynek adja bérbe valamely közös tulajdonban álló helyiséget.

Ugyancsak bérbeadásnak tekintendő az az eset is, ha a társasház közgyűlése úgy határoz, hogy az egyik közös tulajdonban lévő tároló helyiséget valamely lakástulajdonos kizárólagos használatába adja. Az ellenértékként fizetett összeget bérleti jogviszonyból származó jövedelemnek kell tekinteni, abban az esetben is, ha azt esetleg más jogcímen pl: több-lethasználati díjként fizeti meg a helyiség használója. A társasház esetében a bérleti díj része lesz az Sza tv. 75.§ (5) bekezdése alapján megállapított jövedelemnek.

A bérleti díj után fizetendő adót a társasháznak az adó megállapítását követően negyedévenként az adózás rendjéről szóló törvénynek az adóelőleg-fizetésre vonatkozó rendelkezései szerint a negyedévet követő hónap 12-éig kell megfizetnie. A társasháznak azt az adóelőleget, amelynek megfizetésére a negyedévben maga köteles az Sza tv. 46. §-a (10) bekezdésének a magánszemélyre vonatkozó rendelkezése szerint kell bevallania – szja bevallásában – negyedéves bontásban, a negyedév utolsó hónapjának kötelezettségeként.

Amennyiben a bevétel a kifizetőtől származik, pl: a társasház egy egyéni vállalkozónak adja bérbe a tárolóhelyiséget, akkor a társasháznak fizetett adóköteles összegből a 15 százalékos adót a kifizetőnek kell megállapítania, levonnia és befizetnie, valamint arról a társasház részére igazolást kell kiállítania.

### ***Bevallás***

A társasház a magánszemélyre vonatkozó rendelkezések szerint teljesíti az Sza tv. 75. §-ában előírt adókötelezettsé-

geit, azzal az eltéréssel, hogy csak azt a bevételét kell bevallania, amelyre vonatkozóan adómegállapításra kötelezett.

A társasháznak a 2015. évben szerzett bevételeit a 1541. számú „Bevallás a társasházak részére a 2015. évi személyi jövedelem-adóról” elnevezésű bevallásban kell bevallania.

A bevallást, igazodva a természetes személyek bevallásának benyújtási határidejéhez:

- általános forgalmi adó fizetésére kötelezett társasházak: **február 25-ig**
- egyéb esetekben **május 20-ig kell benyújtania.**

A nyomtatvány hasonlóan a többi bevalláshoz letölthető a

NAV honlapjáról és elektronikus úton az ügyfélkapun keresztül is beküldhető, az arra jogosult által.

[http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto\\_programok/nyomtatvanykitolto\\_programok\\_nav/bevallasok/1541.html](http://nav.gov.hu/nav/letoltesek/nyomtatvanykitolto_programok/nyomtatvanykitolto_programok_nav/bevallasok/1541.html)

származó jövedelmeit összesítve, egyéb adatként külön sorban kell szerepeltetni.

EGYÉB ADATOK				
			a	b
(B)	16.	A 2015. évben kifizetőktől kapott jövedelem és a levont adó összege		16.
	17.	Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteség		17.

A magánszemélynek történő bérbeadás esetén negyedévenként fizetendő szja előlegeket a 01-es lap következő soraiban kell feltüntetni.

	Adózót terhelő és megfizetett adó	Kötelezettség c	d	e	
8.	Adózót terhelő adó, adóelőleg az I. negyedévben				8.
9.	Adózót terhelő adó, adóelőleg a II. negyedévben				9.
10.	Adózót terhelő adó, adóelőleg a III. negyedévben				10.
11.	Adózót terhelő adó, adóelőleg a IV. negyedévben				11.
12.	Adózó által megfizetett adó, adóelőleg összesen				12.

A 01-01-es lapon pedig az adókiegyenlítés levezetésére is lehetőség van.

A bevallás benyújtására és ellenjegyzésére a társasház képviselője jogosult.

I. AZ ADÓKÖTELEZETTSÉG LEVEZETÉSE						
	Megnevezés a	Bevétel b	Költség c	Jövedelem d	Adó e	
	1. Ingatlan értékesítéséből származó jövedelem és adója					1.
	2. Ingó vagyontárgy értékesítéséből származó jövedelem és adója					2.
	3. Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem és adója					3.
	4. Csereügyletből származó jövedelem és adója (37. és 45. sorok együttes összege)					4.
	5. Egyéb tőkejövedelmek és ezek adója					5.
	6. Ingatlan bérbeadásából származó és más jogcímen kapott jövedelem és ezek adója					6.
(A)	7. A 2015. évi adó összege (1-6. sorok "e" oszlopjának együttes összege)				0	7.

A bevallásban a társasháznak külön adózó jövedelmeit soronként kell feltüntetnie, míg a kifizetőtől

letének ellátására a bíróság és más hatóság, így az adóhatóság előtt is. Ennek megfelelően az adóhatósági eljárás

## Képviselőt

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. tv. (Art.) 7. § (2) bekezdése alapján jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezetet az adóhatóság előtt a rá vonatkozó szabályok szerint képviseleti joggal rendelkező személy képviselheti.

A Társasház tv. 50. §-a alapján a közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult a közösség képviselő

során keletkezett iratokat a közös képviselő részére kell kézbesíteni.

Ennek megfelelően a bejelentkezési nyomtatványon a képviselő neve rovatba a természetes személy közös képviselő – intézőbizottság elnöke – nevét, amennyiben jogi személy vagy egyéb szervezet látja el a társasház közös képviselőt, a jogi személy vagy egyéb szervezet nevét, a képviselő címe rovatba a természetes személy képviselő lakcímét, nem természetes személy képviselő esetén a jogi személy vagy egyéb szervezet székhelyét kell feltüntetni.

## **Kifizetői feladatok**

A társasház a kifizetéseit illetően kifizetőnek minősül, és e minőségére tekintettel is teljesíti adókötelezettségeit.

Kifizetői feladatai abban az esetben merülhetnek fel egy társasháznak, ha

- munkavállalót alkalmaz (könyvelő, takarító munkaszerződés alapján dolgozik),
- választott tisztségviselőnek (közös képviselőnek, intézőbizottság tagjainak, számvizsgáló bizottság tagjainak) fizet díjazást,
- megbízási jogviszony keretében teljesít kifizetést.

A választott tisztségviselő tevékenysége az Sza tv. 24. § (1) bekezdése alapján nem önálló tevékenységnek minősül, és az ebből származó bevétel összevonás alá eső jövedelemnek tekintendő.

A megbízási díj önálló tevékenységből származó jövedelem. Ilyen jövedelmet szerez pl: a társasház által megbízott könyvelő. Az önálló tevékenységgel kapcsolatban a megbízást végző nyilatkozik a költségelszámolásról, hogy a 10 százalékos költséghányadot, vagy a tételes költségelszámolást választja. A társasháznak ezen nyilatkozat figyelembevételével kell az adóalapot és az adóelőleget megállapítani, levonni, megfizetni, valamint a kifizetés időszakára vonatkozóan a '08-as bevallást benyújtani.

A 1608-as számú Havi bevallás a kifizetésekkel, juttatásokkal összefüggő adóról, járulékokról és egyéb adatokról valamint a szakképzési hozzájárulásról" elnevezésű bevallást a kifizetést követő hónap 12-éig kell a kifizetőnek benyújtani. A '08-as bevalláshoz kapcsolódó adófizetési kötelezettséget a bevallással egyidejűleg a juttatás hónapját követő hónap 12-éig kell teljesíteni.

Az adott jogviszonytól függően a társasháznak szociális hozzájárulási adó, járulék és egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettsége is felmerülhet, amelyről szintén a '08-as bevallásban kell adatot szolgáltatni.

A bevallásban bevallott adó megfizetésére esedékeskor az köteles, akit arra jogszabály kötelez. A levont adót, adóelőleget annak kell megfizetnie, aki azt levonta. A beszedett adót az adóbeszedésre kötelezett fizeti meg.

Ha a társasház, mint adófizetésre kötelezett adózó az esedékes adót nem fizette meg és azt tőle nem lehet behajtani, az adótartozás megfizetésére határozattal a mögöttes felelősök, a tulajdonostársak kötelezhetőek.

## **Nyilvántartások vezetése**

A jövedelem meghatározásának kiinduló alapja a számviteli szabályok alapján elszámolt bevétel.

A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 224/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet 17.§ (2) bekezdése szerint: „A társasháznak a bevételeit legalább közös költség bevétele, bérleti díjból származó bevétel, támogatás és egyéb bevétel csoportosításban, illetve a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvényben foglaltaknak megfelelően kell szerepeltetnie.”

A számviteli (könyvviteli) nyilvántartásokba csak szabályszerűen kiállított bizonylat alapján lehet adatokat bejegyezni. Az a bizonylat szabályszerű, amely az adott gazdasági műveletre (eseményre) vonatkozóan a könyvvel rögzítendő és a más jogszabályban előírt adatokat a valóságnak megfelelően, hiánytalanul tartalmazza, megfelel a bizonylat általános alaki és tartalmi követelményeinek, és amelyet - hiba esetén - előírászerűen javítottak. Számviteli bizonylat minden olyan a gazdálkodó által kiállított, készített, illetve a gazdálkodóval üzleti vagy egyéb kapcsolatban álló természetes személy vagy más gazdálkodó által kiállított, készített okmány (számla, szerződés, megállapodás, kimutatás, hitelintézeti bizonylat, bankkivonat, jogszabályi rendelkezés, egyéb ilyennek minősíthető irat) - függetlenül annak nyomdai vagy egyéb előállítási módjától -, amely a gazdasági esemény számviteli elszámolását (nyilvántartását) támasztja alá.

**DR. SZÉKELY ZSUZSANNA**