

Társasházak adózása 2020

Ebben az információs füzetben a társasházak adózásának következő szabályairól olvashat:

1. [Fogalmi meghatározás](#)
2. [Társasházak adószámigénylése](#)
3. [Szja-, biztosítási és járulékfizetési kötelezettség](#)
 - 3.1. Személyi jövedelemadó
 - 3.2. Biztosítási, járulékfizetési kötelezettség
4. [Szociális hozzájárulási adó](#)
5. [Áfakérdések](#)

1. Fogalmi meghatározás

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: új Ptk.) megalkotásával párhuzamosan szükségessé vált a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Társasház tv.) rendelkezéseinek felülvizsgálata is. Ennek következtében a társasház fogalmát 2014. március 15-ei hatállyal az új Ptk. határozza meg. Ennek megfelelően 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 társasház sajátos jogalanyiságára tekintettel azonban a társasházra vonatkozó részletes szabályokat továbbra is külön törvény¹ állapítja meg.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) külön nevesíti a társasüdült is, amely jogállását tekintve nem lakás céljára szolgáló épületként tartozik a társasház fogalmába. Erre tekintettel a társasházra vonatkozó ismertetés alkalmazható a társasüdültre is.

2. Társasházak adószámigénylése

A társasházközösségnek az Szja tv., az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) egyes rendelkezései, a foglalkoztatásból eredő biztosítási kötelezettséghez kapcsolódóan a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (továbbiakban: Tbj.), továbbá a szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény (továbbiakban: Szochó tv.) alapján keletkezhetnek adó- és járulék-kötelezettségei.

Ha a társasházközösségnek adókötelezettsége keletkezik (a közös tulajdont hasznosítja, munkabért, megbízási díjat, közös képviselő részére tiszteletdíjat fizet stb.), az adókötelezettség

¹ Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény.

keletkezésétől számított 15 napon belül be kell jelentkeznie² a területileg illetékes elsőfokú állami adóhatóságához.

A társasháznak a 20T201 számú nyomtatvány kitöltésével kell adószámot kérnie, melynek pontos elnevezése „Bejelentő és változásbejelentő lap a cégbejegyzésre nem kötelezett jogi személyek, nonprofit szervezetek - a törzskönyvi jogi személyek és a civil szervezetek kivételével -, külföldi vállalkozások, tulajdonostársak közössége, a bizalmi vagyonekezelésbe adott vagyontömeg, valamint csoportos adóalanyiság esetén a csoport részére”. A nyomtatvány elektronikus úton vagy papír alapon juttatható el az adóhatóságához. A papír alapú benyújtásra azonban csak abban az esetben van a társasháznak lehetősége, ha nem kötelezett az Art. 50. §-a szerinti elektronikus bevallásra, sem az Áfa tv. szerinti összesítő nyilatkozat benyújtására, sem pedig az Áfa tv. szerinti összesítő jelentés beadására. A nyomtatvány a NAV internetes honlapjáról (www.nav.gov.hu) letölthető a Nyomtatványkitöltő programok menüpont alatt.

3. Szja-, biztosítási és járulékfizetési kötelezettség

3.1. Személyi jövedelemadó

Az Szja tv. szabályozásának lényege, hogy a társasházak kizárólag az Szja tv. alanyaiként adókötelesek a közös név alatt megszerzett jövedelem után akkor is, ha a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek, de akkor is, ha magánszemély tulajdonos nincs is közöttük.³

Az Szja tv. szerinti adózás kiinduló alapja a számviteli szabályok⁴ alapján elszámolt bevétel.

E bevételek közül az ún. külön adózó jövedelmek körébe tartozóknál a törvényi rendelkezés a társasházat mintegy magánszemélynek tekintve úgy írja elő a jövedelemszámítás, az adómegállapítás és az adófizetés kötelezettségét, mintha a bevétel megszerzője magánszemély lenne.⁵

Kivételt képez a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevétel, amelyet a törvény nevesítetten átsorol a társasház más bevételei közé.⁶

A külön adózó jövedelmek

A külön adózó jövedelmekre vonatkozó szabályok körébe tartozó, a társasházaknál is előforduló bevétel lehet az ingó és ingatlan vagyon átruházásából, a kamatból, az osztalékból, az árfolyamnyereségből, az ellenőrzött tőkepiaci ügyletekből, a kamatkedvezményből származó bevétel.

Ezekre – a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházásából származó bevételt kivéve – a vonatkozó Szja szabályokat kell alkalmazni, vagyis a jövedelmet, az adót úgy kell a kifizetőnek vagy a társasháznak megállapítania és megfizetnie, mintha a jövedelem megszerzője magánszemély lenne.

Ezen jövedelmek után a fizetendő adó mértéke 15 százalék, mely általában a kifizető szintjén rendeződik, ezért az ilyen adózott jövedelmek miatt a társasházat már nem terheli további

² Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 39. § és 1. számú melléklet 17.4. pont.

³ Az Szja tv. 75. § (1) bekezdés.

⁴ A 479/2016. (XII.28.) Korm. rend.

⁵ Az Szja tv. 75. § (2) bekezdés.

⁶ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés.

adókötelezettség. Azt a tulajdonostársak közös döntéssel akár fel is oszthatják, és a törvény rendelkezése szerint ilyenkor a magánszemély tulajdonostársaknak sincs már további adókötelezettsége.⁷

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a társasház magánszemély tulajdonostársait (de csak őket) választási lehetőség illeti meg. Ha a közgyűlés határozata alapján egyénileg kell eleget tenniük adózási kötelezettségüknek,⁸ akkor a magánszemélyek az ingatlanértékesítésre vonatkozó szabályok szerint teljesítik az adókötelezettségüket a tulajdoni hányaduk arányában megillető bevétellel összefüggésben. Az ingatlanértékesítésből származó jövedelem adókötelezettségének fő szabályait a 9. számú információs füzet tartalmazza.

Ha nem így döntenek, akkor – miként a nem magánszemély tulajdonostársak esetében – az átruházásból származó bevétel 25 százalékát kell a társasház jövedelmeként figyelembe venni, mely után a társasháznak 15 százalék személyi jövedelemadót kell fizetnie.⁹ Ez esetben az idő múlására tekintettel érvényesíthető jövedelem-csökkentési lehetőséggel a társasház nem élhet.

A társasház további adókötelezettségének megállapítása

A társasház további adókötelezettségének megállapítása az adóévben könyvelt bevételek alapján történik.

Az előzőekben ismertetett külön adózó jövedelmeket figyelmen kívül hagyva, a többi bevételből – a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származókat is ideértve – le kell vonni a tulajdonostársak által közös költségre, illetőleg felújításra az adóévben befizetett összegeket, továbbá a társasház által közvetített szolgáltatásként továbbszámolt ellenértéket, és minden olyan tételt (pl.: támogatást, hitelt, kártérítést), amelyet az Szja tv. szerint nem kell a jövedelem kiszámításánál figyelembe venni. Ingatlan bérbeadása esetén nem minősül bevételnek az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott és az ilyen más személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbevevőre áthárított díja (ilyennek tekintendő például a közüzemi szolgáltatások díja).¹⁰

A levonások után fennmaradó bevétel teljes egészében jövedelemnek számít¹¹, amely után az adó mértéke 15 százalék.

Ha a társasház adózott jövedelme felosztásra kerül - akár részben is - akkor a kifizetett teljes összeg után a magánszemély tulajdonosokat további adókötelezettség ekkor sem terheli.

Amennyiben a bevétel kifizetőtől származik, akkor a társasháznak fizetett adóköteles összegből a 15 százalék adót a kifizetőnek kell megállapítania, levonnia és befizetnie, valamint arról a társasház részére igazolást kell kiállítania.

A nem kifizetőtől (pl.: magánszemélytől, külfölditől) származó adóköteles bevételből a 15 százalék adót a társasháznak kell megállapítania, megfizetnie negyedévenként, a negyedévet követő hónap 12-éig az Szja tv. 46. § (9) bekezdése alapján, továbbá az Szja tv. 46. § (10) bekezdése szerint köteles azt negyedévenkénti bontásban az éves bevallásban bevallani. Ilyen esetben a társasháznak a magánszemélyre vonatkozó rendelkezések szerint kell eleget tennie az

⁷ Az Szja tv. 75. § (2) bekezdés.

⁸ Az Szja tv. 75. § (4) bekezdés.

⁹ Az Szja tv. 75. § (3) bekezdés.

¹⁰ Az Szja tv. 17. § (3a) bekezdés.

¹¹ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés.

előírt adókötelezettségének, de csak azokat a bevételeit kell bevallania, amelyekre vonatkozóan az adó megállapítására kötelezett.¹²

3.2. Biztosítási, járulékfizetési kötelezettség

A társasháznak attól függően, hogy milyen jogviszonyban foglalkoztat egy magánszemélyt (jellemzően: munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony, választott tisztségviselő), a járulékokra vonatkozó rendelkezéseket is alkalmaznia kell.

Biztosítási kötelezettség

Biztosított:¹³

- a munkaviszonyban álló magánszemély, kivéve az Mt. szerinti munkaviszonyban álló saját jogú nyugdíjas,
- a díjazás ellenében munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében (megbízási szerződés alapján, egyéni vállalkozónak nem minősülő vállalkozói jogviszonyban) személyesen munkát végző személy, ha az e tevékenységéből származó, tárgyhavi járulékalapot képező jövedelme eléri a minimálbér 30 százalékát, illetőleg naptári napokra annak 30-ad részét,
- a társasház közösség választott tisztségviselője, ha az e tevékenységéből származó, tárgyhavi járulékalapot képező jövedelme eléri a minimálbér 30 százalékát, illetőleg naptári napokra annak 30-ad részét.

A biztosítási kötelezettség fennállásakor az alábbiak szerint alakul a járulékfizetési kötelezettség.

Járulékfizetési kötelezettség¹⁴

A biztosított

- 10 százalék nyugdíjjárulékot, valamint
- 8,5 százalék egészségbiztosítási- és munkaerő-piaci járulékot fizet, melyből a természetbeni egészségbiztosítási járulék mértéke 4 százalék, a pénzbeli egészségbiztosítási járulék mértéke 3 százalék, a munkaerő-piaci járulék mértéke 1,5 százalék.

A járulékokat a társasház vonja le, fizeti meg, és vall be a NAV-hoz.

A járulékfizetési kötelezettség alapja többek között az Szja tv. szerinti összevont adóalapba tartozó önálló és nem önálló tevékenységből származó bevételből az adóelőleg-alap számításnál figyelembe vett jövedelem.

2019. január 1-jétől az Mt.¹⁵ szerinti munkaviszonyban foglalkoztatott saját jogú nyugdíjas személy nem biztosított, ezért a részére kifizetett személyi jövedelemadó-előleget képező jövedelem után nem kell járulékot fizetni.

Nem fizet 1,5 százalékos mértékű munkaerő-piaci járulékot

¹² Az Szja tv. 75 § (7) bekezdés.

¹³ Tbj. 5. § (1)-(2) bekezdés.

¹⁴ Tbj. 4. § k) pont, 24. §, 25/A. §, 31. §-ai.

¹⁵ A munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.).

- a díjazás ellenében munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony keretében munkát végző személy, a választott tisztségviselő,

- az a foglalkoztatott, aki saját jogú nyugdíjas vagy a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló jogszabályban¹⁶ meghatározott reá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte.

A saját jogú nyugdíjban részesülő foglalkoztatott nem fizet pénzbeli egészségbiztosítási járulékot sem. Ha a nyugdíj folyósítása szünetel, a saját jogú nyugdíjas foglalkoztatott pénzbeli egészségbiztosítási járulékot is köteles fizetni. (Tbj. 25. §)

Több biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony egyidejű fennállása esetén a járulékalap után mindegyik jogviszonyban meg kell fizetni a nyugdíjjárulékot és az egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulékot (kivéve az előző pontban ismertetetteket), figyelemmel a Tbj. 31. § (4)-(6) bekezdéseiben foglaltakra is.

A megállapított tárgyhavi járulékokat a tárgyhónapot követő hónap 12-éig kell bevallani a 2008-as jelű nyomtatványon és eddig a határidőig kell megfizetni.

4. Szociális hozzájárulási adó

A társasháznak szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettsége áll fenn a természetes személynek juttatott, kifizetett az Szja tv. szerinti összevont adóalapba tartozó adó (adóelőleg) alap számításnál figyelembe vett jövedelem után.

Ha a társasház az Mt. szerinti munkaviszonyban foglalkoztatott saját jogú nyugdíjas munkavállalójának juttat összevont adóalapba tartozó jövedelmet, akkor az említett munkavállalójával összefüggésben nem keletkezik szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettsége.

2019. július 1-jétől az adó mértéke az adóalap 17,5 százaléka.¹⁷

A fizetendő adó az adóalap után a kifizetéskor érvényes adómértékkel számított adó (számított adó), csökkentve az adó fizetésére kötelezettet a Szocho tv. rendelkezése alapján megillető adókedvezmények összegével.

(A szociális hozzájárulási adófizetés részletes szabályait a 49. számú információs füzet tartalmazza.)

5. Áfakérdések

Áfaalanyiság

A társasház kizárólag tulajdonostársak közösségeként válhat áfaalannyá. Egy adott társasháznak abban az esetben keletkezik áfaalanyisága, ha a társasház, mint a tulajdonostársak közössége az Áfa tv. szerinti gazdasági tevékenységet végez, és e gazdasági tevékenység közvetlenül a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra irányul.

¹⁶ 1997. évi LXXXI. törvény.

¹⁷ A 17,5 százalékos adómérték első alkalommal a 2019 július hónapra vonatkozóan bevallott jövedelmekre alkalmazható [Szocho tv. 2. § (4) bekezdés].

A társasház áfaalanyisága az Áfa tv. 5. § (2) bekezdése alapján, a közös tulajdonban lévő ingatlanra irányuló gazdasági tevékenység végzése miatt jön létre. Nem áll fenn a társasháznak, mint tulajdonostársak közösségének az áfaalanyisága, ha közvetlenül a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra irányuló gazdasági tevékenysége nincs.

Az áfaalanyisághoz fűződő kötelezettségeket és jogokat a tulajdonostársak közössége az általa kijelölt képviselő útján gyakorolja, a képviselő a társasház nevében teljesíti a tulajdonostársak közösségének áfakötelezettségét. Kijelölés hiányában képviselőnek a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, egyenlő tulajdoni hányad esetén pedig az adóhatóság által kijelölt személy tekintendő.¹⁸

A tulajdonostársak közössége és a közösség egyes tagjai között nem történik adóköteles szolgáltatásnyújtás a közös tulajdon fenntartása során közösen igénybevett víz-, villany-, szemétszállítás stb. szolgáltatások ellenértékének a tulajdonostársak közötti megosztása miatt még akkor sem, ha egyéb tevékenységére tekintettel a társasház áfaalannyá válik. Ebből következően a társasház, mint a tulajdonostársak közössége számlát nem bocsáthat ki a tagjai felé, mivel a közösen igénybevett, hasznosított szolgáltatást nem nyújthatja tovább a tagoknak, hiszen a tagok alkotják magát a tulajdonközösséget is.

A tulajdonostársak közössége jellemzően akkor valósít meg az Áfa tv. hatálya alá tartozó ügyleteket, ha

- a közös tulajdont, vagy annak egy részét bérbe adja valamely közösségen kívüli személynek, szervezetnek (illetve a közösség valamelyik tagjának), vagy
- közösségen kívüli személy, szervezet felé közüzemi szolgáltatást végez (közvetít), vagy
- a közös tulajdon üzletszerű (vagy rendszeres) értékesítését végzi, tehát nem „önmagának”, hanem „kifelé” értékesít. (A kifelé értékesítés körébe tartozik az is, ha például valamelyik tag veszi meg, vagy veszi bérbe a tulajdonostársak közösségének a tulajdonában lévő gondnoki lakást.)

Amennyiben a társasház például a közös tulajdonban és közös használatban álló ingatlan ellenérték fejében történő tartós, rendszeres vagy üzletszerű bérbeadása miatt áfa alannyá válik, úgy az eseti jellegű ügyleteit is áfa alanyi minőségben eljárva köteles teljesíteni.

Áfamentesség

A társasház által áfaalanyként teljesített

- ingatlan (ingatlanrész) bérbeadására, haszonbérbe adására,
- valamint az ingatlanak
 - az első rendeltetészerű használatbavételére vonatkozó hatósági engedély véglegessé válását, vagy
 - használatba vétel tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételét, vagyaz épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján megvalósuló beépítés esetén a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását követő két év letelte után történő értékesítésére.

irányuló ügyletek a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentesek.¹⁹

¹⁸ Az Áfa tv. 5. § (2) bekezdése.

¹⁹ Az Áfa tv. (1) bekezdés j) pontja és jb) alpontja, valamint l) pontja.

A tulajdonostársak közössége

- az általa teljesített adómentes ingatlan bérbeadásról (haszonbérbeadásról), valamint
- az általa 2020. július 1-jét megelőző Áfa tv. szerinti teljesítési időponttal megvalósított adómentes ingatlan értékesítésről

nem köteles számlát kibocsátani, ha gondoskodik az ügylet teljesítését tanúsító olyan okirat kiállításáról, amely a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezései szerinti számviteli bizonylatnak minősül.²⁰

A 2020. június 30-át követő Áfa tv. szerinti teljesítési időponttal megvalósított adómentes ingatlan értékesítések esetében számlát kell kibocsátani.²¹

A tulajdonostársak közössége a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel áfamentes ingatlan bérbeadásnak, értékesítésnek az adókötelessé tételéről is dönthet.²² A társasháznak is lehetősége van alanyi áfamentesség választására (feltéve, hogy annak az Áfa tv. szerinti feltételei fennállnak).²³

Nincs áfabevallási kötelezettsége – főszabály szerint –

- az olyan társasháznak, amely áfaalanyként kizárólag a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel áfamentes ingatlan bérbeadást, haszonbérbe adást, vagy ingatlan értékesítést végez, valamint
- az olyan társasháznak, amely alanyi áfamentességet választ.²⁴

Nemzeti Adó-és Vámhivatal

²⁰ Az Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pontja.

²¹ Az Áfa tv. 159. § (1) bekezdés.

²² Az Áfa tv. 88. §-a.

²³ Az Áfa tv. XIII. fejezete.

²⁴ Az Áfa tv. 257. § (1)-(2) bekezdése.