

Útmutató a 1241-es számú bevallás kitöltéséhez

Jogszáabályi háttér:

- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.)
- az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.)
- a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.)
- a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Sztv.)
- a társasági adóról és osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (Tao tv.)
- az egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CLVI. törvény
- 224/2000. (XII.19.) Korm. rendelet a számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló-készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól

Általános tudnivalók

Ezen a bevallási nyomtatványon kell a társasház¹, a társasüdüő² (a továbbiakban együtt: társasház) tulajdonközösségének – a nem kizárólag magánszemélyekből állóknak és azoknak is, ahol a tulajdonostársak között egyáltalán nincs magánszemély – bevallást adnia a közös név alatt 2012-ben megszerzett adóköteles jövedelmeiről.

Nem ezen, hanem az Art.³ alapján rendszeresített 1208-as számú bevalláson kellett bevallani azokat az adókat, járulékokat, amelyeket munkáltatói vagy kifizetői minőségében kellett a társasháznak megfizetnie.

A bevallást két példányban kell kitölteni. A bevallás egyik példányát a társasház ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címe szerint illetékes adóhatósághoz kell benyújtani. A társasháznál maradó példányt pedig az elévüősi idő lejártáig (2018. december 31-éig) kell megőrizni⁴.

Az adó megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év elteltével évüő el, amelyben az adóról bevallást, bejelentést kellett volna tenni, illetve bevallás, bejelentés hiányában az adót meg kellett volna fizetni. Az elévüő hat hónappal meghosszabbodik, ha az adóbevallás késedelmes benyújtásakor az adómegállapításhoz való jog elévüőéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

Az adómegállapításhoz való jog abban az esetben megszakad, ha az adózó az önellenőrzésében saját javára módosítja az adókötelezettségét. Ez esetben az elévüőés az önellenőrzés benyújtásának éve utolsó napjától újra kezdődik.

A bevallás az internetről a <http://www.nav.gov.hu> weblapról letöltött nyomtatványon, valamint elektronikus bevallás formájában is benyújtható.

A 1208 számú bevallás benyújtására kötelezett adózó e kötelezettség keletkezése időpontjától jelen bevallást is kizárólag elektronikus úton teljesítheti.

Az adóügyek elektronikus intézésének szabályairól szóló 34/2007. (XII. 29.) PM rendelet 17/A. § (2) bekezdés c) pontja értelmében az adózó jogosult a papír alapon benyújtott bevallása esetén annak a NAV Ügyféltájékoztató és Ügyintéző Rendszer útján történő

¹ Társasházi tv. 1. § (1)-(2) bekezdések

² Szja tv. 75. § (1) bekezdés

³ Art. 31. § (2) bekezdés

⁴ Art. 164.§ (1)-(2) bekezdések

javítására telefonon is, amennyiben az nem igényel személyes jelenléte és rendelkezik a rendszer használatához szükséges ügyfél-azonosító számmal. A NAV Ügyféltájékoztató és Ügyintéző Rendszer a 40/20-21-22-es telefonszámon munkanapokon 8:30-tól 16 óráig, valamint péntekenként 8:30-tól 13:30-ig hívható.

Amennyiben nem rendelkezik ügyfél-azonosító számmal, úgy azt a **TEL** jelű kérelem benyújtásával igényelheti meg.

A bevallás benyújtásának határideje:

- abban az esetben, ha a társasház az általános forgalmi adó fizetésére kötelezett **2013. február 25-e,**
- egyéb esetekben **2013. május 21-e.**

A bevallás – az elévülési időn belül – csak ezen a nyomtatványon pótolható. A bevallás késedelmes benyújtása esetén az adóhatóság mulasztási bírságot állapíthat meg.⁵

A társasház által megállapított személyi jövedelemadót a bevallás benyújtásának határidejéig, a Magyar Államkincstárnál vezetett **10032000-06056353** számú „NAV Személyi jövedelemadó magánszemélyt, őstermelőt, egyéni vállalkozót, kifizetőt terhelő kötelezettség” beszédési számlára kell befizetni.

A bevallásban az adatokat forintban kell feltüntetni. A 1241-es számú bevallásban tévesen bevallott adókötelezettséget az elévülési időn belül lehet javítani (helyesbíteni) és kötelezettség változás esetén az önellenőrzést elvégezni. **Az adózói javítás (helyesbítés) és az önellenőrzés is csak ezen a nyomtatványon végezhető el.**

A bevallás állami adóhatósági javítása, adózói javítása (helyesbítése), önellenőrzése

Állami adóhatósági javítás⁶: Az állami adóhatóság az adóbevallás helyességét megvizsgálja, a számítási hibát és más hasonló elírást kijavítja. Ha a javítás az adófizetési kötelezettség vagy az adó-visszatérítés összegét érinti, az adózót a javítástól számított 30 napon belül értesíti. Amennyiben az adóbevallás az adózó közreműködése nélkül nem javítható ki, vagy az adózó jogszabályban előírt nyilatkozatából olyan adatok hiányoznak, amelyek az állami adóhatóság nyilvántartásában sem szerepelnek, akkor – megfelelő határidő kitűzésével – az állami adóhatóság 15 napon belül az adózót javításra (hiánypótlásra) szólítja fel.

A bevallását elektronikusan benyújtó adózónak – azon túl, hogy a bevallás javítását a NAV illetékes igazgatóságánál személyesen, vagy írásban kezdeményezi – lehetősége van arra, hogy a hibák kijavítását követően a bevallást újból benyújtsa. Ebben az esetben a főlap (B) blokkjában az állami adóhatóság által hibásnak minősített – javítani kívánt – bevallás vonalkódja kódkockába be kell írnia az eredeti bevallás 10 jegyű vonalkódját, mely a javításra való felhívást tartalmazó levélben megtalálható.

Adózói javítás (helyesbítés)⁷: A NAV által elfogadott bevallás feldolgozása után, az adatok tekintetében ugyanarra az időszakra csak adózói javításként (helyesbítésként) nyújtható be ismételten a bevallás, feltéve, hogy a helyesbítés nem eredményez adóalap, illetőleg adókötelezettség változást. Adózói javításról (helyesbítésről) akkor van szó, amikor az adózó utóbb észlelte, hogy az állami adóhatóság által elfogadott bevallás valamely adat tekintetében téves, vagy valamely adat az elfogadott bevallásból kimaradt, azaz a bevallás nem teljes körű, vagy a vonatkozó bevallás időszaka helytelen volt. **Adózói javítás (helyesbítés) esetén a**

⁵ Art. 172. § (1) bekezdés b) pont

⁶ Art. 34. § (1) és (6) bekezdés

⁷ Art. 34. § (7) bekezdés

helyesbített, „új” adatokkal valamennyi – a helyesbített bevalláson szerepeltetett – adatot ki kell tölteni. Amennyiben az adózói javítással (helyesbítéssel) érintett bevalláson olyan adat szerepel, amelyet az adózói javítás (helyesbítés) nem érint, úgy az adózói javítással (helyesbítéssel) érintett bevalláson közölt adatot meg kell ismételni!

Fontos! Amennyiben az adózói javítás (helyesbítés) kötelezettség változást eredményezne, azaz az adóalap, az adó összege változna az adózói javítással, úgy a 1241-es bevallás tekintetében önellenőrzést kell végezni. Ebben az esetben az önellenőrzést jelölje a főlap (C) blokkjában, az erre szolgáló helyen.

Önellenőrzés⁸: A NAV által elfogadott bevallás feldolgozása után, ugyanarra az időszakra, **adóalap, illetőleg adó módosítására** – elévülési időn belül – **kizárólag önellenőrzés** keretében van lehetőség.

Egy önellenőrzéssel csak egy bevallási időszakra vonatkozó adatok módosíthatók. Az állami adóhatósági ellenőrzés megkezdését követően a vizsgálat alá vont adó a vizsgált időszak tekintetében önellenőrzéssel nem módosítható. Az állami adóhatóság által utólag megállapított adót, költségvetési támogatást az adózó nem helyesbítheti. A vizsgálat alá vont adót, költségvetési támogatást és időszakot érintő helyesbítés abban az esetben minősül az ellenőrzés megkezdését megelőzően elvégzett önellenőrzésnek, ha az adózó az önellenőrzésről szóló bevallást legkésőbb a megbízólevél kézbesítésének – kézbesítés hiányában átadásának – napját megelőző napon az állami adóhatósághoz benyújtotta (postára adta).

Az adózó önellenőrzését a helyesbített adóalapot, adót és költségvetési támogatást tartalmazó, az erre a célra rendszeresített nyomtatvány (önellenőrzési lap) benyújtásával teljesíti. Az önellenőrzés benyújtása nem lehet korábbi, mint a bevallás benyújtásának (2013. február 25. vagy 2013. május 21.) esedékessége. Amennyiben az önellenőrzéssel történő módosítással az adózónak pénzügyileg rendezendő adókötelezettsége keletkezik, akkor az adót és az esetlegesen felszámított önellenőrzési pótlékot az önellenőrzési bevallás benyújtásáig kell – késedelmi pótlék felszámítása nélkül eddig lehet – megfizetni. Kötelezettség csökkenése esetén az adó visszaigénylésének lehetősége ugyanezen időponttól nyílik meg. A visszaigényléshez a 17-es számú, Átvezetési és kiutalási kérelem a folyószámlán mutatkozó túlfizetéshez elnevezésű nyomtatványt kell benyújtani.

Önellenőrzéskor a módosított, „új” adatokkal valamennyi – az önellenőrzéssel érintett bevalláson szerepeltetett – adatot ki kell tölteni. Amennyiben az önellenőrzéssel érintett bevalláson olyan adat szerepelt, amelyet az önellenőrzés nem érint, úgy az önellenőrzéssel érintett bevalláson azt az adatot – változatlanul – meg kell ismételni.

Új szabály! Az állami adóhatóság a vállalkozói tevékenységet nem folytató adózót önellenőrzés elvégzésére hívhatja fel abban az esetben, ha a bevallás adatai és az adóhatóság rendelkezésére álló adatai között eltérést tapasztal, és ez a különbség az adózó terhére mutatkozik.

Az önellenőrzésre való felkérésnek az adózó nem köteles eleget tenni, az önellenőrzés elmulasztása miatt az állami adóhatóság mulasztási bírságot nem szabhat ki.

Az önellenőrzést az önellenőrizni kívánt időszakban hatályos jogszabályok figyelembe vételével végezze el.

⁸ Art. 49-51. §

Az adózó javára mutakozó kötelezettség-változás esetén önellenőrzési pótlékat sem felszámítani, sem megfizetni nem kell.⁹

Az adózó terhére mutakozó módosítás esetén az **önellenőrzési pótlék**¹⁰ alapja a 1241-01-es lap (C) blokk 20. sorában feltüntetett összeg. Az önellenőrzési pótlékat a késedelmi pótlék 50%-ának, ugyanazon bevallásnak ismételt önellenőrzése esetén 75%-ának megfelelő mértékben kell felszámítani a bevallás benyújtására előírt határidő leteltét követő első naptól az önellenőrzés benyújtásának napjáig. (A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A százalékos mértéket 3 tizedes jegy pontossággal kell meghatározni és a harmadik tizedes jegy után következő számokat el kell hagyni.) Ha az önellenőrzés pótlólagos adófizetési kötelezettséget nem eredményezett – mert az adózó az adóját az eredeti esedékességkor vagy korábbi önellenőrzése során hiánytalanul megfizette – a fizetendő pótlék összegét az általános szabályok szerinti mértékkel kell meghatározni, de az 1000 forintot meghaladó összeget nem kell bevallani és megfizetni. Ha az önellenőrzés pótlólagos adófizetési kötelezettséget azért nem eredményez, mert az adózó a bevallani és megfizetni elmulasztott adót a későbbi bevallásában hiánytalanul bevallotta és megfizette, vagy a bevallani és megfizetni elmulasztott adó a következő elszámolási időszakban levonható adónak minősült volna, az önellenőrzési pótlék összege nem haladhatja meg a két bevallás közötti időre felszámítható késedelmi pótlék összegét.

Az önellenőrzési pótlék kiszámításához segítséget nyújt a NAV internetes honlapján (www.nav.gov.hu) a Pótlékszámítás menüpont alatt található **pótlékszámító segédprogram**.

Amennyiben a korábbi önellenőrzése során hibásan számította ki és vallotta be az önellenőrzési pótlék összegét, úgy annak módosítását is ezen a bevalláson teheti meg. Önellenőrzési pótlék önellenőrzése esetén a 1241-01-es lap (C) blokkjának kizárólag az önellenőrzési pótlék sorában lehet adatot szerepeltetni. Ebben az esetben más adat a bevallásban nem módosítható és az előzmény önellenőrzési bevallás teljes adattartalmát a bevallásban fel kell tüntetni.

Az önellenőrzési pótlék összegét a Magyar Államkincstárnál vezetett **10032000-01076301 számú „NAV Adóztatási tevékenységgel összefüggő bírság, mulasztási bírság és önellenőrzéssel kapcsolatos befizetések” bevételi számlára** kell megfizetni.

Az adó megállapítása

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény hatálya alá tartozó társasházak kizárólag az Szja tv. alanyaiként adókötelesek a közös név alatt megszerzett jövedelmük után.

A társasháznak azokról az adóévben megszerzett (a tulajdonosközösség javára befizetett vagy átutalt) jövedelmekről kell bevallást adnia, amelyekre vonatkozóan adó-megállapítási kötelezettsége van.¹¹ Adó-megállapítási kötelezettség akkor keletkezik, ha az adóköteles jövedelem juttatója nem kifizető (például: magánszemély bérlő a közös helyiséget), vagy ha a jövedelem a közös tulajdonú ingatlan vagy ingó vagyontárgy értékesítéséből származik.

Amennyiben az adóhiányt¹² eredményező hibát az adóhatóság tárja fel az ellenőrzése során, akkor az adó és a késedelmi pótlék megfizetése mellett adóbírságot is kell fizetnie a társasháznak. Az adóbírság az adóhiány 50%-a, amely csak kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén mérsékelhető.

⁹ Art. 51. § (2) bekezdés

¹⁰ Art. 168-169. §

¹¹ Szja tv. 75. § (7) bekezdés

¹² Art. 170. § (1) bekezdés

A 1241-es bevallás főlapjának kitöltési útmutatója

Azonosító adatok kitöltése

Az azonosító adatok feltüntetésére a 1241-es bevallás főlapjának (B) blokkja szolgál.

Az elektronikusan benyújtott bevallás javítása esetén (és csak ekkor) az adóhatóság által hibásnak minősített bevallás vonalkódja rovatban a hibás 1241-es bevallásról szóló kiértesítő levélben szereplő bevallás vonalkódját kell megadni. A nem elektronikus bevallást benyújtók ebben a rovatban nem szerepeltethetnek adatot.

Az adózó adószámát minden esetben be kell írni.

Ha a társasház közösségének az alapító okiratában, szervezeti működési szabályzatában nincs más megjelölt neve, akkor az erre szolgáló rovatba a „Társasház” elnevezést írja be. A társasház címét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett (az állami adóhatósághoz bejelentett) címével megegyezően kell feltüntetni. Ha a társasház levelezési címe ettől eltér, akkor azt a „levelezési cím” rovataiban tüntesse fel.

Ügyintézőként annak a személynek a nevét, telefonszámát kell beírni, aki a bevallást összeállította, és aki annak esetleges javításába bevonható.

A bevallás jellege, kitöltött lapok jelölése

A bevallás főlap (C) blokkjában a „Bevallás jellege” kódkockában kell jelölni, hogy a bevallást

- H adózói javításként (helyesbítésként), vagy
- O önellenőrzésként nyújtották be.

Ha ismételt önellenőrzés miatt nyújtja be a bevallását, akkor a bevallás jellege kódkockában „O” betűt (önellenőrzés) kell írni, és ezt a tényt a 1241-01-es lapon az (O) blokkban „X”-szel jelölni kell.

Aláírás, ellenjegyzés¹³

A bevallást – függetlenül a kitöltésben közreműködő ügyintéző személyétől – az arra jogosult személynek (közös képviselőnek, az intézőbizottság elnökének) kell aláírnia.

A bevallás aláírás nélkül nem érvényes!

A társasházat meghatalmazott is képviselheti az állami adóhatóság előtt. Amennyiben tehát nem a rá vonatkozó szabályok szerinti képviseleti joggal rendelkező személy (közös képviselő, intézőbizottság elnöke) nyújtja be a bevallást, e személyek által meghatalmazottként eljárhatnak:

- képviseleti joggal rendelkező személy,
- képviseleti jogosultságát igazoló nagykorú tag vagy alkalmazott,
- ügyvéd,
- ügyvédi iroda,
- európai közösségi jogász,
- adószakértő,

¹³ Art. 7. § (2), (5) bekezdések

- okleveles adószakértő,
- adótanácsadó,
- könyvelő,
- munkaviszonyban álló, illetve megbízás alapján eljáró jogtanácsos,
- számviteli, könyvviteli szolgáltatásra vagy adótanácsadásra jogosult gazdasági társaság, illetve egyéb szervezet alkalmazottja, tagja.

Amennyiben az adózó nem kötelezett az adóbevallását elektronikus úton benyújtani, és a bevallást meghatalmazott írja alá, a meghatalmazást csatolni kell az adóbevalláshoz és ezt a főlap (D) blokkjában a kódkockában X-szel kell jelölni. Ilyen esetekben a meghatalmazás csatolás nélkül az adóbevallás érvénytelen!

A meghatalmazásnak tartalmaznia kell a kiállítás időpontját, valamint a meghatalmazott és a meghatalmazó mindazon adatait, amelyekből a meghatalmazó és a meghatalmazott személye egyértelműen megállapítható, illetve a meghatalmazó és a meghatalmazott aláírását is, továbbá azt, hogy a meghatalmazott milyen ügyben járhat el és milyen eljárási cselekményeket végezhet. Az állami adóhatóságnál rendszeresített állandó meghatalmazás nyomtatvány, valamint az eseti meghatalmazásra ajánlott nyomtatvány minták a NAV honlapjáról letölthetők:

<http://www.nav.gov.hu> -> Letöltések -> Adatlapok, igazolások, meghatalmazás minták útvonalon elérhetők.

Az adózó képviselőtét állandó meghatalmazott is elláthatja. Ha a bevallást az Art. szerinti, az állami adóhatósághoz erre a célra rendszeresített nyomtatványon bejelentett és a vonatkozó bevallás aláírására jogosult állandó meghatalmazott írja alá, úgy a meghatalmazás csatolása nem szükséges, de ezt a tényt a főlap (D) blokkjában a megfelelő kódkockában X-szel kell jelölni.

Az adóbevallást, illetőleg az adóbevallással egyenértékű nyilatkozatot adótanácsadó, adószakértő, okleveles adószakértő ellenjegyezheti.¹⁴ Az ellenjegyzett hibás adóbevallás, illetőleg adóbevallással egyenértékű nyilatkozat esetén a mulasztási bírságot az állami adóhatóság az adótanácsadó, adószakértő, okleveles adószakértő terhére állapítja meg.

A bevallás lapjai

1241	Főlap
1241-01	Az adókötelezettség levezetése, önellenőrzés, az önellenőrzési pótlék összegének megállapítása
1241-01-01	Ellenőrzött tőkepiaci vagy csereügyletből származó jövedelmek és adójuk részletezése
1241-02	Nyilatkozat arról, hogy az önellenőrzés indoka az, hogy az adókötelezettséget megállapító jogszabály alaptörvény-ellenes, vagy az Európai Unió kötelező jogi aktusába ütközik

Általános tájékoztató az adókötelezettség¹⁵ levezetéséhez

¹⁴ Art. 31. § (14) bekezdés

¹⁵ Sza tv. 75. §

A társasházak adókötelezettségét az Szja tv. alapozza meg. A 75. § (1) bekezdés szerint: „A társasház, a társasüdülő tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban együtt: társasház) által a közös név alatt megszerzett jövedelem után – függetlenül attól, hogy a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek – a társasházat a (2)-(8) bekezdések szerint terheli adókötelezettség.” Ha az Art¹⁶-ban meghatározott kifizető juttat adóköteles jövedelmet a társasháznak, akkor **az adót** – a törvényben meghatározott kivételekkel – **a kifizető vonja le és fizeti be**. Erről a társasháznak igazolást ad, az állami adóhatóság részére pedig a rá vonatkozó szabályok szerint bevallást nyújt be. Az ilyen kifizetőtől származó jövedelmeket a bevallás 1241-01-es lap **5-6. sorainak kitöltésekor nem kell figyelembe venni**. Ezeket a jövedelmeket összesítve a bevallás 1241-01-es lap **16. sorában egyéb adatként kell feltüntetni**.

Amennyiben **a kifizető nem vonta le az adót**, akkor azt az alapját képező jövedelemmel együtt a **1241-01-es lap 5-6. soraiban kell feltüntetni**, a 1241-01-es lap 16. sorában a „B” oszlopba pedig nullát kell írni.

Az **Szja tv. szerint külön adózó** és a társasháznál is előforduló **jövedelmek** után a magánszemélyekre vonatkozó szabályok szerint kell az adót megállapítani és megfizetni. Ilyen külön adózó jövedelmek különösen a közös tulajdon tárgyát képező **ingatlan és ingó vagyon értékesítéséből származó jövedelmek és egyes tőkejövedelmek**.

A külön adózó jövedelmek után megállapított személyi jövedelemadót – ha azt nem a kifizető állapította meg – a bevallás benyújtásával egyidejűleg, legkésőbb a bevallás benyújtására előírt határidőig kell a társasháznak befizetnie.

Amennyiben a külön adózó jövedelmeknek a megfizetett (kifizető által levont) adóval csökkentett összegét a társasház felosztja a tulajdonostársak között, akkor a felosztott összeg után a továbbiakban sem a társasháznak, sem a magánszemély tulajdonostársaknak nem kell adót fizetniük. A társasház például a közös tulajdonban álló tároló helyiség értékesítéséből származó, megfizetett adóval csökkentett jövedelmét a tulajdoni hányadok arányában feloszthatja a magánszemély tulajdonostársak között további adófizetési kötelezettség nélkül. A nem magánszemély tulajdonostársak esetében a kiosztott vagyoni érték bevételek számítását azzal, hogy a Tao tv.¹⁷ értelmében az adózás előtti eredményt csökkenti az a bevételként elszámolt összeg, amely után a társasház a Szja tv. szerint az adót megfizette.

Az előzőekben ismertetett általános szabályoktól eltérő az adókötelezettség akkor, ha közös tulajdonban lévő ingatlant (ingatlanrészt) értékesít a társasház, és a közgyűlés határozatot hoz a tulajdoni hányadok szerinti adózásról. Ez utóbbi esetben nem az adóval csökkentett összeg felosztása történik. Ilyen esetben a magánszemély tulajdonosoknak az egyénileg elkészített 1253-as személyi jövedelemadó bevallásukban kell bevallaniuk az Szja tv. ingatlan értékesítésére vonatkozó rendelkezései szerint az ingatlanértékesítésből származó jövedelmüket. A nem magánszemély tulajdonostársakra jutó jövedelemrész után azonban ebben az esetben is a társasháznak kell az adót megállapítania és bevallania.

A tulajdonostársak közös költségre és felújítási célra teljesített adóévi befizetéseinek, illetőleg a társasház által közvetített szolgáltatás továbbszámolt ellenértékén felül befolyt – az előzőekben ismertetett külön adózási szabályok alá nem tartozó – más adóköteles bevétel – a közös tulajdon tárgyát képező **ingatlan bérbeadásából** származó bevételt is ideértve – egésze a társasház jövedelmének számít, amely után 16% adót kell fizetni. Ha ez a jövedelem kifizetőtől származott, akkor az adót a kifizetőnek kellett levonnia. Az ilyen kifizetőtől származó jövedelmeket a 1241-01-es lap 16. sorában csak egyéb adatként kell közölni.

¹⁶ Art. 178. § 18. pont

¹⁷ Tao tv. 7. § (1) bekezdés o) pont

A jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni többek között azokat a bevételeket, amelyek az Szja vagy más törvény szerint adómentesek; a kapott hitelt, kölcsönt; az adott hitel, kölcsön visszafizetését; a pályázat útján felújításra, korszerűsítésre elnyert költségvetési vagy önkormányzati támogatást.

Az ingatlan bérbeadásból származó és más jogcímen keletkezett, nem kifizetőtől kapott jövedelmek után megállapított **adót a jövedelem juttatásának negyedévét követő hónap 12-éig kellett a társasháznak befizetnie**. Az adó késedelmes megfizetése miatt az állami adóhatóság késedelmi pótlékot számít fel, amelynek mértéke naptári naponként a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.¹⁸

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem és adója

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek¹⁹ minősül a befektetési szolgáltatóval a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló törvény szerint meghatározott - csereügyletnek nem minősülő - pénzügyi eszközre, árura kötött ügylet, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény szerinti pénzügyi szolgáltatás keretében, illetve a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló törvény szerinti szolgáltatás keretében devizára/valutára kötött, pénzügyi elszámolással lezáródó azonnali ügylet, ha az megfelel az említett törvények ügyletre vonatkozó rendelkezéseinek, és

a) amely a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) által felügyelt tevékenység tárgyát képezi,

b) amelyet bármely EGT-államban vagy egyébként olyan államban működő pénzpiacra tevékenységet folytató befektetési szolgáltatóval, vagy befektetési szolgáltató közreműködésével kötöttek, amely állammal Magyarországnak van a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye, és

ba) az adott állam hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatósága által felügyelt tevékenység tárgyát képezi, és

bb) ha az adott állam nem EGT-állam, biztosított az említett felügyeleti hatóság és a PSZÁF közötti információcsere, és

bc) amelyre vonatkozóan a magánszemély rendelkezik az adókötelezettség megállapításához szükséges, az adóévben megkötött valamennyi ügylet minden adatát tartalmazó, a befektetési szolgáltató által a nevére kiállított igazolással.

A társasház által az adóévben elért **pénzben elszámolt ügyleti nyereségek együttes összegének** (összes ügyleti nyereség) a társasházat terhelő, az adóévben **pénzben elszámolt ügyleti veszteségek és az ügyletkötésekhez kapcsolódó, a befektetési szolgáltató által felszámított díjak együttes összegét** (összes ügyleti veszteség) **meghaladó része ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemként adóköteles**.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek minősül az összes ügyleti veszteségnek az összes ügyleti nyereséget meghaladó összege.

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem után az adó mértéke 16%.

Lezárult ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek csak azt az ügyletet lehet tekinteni, amely esetében megtörtént a pénzbeli elszámolás. Az ügyletek összevonásakor, azaz a 2008. évtől kezdődően

¹⁸ Art. 165. § (1) – (2) bekezdések

¹⁹ Szja tv. 67/A § (3) bekezdés

a jövedelem számításakor, az összes lezárt ügyleti nyereség és az összes lezárt ügyleti veszteség összevetése alapján kell jövedelmet vagy veszteséget számítani.

A kifizetőnek minősülő befektetési szolgáltató a társasház részére az adóévben megkötött valamennyi ügylete, valamint a megvalósult ügyleteiben megszerzett bevétele minden adatát tartalmazó igazolást állít ki, valamint a megszerzett bevételekről adatot szolgáltat az állami adóhatóság részére.

A befektetési szolgáltatót adó(adóelőleg)-levonási kötelezettség nem terheli. A jövedelmet és az adót a jövedelmet szerző társasház a részére kiállított bizonylatok, valamint a saját nyilvántartásai alapján - az árfolyamnyereségre irányadó szabályokat is értelemszerűen figyelembe véve - állapítja meg, az adóévről benyújtandó bevallásában az előírt határidőig vallja be és fizeti meg.

Ha a társasház az adóévben vagy az adóévet megelőző évben, vagy az adóévet megelőző két évben az ellenőrzött tőkepiaci ügyleteiből származó veszteséget ért el és azt a veszteség keletkezésének évéről szóló adóbevallásában feltünteti, **adókiegyenlítésre jogosult**, amelyet az adóbevallásában megfizetett adóként érvényesíthet.

Az adókiegyenlítés az adóévben vagy az azt megelőző két évben bevallott veszteségnek és a bevalláskor hatályos adókulcsnak a szorzata, csökkentve az adóévet megelőző két év bármelyikéről szóló bevallásban veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítéssel, de legfeljebb az adóévben vagy az azt megelőző két évben bevallott jövedelem adója, csökkentve az adóévet megelőző két év bármelyikéről szóló bevallásban veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítéssel.

Abban az esetben, ha a társasház az ellenőrzött tőkepiaci ügylete során **kereskedelmi árut átruházott**, a megszerzett bevétel adókötelezettségére az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó szabályokat kell alkalmaznia.

Csereügyletből származó jövedelem²⁰

A 2008. év január 1-jétől megszerzett, csereügyletből származó jövedelemre és a jövedelem után keletkezett adókötelezettségre az elkülönülten adózó jövedelmek szabályait kell alkalmazni. (2008-ig összevonás alá eső egyéb jövedelemként volt adóköteles az ilyen jövedelem.)

A csereügylet fogalmát a számvitelről szóló törvény határozza meg.²¹ E törvény szerint: deviza-, tőke- és kamatcsere (swap) ügylet az, amely valamely pénzügyi instrumentum cseréjére vonatkozó olyan összetett megállapodás, amely általában egy azonnali és egy határidős adásvételi ügyletből, illetve több határidős ügyletből tevődik össze, és általában jövőbeni pénzáramlások cseréjét vonja maga után.

Az ügylet lényege az, hogy a társasház **egy kötelezettségéhez** (vagy jogosultságához) **kapcsolódó jövőbeni kiadást** (vagy bevételt), **más jövőbeni kiadásra** (vagy bevételre) **cserél** úgy, hogy ez a csere a résztvevő felek számára **kockázatot** jelent.

A megállapított jövedelem jogcímét és az adófizetési kötelezettség mértékét az előzőektől eltérően, a felek (a bevételt szerző társasház és a vele az ügyletben szerződő személy, valamint az említett személyek és más személy) között egyébként fennálló jogviszony és a szerzés körülményei figyelembevételével kell meghatározni, ha megállapítható, hogy az ügylet célja a társasház olyan jövedelemszerzése, amelyet – **valós kockázat nélkül** – a felek

²⁰ Szja tv. 65/B §

²¹ Sztv 3. § (8) bekezdés 7. pont

által a piaci ár, árfolyam, kamatláb, díj és egyéb tényezők alakulásától eltérő feltételek kikötésével ért el.

Csereügyletből származó jövedelemnek minősül a deviza-, tőke- és kamatcsere (swap) ügylet alapján a társasház által az adóévben megszerzett bevételnek, a kizárólag az adott ügylettel közvetlenül összefüggő, a társasházat az adóévben terhelő igazolt kiadásokat meghaladó része. A csereügyleti jövedelem után az adó mértéke 16%.

Csereügyleti veszteségnek minősül a csereügyleti kiadásnak a csereügyleti bevételt meghaladó összege.

A jövedelmet vagy a veszteséget a kifizető az adóév végén ügyletenként állapítja meg és arról a társasház számára az adóévet követő január 31-éig igazolást ad, valamint az állami adóhatóság részére adatszolgáltatást teljesít.

Kifizető hiányában a csereügyletből származó jövedelmet vagy a veszteséget a társasháznak kell nyilvántartania ügyletenként.

A kifizetőt adó/adóelőleg-levonási kötelezettség nem terheli. A jövedelmet és annak adóját a jövedelmet szerző társasház az adóév végét követően ügyletenként állapítja meg, vallja be és fizeti meg.

Ha a csereügylet időtartama túlnyúlik az adóéven és valamely adóévben a társasház veszteséget ér el, és azt a veszteség évéről szóló adóbevallásában ügyletenként feltünteti, **adókiegyenlítésre** jogosult, amelyet az adóbevallásában megfizetett adóként érvényesíthet.

Az adókiegyenlítést ügyletenként, évente göngyölítve, folyamatosan vezetett elszámolási nyilvántartás alapján kell megállapítani, a következők szerint:

- az ügylet keletkezésének évéhez fel kell tüntetni a jövedelem bevallott adóját (adókiegyenlítési keret) vagy a veszteségnek a hatályos adókulccsal (2012. évben 16%) számított szorzatát (adókiegyenlítésre jogosító összeg);
- minden további évben az adókiegyenlítési keretet növeli az ügylet adott évi jövedelmének bevallott adója, az adókiegyenlítésre jogosító összeget növeli az adott évre bevallott veszteségnek az akkor hatályos adókulccsal számított szorzata. Az adókiegyenlítési keretet és az adókiegyenlítésre jogosító összeget csökkenti az adott évben a veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítés (a göngyölített adókiegyenlítésre jogosító összegnek a göngyölített adókiegyenlítési keretet meghaladó része).

Útmutató a 1241-01-es lap kitöltéséhez

1. sor: Ingatlan értékesítéséből származó jövedelem és adója

Ebben a sorban kell feltüntetni a közös tulajdon tárgyát képező ingatlan átruházásából származó bevételnek azt a részét, amely után az adót a társasháznak kell megállapítania. (Ha a közgyűlés határozatot hozott a tulajdoni hányadok szerinti adózásról, akkor a magánszemély tulajdonosoknak a társasház által kiállított igazolás alapján az egyénileg elkészített 1253-as adóbevallásukban kell bevallaniuk azt a bevételüket, amely őket – a közös tulajdon tárgyát képező ingatlan átruházásáért kapott összegből – a tulajdoni hányaduk alapján illeti meg.)

A társasház esetében az eladásért kapott összeget abban az adóévben kell bevételként figyelembe venni, amelyben a közös tulajdonú ingatlan(rész) átruházásáról szóló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották. Ingatlan átruházásából származó bevétel minden olyan bevétel, melyet a társasház az átruházásra tekintettel megszerez. (Ilyen különösen: az eladási ár, a cserébe kapott javaknak, dolgoknak a jövedelem megszerzése időpontjában

megállapított szokásos piaci értéke, valamint az ingatlan gazdasági társaság, vagy más cég részére nem pénzbeli hozzájárulásként történő szolgáltatása esetén annak a társasági szerződésben, más hasonló okiratban meghatározott értéke.)

Az átruházásból származó bevétel 25 %-át kell a társasház jövedelmeként figyelembe venni, mely után a társasháznak 16 % személyi jövedelemadót kell fizetnie.

A „b” oszlopban kell feltüntetni a bevétel teljes összegét, amennyiben az ingatlan értékesítéskor kapott bevétel után nem a tulajdoni hányadok szerint adóznak, vagy a nem magántulajdonosokat megillető bevétel összegét, ha a tulajdoni hányadok szerint adóznak. Ebben a sorban a „c” oszlopban a társasház nem tüntethet fel adatot. A „d” oszlopba a jövedelmet (a „b” oszlopban feltüntetett összeg 25%-át) kell beírni. A jövedelem után kiszámított 16%-os adót az „e” oszlopban kell feltüntetni.

2. sor: Ingó vagyontárgy értékesítéséből származó jövedelem és adója

Ebbe a sorba kell beírni az ingó vagyontárgyak értékesítéséből származó jövedelem adóköteles részét és annak 16%-os adóját.

Amennyiben az ingó vagyontárgyat a szerződéskötés időpontjában ismert szokásos piaci értékén felül értékesíti a társasház, akkor a bevételnek azon részét, amely a szokásos piaci értéket meghaladja nem ebben a sorban, hanem a 6. sorban (más jogcímen kapott jövedelemként) kell bevallani.²²

Az értékpapír és a fizetőeszköz kivételével valamennyi – ingatlannak nem minősülő – dolgot ingó vagyontárgynak kell tekinteni. (Ingó vagyontárgy értékesítésének számít például, ha a társasház az egyedi fűtési rendszer korszerűsítése miatt feleslegessé vált kazánját eladja.)

Az ingóságok értékesítéséből származó éves jövedelemből 200 000 forint adómentes. Az évi 200 000 forintot el nem érő jövedelmet a bevallásban nem kell feltüntetni. Ha az adóévben megszerzett, ingó vagyontárgy értékesítéséből származó jövedelem 200 000 forintnál több, akkor a jövedelem teljes összegét be kell vallani, de csak a 200 000 forint feletti összeg után kell az adót megfizetni. Az előzőektől függetlenül nem kell jövedelmet megállapítani, ha az ingó vagyontárgy értékesítéséből származó bevétel éves összege nem haladja meg a 600 ezer forintot.

A jövedelmet úgy kell megállapítani, hogy az ingó vagyontárgy értékesítéséből származó bevételből le kell vonni a megszerzésére fordított összeget, a megszerzéssel és eladással kapcsolatosan felmerült költségek és a vagyontárgy értékét növelő ráfordítások igazolt összegét. Az így fennmaradó bevételt teljes egészében jövedelemnek kell tekinteni, amely után az adó mértéke 16%.²³

Ha az ingóság megszerzésére fordított összeg nem állapítható meg, akkor a bevétel 25%-át kell jövedelemnek tekinteni. Az így kiszámított jövedelemből más egyéb költséget már nem lehet levonni.

Az ingó vagyonért kapott bevétel összegét e sor „b” oszlopába, a költségeket (25%-os jövedelemszámítás esetén a bevétel 75%-át) a „c” oszlopba kell beírni. A „d” oszlopban a jövedelem összegét (a „b” és a „c” oszlopba írt összegek különbségét) kell feltüntetni. A jövedelem 16%-os adóját 32 000 forinttal (az adómentes 200 000 forint jövedelemre eső adó összegével) csökkentve kell az „e” oszlopba beírni. A csökkentés eredményeként negatív szám nem szerepelhet.

²² Szja tv. 58. § (9) bekezdés

²³ Szja tv. 58. § (3) és 75. § (5) bekezdései

3. sor: Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem és adója

Ha a társasház a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti tőzsdén, valamint bármely EGT-államban, tovább az OECD tagállamban működő tőzsdén kötött ügylet(ek) alapján 2012. évben elért – pénzben elszámolt – ügyleti nyereségei együttes összege több, mint a társasházat terhelő – pénzben elszámolt – ügyleti veszteségei együttes összege, akkor e jövedelmét ennek a sornak a „d” oszlopában, a **16%-os adót** pedig az „e” oszlopában kell bevallania.

A jövedelem utáni adót a bevallás benyújtására nyitva álló határnapig kell megfizetnie, a következők alkalmazásával.

Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelmek esetében az adót a magánszemélyekre vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani a társasháznak. Ezen jövedelmek adózására vonatkozó szabályok alkalmazásához a magánszemélyek személyi jövedelemadójának bevallására szolgáló 1253-as számú bevallás kitöltési útmutatója nyújt részletes segítséget.

Amennyiben a társasháznak veszteséges ügylete is volt 2012-ben vagy az azt megelőző évben vagy az azt megelőző két évben, akkor van mód a veszteség elszámolására. Ez esetben az adókiegymenítés levezetése, vagyis a 1241-01-01-es lap 22-30. sorainak kitöltése válik szükségessé. A 2012. évi veszteség összegét e sor „a” oszlopában is fel kell tüntetni.

4. sor: Csereügyletből származó jövedelem és adója

Abban az esetben, ha a társasház a 2012. évben csereügyletből származó jövedelmet vagy veszteséget ért el, ezt a sort a 1241-01-01-es lap adatai alapján kell kitölteni, ezért mielőtt itt adatot tüntet fel, töltsse ki a 1241-01-01-es lap 31-38. és 39-47. sorait.

A 37. és 45. sor „b” oszlopában szereplő, csereügyletből származó jövedelem együttes összegét írja be a 4. sor „d” oszlopába, az ezt terhelő 16% adót pedig az „e” oszlopába.

Fontos! Nem vonható össze az egyik ügyleten elért jövedelem a másik ügylet veszteségével.

A csereügyletről kiállított bizonylaton, illetőleg a társasház nyilvántartásában, a külföldi pénznemben feltüntetett adatokat az MNB hivatalos, a teljesítés időpontjában érvényes devizaárfolyamán kell forintra átszámítva feltüntetni. Az olyan külföldi pénznem esetében, amely nem szerepel az MNB hivatalos devizaárfolyam-lapján, az MNB által közzétett, euróban megadott árfolyamot kell a forintra történő átszámításhoz figyelembe venni.

5. sor: Egyéb tőkejövedelmek és ezek adója

Ebben a sorban kell a társasháznak bevallania az olyan jövedelmeit, amelyek nem számítanak a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint sem kamatjövedelemnek, sem ellenőrzött tőkepiaci, sem csereügyletből származó jövedelemnek.

Ennek a sornak a „d” oszlopába azoknak a tőkejövedelmek körébe tartozó jövedelmeknek (például árfolyamnyereségnek) az összegét kell beírni, amelyekből a kifizetéskor nem vonták le az adót. A tőkejövedelmek után megállapított adó (árfolyamnyereség esetén 16% mértékű) összegét az „e” oszlopban kell feltüntetni.

A tőkejövedelmek esetében a társasháznak az adót a magánszemélyekre vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani. A tőkejövedelmek adózására vonatkozó szabályok alkalmazásához a magánszemélyek személyi jövedelemadójának bevallására szolgáló 1253-as számú bevallás kitöltési útmutatója nyújt részletes segítséget.

6. sor: Ingatlan bérbeadásából származó és más jogcímen kapott jövedelem és ezek adója

Ebben a sorban az ingatlan bérbeadásból származó és azoknak a más jogcímen megszerzett, az 1-5. sorokban megjelölt külön adózó jövedelmekhez nem sorolható adóköteles jövedelmeknek az összegét kell feltüntetni, amelyek után a társasháznak kell az adót megállapítania.

A 2001. január 1-jétől hatályos rendelkezések szerint – a tulajdonostársak közös költségre és felújításra történő befizetéseit, valamint az Szja tv-ben meghatározott bevételnek nem számító tételeket kivéve – valamennyi, a társasháznál bevételként nyilvántartott összeget az Szja tv. hatálya alá tartozó adóköteles bevételnek kell tekinteni. A társasház javára befolyt (befizetett vagy átutalt) összegek nyilvántartását (a bevételek könyvelését) illetően az Sztv. rendelkezései, valamint a 224/2000. (XII. 19.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadóak.

A közös költség viselésének szabályait a szervezeti működési szabályzat állapítja meg, mely dokumentum alapján meghatározható egy adott befizetésről, hogy az közös költségnek minősül-e vagy sem.²⁴ Az Szja tv-ben²⁵ foglaltak szerint a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni többek között:

- azokat a bevételeket, amelyek az Szja vagy más törvény szerint adómentesek (például adómentes bevétel a költségek ellentételezésére kapott kártérítés, a biztosító szolgáltatása);
- a kapott hitelt, kölcsönt, az adott hitel, kölcsön visszafizetését;
- azt a vagyoni értéket, amely után a személyi jövedelemadó fizetésére a kifizető kötelezett (például a kifizetőtől ingyenesen kapott termék vagy szolgáltatás értéke);
- azt a támogatást, amelyet jogszabály alapján, nyilvánosan meghirdetett pályázat útján költségvetési, önkormányzati forrásból az adott jogszabályban meghatározott felújításra, korszerűsítésre kapott a társasház.

Az ingatlan bérbeadásából származó és a más jogcímen megszerzett jövedelmek tekintetében az adóalap-kiegészítést nem kell figyelembe venni, tekintettel arra, hogy ezen jövedelmek továbbra is elkülönülten adózó jövedelmeknek tekintendők. A jövedelmek együttes összegét e sor „d” oszlopába, ennek 16%-os adóját az „e” oszlopba kell beírni.

7. sor: A 2012. évi adó összege

Ennek a sornak az „e” oszlopába kell beírni az 1-6. sorok „e” oszlopaiban feltüntetett adóösszegek együttes összegét.

Az adózót terhelő és megfizetett adó

8-11. sor: Adózót terhelő és megfizetett adó összege az I-IV. negyedévben

Ezekben a sorokban a „c” oszlopban az adott negyedévhez tartozó kötelezettséget kell feltüntetni, amennyiben annak megfizetése a társasházat terheli. Abban az esetben, ha valamely negyedévben kötelezettség nem keletkezett, a rovatban nullát szerepeltessen. Nem szabad ide beírni azokat a kötelezettségeket, melyek megfizetése a bevallás benyújtásával egyidejűleg esedékes.

12. sor: Adózó által megfizetett adó, adóelőleg összesen

A 12. sor „e” oszlopába kell beírni a társasház által ténylegesen teljesített befizetések összegét.

13. sor: Adókiegyenlítés miatt figyelembe vehető összeg

Ebbe a sorba a 30. sor „c” oszlopában és a 47. sor „h” oszlopában szereplő adatok összegét kell beírni.

²⁴ A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 13. §

²⁵ Szja tv. 7. §

14. sor: További, még az adózót terhelő, fizetendő adó

Ebbe a sorba akkor kerül adat, ha a 2012. évre megállapított adó összege (a 7. sor „e” mező összege) nagyobb, mint a befizetett adó összege (a 12. és 13. sor „e” mezők együttes összege). Ide a két összeg különbségét kell beírni.

15. sor: Visszaigényelhető adó

Ha a befizetett adó összege (a 12. és 13. sor „e” mezők együttes összege) nagyobb, mint a 2012. évre megállapított adó összege (a 7. sor „e” mező összege), akkor a két összeg különbözetét kell beírni ebbe a sorba.

Túlfizetés visszaigényléséhez az adott évben erre szolgáló „Átvezetési és kiutalási kérelem a folyószámlán mutatkozó túlfizetéshez” elnevezésű „17-es” számú nyomtatványt kell kitölteni, illetve benyújtani.

Egyéb adatok**16. sor: A 2012. évben kifizetőtől kapott jövedelem és a levont adó összege**

Ennek a sornak az „a” oszlopában kell feltüntetni az ingó és az ingatlan vagyon értékesítéséből, valamint – a kamatból származó jövedelmek kivételével – azoknak a bármilyen más jogcímen megszerzett adóköteles jövedelmeknek az együttes összegét, amelyeket a társasház a 2012. évben kifizetőtől kapott. A jövedelmek összesítésekor a kifizetői igazoláson jövedelemként (az adó alapjaként) feltüntetett összegeket kell figyelembe venni. A „b” oszlopba a kifizetők által levont adó összegét kell beírni.

17. sor: Az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteség

Ezen sor „a” oszlopában kell feltüntetni a társasház által a 2012. évben ellenőrzött tőkepiaci ügyleteken elszenvedett árfolyamveszteséget.

Önellenőrzés²⁶

Az önellenőrzést az önellenőrizni kívánt időszakban, azaz a 2012. évben hatályos jogszabályok figyelembevételével végezze el. A 2012. évről benyújtott 1241-es bevallás önellenőrzésére is ezt a bevallást használhatja fel a társasház. Az önellenőrzés esetén ne felejtse el a főlap (C) blokkjában az önellenőrzés tényét jelölni. Önellenőrzés esetén e bevallás 1241-01-es lapjának adattartalma szerint kell a korrekciót elvégezni. A helyes adatokkal ki kell tölteni a bevallást, majd össze kell vetni a korábban benyújtott bevallás adataival. Az önellenőrzéssel nem érintett adatokat a megfelelő rovatokban meg kell ismételni.

Abban az esetben, ha az önellenőrzés ismételt – azaz a 2012. évre benyújtott alapbevallásában szereplő adatokat a kötelezettségváltás tekintetében nem először korrigálja, – akkor nem az eredetileg bevallott, hanem az előző önellenőrzés során megállapított (módosított) adatokkal kell az összevetést elvégezni (adott esetben az előző önellenőrzéshez képest változatlan adatokat megismételni).

Amennyiben az adókötelezettség összegében változás van, azaz a kötelezettség csökken vagy nő, úgy a 1241-01-es lap II. Önellenőrzés tábláját is ki kell tölteni.

Ha ismételt önellenőrzés miatt nyújtja be a bevallását, akkor a főlapon a bevallás jellege kódokockában „O” betűt (önellenőrzés) kell írni, és ezt a tényt a 1241-01-es lapon az (O) blokkban „X”-szel jelölni kell.

²⁶ Art. 49-51. §, 168-169. §

19. sor: Személyi jövedelemadó kötelezettség változása

Ebben a sorban kell feltüntetni az önellenőrzés (ismételt önellenőrzés) során keletkezett kötelezettség változás összegét. Abban az esetben, ha a személyi jövedelemadó összege csökken az önellenőrzés eredményeként, akkor az „a” oszlopba beírt összeg elé negatív („-”) előjelet kell tenni.

20. sor: Az önellenőrzési pótlék alapja

Ennek a sornak az „a” oszlopában akkor kell adatot feltüntetni, ha az önellenőrzés miatt pótlékot is kell fizetnie a társasháznak. Önellenőrzési pótlékot abban az esetben kell fizetni, ha a társasház által megállapított és az eredeti bevallásban feltüntetett éves adókötelezettség (a kötelezettség alapja és adója) kevesebb, mint az önellenőrzésként kitöltött bevallásban szereplő kötelezettség.

Amennyiben csak az önellenőrzési pótlék összegét helyesbíti, ebbe a sorba adatot ne írjon.

21. sor: Az önellenőrzési pótlék – kötelezettség – összege

Az önellenőrzési pótlék alapja (20. sor „a” oszlop adata) után, az Art. szerint számított önellenőrzési pótlék összegét kell beírni.

Amennyiben csak önellenőrzési pótlékot helyesbít, akkor a bevallás II. Önellenőrzés részének csak ebben a sorában szerepeltethető adat. Abban az esetben, ha a korábbi önellenőrzést tartalmazó bevallásában feltüntetett önellenőrzési pótlék összege annak helyesbítése miatt csökken, akkor a negatív előjelet is fel kell tüntetni a 21. sor „a” oszlopában.

Az önellenőrzési pótlékot a késedelmi pótlék 50%-ának, ugyanazon bevallásnak ismételt önellenőrzése esetén 75%-ának megfelelő mértékben kell felszámítani a bevallás benyújtására előírt határidő leteltét követő első naptól az önellenőrzés benyújtásának napjáig. (A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A százalékos mértéket 3 tizedes jegy pontossággal kell meghatározni és a harmadik tizedes jegy után következő számokat el kell hagyni.)

Ha az önellenőrzés pótlólagos adófizetési kötelezettséget nem eredményezett – mert az adózó az adóját az eredeti esedékességkor vagy korábbi önellenőrzése során hiánytalanul megfizette, – a fizetendő pótlék összegét az általános szabályok szerinti mértékkel kell meghatározni, de az 1000 forintot meghaladó összeget nem kell bevallani és megfizetni. Ilyen esetben a bevallás 21. sorának „a” oszlopában csak 1000 forint önellenőrzési pótlékot kell feltüntetni. Ha az önellenőrzés pótlólagos adófizetési kötelezettséget azért nem eredményez, mert az adózó a bevallani és megfizetni elmulasztott adót a későbbi bevallásában hiánytalanul bevallotta és megfizette, az önellenőrzési pótlék összege nem haladhatja meg a két bevallás közötti időre felszámítható késedelmi pótlék összegét.

A jegybanki alapkamat az önellenőrzés időpontjáig változhat, ezért feltétlenül kísérvé figyelemmel a változást. A jegybanki alapkamat változásait a NAV internetes honlapján (www.nav.gov.hu) is megtekintheti.

Az önellenőrzési pótlék kiszámításához segítséget nyújt a NAV internetes honlapján (www.nav.gov.hu) a Pótlékszámítás menüpont alatt található **pótlékszámító segédprogram**.

Az önellenőrzési pótlék összegét a Magyar Államkincstárnál vezetett **10032000-01076301 számú „NAV Adóztatási tevékenységgel összefüggő bírság, mulasztási bírság és önellenőrzéssel kapcsolatos befizetések” bevételi számlára** kell megfizetni.

Az ellenőrzött tőkepiaci és csereügyletekből származó jövedelmek esetében a társasháznak az adót a magánszemélyekre vonatkozó szabályok szerint kell megállapítania. Az ellenőrzött tőkepiaci és csereügyletekből származó jövedelmek adózására vonatkozó szabályok alkalmazásához a magánszemélyek személyi jövedelemadójának bevallására szolgáló 1253-as számú bevallás kitöltési útmutatója nyújt részletes segítséget.

Az Szja tv. 2010. január 1-jétől a tőzsdei ügyletből származó jövedelem helyett bevezette az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem fogalmát.²⁷

Az Szja tv. alkalmazásában ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek minősül az Szja tv. 2009. december 31. napján hatályos 67/A. §-ának (1) bekezdése szerint tőzsdei ügyletből származó veszteség is.²⁸

A 2012. évben képződött és 2012. december 31-éig lezárult ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem/veszteség alapján az adókiegyenlítés számítása

A jogalkotó az **adókiegyenlítés**²⁹ fogalmát a 2008. január 1-jétől vezette be, mely alapján továbbra is csak az adóévben vagy az azt megelőző két évre eső ügyleti veszteség esetén van mód a veszteség elszámolására, de a 2008. évtől kezdődően nem a jövedelemnek kell fedezetet nyújtania a veszteségre. A kiszámítását a jövedelem és a veszteség összege adókulccsal meghatározott szorzatainak összehasonlítása alapján kell elvégezni. Adókiegyenlítésre akkor van lehetőség, ha az adókiegyenlítésre jogosító összegnek fedezete van, azaz rendelkezik adókiegyenlítési kerettel.

Adókiegyenlítési keretként a 2010., a 2011. és a 2012. évben bevallott tőzsdei, illetve ellenőrzött tőkepiaci ügyleti jövedelmének az adott év(ek)ben hatályos adókulcs szorzatával meghatározott összeg vehető figyelembe.

Adókiegyenlítésre jogosító összegként a 2010., a 2011. és a 2012. évben bevallott tőzsdei, illetve ellenőrzött tőkepiaci ügyleti veszteségei összegének az adott év(ek)ben hatályos adókulcs szorzatával meghatározott összeg vehető számításba. Az egyes adóévekhez tartozó összegeket külön-külön kell meghatározni (22-24. és 26-28. sorok).

Abban az esetben, ha a társasház a 2010. évre a 1041-es bevallásában, vagy a 2011. évre a 1141-es bevallásában tőzsdei, illetve ellenőrzött tőkepiaci ügyleteiből veszteséget szerepeltetett, a tábla sorainak kitöltésekor ezt csökkentő tételként figyelembe kell vennie.

Adókiegyenlítés számítása során, ha ebben az évben érvényesít adókiegyenlítést, úgy értelemszerűen a következő évben mind a kiegyenlítésre jogosító, mind a kiegyenlítési keret összegét csökkentenie kell majd a 2012-ben figyelembe vett összeggel.

22-24. sorok: Az adókiegyenlítési keret megállapítása

Ezekben a sorokban kell feltüntetni az adóévet megelőző két adóév és az adóév megállapított jövedelme és a bevalláskor hatályos mértékű adókulccsal meghatározott adó összegét.

25. sor: Az adókiegyenlítési keret összesen

²⁷ Szja tv. 67/A. §

²⁸ 2009. évi CXVI. tv. 144. § (11) bekezdés

²⁹ Szja tv. 67/A. § (6) – (8) bekezdések

Az adókiegyenlítési keret, azaz a 22-24. sorok „b” oszlopába írt adatok együttes összegét kell beírni ebbe a sorba. Ezt kell összehasonlítani a 29. sor „c” oszlopába írt összeggel.

26-28. sorok: Az adókiegyenlítésre jogosító összeg megállapítása

Ezek a sorok szolgálnak az adóévi és az adóévet megelőző két adóév vesztesége és a bevalláskor hatályos mértékű adókulccsal kiszámított adókiegyenlítésre jogosító összeg beírására.

29. sor: Az adókiegyenlítésre jogosító összeg összesen

Az adókiegyenlítésre jogosító összeg a 26-28. sorok „c” oszlopába írt adatok együttes összege. Ezt kell összehasonlítani a 25. sor „b” oszlopába írt összeggel.

30. sor: Adókiegyenlítés miatt, befizetett adóként figyelembe vehető összeg

Ez a sor szolgál az adókiegyenlítés miatt, befizetett adóként figyelembe vehető összeg feltüntetésére. Az adókiegyenlítés csak annyiban érvényesíthető, amennyiben a keret erre fedezetet nyújt: ebbe a sorba a 29. sor „c” oszlopában szereplő összeget, de legfeljebb a 25. sor „b” oszlopában szereplő (vagyis a kettő közül a kisebb) összeget kell beírni. Az itt feltüntetett összeget kell átírni – a 47. sor „h” oszlopában szereplő adattal összegezve – a 1241-01-es lap 13. sorába.

A 2012. évben képződött és 2012. december 31-éig lezárult csereügyletből³⁰ származó jövedelem/veszteség megállapítása ügyletenként

Csereügylet, ha a társasház egy kötelezettségéhez kapcsolódó jövőbeni kiadását cseréli el egy másik jövőbeni kiadásra úgy, hogy ez a társasházra és a másik szerződő félre nézve is kockázatot jelent. Ugyanez igaz arra az esetre is, amikor a társasház a jogosultságához kapcsolódó bevételét cseréli el.

Az adott csereügylet vagy jövedelemmel, vagy veszteséggel zárul.

A jövedelem számítása során az adott csereügylet bevételéből az adott csereügylettel közvetlenül összefüggő kiadásait vonhatja le. Ha a különbözet pozitív, úgy **jövedelme** keletkezett, amely után **16%** mértékkel **adót** kell fizetni. Ha a különbözet negatív, akkor vesztesége keletkezett az adott ügyleten.

31-36. sor: Az adott ügyletből származó jövedelem vagy veszteség

Az egyes sorok „b” oszlopába írja be a jövedelmét, a „c” oszlopba a veszteségét. Egy sorban csak az egyik oszlop lehet kitöltött.

Ha a nyomtatványon előnyomtatott sorok az ügyletekből származó jövedelem vagy veszteség feltüntetésére nem elegendőek, akkor ügyfélszolgálataink valamelyikén újabb lapok kérhetők és azon folytatható a felsorolás. A nyomtatványon az erre szolgáló helyen a lapszámot is fel kell tüntetni. A bevallás első oldalán az erre szolgáló négyzetben jelezni kell, hogy a bevalláshoz hány darab 1241-01-01-es lap tartozik.

37. sor: A csereügyletből származó jövedelem összesen

E sor „b” oszlopa szolgál az ügyletenként megállapított jövedelem összesítésére. A 37. sor „b” oszlopában szereplő összeget kell átírnia, a 45. sor „b” oszlopába írt adattal összegezve a 1241-01-es lap 4. sor „d” oszlopába, továbbá az összeg 16% mértékű adóját kell az „e” oszlopba beírni.

³⁰ Szja tv. 65/B. §

38. sor: A csereügyletből származó veszteség összesen

E sor „c” oszlopa szolgál az ügyletenként megállapított veszteség összesítésére.

**Az adóévben képződött és az adóéven túlnyúló csereügyletből származó
jövedelem/veszteség ügyletenként és az adókiegyenlítés**

Az adóéven áthúzódó csereügylet esetében évente meg kell állapítania, hogy az adott ügylet eredményes vagy veszteséges volt abban az évben. Eredmény esetén az adót meg kell fizetni, de ugyanezen ügyleten egy későbbi veszteség adókiegyenlítés formájában elszámolható.

39-44. sorok: Az adott ügylet jövedelme vagy vesztesége

Ezekben a sorokban kell feltüntetnie az adóéven túlnyúló csereügyletből származó ügyletenkénti jövedelmet vagy veszteséget. Ugyanazon adóévben az adott ügylet vagy eredményes (jövedelem képződik) vagy veszteséges. Az adott sorban tehát vagy a „b” és a „c” oszlop, vagy a „d” és az „e” oszlop lehet kitöltött. Ahhoz, hogy az adóéven túlnyúló adott csereügyletekkel kapcsolatos adókötelezettséget követni lehessen, az ügyletekről vezetett nyilvántartásában azonosítható módon kell vezetni az egyes ügyletekkel kapcsolatos bevallási adatokat is.

Az adókiegyenlítés – mint az elnevezéséből is következik – a jövedelem és a veszteség adójának az összehasonlítása.

A göngyöltett keretbe („f” oszlop) a jövedelem megfizetett adója számít bele, a göngyöltett adókiegyenlítésre jogosító összegként („g” oszlop) a veszteség számított adóját kell figyelembe venni. A kiegyenlítés elszámolása során az előbbi összegek göngyöltett adatait vegye figyelembe.

Az adókiegyenlítés elszámolásához nyilvántartást kell vezetni a következők szerint:

A csereügylet keletkezésének évéről szóló bevallásban bevallott

- csereügyleti jövedelmet,
- csereügyleti jövedelem adóját (göngyöltett keretösszeg),
- csereügyleti veszteséget,
- csereügyleti veszteség adóját (göngyöltítésre jogosító összeg).

A további években az adóéven túlnyúló csereügyletből származó jövedelem vagy veszteség nyilvántartásánál a fentieken túl még a következőket kell figyelembe venni:

- az adókiegyenlítési keretet növeli az adott csereügylet jövedelmének az adója,
- az adókiegyenlítési keretet és az adókiegyenlítésre jogosító összeget csökkenti az adott csereügyleti veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítés.

Az ugyanazon csereügylethez tartozó adókiegyenlítésre jogosító összeg („g” oszlop) nem lehet nagyobb a göngyöltett keretösszeg („f” oszlop) értékénél.

Ha a nyomtatványon előnyomtatott sorok az ügyletekből származó jövedelem vagy veszteség feltüntetésére nem elegendőek, akkor ügyfélszolgálatunk valamelyikén újabb lapok kérhetők és azon folytatható a felsorolás. A nyomtatványon az erre szolgáló helyen a lapszámot is fel kell tüntetni. A bevallás első oldalán az erre szolgáló négyzetben jelezni kell, hogy a bevalláshoz hány darab 1241-01-01-es lap tartozik.

45. sor: Az ügyletekből származó jövedelem összesen

A „b” oszlopba a 2012. évben elért, csereügyletből származó jövedelmei összegét írja be. Ezt kell a 1241-01-es lap 4. sor „d” oszlopába átírni a 37. sor „b” oszlopába írt adattal összegezve.

46. sor: Az ügyletekből származó veszteség összesen

Ha az áthúzódó csereügyletek között vannak veszteségesek, úgy a „d” oszlopba összegezve kell beírni a veszteségeket.

47. sor: Adókiegyenlítés miatt, az adóévben befizetett adóként figyelembe vehető összeg

Ebben a sorban az adókiegyenlítés miatt, az adóévben befizetett adóként figyelembe vehető összeget tüntesse fel. Az adókiegyenlítés csak annyiban érvényesíthető, amennyiben a keret erre fedezetet nyújt. Ezt az összeget kell a 1241-01-es lap 13. sorába is beírni, a 30. sor „c” oszlopába írt adattal összegezve.

Fontos! Csak akkor vehető figyelembe adókiegyenlítés, ha az előző évben a bevallott adó összeg megfizetésre került.

Útmutató a 1241-02-es lap kitöltéséhez

Ezt a lapot kell kitölteniük, ha az Art. figyelembevételével az önellenőrzésnek az az oka, hogy az adókötelezettséget megállapító jogszabály alaptörvény-ellenes, vagy az Európai Unió kötelező jogi aktusába ütközik.³¹

A lapot csak a 1241-es bevallás önellenőrzésként történő benyújtása esetén, annak részeként, azzal együtt lehet benyújtani. Amennyiben ezt a lapot önállóan nyújtotta be, azt az állami adóhatóság nem tudja figyelembe venni.

A lap fejlécében az azonosításhoz szükséges adatokat kell feltüntetni.

Az (A) blokkban kell jelölni „X”-szel, ha önellenőrzésének oka az, hogy az adókötelezettséget megállapító jogszabály alaptörvény-ellenes, vagy az Európai Unió kötelező jogi aktusába ütközik.

A (B) blokkban a vonatkozó adónemkódot és az adónem megnevezését kell szerepeltetni, amely a 103 – személyi jövedelemadó adónem, vagy a 215 – bírság, önellenőrzési pótlék adónem lehet.

A (C) blokkban kell részleteznie, hogy

- a) melyik az az adókötelezettséget megállapító jogszabály, mellyel kapcsolatban önellenőrzését benyújtotta;
- b) milyen okból alaptörvény-ellenes, illetve az Európai Unió mely kötelező jogi aktusába ütközik;
- c) ismeretei szerint az Alkotmánybíróság, a Kúria, vagy az Európai Unió Bírósága a kérdésben hozott-e már döntést, ha igen, közölje a döntés számát.

Ez a blokk szabadon írható/gépelhető részt tartalmaz, melyben részletesen ki kell fejtenie az előzőekben leírtakat.

Ne feledje, hogy a szabályszerűen kitöltött nyomtatványt a benyújtás módjának megfelelően aláírással hitelesíteni kell, illetve az aláírás helyét és idejét is fel kell tüntetni!

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

³¹ Art. 124/B §