

## **Kitöltési útmutató**

**a 2016. évi személyi jövedelemadóról szóló 1641 jelű bevalláshoz a társasházak részére**

### **Jogsabályi háttér:**

- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.)
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)
- 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**

A 1641 jelű nyomtatványon kell a társasház<sup>1</sup>, a társasüdüző<sup>2</sup> (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 2016-ban megszerzett adóköteles jövedelmeiről. (Azokat az adókat, járulékokat, amelyeket az adóévben a társasháznak munkáltatói vagy kifizetői minőségben kellett megfizetnie, az Art. 31. § (2) bekezdése alapján rendszeresített 1608 jelű bevalláson kellett bevallani év közben.)

**Amennyiben a társasháznak a 2016. évben nem volt bevétele és/vagy költsége, adókötelezettsége nem keletkezett és így a 1641 jelű bevallást nem kell benyújtania.**

**Figyelem! Abban az esetben is köteles benyújtani a 1641-es nyomtatványt, amikor a bevételek és költségek összege 0.**

A bevallást **két példányban** kell kitölteni. Az egyik példányt az adó- és vámhatóságához kell benyújtani, a társasháznál maradó példányt pedig az elévülési idő lejártáig (2022. december 31-éig) kell megőrizni.<sup>3</sup> Az adó megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított 5 év elteltével évül el, amelyben az adóról bevallást, bejelentést kellett volna tenni, illetve bevallás, bejelentés hiányában az adót meg kellett volna fizetni.

Az adómegállapításához való jog megszakad, ha az adózó az önellenőrzésében saját javára módosítja az adókötelezettségét. Ez esetben az elévülés az önellenőrzés benyújtás évének utolsó napjától újra kezdődik.

### **Bevallás benyújtásának módja:**

A bevallás a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) honlapjáról ([www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu)) letöltött nyomtatványon papír alapon, illetve elektronikus formában

<sup>1</sup> Ptk. 5:85. § (1) bekezdés, illetve a Társasházi tv. 1. § (2) bekezdés

<sup>2</sup> Szja tv. 75. § (1) bekezdés

<sup>3</sup> Art. 164. § (1)-(2) bekezdések

nyújtható be. (A 1608 jelű bevallás benyújtására kötelezett adózó jelen bevallást is kizárólag elektronikus úton teljesítheti.)

**Bevallás benyújtásának határideje:**

- abban az esetben, ha a társasház általános forgalmi adó fizetésére kötelezett **2016. február 25.**
- egyéb esetekben **2016. május 20.**

**A határidőt túlmenően is ezen bevallást kell benyújtani a 2016, évre vonatkozóan.**

A társasház által megállapított személyi jövedelemadót a bevallás benyújtásának határidejéig, a **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 1641 jelű bevallást elévülési időn belül lehet javítani (helyesbíteni), kötelezettség változás esetén pedig az önellenőrzést elvégezni. **Az adózói javítás (helyesbítés) és az önellenőrzés is ezen a nyomtatványon végezhető el.**

**Felhívjuk a figyelmét,** hogy a benyújtott bevallásaira vonatkozóan a **NAV Ügyfélértékelő és Ügyintéző Rendszeren (ÜCC)** keresztül telefonon a 40/20-21-22 számon hétfőtől csütörtökig 8:30-16, péntekenként pedig 8:30-13:30 óra között) tájékoztatást kérhet egyedi bevallási adatokkal, hibás bevallással kapcsolatban. Továbbá lehetősége van bizonyos bevallások (**papír alapon benyújtott, illetve a papír alapon is benyújtható, de elektronikusan beküldött**) javítására is, ha az nem igényel személyes jelenlétet.

Amennyiben nem rendelkezik ügyfélazonosító-számmal, a „Kérem az egyes adóügyek telefonos ügyintézését lehetővé tevő ügyfélazonosító-szám igényléséhez, törléséhez és cseréjéhez” megnevezésű TEL jelű nyomtatvány benyújtásával igényelheti.

**Bevallás javítása (helyesbítése), önellenőrzése**

**Állami adóhatósági javítás**<sup>4</sup>: Az állami adó- és vámhatóság az adóbevallás helyességét megvizsgálja, a számítási hibát és más hasonló elírást kijavítja. Ha a javítás az adófizetési kötelezettség vagy az adóvisszatérítés összegét érinti, az adózót a javítástól számított 30 napon belül értesíti a változásról. Amennyiben az adóbevallás az adózó közreműködése nélkül nem javítható ki, vagy az adózó jogszabályban előírt nyilatkozatából olyan adatok hiányoznak, amelyek a hatóság nyilvántartásában sem szerepelnek, akkor – megfelelő határidő kifizetésével – az állami adó- és vámhatóság 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/írásban kezdeményezi – lehetősége van arra, hogy a hibák kijavítását követően a bevallást újból benyújtsa. Ebben az esetben a főlap (B) blokkjában a hatóság által hibásnak minősített bevallás vonalkódja kódkockába be kell írnia az eredeti bevallás 10 jegyű vonalkódját, amely a javításra való felhívást tartalmazó levélben megtalálható.

**Adózói javítás (helyesbítés)**<sup>5</sup>: A NAV által elfogadott bevallás feldolgozása után, az adatok tekintetében ugyanarra az időszakra csak adózói javításként (helyesbítésként) nyújtható be

<sup>4</sup> Art. 34. § (1) és (6) bekezdés

<sup>5</sup> Art. 34. § (7) bekezdés

ismételten a bevallás, feltéve, hogy a helyesbítés nem eredményez adóalap, illetve adókötelezettség változást. Adózási javításról (helyesbítésről) akkor van szó, amikor az adózó utóbb észlelte, hogy a NAV által elfogadott bevallás valamely adat tekintetében téves, valamely adat az elfogadott bevallásból kimaradt, azaz a bevallás nem teljes körű, illetve a vonatkozó bevallás időszaka helytelen volt. **Adózási javítás (helyesbítés) esetén a helyesbített, „új” adatokkal valamennyi, az eredeti bevalláson szerepeltetett adatot ki kell tölteni.**

**Figyelem!** Amennyiben a javítás kötelezettség változást eredményez, azaz az **adóalap, az adó összege megváltozik, önellenőrzést** kell végezni. Ebben az esetben az önellenőrzést jelölje a főlap (C) blokkjában, az erre szolgáló helyen.

**Önellenőrzés<sup>6</sup>:** A NAV által elfogadott bevallás feldolgozása után, ugyanarra az időszakra, **adóalap, illetve adó módosítására kizárólag önellenőrzés** keretében van lehetőség. Egy önellenőrzéssel csak egy bevallási időszakra vonatkozó adatok módosíthatók.

Az állami adó- és vámhatósági ellenőrzés megkezdését követően a vizsgálat alá vont adó a vizsgált időszak tekintetében önellenőrzéssel nem módosítható. A NAV 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 adó- és vámhatósághoz benyújtotta (postára adta).

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

Amennyiben az önellenőrzéssel történő módosítással az adózónak pénzügyileg rendezendő adókötelezettsége keletkezik, az adót és az esetlegesen felszámított önellenőrzési pótlékot az önellenőrzési bevallás benyújtásáig kell megfizetni, hogy ne kerüljön sor késedelmi pótlék felszámítására. Kötelezettség csökkenése esetén az adó visszaigénylésének lehetősége ugyanezen időponttól nyílik meg. A visszaigényléshez a '17-es jelű, „Átvezetési és kiutalási kérelem a folyószámlán mutatkozó túlfizetéshez” elnevezésű nyomtatványt kell benyújtani.

Az állami adó- és vámhatóság a vállalkozói tevékenységet nem folytató adózót önellenőrzés elvégzésére hívhatja fel abban az esetben, ha a bevallás adatai és a hatóság rendelkezésére álló adatai között eltérést tapasztal és ez a különbség az adózó terhére mutatkozik. Az önellenőrzést az önellenőrzni kívánt időszakban hatályos jogszabályok figyelembe vételével kell elvégezni.

Az adózó javára mutatkozó kötelezettség-változás esetén önellenőrzési pótlékot sem felszámítani, sem megfizetni nem kell.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Art. 49-51. §

<sup>7</sup> Art. 51. § (2) bekezdés

Az adózó terhére mutakozó módosítás esetén az **önellenőrzési pótlék**<sup>8</sup> alapja a 1641-02 lap 2. sorában feltüntetett összeg. Az önellenőrzési pótléket 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, illetve 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.

Amennyiben a korábbi önellenőrzése során hibásan számította ki és vallotta be az önellenőrzési pótlék összegét, annak módosítását is ezen a bevalláson teheti meg. Önellenőrzési pótlék önellenőrzése esetén, a 1641-02 lapon kizárólag az önellenőrzési pótlék sorban 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 kiszámításához segítséget nyújt a [www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu) honlapon a Szolgáltatások között, a Kalkulátorok menüpontban, **Pótlékszámítás** megnevezés alatt található segédprogram.

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

### **Adó megállapítása**

A Társasházi tv. 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 adómegállapítási kötelezettsége van.<sup>9</sup> Adómegállapítási kötelezettség akkor keletkezik, ha az adóköteles jövedelem juttatója nem kifizető (pl.: magánszemély bérlő a közös helyiséget), illetve ha a jövedelem a közös tulajdonú ingatlan vagy ingó vagyontárgy értékesítéséből származik.

---

<sup>8</sup> Art. 168-169. §

<sup>9</sup> Szja tv. 75. § (7) bekezdés

## 1641 jelű bevallás kitöltése

### Bevallás lapjai

1641	Főlap
1641-01	Adókötelezettség levezetése
1641-01-01	Adóévi ellenőrzött tőkepiaci, illetve csereügyletből származó jövedelmek és adójuk részletezése
1641-02	Önellenőrzés
1641-03	Nyilatkozat arról, hogy az önellenőrzés indoka, hogy az adókötelezettséget megállapító jogszabály Alaptörvény-ellenes vagy az Európai Unió kötelező jogi aktusába ütközik

### Főlap kitöltése

#### **(B) blokk az azonosító adatok kitöltésére**

Az adózó adószáma mező kitöltése minden esetben kötelező.

Az elektronikusan benyújtott bevallás javítása esetén a „hibásnak minősített bevallás vonalkódja” rovatban a hibás 1641 jelű bevallásról szóló kiértékelő levélben szereplő bevallás vonalkódját minden esetben meg kell adni. A nem elektronikus bevallást benyújtók ebben a rovatban nem szerepeltethetnek adatot.

Amennyiben a társasház közösségének az alapító okiratában, szervezeti működési szabályzatában nincs más megjelölt neve, az „Adózó neve” rovatba a „Társasház” elnevezést írja be. A társasház címét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett (az állami adó- és vámhatósághoz 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 **(C) blokkban** kérjük, jelölje meg a bevallás jellegét az alábbiak szerint:

- „H” helyesbítés
- „O” önellenőrzés

Alapbevallás benyújtása esetén a kódkocka üresen marad.

Amennyiben **ismételt önellenőrzés** miatt nyújtja be a bevallását, a bevallás jellege kódkockában az „O” betűt (önellenőrzés) kell választani és az ismétlés tényét a 1641-02 lapon az (O) blokkban „X”-szel jelölni.

Ugyancsak a (C) blokkban adja meg, hogy a főlapon túlmenően mely részletező lapon tüntetett fel adatot. Kérjük, hogy a kitöltött lapok számát írja be a megfelelő kódkockába. (A bevallás kitöltő program ezt automatikusan megteszi Ön helyett.)

Amennyiben a bevallás papír alapon kerül benyújtásra, az **(F) blokkban** az arra jogosult személynek (pl.: közös képviselőnek, az intézőbizottság elnökének) kell aláírnia, függetlenül a kitöltésben közreműködő ügyintéző személyétől.

#### **Figyelem! A papír alapon benyújtott bevallás aláírás nélkül nem érvényes!**

A társasházat meghatalmazott is képviselheti az állami adó- és vámhatóság előtt. Amennyiben 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,
- 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 (F) blokkjában az erre vonatkozó kódkockában „X”-szel kell jelölni.

Meghatalmazás csatolása nélkül az adóbevallás érvénytelen.

A meghatalmazásnak tartalmaznia kell a kiállítás időpontját, a meghatalmazott és a meghatalmazó mindazon adatait, amelyekből a meghatalmazó és a meghatalmazott személye egyértelműen megállapítható, a meghatalmazó és a meghatalmazott aláírását, valamint, hogy a meghatalmazott milyen ügyben járhat el és milyen eljárási cselekményeket végezhet. Az állami adó- és vámhatóságnál rendszeresített állandó meghatalmazás nyomtatvány, valamint az eseti meghatalmazásra ajánlott nyomtatvány minták a NAV honlapjáról letölthetők ([www.nav.gov.hu/nav/letöltések\\_egyeb/adatlapok\\_igazolások\\_meghatalmazás\\_minták](http://www.nav.gov.hu/nav/letöltések_egyeb/adatlapok_igazolások_meghatalmazás_minták)).

Az adózó képviseletét állandó meghatalmazott is elláthatja. Amennyiben a bevallást az Art. szerinti, az állami adó- és vámhatósághoz erre a célra rendszeresített nyomtatványon bejelentett és a vonatkozó bevallás aláírására jogosult állandó meghatalmazott írja alá, a meghatalmazás csatolása ugyan nem szükséges, de ezt a tényt a főlap (F) blokkjában a megfelelő kódkockában „X”-szel jelölni szükséges.

Az adóbevallást, illetve az adóbevallással egyenértékű nyilatkozatot adótanácsadó, adószakértő, okleveles adószakértő ellenjegyezheti.<sup>10</sup>

### **Általános tájékoztató az adókötelezettség<sup>11</sup> levezetéséhez**

Az Szja tv. 75. § (1) bekezdés szerint: „A társasház, a társasüdüző 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.”

Amennyiben az Art.-ban meghatározott kifizető<sup>12</sup> juttat adóköteles jövedelmet a társasháznak, **az adót** – a törvényben meghatározott kivételekkel – **a kifizető vonja le és fizeti be.** Erről a társasháznak igazolást ad, az állami adó- és vámhatóság részére pedig a rá vonatkozó

<sup>10</sup> Art. 31. § (14) bekezdés

<sup>11</sup> Szja tv. 75. §

<sup>12</sup> Art. 178. § 18. bekezdés

szabályok szerint bevallást nyújt be. Az ilyen kifizetőtől származó jövedelmeket a bevallás 1641-01 lap 1-2., 5-6. sorainak kitöltésekor nem kell figyelembe venni. Ezeket a jövedelmeket összesítve a bevallás 1641-01 lap 16. sorában egyéb adatként kell feltüntetni. Amennyiben **a kifizető nem vonta le az adót**, az alapját képező jövedelemmel együtt a 1641-01 lap 1-2., 5-6. soraiban kell feltüntetni, a 1641-01 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, a felosztott összeg után a továbbiakban sem a társasháznak, sem a magánszemély tulajdonostársaknak nem kell adót fizetniük. (A társasház pl. 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 számításával, hogy a Tao tv.<sup>13</sup> értelmében az adózás előtti eredményt csökkenti az a bevételként elszámolt összeg, amely után a társasház az Szja tv. szerint az adót megfizette.

Az előzőekben ismertetett általános szabályoktól eltérő az adókötelezettség, amikor közös tulajdonban lévő ingatlant (ingatlanrész) értékesít a társasház és a közgyűlés határozatot hoz a tulajdoni hányadok szerinti adózásról. Ez esetben ugyanis nem az adóval csökkentett összeg felosztása történik, ezért a magánszemély tulajdonosoknak az egyénileg elkészített 1653 jelű személyi jövedelemadó bevallásukban kell bevallaniuk az ingatlanértékesítésből származó jövedelmet, az Szja tv. ingatlan értékesítésére vonatkozó rendelkezései szerint. 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, illetve 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 15% adót kell fizetni. Ha ez a jövedelem kifizetőtől származott, akkor az adót a kifizetőnek kellett levonnia. Az ilyen kifizetőtől származó jövedelmeket a 1641-01 lap 16. sorában egyéb adatként kell szerepeltetni.

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

**Az ingatlan bérbeadásából származó, illetve más jogcímen keletkezett, nem kifizetőtől kapott jövedelmek után megállapított adót a jövedelem juttatásának negyedét követő**

<sup>13</sup> Tao tv. 7. § (1) bekezdés o) pont

**hónap 12-éig kellett a társasháznak befizetnie.** Az adó késedelmes megfizetése miatt a NAV késedelmi pótlékot számít fel, amelynek mértéke naptári naponként a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.<sup>14</sup>

### **Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem és adója**

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek<sup>15</sup> 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, amennyiben megfelel az említett törvények ügyletre vonatkozó rendelkezéseinek, és

*a)* amely a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét ellátó szerv (a továbbiakban: Felügyelet) által felügyelt tevékenység tárgyát képezi,

*b)* amelyet bármely Európai Gazdasági Térség tagállamában (a továbbiakban: EGT-állam), illetve egyéb olyan államban működő pénzpiacra tevékenységet folytató befektetési szolgáltatóval vagy befektetési szolgáltató közreműködésével kötöttek, amely állammal Magyarországnak egyezménye van a kettős adóztatás elkerüléséről,

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

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

*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 **adóköteles ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemként.**

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 15%.**

Lezárult ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek csak azt az ügyletet lehet tekinteni, amely esetében megtörtént a pénzbeli elszámolás. Az ügyletek összevonásakor az összes lezárt ügyleti nyereség és az összes lezárt ügyleti veszteség összevetése alapján kell jövedelmet, illetve veszteséget számítani.

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

<sup>14</sup> Art. 165. § (1) és (2) bekezdések

<sup>15</sup> Sza tv. 67/A. § (3) bekezdés



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

Amennyiben a társasház az adóévben, az adóévet megelőző évben, illetve 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, illetve az adóévet 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.

### **Csereügyletből származó jövedelem**<sup>16</sup>

A csereügylet fogalmát a számvitelről szóló törvény határozza meg.<sup>17</sup> E törvény szerint deviza-, tőke- és kamatszere (swap) ügyletnek tekinthető olyan összetett megállapodás valamely pénzügyi instrumentum cseréjére vonatkozóan, 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**, hogy a társasház **kötelezettségéhez** (vagy jogosultságához) **kapcsolódó jövőbeni kiadást** (vagy bevételt) **más jövőbeni kiadásra** (vagy bevételre) **cserél** oly módon, hogy a csere a résztvevő felek számára **kockázatot** jelent.

A társasház más jogcímen megszerzett jövedelmének (01-es lap 6. sora) minősül a csereügyletből származó jövedelem, amely esetében megállapítható, hogy az ügylet célja a társasház olyan jövedelemszerzése, amelyet – **valós kockázat nélkül** – a felek által a piaci ár, árfolyam, kamatláb, díj és egyéb tényezők alakulásától eltérő feltételek kikötésével ért el.

**Csereügyletből származó jövedelemnek** minősül a deviza-, tőke- és kamatszere (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 15%.

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

**A jövedelmet/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 adó- és vámhatóság részére adatszolgáltatást teljesít.**

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

<sup>16</sup> Szja tv. 65/B §

<sup>17</sup> Sztv 3. § (8) bekezdés 7. pont

**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.**

Amennyiben a csereügylet időtartama túlnyúlik az adóéven, de valamely adóévben a társasház veszteséget szenvedve az adott évre vonatkozó adóbevallásában ügyletenként ezt a veszteséget 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 évében fel kell tüntetni a jövedelem bevallott adóját (adókiegyenlítési keret), illetve a veszteségnek a hatályos adókulccsal (2016. évben 15%) 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 meg nem haladó része).

### **1641-01-es lap kitöltése**

#### **Adókötelezettség levezetése**

#### **(A) blokk - Adókötelezettség**

##### **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 1653 jelű 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. (Pl. az eladási ár, továbbá a cserébe kapott javaknak, dolgoknak a jövedelem megszerzése időpontjában megállapított szokásos piaci értéke, valamint az ingatlan gazdasági társaság, illetve más cég részére nem pénzbeli hozzájárulásként történő szolgáltatása esetén annak a társasági szerződésben, illetve más hasonló okiratban meghatározott értéke.)

Az átruházásból származó **bevétel 25 %-át kell a társasház jövedelmeként figyelembe venni**, mely után a társasháznak 15 % 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, illetve 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 („b” oszlop 25%-át) kell szerepeltetni. A jövedelem után kiszámított 15%-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 15%-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 szerepeltetni.

Az értékpapír és a fizetőeszköz kivételével valamennyi – ingatlanak nem minősülő – dolgot ingó vagyontárgynak kell tekinteni. (Ingó vagyontárgy értékesítésének számít pl., 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, valamint a vagyontárgy értékét növelő ráfordítások igazolt összegét.<sup>18</sup> Az így fennmaradó bevételt teljes egészében jövedelemnek kell tekinteni,<sup>19</sup> amely után az adó mértéke 15%.

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 a „b” oszlopba, a költségeket (25%-os jövedelemszámítás esetén a bevétel 75%-át) a „c” oszlopba kell beírni. A „d” oszlopban a jövedelem összegét („b” és „c” oszlop különbségét) kell feltüntetni. A jövedelem 15%-os adóját 32 000 forinttal (az adómentes 200 000 forint jövedelemre eső adó összegével) csökkentve kell az „e” oszlopba beírni. Csökkentés eredményeként negatív szám nem szerepelhet.

## **3. sor: Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem és adója**

Amennyiben a társasház a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szerinti tőzsdén, valamint bármely EGT-államban, továbbá a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő tőzsdén kötött ügylet(ek) alapján 2016. évben elért – pénzben elszámolt – ügyleti nyereségeinek együttes összege több, mint a társasházat terhelő – pénzben elszámolt – ügyleti veszteségeinek együttes összege, e jövedelmét ennek a sornak a „d” oszlopában, a 15 %-os adót pedig az „e” oszlopában kell szerepeltetnie.

A jövedelem utáni adót a bevallás benyújtására nyitva álló határnapig kell megfizetni az alábbiak figyelembe vételével.

<sup>18</sup> Szja tv. 58. § (3) bekezdése

<sup>19</sup> Szja tv. 75. § bekezdése

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 1653 jelű bevallás kitöltési útmutatója nyújt részletes segítséget.

Amennyiben a társasháznak veszteséges ügylete is volt 2016-ban és/vagy az azt megelőző évben és/vagy az azt megelőző két évben, akkor van mód a veszteség elszámolására. Ez esetben az adókiegyenlítés levezetése válik szükségessé a 1641-01-01 lap 22-30. sorainak kitöltésével. A 2016. évi veszteség összegét az „a” oszlopban is fel kell tüntetni.

#### **4. sor: Csereügyletből származó jövedelem és adója**

Abban az esetben, ha a társasház a 2016. évben csereügyletből származó jövedelmet vagy veszteséget ért el, ezt a sort a 1641-01-01 lap adatai alapján kell kitölteni, ezért mielőtt itt adatot tüntet fel, töltsse ki a 1641-01-01 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 15% adót pedig az „e” oszlopba.

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

A csereügyletről kiállított bizonylaton, illetve a társasház nyilvántartásában, a külföldi pénznemben feltüntetett adatokat a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: 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 az Szja tv. szerint sem kamatjövedelemnek, sem ellenőrzött tőkepiaci, sem csereügyletből származó jövedelemnek.

A „d” oszlopba azoknak a tőkejövedelmek körébe tartozó jövedelmeknek (pl.: árfolyamnyereségnek) az összegét kell beírni, amelyekből kifizetéskor nem vonták le az adót. A tőkejövedelmek után megállapított adó (főszabályként 15% mértékű) összegét az „e” oszlopban kell feltüntetni.

Tőkejövedelmek esetében a társasháznak az adót a magánszemélyekre vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani. Tőkejövedelmek adózására vonatkozó szabályok alkalmazásához a magánszemélyek személyi jövedelemadójának bevallására szolgáló 1653 jelű 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 megállapítani.

A 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/átutalt) összegek nyilvántartására (a bevételek könyvelésére) vonatkozóan 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<sup>20</sup>, melydokumentum alapján meghatározható egy adott befizetésről, hogy közös költségnek minősül-e vagy sem. Az Szja tv-ben foglaltak szerint a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni<sup>21</sup> többek között:

- azokat a bevételeket, amelyek az Szja vagy más törvény szerint adómentesek (pl.: 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 (pl.: 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.

A jövedelmek együttes összegét a „d” oszlopban, ennek 15%-os adóját az „e” oszlopban kell feltüntetni.

#### **7. sor: 2016. évi adó összege**

Az „e” oszlopba kell beírni az 1-6. sorok „e” oszlopaiban feltüntetett adóösszegek együttes összegét.

### **(B) blokk - Adózót terhelő és megfizetett adó**

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

Ezekben a sorokban a „d” 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 írhatók azok a kötelezettségek, melyek megfizetése a bevallás benyújtásával egyidejűleg esedékes.

#### **12. sor: Adózó által megfizetett adó, adóelőleg összesen**

Az „e” oszlopba 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.

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

Ebbe a sorba akkor kerül adat, ha a 2016. évre megállapított adó összege (7. sor „e” mezőben szereplő összeg) nagyobb, mint a befizetett adó összege (12. és 13. sor „e” mezők együttes összege). Ide a két összeg különbségét kell beírni, azaz a 7. sor, valamint a 12. és 13. sor összegének különbözetét kell szerepeltetni.

#### **15. sor: Visszaigényelhető adó**

Ha a befizetett adó összege (a 12. és 13. sor „e” mezők együttes összege) nagyobb, mint a 2016. évre megállapított adó összege (a 7. sor „e” mező összege), akkor a két összeg

<sup>20</sup> Társasházi tv. 13. §

<sup>21</sup> Szja tv. 7. §

különbözetét kell beírni ebbe a sorba, azaz a 12. és 13. sor összegének, valamint a 7. sor külömbözetét kell itt feltüntetni.

**Túlfizetés visszaigényléséhez** az erre szolgáló „Átvezetési és kiutalási kérelem a folyószámlán mutatkozó túlfizetéshez” elnevezésű **1717-es jelű nyomtatványt** kell benyújtani.

### **(C) blokk - Egyéb adatok**

#### **16. sor: 2016. évben kifizetőtől kapott jövedelem és a levont adó összege**

Ennek a sornak „d” 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 2016. évben kifizetőtől kapott. A jövedelmek összesítésekor a kifizetői igazoláson jövedelemként (az adó alapjaként) feltüntetett összegeket kell figyelembe venni. A „e” oszlopba a kifizetők által levont adó összegét kell beírni.

#### **17. sor: Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteség**

Ezen sor „c” oszlopában kell feltüntetni a társasház által 2016. évben ellenőrzött tőkepiaci ügyleteken elszennvedett árfolyamveszteséget.

### **1641-01-01-es lap kitöltése**

#### **Adóévi ellenőrzött tőkepiaci-, illetve csereügyletekből származó jövedelmek és adójuk részletezése**

Az ellenőrzött tőkepiaci-, illetve csereügyletekből származó jövedelmek esetén a társasháznak az adót a magánszemélyekre vonatkozó szabályok szerint kell megállapítania. ezen jövedelmek adózására vonatkozó szabályok alkalmazásához a magánszemélyek személyi jövedelemadójának bevallására szolgáló 1653 jelű bevallás kitöltési útmutatója nyújt részletes segítséget.

Az Szja tv. rendelkezései szerint ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek minősül az Szja tv. 2009. december 31. napján hatályos 67/A. § (1) bekezdése szerint tőzsdei ügyletből származó veszteség is.<sup>22</sup>

#### **(A) blokk - 2016. évben képződött és 2016. december 31-éig lezárult ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem/veszteség alapján az adókiegyenlítés számítása**

**Adókiegyenlítés**<sup>23</sup> címén csak az adóévben, illetve az azt megelőző két évre eső ügyleti veszteség esetén van mód a veszteség elszámolására, de nem a jövedelemnek kell fedezetet nyújtania a veszteségre. 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.

<sup>22</sup> az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvénnyel és a megtakarítások ösztönzésével összefüggő törvénymódosításokról szóló 2009. évi CXVI. tv. 144. § (11) bekezdés

<sup>23</sup> Szja tv. 67/A. § (6) – (8) bekezdések

**Adókiegyenlítési keretként** a 2014., 2015. és 2016. évben bevallott tőzsdei-, illetve ellenőrzött tőkepiaci ügyleti jövedelmének az adott év(ek)ben hatályos adókulcs szorzatával meghatározott összeg vehető figyelembe.

**Adókiegyenlítésre jogosító összegként** a 2014., 2015. és 2016. 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 2014. évre a 1441 jelű bevallásában, illetve a 2015. évre a 1541 jelű bevallásában tőzsdei-, illetve ellenőrzött tőkepiaci ügyleteiből veszteséget szerepeltetett, a tábla sorainak kitöltésekor ezt csökkentő tételként figyelembe kell vennie.

Adókiegyenlítés számítása során, amennyiben ebben az évben érvényesít adókiegyenlítést, értelemszerűen a következő évben mind a kiegyenlítésre jogosító, mind a kiegyenlítési keret összegét csökkentenie kell majd a 2016-ban figyelembe vett összeggel.

#### **22-24. sorok: Adókiegyenlítési keret megállapítása**

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

#### **25. sor: Adókiegyenlítési keret összesen**

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: Adókiegyenlítésre jogosító összeg megállapítása**

Ezek a sorok szolgálnak az adóévi és az adóévet megelőző két adóévi veszteség a bevalláskor hatályos mértékű adókulccsal kiszámított adókiegyenlítésre jogosító összegének beírására.

#### **29. sor: Adókiegyenlítésre jogosító összeg összesen**

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 összeg a 47. sor „h” oszlopában szereplő adattal összegezve kerül a 1641-01 lap 13. sorába.

#### **(B) blokk - 2016. évben képződött és 2016. december 31-éig lezárult csereügyletből<sup>24</sup> 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. Csereügyletnek számít az is, amikor a társasház a jogosultságához kapcsolódó bevételét cseréli el.

<sup>24</sup> Szja tv. 65/B. §

Az adott csereügylet jövedelemmel, illetve veszteséggel zárulhat.

Jövedelem számítása során az adott csereügylet bevételeiből az adott csereügylettel közvetlenül összefüggő kiadásait levonhatja. Amennyiben a különbözet pozitív, **jövedelme** keletkezett, amely után **15%** mértékkel **adót** kell fizetni. Ha a különbözet negatív, akkor vesztesége keletkezett az adott ügyleten.

### **31-36. sor: Adott ügyletből származó jövedelem vagy veszteség**

Az egyes sorok „b” oszlopába írja be a jövedelmét, a „c” oszlopba a veszteségét.

**Figyelem!** Egy sorban csak az egyik oszlop lehet kitöltött.

Amennyiben a lapon az előnyomtatott sorok az ügyletekből származó jövedelem, illetve veszteség feltüntetésére nem elegendőek, ügyfélszolgálatunk valamelyikén újabb lapok kérhetők és azon folytatható a felsorolás, de a 01-01-es lap jobb felső sarkában az oldalszámot is fel kell tüntetni, a bevallás főlapján a (C) blokkban pedig szerepeltetni kell, hogy a bevalláshoz hány darab 1641-01-01-es lap tartozik.

**Figyelem! A 01-01-es újabb lapo(ko)n az (A) blokkot szabadon kell hagyni!**

A bevallás elektronikus formában történő benyújtása esetén szükség szerint új lap nyitható, a főlap (C) blokkjában pedig automatikusan kitöltődésre kerül a kitöltött lapok száma.

### **37. sor: Csereügyletből származó jövedelem összesen**

E sor „b” oszlopa szolgál az ügyletenként megállapított jövedelem összesítésére.

A 37. sor „b” oszlopában és a 45. sor „b” oszlopában szereplő jövedelmeket összegezve kell feltüntetni a 1641-01 lap 4. sor „d” oszlopában, majd az összeg 15% mértékű adóját kell az „e” oszlopba beírni.

### **38. sor: Csereügyletből származó veszteség összesen**

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

### **(C) blokk - Adóévben képződött, illetve adóéven túlnyúló csereügyletből származó jövedelem/veszteség ügyletenként, valamint adókiegyenlítés**

Adóéven áthúzódó csereügylet esetében évente meg kell állapítania, hogy az adott ügylet eredményes vagy veszteséges volt-e abban az évben. Eredmény esetén az adót meg kell fizetni, de ugyan ezen 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 lehet eredményes (jövedelem képződik) vagy veszteséges, ezért az adott sorban a „b” és a „c” oszlop, illetve a „d” és az „e” oszlop lehet kitöltött. Ahhoz, hogy az adóéven túlnyúló csereügyletekkel kapcsolatos adókötelezettséget követni lehessen, az ügyletekről vezetett nyilvántartásban azonosítható módon kell vezetni az egyes ügyletekkel kapcsolatos bevallási adatokat is.

**A göngyölített keretösszegbe („f” oszlop) a jövedelem megfizetett adója számít bele, a göngyölített adókiegyenlítésre jogosító összegként („g” oszlop) pedig a veszteség számított adóját kell figyelembe venni.** A kiegyenlítés elszámolása során ezeknek az összegeknek+ göngyölített adatait kell figyelembe venni.



Az adókiegyenlítés elszámolásához nyilvántartást kell vezetni a következő adatokkal: csereügylet keletkezésének évéről szóló bevallásban bevallott

- csereügyleti jövedelem,
- csereügyleti jövedelem adója (göngyöltett keretösszeg),
- csereügyleti veszteség,
- csereügyleti veszteség adója (göngyölítésre jogosító összeg).

A további években az adóéven túlnyúló csereügyletből származó jövedelem vagy veszteség nyilvántartásánál a fentiekén 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 csereügyletbe tartozó adókiegyenlítésre jogosító összeg („g” oszlop) nem lehet nagyobb a göngyöltett keretösszeg („f” oszlop) értékénél.**

Amennyiben a lapon az előnyomatott sorok az ügyletekből származó jövedelem, illetve veszteség feltüntetésére nem elegendők, a NAV bármely ügyfélszolgálatánál kérhet újabb lapot, de ne felejtse feltüntetni az oldalszámot a lap jobb felső sarkában, egyben a főlapon a (C) blokkban jelezni, hány darab 1641-01-01-es lap tartozik a bevalláshoz.

**Figyelem! A 01-01-es újabb lapo(ko)n az (A) blokkot szabadon kell hagyni!**

A bevallás elektronikus formában történő benyújtása esetén szükség szerint új lap nyitható, a főlap (C) blokkjában pedig automatikusan kitöltődésre kerül a kitöltött lapok száma.

#### **45. sor: Ügyletekből származó jövedelem összesen**

A „b” oszlopban a 2016. évben elért, csereügyletből származó jövedelmek összegét kell feltüntetni. Ennek az adatnak és a 01-01-es lap 37. sor „b” oszlopába írt adat összegét kell szerepeltetni a 1641-01 lap 4. sor „d” oszlopában.

#### **46. sor: Ügyletekből származó veszteség összesen**

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

#### **47. sor: Adókiegyenlítés miatt, befizetett adóként figyelembe vehető összeg**

Adókiegyenlítés miatt, az adóévben befizetett adóként figyelembe vehető összeget tüntesse fel ebben a sorban. Az adókiegyenlítés csak annyiban érvényesíthető, amennyiben a keret erre fedezetet nyújt. E sorban szereplő adat és a 01-01-es lap 30. sor „c” oszlopába írt adat összegét kell a 1641-01 lap 13. sorába szerepeltetni

**Figyelem! Csak akkor vehető figyelembe adókiegyenlítés, ha az előző évben a bevallott adó összege megfizetésre került.**

**1641-02-es lap kitöltése****(Önellenőrzés<sup>25</sup>)**

Önellenőrzést az önellenőrizni kívánt időszakban, jelen esetünkben a 2016. évben hatályos jogszabályok figyelembevételével végezze el. A 2016. évről benyújtott 1641 jelű bevallás önellenőrzésére ez a bevallás szolgál.

Önellenőrzés esetén ne felejtse jelölni a főlap (C) blokkjában az önellenőrzés tényét.

Önellenőrzéskor e bevallás 1641-01 lapjának adattartalma szerint kell a korrekciót elvégezni. A helyes adatokkal kell kitölteni a bevallást, majd összevetni 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 2016. évre benyújtott alapbevallásában szereplő adatokat kötelezettségváltozás tekintetében nem először korigálja, 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). Ha ismételt önellenőrzés miatt nyújtja be a bevallását, akkor a főlapon a bevallás jellege kódkockában „O” betűt (önellenőrzés) kell írni, egyben az ismétlés tényét a 1641-02 lapon az (O) blokkban „X”-szel kell jelölni.

**1. sor: Személyi jövedelemadó kötelezettség változása**

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

**2. sor: Önellenőrzési pótlék összege**

Ebben a sorban az Art. szerint számított önellenőrzési pótlék összegét kell beírni abban az esetben, ha a társasház által megállapított és az eredeti bevallásban feltüntetett adókötelezettség kevesebb, mint az önellenőrzésként kitöltött bevallásban szereplő kötelezettség.

Amennyiben csupán önellenőrzési pótléket helyesbít, a bevallásnak csak ebben a sorában szerepeltethető adat. Abban az esetben, ha a korábbi önellenőrzést tartalmazó bevallásában feltüntetett önellenőrzési pótlék összege annak helyesbítése miatt csökken, a negatív előjelet is fel kell tüntetni a 2. sor „b” oszlopában.

Önellenőrzési pótlékról bővebben a kitöltési útmutató elején, az Általános Tudnivalók című fejezetében olvashat.

---

<sup>25</sup> Art. 49-51. §, 168-169. §

**1641-03-as lap kitöltése****Nyilatkozat arról, hogy az önellenőrzés indoka Alaptörvény-ellenes vagy az Európai Unió kötelező jogi aktusába ütköző jogszabály**

Ha a bevallás önellenőrzésének az oka, hogy az adókötelezettséget megállapító jogszabály Alaptörvény-ellenes vagy az EU kötelező jogi aktusába ütközik, akkor töltsé ki ezt a lapot is. A 1641-03 lapot csak a bevallás önellenőrzésként történő benyújtása esetén, annak részeként, azzal együtt lehet benyújtani. Amennyiben ezt a lapot önállóan nyújtotta be, az állami adó- és vámhatóság nem tudja figyelembe venni.

A lap fejlécében az azonosításhoz szükséges adatokat kell feltüntetni.

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

A (B) blokkban a vonatkozó adónemkódot és annak megnevezését kell szerepeltetni, amely 103 (személyi jövedelemadó adónem) és/vagy 215 (bírság, önellenőrzési pótlék) 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 EU mely kötelező jogi aktusába ütközik;
- c) ismeretei szerint az Alkotmánybíróság, a Kúria, illetve az EU 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 papír alapú nyomtatványt aláírással kell hitelesíteni, egyben feltüntetve az aláírás helyét és idejét!**

**Nemzeti Adó- és Vámhivatal**