

KITÖLTÉSI ÚTMUTATÓ

A 2041 JELŰ BEVALLÁSHOZ

A 2020. ÉVI SZEMÉLYI JÖVEDELEMADÓRÓL A TÁRSASHÁZAK RÉSZÉRE

(ÁNYK)

Tartalom

I. ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK.....	2
1. Mire szolgál a 2041 jelű bevallás?.....	2
2. Kire vonatkozik a 2041 jelű bevallás?	2
3. Hogyan lehet benyújtani a bevallást?	2
4. Hol található a bevallás?	3
5. Mi a bevallás és a fizetés határideje?	3
6. Hogyan lehet fizetni?.....	4
7. Hogyan módosítható a bevallás (javítás, helyesbítés, önellenőrzés)?	5
8. Mik a jogkövetkezmények?	8
9. Milyen részei vannak a bevallásnak?	8
10. További információ, segítség	9
11. Mely jogszabályokat kell figyelembe venni?.....	9
II. RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ	11
12. Főlap kitöltése	11
13. 2041-01-es lap - Adókötelezettség levezetése	12
14. 2041-01-01-es lap - Adóévi ellenőrzött tőkepiaci-, illetve csereügyletekből származó jövedelmek és adójuk részletezése	19
15. 2041-02-es lap - Önellenőrzés.....	23
16. 2041-EUNY lap - Nyilatkozat az önellenőrzés indokáról, ha az adókötelezettséget megállapító jogszabály Alaptörvény-ellenes vagy az Európai Unió kötelező jogi aktusába ütközik	24

I. Általános tudnivalók

1. Mire szolgál a 2041 jelű bevallás?

A 2041 jelű nyomtatvány a társasházak

- 2020-ban megszerzett adóköteles jövedelmének bevallására, illetve
- annak helyesbítésére, önellenőrzésére

szolgál.

Azokat az adókat, járulékokat, amiket az adóévben a társasház munkáltatói vagy kifizetői minőségében fizetett meg, a 2008 jelű bevalláson kellett bevallani, év közben.

Ha a társasháznak 2020-ban **nem volt bevétele**, költsége, a 2041 jelű **bevallást nem kell benyújtania**.

Be kell nyújtani azonban a 2041-es bevallást, ha a 2020. évben bevétel, illetve költség keletkezett, még akkor is, ha azok különbözete nulla.

2. Kire vonatkozik a 2041 jelű bevallás?

A 2041 jelű bevallást a **társasház¹, a társasüdüző² (együtt: társasház) tulajdonközössége nyújtja be a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (a továbbiakban: NAV)** a közös név alatt 2020-ban megszerzett adóköteles jövedelmeiről.

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, amelyekkel kapcsolatban **adómegállapítási kötelezettsége van.**³

Adómegállapítási kötelezettség akkor keletkezik,

- ha az adóköteles jövedelem **juttatója nem kifizető** (például magánszemély bérlő a közös helyiséget), illetve,
- ha a jövedelem a közös tulajdonú **ingatlan vagy ingó vagyontárgy értékesítéséből származik**.

3. Hogyan lehet benyújtani a bevallást?

A 2041 jelű bevallás **papíron, illetve elektronikusan** (ÁNYK vagy az online WEBNYK felületen) nyújtható be. (A 2008 jelű bevallás benyújtására kötelezett adózó ezt a bevallást is kizárólag elektronikusan teljesítheti, ahogyan az elektronikus ügyintézésre kötelezett, valamint

¹ Ptk.5:85. § (1) bekezdés, Társasházi tv.1. § (2) bekezdés

² Szja tv. 75. § (1) bekezdés

³ Szja tv. 75. § (7) bekezdés

az elektronikus ügyintézési módot önként választó adózónak is 2021-ben elektronikusan kell benyújtania.)

A bevételek **elektronikus benyújtásáról** és az elektronikus kapcsolattartás szabályairól bővebb információt a NAV honlapján (www.nav.gov.hu)

- az „Elektronikus űrlapok benyújtásának módja, képviselő bejelentése”, valamint
- „Az elektronikus ügyintézés és kapcsolattartás általános szabályai adóügyekben” című 32. információs füzetben talál.

Ha a benyújtó nem köteles elektronikus kapcsolattartásra, a **nyomtatványt papíron** – postán vagy személyesen – is benyújthatja. Ilyenkor a nyomtatványt egy példányban kell az adózó lakóhelye, illetve székhelye szerint illetékes NAV igazgatóságához eljuttatni. A papíron benyújtott bevallást az adózónak vagy a képviselőjére jogosult személynek alá kell írnia.

A képviselői jogosultság bejelentése

A bevallás elektronikus benyújtásához a képviselői jogosultságot előzetesen be kell jelenteni a NAV-hoz. Az elektronikusan benyújtott bevallást ugyanis a NAV csak akkor tudja befogadni, ha a benyújtó képviselői jogosultságát előzetesen bejelentette és a NAV nyilvántartásba vette.

A **képviselő bejelentéséről** bővebb információ a NAV honlapján (www.nav.gov.hu)

- az „Elektronikus űrlapok benyújtásának módja, képviselő bejelentése.” című tájékoztatóban található.

4. Hol található a bevallás?

A 2041-es bevallás **elektronikusan elérhető** a NAV honlapján az Általános Nyomtatványkitöltő keretprogramban (ÁNYK) és az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban (ONYA).

A bevallás ÁNYK-ban futó kitöltőprogramja és a hozzá tartozó útmutató a

- www.nav.gov.hu → Nyomtatványkitöltő programok → Nyomtatványkitöltő programok → Programok részletes keresése

útvonalon található meg.

A bevallás webes kitöltőprogramja (WebNYK) és a hozzá tartozó útmutató a

- www.nav.gov.hu → Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (ONYA)

útvonalon az ONYA-ba belépve választható ki.

5. Mi a bevallás és a fizetés határideje?

A 2041 jelű bevallás beadási határideje **2021. május 20.**

Ha a határidő **munkaszüneti napra** esik, a határidő a legközelebbi munkanapon jár le.⁴

A bevallás pótlólagos benyújtása ezen a nyomtatványon történik a 2020. évre vonatkozóan.

6. Hogyan lehet fizetni?

A társasház által megállapított személyi jövedelemadót a **következő számlaszámra** kell befizetni.

Költségvetési számla száma	Költségvetési számla megnevezése	Adónemkód
10032000-06056353	NAV Személyi jövedelemadó magánszemélyt, őstermelőt, egyéni vállalkozót, kifizetőt terhelő kötelezettség beszedési számla	103

A **pénzforgalmiszámla-nyitási kötelezettségtől függetlenül az adózó** az adóját

- belföldi pénzforgalmi számlájáról **átutalással**
- vagy az **Elektronikus Fizetési és Elszámolási Rendszeren (EFER)** keresztül, az EFER-hez csatlakozott pénzforgalmi szolgáltató házibank felületén **átutalással**

fizetheti be.

A befizetési módokról⁵ a „*Ki hogyan fizethet a NAV-nak?*” című tájékoztatóban (<https://nav.gov.hu/nav/szolgáltatások/szamlaszamok>) olvashat.

A bankkártyás fizetési lehetőségekről a 35. számú, *Bankkártyás adófizetés* című információs füzetben talál tájékoztatást a NAV honlapján.

Az adót, pótlékot **ezer forintra kerekítve** kell megfizetni.⁶

Ha a befizetendő részlet, kötelezettség fizetési határideje **munkaszüneti napra** esik, a határidő a legközelebbi munkanap.

A bevallásban az adatokat forintban kell feltüntetni. Az összegek meghatározásánál a kerekítés általános szabályait kell alkalmazni (499 forintig lefelé, 500 forinttól felfelé, például 641 500 forint esetén a beírandó összeg 642 ezer forint). A több részletre osztott összegeknél adódó kerekítési különbséget az utolsó részletben kell érvényesíteni.

Azokban a mezőkben, ahol a megnevezésben nincs rögzítve a „±” **előjel**, az összeg adatok értéke csak pozitív (vagy nulla) lehet. A nyomtatványon a pozitív összegeket előjel nélkül kell feltüntetni.

⁴ Air. 52. § (4) bekezdés

⁵ Az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 20. § (1)-(3), valamint 58. § (1)-(6) bekezdései

⁶ Art. 3. számú melléklet I/Általános rendelkezések/4. pont

7. Hogyan módosítható a bevallás (javítás, helyesbítés, önellenőrzés)?

NAV általi javítás

A NAV az adóbevallás helyességét megvizsgálja, **a számítási hibát, elírásokat kijavítja**, és ha a kijavítás az adófizetési kötelezettség vagy az adó-visszatérítés összegét érinti, **az adózót a kijavítástól számított 30 napon belül értesíti.**⁷

Ha az adóbevallás

- az adózó közreműködése nélkül **nem javítható ki**
- vagy az adózó adótartozásáról, köztartozásáról **nem nyilatkozott**
- vagy a jogszabályban előírt igazolásokat **nem nyújtotta be**,
- továbbá az adóbevallásából, nyilatkozatából olyan **adatok hiányoznak**, amik a NAV nyilvántartásában sem szerepelnek,

a NAV az adózót 15 napon belül, határidő kitűzésével **javításra (hiánypótlásra) szólítja fel.**⁸

A bevallását elektronikusan benyújtó adózó – azon túlmenően, hogy a bevallás javítását a NAV illetékes igazgatóságánál személyesen vagy írásban kezdeményezheti – a hibák kijavítását követően a **bevallást újból benyújthatja.**

Adózói javítás (helyesbítés)

Az adózó is kezdeményezheti az adóbevallás kijavítását, ha utóbb észlelte, hogy **a NAV által elfogadott és feldolgozott bevallás** – adó, adóalap, költségvetési támogatás összegét nem érintő – **bármely adata téves**, vagy a bevallásból kimaradt, azaz a bevallás nem teljes körű.⁹ Helyesbítésre az adó megállapításához való jog elévülési idején belül, tehát a bevallás évét követően öt évig van lehetőség.¹⁰

Adózói javításban (helyesbítésben) **az adóalap és az adó** (költségvetési támogatás) összege **nem változhat**. Az adózói javítás (helyesbítés) lényege a teljes adatcsere, azaz a bevallásban nemcsak az „új” adatokat, hanem valamennyi adatot újra meg kell adni.

Ha a bevallás benyújtása **helyesbítés** miatt történik, akkor a Főlap (C) blokkjában a bevallás jellege mezőben **„H” betűt kell kiválasztani.**

Ha az értékadatok helyesbítésével változik az adóalap vagy az adó (költségvetési támogatás), akkor **önellenőrzést** kell benyújtani.

Önellenőrzés¹¹

Ha az adózó észleli, hogy korábbi bevallásában az adóalapot, az adót, a költségvetési támogatást nem a jogszabálynak megfelelően állapította meg, vagy számítási hiba, elírás miatt az adó, költségvetési támogatás alapja, összege hibás, **bevallását önellenőrzéssel módosíthatja.**

7 Adóig. vhr. 18. § (1) bekezdés

8 Adóig. vhr. 18 § (6) bekezdés

9 Adóig. vhr. 18. § (7) bekezdés

¹⁰ Art. 202. § (1)

¹¹ Az önellenőrzés szabályait az Art. 54 - 57 § paragrafusai tartalmazzák.

Önellenőrzéssel az adóalapot, az adót, a költségvetési támogatást

- a bevallás **eredeti időpontjában hatályos szabályok** szerint,
- a helyesbítendő **adóra előírt, egy bevallási időszakra,**
- az adómegállapításhoz való jog **elévülési idején belül** lehet módosítani.

Önellenőrzést kizárólag az adó vagy költségvetési támogatás **ezer forintot meghaladó módosítására lehet benyújtani.**

Nem lehet önellenőrzést benyújtani olyan adatokra és időszakokra vonatkozóan, amiket a NAV vizsgál. Önellenőrzést legkésőbb a NAV-ellenőrzéshez kapcsolódó előzetes értesítés mellőzése esetén a megbízólevél kézbesítése – kézbesítés hiányában átadása – előtti napon lehet a NAV-hoz benyújtani. Az ellenőrzés megkezdésétől a vizsgált adó és költségvetési támogatás a vizsgált időszakra önellenőrzéssel nem módosítható.

Az adózó az adómegállapítási időszak és az adónem megjelölésével **bejelentheti a NAV-hoz önellenőrzési szándékát** (ONELLB nyomtatvány). Ugyanazon időszakra és adónemre csak egyszer tehető bejelentés. **A NAV a bejelentéstől számított tizenöt napig az adott időszakot és adónemet nem ellenőrizheti.**

Az önellenőrzés – ha az adókülönbözlet az adózó javára mutatkozik – az adó megállapításához való jog elévülését megszakítja, és az adózó az önellenőrzés benyújtásától további 5 évig élhet önellenőrzéssel.

- **Nem minősül önellenőrzésnek**, ha az adózó késve nyújtja be a bevallását, és késedelmét nem igazolja, vagy igazolási kérelmét a NAV elutasítja.
- **Nincs helye önellenőrzésnek**, ha az adózó valamely, a törvény által megengedett választásán utólag szeretne változtatni.
- Önellenőrzéssel ugyanakkor utólag érvényesíthető, illetve igénybe vehető az **adómentesség vagy adókedvezmény.**

Az önellenőrzéssel helyesbített adó, költségvetési támogatás és a megállapított önellenőrzési pótlék a **helyesbített összeg és a pótlék bevallásával egyidejűleg esedékes**, tehát az önellenőrzés benyújtásával egyidejűleg kell befizetni. Ha azonban az adózó a bevallás eredeti határidejét megelőzően nyújt be önellenőrzést, a helyesbített adó, költségvetési támogatás az általános szabályok szerint, az eredeti határidővel válik esedékessé.

- Az önellenőrzést **ugyanazon a nyomtatványon kell benyújtani**, amin az eredeti bevallást benyújtották.
- Önellenőrzéskor az **eredeti bevallásban szerepeltetett valamennyi mezőt ki kell tölteni**, vagy a módosított új adattal, vagy, ha az nem változott, az eredeti bevallásban szereplő adattal.

Az önellenőrzési pótlék kiszámítása¹²

Ha az önellenőrzés az adózó terhére állapít meg eltérést, **önellenőrzési pótlékot kell fizetni.**

¹² Az önellenőrzési pótlékkal kapcsolatos szabályokat az Art. 211 - 214. § paragrafusai tartalmazzák.

Az önellenőrzési pótlékot az **adóznak kell megállapítani adónként, illetve költségvetési támogatásonként** a korábban bevallott helytelen és az önellenőrzéssel helyesbített adó, költségvetési támogatás összegének különbözete után.

Az önellenőrzési pótlék napi mértéke a késedelem időpontjában hatályos jegybanki alapkamat háromszázhatvanötöd része. **Ugyanazon bevallás ismételt önellenőrzésekor** az önellenőrzési pótlék mértéke ennek másfélszerese.

Az önellenőrzési pótlékot az eredeti bevallási határidőt követő naptól az önellenőrzés benyújtásáig **minden naptári napra** fel kell számítani. Az önellenőrzési pótlékot a jegybanki **alapkamat változásaihoz igazodva** kell kiszámítani, azaz az önellenőrzéssel érintett időszakot ez alapján időintervallumokra kell bontani. A százalékos mértéket **három tizedesjegy pontossággal** kell meghatározni – kerekítés nélkül – és a harmadik tizedesjegy utáni számokat el kell hagyni.

Ha az önellenőrzés nem tár fel **pótlólag fizetendő adót**, mert azt az adózó az eredeti határidőig vagy korábbi önellenőrzésekor már rendezte, az önellenőrzési pótlék összegét az általános szabályok szerinti mértékkel kell *meghatározni*, de az ötezer forint feletti önellenőrzési pótlékot nem kell bevallani és megfizetni.

Az önellenőrzési pótlék kérelemre **mérsékelhető, illetve elengedhető**, ha az adózó olyan körülményeket tud bizonyítani, amelyek egyébként megalapoznák az adóbírság mérséklését, kiszabásának mellőzését is.

Nem kell önellenőrzési pótlékot felszámítani

- ha az önellenőrzés az adózó javára állapít meg eltérést¹³,
- ha az adózó a bevallását az előírt határidőt megelőzően módosítja önellenőrzéssel,
- ha az adózó a munkáltató vagy kifizető késedelmes vagy hibás igazolása miatt nyújt be önellenőrzést,
- ha a munkáltató vagy kifizető a természetes személy hibás nyilatkozata miatt önellenőrzéssel módosítja az elektronikus havi adó- és járulékbevallást.

Az adózó az önellenőrzés benyújtásával **mentesül**

- **az adóbírság, mulasztási bírság alól,**
- a helyesbített, meg nem fizetett adó, jogosulatlanul igénybe vett költségvetési támogatás, továbbá az önellenőrzési pótlék megfizetésével az önellenőrzés időpontjáig esedékes **késedelmi pótlék alól.**

Az önellenőrzési pótlék összegének kiszámítását a www.nav.gov.hu oldalon a „Szolgáltatások/Kalkulátorok/Pótlékszámítás” útvonalon elérhető **kalkulátor segíti.**

Az önellenőrzési pótlék befizetése

A megállapított önellenőrzési **pótlék megfizetése annak bevallásával egyidejűleg esedékes.**

Az önellenőrzési pótlékot az önellenőrzés benyújtásának napjáig a **következő számlaszámra** kell befizetni:

¹³ Art. 57. § (3) bekezdés

Költségvetési számla száma	Költségvetési számla megnevezése	Adónemkód
10032000-01076301	NAV Bírság, mulasztási bírság és önellenőrzéssel kapcsolatos befizetések bevételi számla	215

Ha a korábbi önellenőrzésben megállapított önellenőrzési pótlék összegének módosítására nyújt be újabb önellenőrzést, akkor a fő adónemeket már nem módosíthatja, ezeket az adatokat az előző önellenőrzésben szereplő adatokkal megegyezően kell feltüntetni.

Visszaigénylés

Ha az önellenőrzéssel visszaigényelhető adó keletkezik, akkor a visszaigényléshez vagy más adónemre történő átvezetéshez az adott évre rendszeresített „**Átvezetési és kiutalási kérelem az adószámlán mutatkozó túlfizetéshez**” elnevezésű '17-es nyomtatványt (például 2021. évben: 2117) kell kitölteni és beküldeni a NAV-hoz.

Az önellenőrzés szabályairól bővebben a NAV honlapján (www.nav.gov.hu) a Főlap > Információs füzetek > Eljárási szabályok útvonalon található 23. számú információs füzetből tájékozódhat

8. Mik a jogkövetkezmények?

Ha az adózó a bevallási, adatszolgáltatási kötelezettségét hibásan, hiányos adattartalommal, késve teljesíti, vagy azt elmulasztja, **a NAV a törvényben meghatározott szankcióval élhet**¹⁴.

9. Milyen részei vannak a bevallásnak?

2041	Főlap
2041-01	Adókötelezettség levezetése
2041-01-01	Adóévi ellenőrzött tőkepiaci, illetve csereügyletből származó jövedelmek és adójuk részletezése
2041-02	Önellenőrzés
2041-EUNY	Nyilatkozat az önellenőrzés indokáról, ha az adókötelezettséget megállapító jogszabály Alaptörvény-ellenes vagy az Európai Unió kötelező jogi aktusába ütközik

¹⁴ Art. 150-162. §, 220-221. § és 237-238. §.

10. További információ, segítség

Ha további kérdése van az adatlappal, illetve az egyes adózási szabályokkal kapcsolatban, keressen minket bizalommal alábbi elérhetőségeinken!

Interneten:

- a NAV honlapján a www.nav.gov.hu-n.

E-mailen:

- a következő címen található űrlapon: <http://nav.gov.hu/nav/e-ugyfsz/e-ugyfsz.html>.

Telefonon:

- a NAV Infóvonalán
 - belföldről a 1819,
 - külföldről a +36 (1) 250-9500 hívószámon.
- NAV Ügyfél-tájékoztató és Ügyintéző rendszerén (ÜCC) keresztül*
 - belföldről a 80/20-21-22-es,
 - külföldről a +36 (1) 441-9600-as telefonszámon.

A NAV Infóvonala és az ÜCC hétfőtől csütörtökig 8 óra 30 perctől 16 óráig, valamint péntekenként 8 óra 30 perctől 13 óra 30 percig hívható.

*A rendszer használatához ügyfél-azonosító számmal vagy Részleges Kódú Telefonos Azonosítással (RKTA) kell rendelkeznie. Ha nincs ügyfél-azonosító száma, akkor azt a TEL jelű nyomtatványon igényelhet, amit a NAV-hoz személyesen vagy a KÜNY tárhelyen keresztül lehet benyújtani. Ha nem a saját ügyében használja az ÜCC-t, akkor adjon be EGYKE adatlapot is!

Személyesen:

- országszerte a NAV ügyfélszolgálatain.
- Ügyfélszolgálat-kereső: <https://nav.gov.hu/nav/ugyfelszolg>.

11. Mely jogszabályokat kell figyelembe venni?

- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.),
- az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. 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,
- az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet (Adóig. vhr.),
- az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény (Air).

II. Részletes tájékoztató

12. Főlap kitöltése

(B) blokk - Azonosító adatok

Az adózó adószáma mező kitöltése mindig kötelező.

Az elektronikusan benyújtott bevallás javítása esetén a „hibásnak minősített bevallás vonalkódja” rovatban a hibás 2041 jelű bevallásról szóló kiértékelő levélben szereplő bevallás vonalkódját mindig meg kell adni. A nem elektronikus bevallást benyújtók ebben a rovatban nem szerepeltethetnek adatot.

Ha a társasház közösségének az alapító okiratában, szervezeti működési szabályzatában nincs más megjelölt neve, az „Adózó neve” rovatba a „Társasház” elnevezést írja be.

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

A **(C) blokk**ban kell jelölni a bevallás jellegét az alábbiak szerint:

- „H” - helyesbítés
- „O” - önellenőrzés

Alapbevallás benyújtása esetén a mező üresen marad.

Ha **ismételt önellenőrzés** miatt nyújtja be a bevallását, a bevallás jellege mezőben az „O” betűt (önellenőrzés) kell választani és az ismétlést a 2041-02 lapon az (O) blokkban „X” betűvel 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 mezőbe! (A bevallás kitöltő program ezt automatikusan megteszi Ön helyett.)

Ha a bevallást papíron nyújtják be, az **(F) blokk**ban az arra jogosult személynek (például közös képviselőnek, az intézőbizottság elnökének) kell aláírnia, függetlenül a kitöltésben közreműködő ügyintéző személyétől.

Figyelem! A papíron benyújtott bevallás aláírás nélkül nem érvényes!

A társasházat meghatalmazott is képviselheti a NAV előtt.

Ha az adózó nem kötelezett az adóbevallás elektronikus benyújtására és a bevallást meghatalmazott írja alá, a meghatalmazást csatolni kell az adóbevalláshoz és ezt a Főlap (F) blokkjában az erre vonatkozó mezőben „X” betűvel 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 aláírását, valamint, hogy a meghatalmazott milyen ügyben járhat el és milyen eljárási cselekményeket végezhet. A NAV által 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 képviselőjét állandó meghatalmazott is elláthatja. Ha a bevallást az Art. szerinti, a NAV-nál erre a célra rendszeresített nyomtatványon bejelentett és a vonatkozó bevallás aláírására jogosult állandó meghatalmazott írja alá, a meghatalmazást ugyan nem kell csatolni, de ezt a Főlap (F) blokkjában a megfelelő mezőben „X” betűvel kell jelölni.

Az adóbevallást, illetve az adóbevallással egyenértékű nyilatkozatot a nyilvántartásba vett adótanácsadó, adószakértő vagy okleveles adószakértő ellenjegyezheti.¹⁵

13. 2041-01-es lap - Adókötelezettség levezetése

Tájékoztató az adókötelezettség¹⁶ levezetéséhez

A társasház, a társasüdültő tulajdonostársainak közössége (együtt: társasház) által a közös név alatt megszerzett jövedelem után – függetlenül attól, hogy a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek – a társasházat a terheli adókötelezettség.¹⁷

Ha a kifizető juttat adóköteles jövedelmet a társasháznak, **az adót** – a törvényben meghatározott kivételekkel – **a kifizető vonja le és fizeti be**. Erről a társasháznak igazolást ad, a NAV részére pedig a rá vonatkozó szabályok szerint bevallást nyújt be. Az ilyen kifizetőtől származó jövedelmeket a bevallás 2041-01 lap 1-2., 5-6. sorainak kitöltésekor nem kell figyelembe venni. Ezeket a jövedelmeket összesítve a bevallás 2041-01 lap 16. sorában egyéb adatként kell feltüntetni.

Ha **a kifizető nem vonta le az adót**, az alapját képező jövedelemmel együtt a 2041-01 lap 1-2., 5-6. soraiban kell feltüntetni, a 2041-01 lap 16. sorában a d) oszlopba pedig nullát kell írni.

A **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 jövedelemadó – ha azt nem a kifizető állapította meg – a bevallás benyújtásával egyidejűleg, legkésőbb a bevallás benyújtására előírt határidőig kell a társasháznak befizetnie.

Ha a külön adózó jövedelmeknek a megfizetett (kifizető által levont) adóval csökkentett összegét a társasház felosztja a tulajdonostársak között, a felosztott összeg után 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 számításával, hogy az adózás előtti eredményt csökkenti az a bevételként elszámolt összeg, amely után a társasház az adót megfizette.¹⁸

¹⁵ Art. 49. § (7) bekezdés

¹⁶ Szja tv. 75. §

¹⁷ Szja tv. 75. § (1) bekezdés

¹⁸ Tao tv. 7. § (1) bekezdés o) pont

Az előzőekben ismertetett általános szabályoktól eltérő az adókötelezettség, amikor közös tulajdonban lévő ingatlant (ingatlanrészt) értékesít a társasház és a közgyűlés határozatot hoz a tulajdoni hányadok szerinti adózásról. Ilyenkor ugyanis nem az adóval csökkentett összeg felosztása történik, ezért a magánszemély tulajdonosoknak az egyénileg elkészített 20SZJA jelű személyijövedelemadó-bevallásukban kell bevallaniuk az ingatlanértékesítésből származó jövedelmet. A nem magánszemély tulajdonostársakra jutó jövedelemrész után azonban ilyenkor is a társasháznak kell az adót megállapítania és bevallania.

A tulajdonostársak közös költségére és felújítási célra teljesített adóévi befizetésein, illetve a társasház által közvetített szolgáltatás továbbszámlázott 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 a kifizetőtől származott, akkor az adót a kifizetőnek kellett levonnia. Az ilyen kifizetőtől származó jövedelmekkel kapcsolatos adatokat a 2041-01 lap 16. sorában egyéb adatként a d) és e) oszlopokban kell szerepeltetni.

A jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni többek között azokat a bevételeket, amelyek 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 negyedévét követő hónap 12-éig kellett a társasháznak befizetnie. Az adó késedelmes megfizetése miatt a NAV késedelmi pótlékot számít fel, amelynek mértéke minden naptári nap után a késedelem, illetve az esedékesség előtti igénybevétel (felszámítás) időpontjában érvényes jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt mértékének háromszázhatvanötöd része.¹⁹

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem és adója

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletnek²⁰ minősül a befektetési szolgáltatóval a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló törvény szerinti meghatározott - csereügyletnek nem minősülő - pénzügyi eszközre, árra 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 megfelel az említett törvények ügyletre vonatkozó rendelkezéseinek, és

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

b) amelyet bármely Európai Gazdasági Térség tagállamában (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,

¹⁹ Art. 209. § (1) bekezdés

²⁰ Szja tv. 67/A. § (3) bekezdés

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 válik adókötelessé.

Ellenőrzött tőkepiaci **ügyletből származó veszteség**nek 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 a NAV részére.

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 - figyelembe véve az árfolyamnyereségre irányadó szabályokat is - állapítja meg, az adóévről benyújtandó bevallásában az előírt határidőig vallja be és fizeti meg.

Ha 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*²¹

A csereügylet fogalmát a számvitelről szóló törvény határozza meg.²² E szerint deviza-, tőke- és kamatcsere (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 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 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 a NAV részére adatszolgáltatást teljesít.

Kifizető hiányában a csereügyletből származó jövedelmet/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, 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. január 1-től 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

²¹ Szja tv. 65/B §

²² Sztv 3. § (8) bekezdés 7. pont

adott évben a veszteség miatt már érvényesített adókiegyenlítés (a göngyölített adókiegyenlítésre jogosító összegnek a göngyölített adókiegyenlítési keretet meg nem haladó része).

(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 20SZJA 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 megszerz. (például 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, ha az ingatlan értékesítésekor 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” oszlopban 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.

Ha 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 jövedelmeként) kell szerepeltetni.

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. 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.²³ Az így fennmaradó bevételt teljes egészében jövedelemnek kell tekinteni,²⁴ 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 30 000 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

Ha a társasház a tőzsdén²⁵, valamint bármely EGT-államban, továbbá a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő tőzsdén kötött ügylet(ek) alapján 2020. 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 figyelembevételével.

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 20SZJA jelű bevallás kitöltési útmutatója nyújt részletes segítséget.

Ha a társasháznak veszteséges ügylete is volt 2020-ban és/vagy az azt megelőző évben és/vagy az azt megelőző két évben, akkor van mód a veszteség elszámolására. Ilyenkor az adókiegyenlítés levezetéséhez ki kell tölteni a 2041-01-01 lap 22-30. sorait.

4. sor: Csereügyletből származó jövedelem és adója

Ha a társasház a 2020. évben csereügyletből származó jövedelmet vagy veszteséget ért el, ezt a sort a 2041-01-01 lap adatai alapján kell kitölteni, ezért mielőtt itt adatot tüntet fel, töltsse ki a 2041-01-01 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.

²³ Szja tv. 58. § (3) bekezdése

²⁴ Szja tv. 75. § bekezdése

²⁵ A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

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

A „d” oszlopba azoknak a tőkejövedelmek körébe tartozó jövedelmeknek (például 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 megállapítania. Tőkejövedelmek adózására vonatkozó szabályok alkalmazásához a magánszemélyek személyi jövedelemadójának bevallására szolgáló 20SZJA 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 megállapítania.

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 az irányadóak.

A közös költség viselésének szabályait a szervezeti működési szabályzat állapítja meg,²⁶ mely dokumentum alapján meghatározható egy adott befizetésről, hogy közös költségnek minősül-e vagy sem. Az Szja tv.-ben foglaltak szerint a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni²⁷ 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.

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

7. sor: 2020. évi adó összege

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

²⁶ Társasházi tv. 13. §

²⁷ Szja tv. 7. §

(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, ha annak megfizetése a társasház terhel. Ha valamely negyedévben kötelezettség nem keletkezett, a rovatban nullát szerepeltessen. Nem írhatók be 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

Ebben a sorban akkor szerepel adat, ha a 2020. 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 2020. évre megállapított adó összege (a 7. sor „e” mező összege), akkor a két összeg különbségét kell beírni ebbe a sorba, azaz a 12. és 13. sor összegének, valamint a 7. sor különbségét kell itt feltüntetni.

Túlfizetés visszaigényléséhez az erre szolgáló „Átvezetési és kiutalási kérelem az adószámlán mutatkozó túlfizetéshez” elnevezésű **'17-es jelű nyomtatványt** kell benyújtani.

(C) blokk – Egyéb adatok

16. sor: 2020. 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 2020. 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 2020. évben ellenőrzött tőkepiaci ügyleteken elszenvedett árfolyamveszteséget.

14. 2041-01-01-es lap - 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 20SZJA jelű bevallás kitöltési útmutatója nyújt részletes segítséget.

Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek minősül az összes ügyleti veszteségnek az összes ügyleti nyereséget meghaladó összege.²⁸

(A) blokk - 2020. évben képződött és 2020. december 31-ig lezárult ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem/veszteség alapján az adókiegyenlítés számítása

Adókiegyenlítés 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.

Adókiegyenlítési keretként a 2018., 2019. és 2020. évben bevallott tőzsdei-, illetve ellenőrzött tőkepiaci ügyleti jövedelmének az adott év(ek)ben hatályos adókulcs szorzatával meghatározott összeg vehető figyelembe.

Adókiegyenlítésre jogosító összegként a 2018., 2019. és 2020. 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).

Ha a társasház a 2018. évre a 1841 jelű bevallásában, a 2019. évre a 1941 jelű bevallásában, illetve 2020. évre a 2041 jelű 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, a következő évben mind a kiegyenlítésre jogosító, mind a kiegyenlítési keret összegét csökkentenie kell majd a 2020-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 összege jelenik meg automatikusan. 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.

²⁸ Szja tv. 67/A. §

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, ha 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 jelenik meg a 2041-01 lap 13. sorában.

(B) blokk - 2020. évben képződött és 2020. december 31-éig lezárult csereügyletből²⁹ 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.

Az adott csereügylet jövedelemmel, illetve veszteséggel zárulhat.

Jövedelem számítása során az adott csereügylet bevételéből az adott csereügylettel közvetlenül összefüggő kiadásait levonhatja. Ha 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.

Ha 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 2041-01-01-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 megjelenik 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 2041-01 lap 4. sor „d” oszlopában, majd az összeg 15% mértékű adóját kell az „e” oszlopba beírni.

²⁹ Szja tv. 65/B. §

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 a 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 (göngyölített 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 csereügyletkez tartozó adókiegyenlítésre jogosító összeg („g” oszlop) nem lehet nagyobb a göngyölített keretösszeg („f” oszlop) értékénél.

Ha a lapon az előnyomtatott sorok az ügyletekből származó jövedelem, illetve veszteség feltüntetésére nem elegendőek, 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 2041-01-01-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 megjelenik a kitöltött lapok száma.

45. sor: Ügyletekből származó jövedelem összesen

A „b” oszlopban a 2020. évben elért, csereügyletből származó jövedelmek összegét kell feltüntetni. Ennek az adatnak és a 01-01-es lap 37. sor „b” oszlopába írt adatnak az összegét kell szerepeltetni a 2041-01 lap 4. sor „d” oszlopában.

46. sor: Ügyletekből származó veszteség összesen

Ha 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, ha a keret erre fedezetet nyújt. E sorban szereplő adat és a 01-01-es lap 30. sor „c” oszlopába írt adat összegét kell a 2041-01 lap 13. sorában szerepeltetni.

Figyelem! Csak akkor vehető figyelembe adókiegyenlítés, ha az előző évben a bevallott adó összegét az adózó megfizette.

15. 2041-02-es lap - Önellenőrzés³⁰

Önellenőrzést az önellenőrzéssel módosítandó időszakban hatályos jogszabályok figyelembevételével végezze el. 2020-ról benyújtott 2041 jelű bevallás önellenőrzésére ez a bevallás szolgál.

Önellenőrzés esetén ne felejtse jelölni a Főlap (C) blokkjában az önellenőrzést.

Önellenőrzéskor e bevallás 2041-01 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.

Ha az önellenőrzés ismételt – azaz a 2020. évre benyújtott alapbevallásában szereplő adatokat kötelezettségváltozás tekintetében nem először korrigálja, nem az eredetileg bevallott, hanem az előző önellenőrzés során megállapított (módosított) adatokkal kell az összevetést elvégezni (az előző önellenőrzéshez képest változatlan adatokat megismételni). Ha **ismételt önellenőrzés** miatt nyújtja be a bevallását, akkor a Főlapon a bevallás jellege mezőben „O” betűt (önellenőrzés) kell írni, egyben az ismétlést a 2041-02 lapon az (O) blokkban „X” betűvel kell jelölni.

1. sor: Személyi jövedelemadó kötelezettség változása

Ebben a sorban kell feltüntetni az önellenőrzés/ismételt önellenőrzés során keletkezett kötelezettség változásának összegét. 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, ha a társasház által megállapított és az eredeti bevallásban feltüntetett adókötelezettség kevesebb, mint az önellenőrzésként kitöltött bevallásban szereplő kötelezettség.

³⁰ Art 54. §

Ha csupán önellenőrzési pótléket helyesbít, a bevallásnak csak ebben a sorában szerepeltethető adat. 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.

16. 2041-EUNY lap - Nyilatkozat az önellenőrzés indokáról, ha az adókötelezettséget megállapító jogszabály Alaptörvény-ellenes vagy az Európai Unió kötelező jogi aktusába ütközik

Ha a bevallás önellenőrzésének az oka, hogy az adókötelezettséget megállapító jogszabály Alaptörvény-ellenes vagy az Európai Unió (EU) kötelező jogi aktusába ütközik, akkor töltsse ki ezt a lapot is. A 2041-EUNY lapot csak a bevallás önellenőrzésként történő benyújtása esetén, annak részeként, azzal együtt lehet benyújtani. Ha ezt a lapot önállóan nyújtotta be, a NAV nem tudja figyelembe venni.

A lap fejlécében az azonosítási adatokat kell feltüntetni.

Az (A) blokkban a vonatkozó adónemkódot és annak megnevezését kell szerepeltetni, amely 103 (személyi jövedelemadó adónem) vagy 215 (bírság, mulasztási bírság és önellenőrzéssel kapcsolatos befizetések) lehet.

A (B) 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 papíron benyújtott bevallást aláírással kell hitelesíteni, és fel kell tüntetni az aláírás helyét és idejét!

Nemzeti Adó- és Vámhivatal