

Társasházak adózása
(Közzétéve: 2026. 01. 19.)

Ebben az információs füzetben a társasházak adózásának következő szabályairól olvashat:

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

1. Fogalmi meghatározás

A társasház fogalmát a Ptk.¹ határozza meg. Ennek megfelelően társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A társasház sajátos jogalanyiságára tekintettel azonban a társasházra vonatkozó részletes szabályokat külön törvény, a Társasház tv.² állapítja meg.

Az Szja tv.³ külön nevesíti a társasüdülőt is, amely jogállását tekintve nem lakás céljára szolgáló épületként tartozik a társasház fogalmába. Erre tekintettel a társasházra vonatkozó ismertetés alkalmazható a társasüdülőre is.

¹ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.).

² A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Társasház tv.).

³ A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) 75. § (1) bekezdés.

2. Társasházak adószámigénylése

A társasháznak az Szja tv., az Áfa tv.⁴ egyes rendelkezései, a foglalkoztatásból eredő biztosítási kötelezettséghez kapcsolódóan a Tbj.,⁵ továbbá a Szcho tv.⁶ alapján keletkezhetnek adó- és járulék-kötelezettségei.

Ha a társasháznak adókötelezettsége keletkezik (a közös tulajdont hasznosítja, munkabért, megbízási díjat, közös képviselő részére tiszteletdíjat fizet stb.), az adókötelezettség keletkezésétől számított 15 napon belül be kell jelentkeznie⁷ a területileg illetékes elsőfokú állami adóhatósághoz (NAV igazgatóság).

A társasháznak a T201 számú nyomtatvány kitöltésével kell adószámot kérnie. A nyomtatvány neve: „Bejelentő és változásbejelentő lap a cégbejegyzésre nem kötelezett jogi személyek, nonprofit szervezetek - a törzskönyvi jogi személyek és a civil szervezetek kivételével -, külföldi vállalkozások, tulajdonostársak közössége, a bizalmi vagyongazdálkodásba adott vagyontömeg, valamint csoportos adóalanyiság esetén a csoport részére”.

A nyomtatvány elektronikusan vagy papíralapon juttatható el a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV). A papíralapú benyújtásra azonban csak abban az esetben van a társasháznak lehetősége, ha nem kötelezett az Art. 50. §-a szerinti elektronikus bevallásra, sem az Áfa tv. szerinti összesítő nyilatkozat benyújtására, sem pedig az Áfa tv. szerinti összesítő jelentés beadására. A nyomtatvány letölthető a NAV internetes honlapjáról (www.nav.gov.hu) a Nyomtatványok menüpontból, továbbá benyújtható az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (<https://onya.nav.gov.hu/#!/login>) erre szolgáló menüpontjának használatával.

3. Szja-, biztosítási és járulékfizetési kötelezettség

3.1. Személyi jövedelemadó

Az Szja tv. szabályozásának lényege, hogy a társasházak kizárólag az Szja tv. alanyaiként adókötelesek a közös név alatt megszerzett jövedelem után akkor is, ha a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek, de akkor is, ha magánszemély tulajdonos nincs is közöttük.⁸

Az Szja tv. szerinti adózás kiinduló alapja a számviteli szabályok⁹ alapján elszámolt bevétel.

E bevételek közül az úgynevezett külön adózó jövedelmek körébe tartozóknál a törvényi rendelkezés a társasházat mintegy magánszemélynek tekintve úgy írja elő a jövedelemszámítás,

⁴ Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.).

⁵ A társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Tbj.).

⁶ A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény (továbbiakban: Szcho tv.).

⁷ Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 39. § és 1. számú melléklet 17.4. pont.

⁸ Az Szja tv. 75. § (1) bekezdés.

⁹ A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 479/2016. (XII.28.) Korm. rendelet.

az adómegállapítás és az adófizetés kötelezettségét, mintha a bevétel megszerzője magánszemély lenne.¹⁰

Kivétel a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevétel, amelyet a törvény nevesítetten átsorol a társasház más bevételei közé.¹¹

A külön adózó jövedelmek

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

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

Ezen jövedelmek után a fizetendő adó mértéke 15 százalék, mely általában a kifizető szintjén rendeződik, ezért az ilyen adózott jövedelmek miatt a társasház már nem terheli további adókötelezettség. Azt a tulajdonostársak közös döntéssel akár fel is oszthatják, és a törvény rendelkezése szerint ilyenkor a magánszemély tulajdonostársaknak sincs már további adókötelezettsége.¹²

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a társasház magánszemély tulajdonostársait (de csak őket) választási lehetőség illeti meg.

Ha a közgyűlés határozata alapján egyénileg kell eleget tenniük adózási kötelezettségüknek,¹³ akkor a magánszemélyek az ingatlanértékesítésre vonatkozó szabályok szerint teljesítik adókötelezettségüket a tulajdoni hányaduk arányában megillető bevétellel összefüggésben. Az ingatlanértékesítésből származó jövedelem adókötelezettségének fő szabályait a 9. számú információs füzet tartalmazza.

Ha nem így döntenek, akkor – miként a nem magánszemély tulajdonostársak esetében – az átruházásból származó bevétel 25 százalékát kell a társasház jövedelmeként figyelembe venni, ami után a társasháznak 15 százalék személyi jövedelemadót kell fizetnie.¹⁴ Ez esetben az idő múlására tekintettel érvényesíthető jövedelem-csökkentési lehetőséggel a társasház nem élhet.

¹⁰ Az Szja tv. 75. § (2) bekezdés.

¹¹ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés.

¹² Az Szja tv. 75. § (2) bekezdés.

¹³ Az Szja tv. 75. § (4) bekezdés.

¹⁴ Az Szja tv. 75. § (3) bekezdés.

A társasház további adókötelezettségének megállapítása

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

Az előzőekben ismertetett külön adózó jövedelmeket figyelmen kívül hagyva, a többi bevételből – a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származókat is ideértve – le kell vonni a tulajdonostársak által közös költségre, illetőleg felújításra az adóévben befizetett összegeket, továbbá a társasház által közvetített szolgáltatásként továbbszámolt ellenértéket, és minden olyan tételt (például támogatást, hitelt, kártérítést), amelyet az Szja tv. szerint nem kell a jövedelem kiszámításánál figyelembe venni. Ingatlan bérbeadása esetén nem minősül bevételnek az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott és az ilyen más személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbevevőre az igénybevétellel arányosan áthárított díja (ilyenek tekintendő például a közüzemi szolgáltatások díja).¹⁵

A levonások után fennmaradó bevétel teljes egészében jövedelemnek számít,¹⁶ amely után az adó mértéke 15 százalék.

Ha a társasház adózott jövedelmét felosztják – akár részben is – a kifizetett teljes összeg után a magánszemély tulajdonosokat további adókötelezettség ekkor sem terheli.

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

A nem kifizetőtől (például magánszemélytől, külfölditől) származó adóköteles bevételből a 15 százalék adót a társasháznak kell megállapítania, megfizetnie negyedévenként, a negyedévet követő hónap 12-éig,¹⁷ továbbá köteles azt negyedévenkénti bontásban az éves bevallásban bevallani.¹⁸ Ilyen esetben a társasháznak a magánszemélyre vonatkozó rendelkezések szerint kell eleget tennie az előírt adókötelezettségének, de csak azokat a bevételeit kell bevallania, amelyekre vonatkozóan az adó megállapítására kötelezett.¹⁹

A társasház bevallási kötelezettségét a 2541. számú „Bevallás a társasházak, magánalapítványok és a bizalmi vagyonkezelők részére a 2025. évi személyi jövedelemadóról” elnevezésű bevallás benyújtásával 2026. május 20-ig teljesíti.

3.2. Biztosítási, járulékfizetési kötelezettség

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

¹⁵ Az Szja tv. 17. § (3a) bekezdés.

¹⁶ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés.

¹⁷ Az Szja tv. 46. § (9) bekezdés.

¹⁸ Az Szja tv. 46. § (10) bekezdés.

¹⁹ Az Szja tv. 75. § (7) bekezdés.

Biztosítási kötelezettség

Biztosított a kiegészítő tevékenységet folytató személynek²⁰ nem minősülő:²¹

- munkaviszonyban álló magánszemély,
- díjazás ellenében munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban (megbízási szerződés alapján, egyéni vállalkozónak nem minősülő vállalkozói jogviszonyban) személyesen munkát végző személy, ha az e tevékenységéből származó, tárgyhavi járulékalapot képező jövedelme eléri a minimálbér 30 százalékát, vagy naptári napokra számítottan annak 30-ad részét,
- tartós megbízási jogviszony keretében munkát végző személy,²²
- a társasház közösség választott tisztségviselője, ha az e tevékenységéből származó, tárgyhavi járulékalapot képező jövedelme eléri a minimálbér 30 százalékát, vagy naptári napokra annak 30-ad részét.

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

Járulékfizetési kötelezettség²³

A biztosított 18,5 százalék társadalombiztosítási járulékot fizet. A járulékot a társasház vonja le, fizeti meg, és vallja be a NAV-nak.

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

2020. július 1-jétől a kiegészítő tevékenységet folytatónak minősülő, saját jogú nyugdíjas személy nem biztosított, ezért a részére kifizetett személyijövedelemadó-előleget képező jövedelem után nem kell járulékot fizetni.

Több biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony egyidejű fennállása esetén a járulékalap után mindegyik jogviszonyban meg kell fizetni a társadalombiztosítási járulékot.²⁴

A megállapított tárgyhavi járulékot a tárgyhónapot követő hónap 12-éig kell bevallani a 2608 jelű nyomtatványon és eddig a határidőig kell azt megfizetni.

²⁰ A Tbj. 4. § 11. pontja alapján kiegészítő tevékenységet folytató személy a 6. § szerinti biztosítási kötelezettség alá eső jogviszonyban kereső tevékenységet folytató saját jogú nyugdíjas személy, továbbá az az özvegyi nyugdíjban részesülő személy, aki a reá irányadó nyugdíjkorhatárt betöltötte és egyéni vagy társas vállalkozónak vagy mezőgazdasági őstermelőnek minősül, akkor is, ha a saját jogú vagy a hozzátartozói nyugellátás folyósítása szünetel.

²¹ Tbj. 6. § (1)-(2) bekezdés.

²² Tbj. 6. § (1) bekezdés 1) pontja szerint tartós megbízási jogviszony: olyan megbízási jogviszony, amelyet a foglalkoztató tartós megbízási jogviszonyként jelent be az állami adó- és vámhatóságnak.

²³ Tbj. 27. §.

²⁴ Tbj. 42. § (1) bekezdés.

4. Szociális hozzájárulási adó

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

Ha a társasház a Tbj. szerint kiegészítő tevékenységet folytatónak minősülő, saját jogú nyugdíjas munkavállalójának juttat összevont adóalapba tartozó jövedelmet, akkor az említett munkavállalójával összefüggésben nem keletkezik szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettsége.²⁵

Az adó mértéke az adóalap 13 százaléka.

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

A szociális hozzájárulási adó megfizetésének részletes szabályait a [49. számú információs füzet](#) tartalmazza.

5. Áfakérdések

Áfaalanyiság

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

A társasház áfaalanyisága tehát a közös tulajdonban lévő ingatlanra irányuló gazdasági tevékenység végzése miatt jön létre²⁶. Nem áll fenn a társasháznak, mint tulajdonostársak közösségének az áfaalanyisága, ha közvetlenül a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra irányuló gazdasági tevékenysége nincs.

Az áfaalanyisághoz fűződő kötelezettségeket és jogokat a tulajdonostársak közössége az általa kijelölt képviselő útján gyakorolja, a képviselő a társasház nevében teljesíti a tulajdonostársak közösségét terhelő áfakötelezettséget. Kijelölés hiányában képviselőnek a legnagyobb tulajdoni

²⁵ Szcho tv. 5. § (1) bekezdés g) pont.

²⁶ Az Áfa tv. 5. § (2) bekezdése.

hányaddal rendelkező tulajdonostárs, egyenlő tulajdoni hányad esetén pedig az adóhatóság által kijelölt személy tekintendő.²⁷

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

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

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

Ha a társasház például a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlan ellenérték fejében történő tartós, rendszeres vagy üzletszerű bérbeadása miatt áfaalannyá válik, akkor az eseti jellegű ügyleteit is áfaalanyi minőségben köteles teljesíteni.

Áfamentesség

A társasház által áfaalanyként teljesített

- ingatlan (ingatlanrész) bérbeadására, haszonbérbe adására irányuló ügyletek, valamint
 - a beépített ingatlanok (ingatlanrészek) és az ahhoz tartozó földrészletnek
 - o az első rendeltetésű használatbavételre vonatkozó használatbavételi engedély véglegessé válását, vagy
 - o a használatbavétel tudomásul vételét, vagy
 - o a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását, vagy
 - o az önálló rendeltetési egység rendeltetésének vagy a rendeltetési egységek számának megváltoztatását igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását
- követő két év letelte után történő értékesítésére irányuló ügyletek

²⁷ Az Áfa tv. 5. § (2) bekezdése.

a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentesek.²⁸

A tulajdonostársak közössége

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

nem köteles számlát kibocsátani, ha gondoskodik az ügylet teljesítését tanúsító olyan okirat kiállításáról, amely a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezései szerinti számviteli bizonylatnak minősül.²⁹

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

A tulajdonostársak közössége a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel áfamentes ingatlan bérbeadásnak, értékesítésnek az adókötelessé tételéről is dönthet.³¹ A társasháznak is lehetősége van alanyi áfamentesség választására (feltéve, hogy annak az Áfa tv. szerinti feltételei fennállnak).³²

Nincs áfabevallási kötelezettsége – főszabály szerint –

- az olyan társasháznak, amely áfaalanyként kizárólag a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel áfamentes ingatlan-bérbeadást, haszonbérbe adást, vagy ingatlan értékesítést végez, valamint
- az olyan társasháznak, amely alanyi áfamentességet választ.³³

Nemzeti Adó-és Vámhivatal

²⁸ Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja, valamint ja), jb) és jc) alpontja, továbbá l) pontja.

²⁹ Az Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pontja.

³⁰ Az Áfa tv. 159. § (1) bekezdés.

³¹ Az Áfa tv. 88. §-a.

³² Az Áfa tv. XIII. Fejezete.

³³ Az Áfa tv. 257. § (1)-(2) bekezdése.