

**Társasházi közös képviselői**

HÍRLEVÉL

www.CsizmadiaSzabolcs.hu

A III. kötethez (Társasházak adózása, közös képviselők, számvizsgálók kézikönyve) tartozó 1. sz. kiegészítés.

Az adóellenőrzéseket egy ellenőrzési jegyzőkönyvvel kell lezárni.

A következő jegyzőkönyv egy „Minta”, mely oktatási célokat szolgál. Az adózó felkészülhet arra, hogy milyen egy jegyzőkönyv. A jegyzőkönyvre észrevételt lehet tenni, ha az adózó valamilyen megállapítással nem ért egyet. Az adózói észrevételt jobb a jegyzőkönyvben megtenni, mint később.

Budapest, 2020. február 10.

Csizmadia Szabolcs

könyvvizsgáló

Jegyzőkönyv minta



NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL

Fővárosi Adóigazgatósága Ellenőrzési Főosztály

Ügyintézés helye: Budapest

Adószám: 11111111-1-41 Megbízólevél száma: 01/01/2019.

Ügyiratszám: 123456789

Vállalkozási tevékenységi forma: Társasház

Bevallás módja: éves

Könyvvezetés módja: egyszeres könyvvitel

Számlavezető pénzügyintézet: Bank 12345678-12345678-00000000

Közös képviselő: Minta Mihály

JEGYZŐKÖNYV**„Minta társasház”**

nevű

1111 Budapest, Valami utca 1. szám alatti székhelyű adózónál

2019. július 01. napján végzett,

bevallások utólagos vizsgálatára irányuló

ellenőrzés megállapításairól

Ellenőrzés kezdő időpontja:

2019. július 01.

Az önellenőrzési tilalom beálltának időpontja:

2019. július 01.

A megbízólevél átadásának időpontja:

2019. július 01.

A jegyzőkönyv készült:

2019. július 01.

Az ellenőrzést elrendelte:

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fővárosi
Adóigazgatósága Ellenőrzési Főosztálya
01/01/2019 számú megbízólevél
alapján: osztályvezető

2018. január 1.-2018. december 31.

Az ellenőrzés alá vont időszak:

SZJA

Az ellenőrzés alá vont adónemek:

Revizor Róbert adóellenőr

Az ellenőrzést végezte:

1 revizori nap

Vizsgálatra fordított idő:

–

Ellenőrzés határidejébe nem tartozó időszak

(Hiánypótlás / felfüggesztés miatt)

Az adózó részéről az ellenőrzésnél

közreműködött személy(ek):

Minta Mihály közös képviselő

Az ellenőrzés helyszíne

1111 Budapest, Valami utca 1. (társasház)

Mellékletek száma:

2 db

Mellékletek felsorolása:

1. vizsgálati program

MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az SZJA fizetési kötelezettség módosítása

Az előző adóellenőrzés határozatának végrehajtása, valamint az önellenőrzések felülvizsgálata

1. A vállalkozásnál, a vizsgálatot megelőzően a jelen jegyzőkönyv ellenőrzési időszakára vonatkozóan vizsgálattal lezárt időszakot teremtő ellenőrzés nem volt. Jelen vizsgálat 2018. január 1. napjától 2018 december 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozik.
2. Az adózó a vizsgált időszak vonatkozásában önellenőrzést nem végzett.

A tevékenység bemutatása

A társasház 2010 január 01-én alakult, adószámon igényelt, amit az adóhatóság kiadott.

Fő tevékenységi köre: 6832 '08 Ingatlankezelés

Adóztatható tevékenység: 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A társasház közös képviselője 2018 január 01-től Minta Mihály.

A vizsgálat alá vont időszak tekintetében az adózó maradéktalanul eleget tett az adóbevallási kötelezettségének.

A revízió a jelen ellenőrzés során tételesen összehasonlította az alapbizonylatok adatait az adóhatósághoz benyújtott és feldolgozott bevallások adataival.

Az adózó évi 1.000.000 Ft ellenértékért, egy évre bérbe adta a közös tulajdont képező üzlethelyiséget. Az ellenérték az adóévben, a IV. negyedévben befolyt.

A bevételek elszámolása

A bevételeket a naplófőkönyvben hiánytalanul rögzítették. A revízió a 2018. január 1. - 2018. december 31. időszak vonatkozásában megállapítást nem tesz.

1841 jelű, „Bevallás a társasházak részére” típusú bevallását, a revízió rendelkezésére bocsátotta a társasház.

Általános forgalmi adó

Az adózó, a 2018. január 1. - 2018. december 31. napja közötti, vizsgált időszak vonatkozásában alanyi adómentességet választott.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 187. S (1) bekezdés alapján az az adóalany, aki (amely) gazdasági céllal belföldön telepedett le, gazdasági célú letelepedés hiányában pedig lakóhelye vagy szokásos tartózkodási helye van belföldön, jogosult az e fejezetben meghatározottak szerint alanyi adómentességet választani. A (2) bekezdés szerint abban az esetben, ha az adóalany él az (1) bekezdésben említett választási jogával, az alanyi adómentesség időszakában az adóalany alanyi adómentes minőségében a) adófizetésre nem kötelezett; b) előzetesen felszámított adó levonására nem jogosult; c) kizárólag olyan számla kibocsátásról gondoskodhat, amelyben áthárított adó, illetőleg a 83. §-ban meghatározott százaléktértek nem szerepel.

A revízió a rendelkezésére bocsátott iratanyag és a fenti jogszabályi hivatkozások alapján megállapítja, hogy az adózó társasház, a vizsgálat alá vont időszak vonatkozásában, megfelel az alanyi adómentesség feltételeinek.

Személyi jövedelemadó

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény, továbbiakban SZJA törvény, 75. § (1) bekezdése alapján, a társasház, a társasüdülő tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban együtt: társasház) által a közös név alatt megszerzett jövedelem után - függetlenül attól, hogy a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek - a társasházat a (2)-(8) bekezdések szerint terheli adókötelezettség.

Az ötödik bekezdés alapján, a (2) bekezdésben nem említett, a társasház által az adóévben megszerzett összes más bevételből **(ideértve a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevételt is)** le kell vonni a tulajdonostársak közös költsége, illetőleg felújításra történt adóévi befizetéseit, a társasház által közvetített szolgáltatás tovább számlázott ellenértékét, valamint azokat az összegeket, amelyeket a törvény szerint a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni (pl. jogszabály alapján kapott támogatás, felvett hitel). **Az így fennmaradó bevételt teljes egészében jövedelemnek kell tekinteni.**

A naplófőkönyv alapján, az ellenőrzés, a társasház ingatlanbérbeadásból származó jövedelmét, 1.000.000 Ft értékben határozta meg.

Az adóbevallásban helytelenül, 900.000 Ft jövedelem szerepel, mert az adózó jogszabályellenesen, a 10% költséggel csökkentette az adózó a bevételét.

A revízió a fentiekben bemutatott tényállás és a **B/1. táblázatban** bemutatott levezetés alapján a társasház jövedelmét 1.000.000 Ft-ban állapítja meg. Az adókülönbözlet 15.000 Ft, mely egyben adóhiánynak is minősül.

A megállapítás kihatása

103 Személyi jövedelemadó

	SZJA Adó	
Időszak 2018. év	Növekedés	Csökkenés
01.01 – 12.31	15.000 Ft	

A jövedelem különbözetének részletes levezetését a **B/1. táblázat** tartalmazza.

138 Késedelmi pótlék

	Késedelmi pótlék	
Időszak	Növekedés	Csökkenés
2019.05.21 – 2019.07.01	100 Ft	

A késedelmi pótlék részletes levezetését a **B/2. táblázat** tartalmazza.

224 Bíróság

	Adóbíróság	
Időszak 2018. év	Növekedés	Csökkenés
01.01 – 12.31	7.500 Ft	

Az adóbíróság részletes levezetését a **B/3. táblázat** tartalmazza.

Számviteli rend és bizonylati fegyelem, ellenőrzés akadályozása

Az adózó a vizsgált időszak vonatkozásában bevallási kötelezettségét teljesítette az adóhatóság felé.

A naplófőkönyv vezetése szabályos, a Számviteli törvényben előírt szabályzatok elkészültek.

A revízió a 2018. január 1. - 2018. december 31. időszak vonatkozásában megállapítást nem tesz.

Adóhatósági intézkedést igénylő megállapítások

A vizsgálati programban foglaltakat maradéktalanul megvizsgáltuk, és az ellenőrzés alapján megállapítást tettünk.

ÖSSZESÍTÉS

Jk. hivat- kozás	Adónem	2018 év			Adóhiány, pótlék, bírság	Pénzügyileg rendezendő	
		Alap	Terhére	Javára		Befize- tendő	Kiuta- landó
B/1	SZJA	1.000.000 Ft	100.000 Ft		15.000 Ft	15.000 Ft	
B/2	KÉS. PÓTLÉK	15.000 Ft			100 Ft	100 Ft	
B/3	BÍRSÁG	15.000 Ft			7.500 Ft	7.500 Ft	
SZUM						22.600 Ft	

Kmf.

.....

Revizor Róbert adóellenőr

B/1. táblázat**A bevétel és az SZJA meghatározása**

Megnevezés	2018.01.01 – 2018.12.31		
	Adózó szerint	Revízió szerint	Adókülönbözet
Bevétel	1.000.000 Ft	1.000.000 Ft	
Jövedelem	900.000 Ft	1.000.000 Ft	
SZJA adónem	135.000 Ft	150.000 Ft	15.000 Ft

B/2. táblázat**A késedelmi pótlék meghatározása**

Megnevezés		2018.01.01 – 2018.12.31		
	Esedékesség	Jegyzőkönyv	Napok száma	Kés. pótlék
SZJA	2019.05.21	2019.07.01	42 nap	100 Ft

B/3. táblázat**Az adóbírság meghatározása**

Megnevezés	2018.01.01 – 2018.12.31		
	Adóhiány	Mérték	Adóbírság
SZJA	15.000 Ft	50%	7.500 Ft

Vizsgálati Program

a Minta társasház adózó vizsgálatához

1111 Budapest, Valami utca 1. szám alatti székhelyű társasház

2018. január 1. - 2018. december 31. közötti időszakra

vonatkozó bevallások utólagos vizsgálatára irányuló ellenőrzéséhez.

Vizsgált adózó neve:	1111 Budapest, Valami utca 1. szám alatti székhelyű társasház
Székhelye:	1111 Budapest, Valami utca 1. szám
Adószáma:	11111111-1-41
Közös képviselő:	Minta Mihály közös képviselő
SZJA-ra vonatkozó törvény:	1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról
Vizsgálatot elrendelte:	a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fővárosi Adóigazgatósága Ellenőrzési Főosztály. a 01/01/2019 számú megbízólevéllel
Az ellenőrzés tárgya:	bevallások utólagos ellenőrzése SZJA adónemre
Ellenőrzés alá vont időszak:	2018. január 1.-2018. december 31.
Ellenőrzésre fordítható idő:	1 revizori munkanap
Az ellenőrzést végzik:	Revizor Róbert adóellenőr

Általános forgalmi adó adónem

Adó alóli mentesség vizsgálata:

Vizsgálandó, hogy a társasház áfa adó alóli mentessége a tevékenység közérdekű és egyes sajátos jellegére, illetve az alanyi adómentességre vonatkozó szabályoknak megfelel-e?

Személyi jövedelemadó

Ellenőrizni kell, a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény, továbbiakban SZJA törvény, 75. § (5) bekezdése alapján, hogy a társasház, a közös tulajdon bérbeadása után az SZJA-t bevallotta-e?

Ellenőrizni kell, hogy a bevétel alapján az SZJA kiszámítása helyes-e?

Számviteli rend és bizonylati fegyelem ellenőrzése

A társasház számviteli rendje megfelel-e a törvényi előírásoknak? Különös tekintettel:

- A társasház bizonylati fegyelme, nyilvántartásai megfelelnek-e a számviteli törvényben és az általános forgalmi adó törvényben előírtaknak?
- A társasház rendelkezik-e megfelelően részletezett adónyilvántartással, adóanalitikával?
- A társasház rendelkezik-e a számviteli törvényben meghatározott szabályzatokkal?

Az adózó társasház SZJA bevallás-benyújtási kötelezettségének vizsgálata.

Az adózó társasház bejelentési kötelezettségének, valamint a törvényi előírások betartásának vizsgálata.

A társasház a számviteli politikájában meghatározott szabályokat a könyvvitelében betartotta-e?

Budapest, 2019. június 15.

.....
revizor

A vizsgálati program tartalmát megismertem és egy példányát átvettem:

Budapest, 2019. június 15.

.....
Adózó (képviselője) meghatalmazottja