

**Társasházi közös képviselői**

HÍRLEVÉL

www.CsizmadiaSzabolcs.hu

A III. kötethez (*Társasházak adózása, közös képviselők, számvizsgálók kézikönyve*) tartozó 3. sz. kiegészítés.

Az adózás szempontjából fontos jogszabályok:

- Az adókötelezettséget, a 2017. évi CL, az adózás rendjéről szóló törvény (Art.) határozza meg.
- Az Art-ot kiegészíti, a 2017. évi CLI. törvény az adóigazgatási rendtartásról (AIR)
- A végrehajtásra fogalmaz meg részletszabályokat, a 2017. évi CLIII. törvény az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról
- 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet, az adóigazgatási eljárás részletszabályairól

A fenti jogszabályokhoz tartozó fogalmakat a következők oldalakon bemutatom.

Budapest, 2020. február 10.

Csizmadia Szabolcs

könyvvizsgáló

1. Az Adóhatóságok felsorolása (AIR.)

A társasházak a NAV-al és az Önkormányzattal állhatnak kapcsolatban, ha adókötelezettségük keletkezik.

AIR 22. § Az adóhatóságok

Adóhatóságok:

- a) az állami adó- és vámhatóság, (NAV)
- b) az önkormányzat **jegyzője**, mint önkormányzati adóhatóság (a továbbiakban: önkormányzati adóhatóság),

Például:

A társasháznak van NAV adószáma, mert a közös képviselő havi díjazásban részesül.

A társasházat megkereste egy mobiltelefon társaság, hogy a tetőn, bérleti díj ellenében, öt évre antennát helyeznének el. A társasház a helyi **önkormányzatnál**, – ha van helyi iparűzési adó bevezetve – mint adóhatóságnál, adózóvá válik, mert rendszeres gazdasági tevékenységet végez.



2. Az adózó képviselete (AIR.)

A társasházakat általában a közös képviselő „*képviseli*”, vagy ha közös képviselő nem akar személyesen eljárni, meghatalmazhat valakit a társasház képviseletére.

AIR 14. § Képviselet

- (1) Ha törvény nem írja elő az adózó személyes eljárását, helyette **törvényes képviselője**, vagy az általa, illetve törvényes képviselője **által meghatalmazott személy** is eljárhat.



3. Az Art. célja

Az Art. célja az adózás *rendjének*, az adózók és az adóhatóságok *joginak* és *kötelezettségeinek* egységes szabályozása.

4. Az Art. alapelvei

Egy bonyolult kérdés eldöntéshez, először vissza kell térnünk az alapelvekhez. Nézzük, milyen *nevesített alapelvek* vannak.

a) Joggal való visszaélés tilalma.

Art. (1) § A rendeltetésszerű (célhoz kötött) **joggyakorlás** követelménye (joggal való visszaélés tilalma).

Az adójogviszonyokban a jogokat rendeltetésszerűen kell gyakorolni. Az adótörvények, önkormányzati rendeletek alkalmazásában **nem minősül rendeltetésszerű joggyakorlásnak** az olyan szerződés vagy más jogügylet, amelynek **célja** az adótörvényben, önkormányzati rendeletben foglalt **rendelkezők megkerülése**

5. § Becslés alkalmazásának lehetősége **nem rendeltetésszerű joggyakorlás esetén**

Az 1. § és a 4. § szerinti esetekben az adóhatóság az adót az összes körülményre, különösen a rendeltetésszerű joggyakorlás esetén irányadó adófizetési kötelezettségre figyelemmel - ha az adó alapja így nem állapítható meg, **becsléssel** - állapítja meg.

Sajátos magyar gondolkozásmódra vall, hogy sok embernek az adófizetésről az jut eszébe, hogy miként lehetne olyan „konstrukciót” kitalálni, hogy kevesebb adót kelljen fizetni. Ha az ilyen bonyolult „konstrukciók” esetén nem lehet az adót az általános szabályok alapján megállapítani, akkor az adóhatóság becslést alkalmaz, ami általában nem kedvező az adózóra nézve.

Általános jogelv, hogy a szerződéseket valóságos tartalmuk szerint kell megítélni, és minden olyan szerződés, amely megjelenésében **nem a felek valóságos szerződési akaratát hordozza**, színlelt szerződés.

Tehát minden olyan szerződés, amely **nem a szövegében leírt szerződéses tartalmat hordozza** (vagyis, ahol a felek a szerződésben részletesen leírják a szerződéses feltételeket, de azok, a nyilatkozó felek valódi akaratától eltérnek), színlelt szerződés, mert **tudatosan állítanak valótlaniságot a szerződésben**.

Nem értékelhető színlelt szerződésként, ha a felek jogügyletüket más típusú megállapodásnak nevezik, mint amilyennek az tartalma alapján megfelel, tehát csak a **szerződés címében-fejlécében van hiba**. Színleltnek csupán az a szerződés minősülhet, amelynél a felek jognyilatkozatai alapján megállapítható tartalom eltér, a felek valóságos ügyleti akaratától.

Tehát, ha valamilyen **szerződést tévedésből másnak neveznek**, mint ami a szerződés szövege alapján következik, de a szerződésből kiderül a szerződő felek valódi akarata, és e szerint járnak el, akkor az, **nem színlelt szerződés**.

Például: Ennek az alapelvnek akkor van jelentősége, ha pl. munkaszerződés vagy megbízási szerződést kell értelmezni.

A társasház gondnokot alkalmaz, megbízási jogviszonynak minősítve azt, a szerződésben. Ha a gondnok évekkel később arra hivatkozik, hogy Ő valójában munkaviszonyban volt foglalkoztatva, akkor kérhet végkielégítést, betegszabadságot, vagy más, csak a munkaviszonyban létező előnyöket. Ilyenkor az adóhatóság, vagy a bíróság, a szerződést, a valódi tartalma alapján fogja munkaviszonynak vagy megbízási jogviszonynak minősíteni.



b) Tartalom elsődlegessége a formával szemben.

A társasházak a NAV-al és az Önkormányzattal állhatnak kapcsolatban, ha adókötelezettségük keletkezik.

Art. 2. § A szerződés **tartalom szerinti** minősítésének követelménye (valódisági klauzula)

Az adóhatóság eljárásában a szerződést, ügyletet és más hasonló cselekményt valódi tartalma szerint minősíti.

3. § Az ügylet **gazdasági eredmény szerinti minősítésének** és a kapcsolt vállalkozások közötti szerződések minősítésének követelménye.

(1) Az érvénytelen szerződésnek vagy más jogügyletnek az adózás szempontjából annyiban van jelentősége, amennyiben annak **gazdasági eredménye** kimutatható. Az adókötelezettséget nem befolyásolja az, hogy a magatartás (cselekmény, mulasztás) **törvényi rendelkezésbe ütközik**, vagy sérti a jó erkölcsöt.



A jól hangzó, idegen szavakkal teletűzdelt szerződéseket, az adóhatóság „magyarról-magyarra” fordítja, és a valódi tartalmuk szerint bírálja el. A vállalkozók szeretik meggyőzni a közös képviselőket, hogy ügyes megfogalmazásokkal az adófizetést meg lehet kerülni.

Szja. 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról

3. § E törvény alkalmazásában az egyes fogalmak jelentése a következő:

10. **Hivatali, üzleti utazás:** a magánszemély jövedelmének megszerzése, a kifizető tevékenységével összefüggő feladat ellátása érdekében szükséges utazás, ideértve különösen a kiküldetés miatt szükséges utazást, de **ide nem értve az olyan utazást, amelyre vonatkozó dokumentumok és körülmények (szervezés, reklám, hirdetés, útvonal, úti cél, tartózkodási idő, a tényleges szakmai és szabadidőprogram aránya stb.) valós tartalma alapján, akár közvetve is megállapítható, hogy az utazás csak látszólagosan hivatali, üzleti;**

Például:

Egy tanulmányútra szóló utazási szerződés szövege szerinti, „**allokált erőforrások biztosítása, a management rekreációs céljainak megvalósítására**”, valójában azt jelenti, hogy egy utazási iroda „tanulmányútnak” kívánja elszámoltatni a vezetés üdülését. A közterheket, az üdülés tényleges költségei (gazdasági eredmény = veszteség) után kell megfizetni, ha ezt a társasház költségei között akarják elszámoltatni.



Az adókötelezettséget nem befolyásolja, hogy a jövedelmet törvénybe ütköző módon szerzi valaki. Az Art. tehát nem mentesít az adókötelezettség alól semmilyen jövedelmet arra tekintettel, hogy az bűncselekményből származott.

Szja. 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról

4. § (2) **Bevétel a magánszemély által bármely jogcímen és bármely formában** - pénzben és/vagy nem pénzben - mástól megszerzett vagyoni érték.



Tehát a bűncselekményből származó pénz is adóköteles bevétel, tehát még adóhiány is az elkövető terhére róható. Természetesen, ha valaki leadózza az illegális jövedelmét, attól még nem mentesül az egyéb büntetéstől.

Például: pl. ha a közös képviselő a szerződés 5%-át kitevő „vesztegetési pénzt” fogad el a kivitelező vállalkozótól, hogy a túlszámlázást igazolja le, a közös képviselőnek a bűncselekményből származó jövedelme után adót is kell (kellene) fizetnie.



5. Az Art. hatálya

a) Területi hatály.

Az Art. területi hatálya *Magyarországra* terjed ki. Ez a társasházak esetében egyértelmű, de pl. Kft-k külföldön is működhetnek, ezért az ottani szabályok szerint kell eljárniuk, a külföldi működésük tekintetében.

b) Személyi hatály.

Az Art. személyi hatálya a társasházak esetében két szempontból lényeges, a magánszemélyek esetében, és az egyéb szervezetek esetében.

Art. 6. § A törvény hatálya

(1) *Magyarország területén*

b) lakóhellyel, szokásos tartózkodási hellyel rendelkező vagy egyébként itt tartózkodó természetes személy,

c) vagyonnal rendelkező vagy bevételt, jövedelmet (nyereséget) elérő természetes személy, jogi személy és egyéb szervezet,

az a)-d) pont a továbbiakban együtt: személy **adózásának** és költségvetési támogatásának **rendjére** e törvény rendelkezéseit **kell alkalmazni**.



c) Tárgyi hatály.

Az Art. tárgyi hatálya a társasházak esetében két szempontból lényeges, a magánszemélyek esetében, és az egyéb szervezetek (társasház) esetében.

Az adózás fogalmába bele tartozik az adók megfizetése, a költségvetési támogatások elszámolása, és az ezekkel összefüggő eljárások.

Art. 6. § A törvény hatálya

(2) E törvény hatálya kiterjed

a) az adóval, a járulékkal, az illetékekkel, a hozzájárulással, a díjjal összefüggő, a központi költségvetés, az Alapok vagy az önkormányzati költségvetés javára teljesítendő, törvényen, önkormányzati rendeleten alapuló kötelező befizetésre (a továbbiakban együtt: adó),

b) a központi költségvetés terhére törvényben, kormányrendeletben vagy miniszteri rendeletben meghatározott feltételek alapján juttatott támogatásra (a továbbiakban: költségvetési támogatás),

c) az a) és b) pont szerinti befizetésekkel és költségvetési támogatásokkal kapcsolatos eljárásra,

az a)-c) pont szerinti tevékenység a továbbiakban együtt: adózás.

7. § Értelmező rendelkezések

E törvény és - ha törvény másként nem rendelkezik - az adóról és az adóigazgatási eljárásról szóló jogszabályok alkalmazásában

13. **egyéb szervezet:** az egyéni cég, a polgári jogi társaság, a **társasház**, a társasüdülő, a társasgarázs, az építőközösség, a jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülés és a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepe



6. Az adókötelezettségek általános szabályai (Art.)

Az adókötelezettség nem egyszerűen az adó megfizetését jelenti, hanem a teljes adózási folyamatot. A kötelezettségeket az Art. határozza meg.

Art. 9. § Adókötelezettségek

Az adózó az adó és a költségvetési támogatás megállapítása, megfizetése (kiutalása) érdekében köteles a jogszabályban előírt:

a) bejelentkezésre, bejelentésre, nyilatkozattételre,

b) adómegállapításra,

c) adatbejelentésre, bevallásra,

d) adófizetésre,

e) bizonylat kiállítására és megőrzésére,

f) nyilvántartás vezetésére (könyvvezetésre),

g) adatszolgáltatásra,

h) adólevonásra, adóbeszedésre,

i) pénzforgalmi számlanyitásra és adóköteles tevékenységével összefüggő



kifizetéseinek e számlán való teljesítésére

[az a)-i) pontban foglaltak a továbbiakban együtt: adókötelezettség].

11. § Költségvetési támogatásra jogosultság, valamint a kedvezőbb szabályok alkalmazásának előfeltétele:

(1) A költségvetési támogatásra az adózó csak azt követően jogosult, ha eleget tesz a támogatással kapcsolatos bejelentési vagy bevallási, nyilatkozattételi, illetve megállapítási kötelezettségének.

d) A bejelentkezés szabályai

Ha a társasháznak adókötelezettsége keletkezik, akkor be kell jelentkeznie az adóhatósághoz.

Art. 16. § Bejelentkezési kötelezettség

(1) Az adóköteles tevékenységet folytatni kívánó adózó adóhatósági nyilvántartásba vétele érdekében köteles az adóhatósághoz bejelentkezni, feltéve, hogy törvény eltérően nem rendelkezik. Az állami adó- és vámhatósághoz bejelentendő adatokat az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Adóköteles tevékenységet - a 32. §-ban és az Áfa tv.-ben foglalt kivétellel - csak az állami adó- és vámhatósághoz bejelentkezett, adószámmal rendelkező adózó folytathat. Az adózó adóköteles tevékenysége megkezdésének bejelentésével egyidejűleg nyilatkozik az Áfa tv.-ben meghatározott adózási módokra vonatkozó választásáról, kizárólag adómentes tevékenység végzéséről, az adómegállapítás különös módjának alkalmazásáról.

18. § Bejelentkezés az önkormányzati adóhatósághoz

Az adózó az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adó esetén az adókötelezettség keletkezését, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül - az erre a célra rendszeresített nyomtatványon - jelenti be az önkormányzati adóhatóságnak.



e) Az adószám felépítése

Az adószám felépítése a következő:

A 11 jegyű adószám (nem magánszemély adóazonosító jele!) szerkezeti felépítése a következő:

12345678-Y-ZZ ahol

- **12345678** az adózót egyértelműen azonosító törzsszám
 - az első hét számjegy *egyedi azonosító* kód, a nyolcadik számjegy az *ellenőrző* CDV szám, melyet a következők szerint kell képezni:
 - Ellenőrző CDV szám: A nyolcadik helyen álló ellenőrző-összeg számítása a következő algoritmus szerint zajlik: az adószám első hét számjegyét megszorozzuk a 9, 7, 3, 1, 9, 7, 3 sorozatból a megfelelővel (a számjegy sorszáma alapján kiválasztva a szorzót), majd ezeket összeadjuk, vesszük az összeg utolsó számjegyét és ha az nulla, akkor az lesz az ellenőrző-összeg, ha nem nulla, akkor vonjuk ki 10-ből és az eredmény lesz az ellenőrző-összeg.

- **Y** az ún. "áfakód"
 - 1 alanyi *adómentes* adóalany, kizárólag adólevonási joggal nem járó adómentes tevékenységet végző adóalany Áfa kódja
 - 2 *általános* szabályok szerint adózó adóalany Áfa kódja
 - 3 egyszerűsített vállalkozási adózás (*EVA*) alá tartozó adóalany Áfa kódja
- **ZZ** az adózó székhelye szerint illetékes területi adóhatóság kódja az alábbiak szerint:

02, 22	Baranya
03, 23	Bács-Kiskun
04, 24	Békés
05, 25	Borsod-Abaúj-Zemplén
06, 26	Csongrád
07, 27	Fejér
08, 28	Győr-Moson-Sopron
09, 29	Hajdú-Bihar
10, 30	Heves
11, 31	Komárom-Esztergom
12, 32	Nógrád
13, 33	Pest
14, 34	Somogy
15, 35	Szabolcs-Szatmár-Bereg
16, 36	Jász-Nagykun-Szolnok
17, 37	Tolna
18, 38	Vas
19, 39	Veszprém
20, 40	Zala
41	Észak-Budapest
42	Kelet-Budapest
43	Dél-Budapest
44	Kiemelt Adózók Adóigazgatósága
51	Kiemelt Ügyek Adóigazgatósága

A főszabály szerint csak "2"-es, illetve "3"-as áfa kódú adóalany (ez utóbbi az eva alanya) által kibocsátott számla tartalmazhat áthárított áfát. Amennyiben "1"-es áfa kódú adóalany (ilyen kódot kapnak továbbá a nem áfa alanyok is) által kiállított számla áthárított adót tartalmaz, célszerű további információkat kérni. Bizonyos esetekben helyes az "1"-es áfa kód mellett is az adó felszámítása és áthárítása.

f) Vállalkozási tevékenység fogalma

A társasháznak akkor keletkezik adókötelezettsége, ha bért-, megbízási díjat fizet ki, vagy vállalkozási tevékenységet végez.

Art. 7. § Értelmező rendelkezések

51. vállalkozási tevékenység: az a rendszeres gazdasági tevékenység, amelyet a természetes személy, illetve a jogi személy vagy egyéb szervezet saját nevében és kockázatára üzletszerűen végez,



52. **vállalkozó:** a természetes személy, ha belföldön saját nevében és kockázatára az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló törvény szerinti egyéni vállalkozói tevékenységet végez és az egyéni vállalkozók nyilvántartásában szerepel, továbbá az az egyéb természetes személy, akinek a tevékenységét törvény vállalkozási tevékenységnek minősíti, **valamint** a jogi személy, **egyéb szervezet**, amely rendszeresen üzletszerű gazdasági tevékenységet folytat.

g) Adómegállapítási módok.

Az adót négy különböző módon lehet megállapítani.

- a) az *adózó*: önadózással,
- b) a *kifizető* és a munkáltató: adólevonással,
- c) az *adóbeszedésre kötelezett*: adóbeszedéssel,
- d) az *adóhatóság*: kivetéssel, kiszabással, illetve utólagos adómegállapítás keretében

Önadózás

Az általános szabály szerint önadózással kell az adót megállapítani, pl. a társasház saját szja adóját.

Art. 47. § Önadózás

(1) Az adót, a költségvetési támogatást - ha törvény eltérően nem rendelkezik - az adózó köteles megállapítani, bevallani és megfizetni.



Például:

A társasház a közös tulajdonban levő pincehelyiséget egy Kft-nek, raktár céljaira bérbe adja, havi 25.000 Ft-ért.

A társasház köteles önbevallással, a társasházat terhelő adókat bevallani. Az adót a Kft-nek a kifizetéskor le kell vonnia, de az adóbevallást ettől, a társasháznak év végével el kell készítenie.



Kifizetői adólevonás

Az általános szabály szerint a kifizető levonja a dolgozótól az adóelőleget.

Szja: 1995. évi CXVII. törvény

46. § (1) Eltérő rendelkezés hiányában az összevont adóalap adóját, valamint a vállalkozói személyi jövedelemadót - az adóbevallásban történő utólagos elszámolással - adóelőlegként kell megfizetni.

(3) Ha az a bevétel, amelyből az összevont adóalapba tartozó jövedelmet kell megállapítani, kifizetőtől származik - a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - az adóelőleget a kifizető állapítja meg (a továbbiakban:



adóelőleg-megállapításra kötelezett kifizető).

Például:

pl. a társasházban csőtörés van, az egyik tulajdonos vállalja az ideiglenes javítást, hogy ne maradjon az épület víz nélkül. Ezért a munkáért a társasház bruttó 20.000 Ft-ot fizet a tulajdonosnak. Mivel a társasház kifizetővé válik, adószámot kell kérnie, és az adóelőleget le kell vonnia a tulajdonostól.



Adóbeszedésre kötelezett adólevonása

Pl. Az idegenforgalmi adót a szálláshely szolgáltató szedi be a vendégéjszakák után.

Art. 48. § adóbeszedés

(2) Törvényben meghatározott esetben az adóbeszedésre kötelezett **adózó az adó összegét közli a természetes személlyel és az adót átveszi.**



Adóhatósági kivetés

A meghatározott esetekben az önadózástól el kell térni. Pl. a gépjármű adót (régén súlyadót) az önkormányzat veti ki.

Art. 48. § Kivetés, kiszabás, adóbeszedés

(1) Törvényben meghatározott esetben az adóhatóság az adót az adózó adatbejelentése, bevallása vagy más hatóság adatszolgáltatása alapján **kivetés**, illetve kiszabás útján határozatban állapítja meg.



h) Az adóbevallás szabályai

Az adó befizetése az adóbevallást nem pótolja. A bevallásra azért van szükség, mert az adózó azonosítása, az adóalap ellenőrzése csak a bevallás alapján lehetséges. Tehát nem elég az adót átutalni, a fizetendő adóról adóbevallást is kell készíteni.

Art. 49. § Az adóbevallás

(1) Az adóbevallás az adózó azonosításához, az adóalap, a mentességek, a kedvezmények, az adó, a költségvetési támogatás alapja és összege megállapításához szükséges adatokat tartalmazza. Az adózó az önadózással megállapított adóról, továbbá költségvetési támogatásról adónként, költségvetési támogatásonként az erre a célra rendszeresített nyomtatványon adóbevallást tesz.

(5) Az adó megfizetése, a költségvetési támogatás igénybevétele az adóbevallást nem pótolja. Az erre kötelezett adózónak akkor is kell adóbevallást tennie, ha az adót megfizette, vagy később fizetheti meg.



(2) Az állami adó- és vámhatósághoz benyújtandó adóbevallás időpontjáról a 2. melléklet rendelkezik.

i) Az önkormányzati adóbevallás szabályai

Az önkormányzati adókat az illetékes önkormányzatnál kell bevallani.

Art. 2. melléklet az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvényhez

II. AZ **ÖNKORMÁNYZATI** ADÓHATÓSÁGHOZ BENYÚJTANDÓ ADATBEJELENTÉS, ADÓBEVALLÁS IDŐPONTJA

A) *Helyi adók*

1. Az adózónak az állandó jellegű **helyi iparűzési** tevékenysége után - ha törvény másként nem rendelkezik -

a) az adóról az **adóévet követő év ötödik hónap utolsó napjáig**,

kell az **adóbevallást** benyújtani.

4. Az adózónak az **építményadóról, a telekadóról** és a magánszemély kommunális adójáról az **adókötelezettség keletkezését, illetve változását követő tizenöt napon belül kell adatbejelentését teljesítenie.**



j) Az adókülönbözlet

Az adókülönbözletet ki kell számolni: a ténylegesen bevallott, és az adóhatóság által utólag kiszámolt adó különbsége, az adókülönbözlet.

Art. 7. § *Értelmező rendelkezések*

4. adókülönbözlet: a bevallott, bejelentett, bevallani, bejelenteni elmulasztott vagy az adatbejelentés, bevallás alapján kivett, illetve kivethető és az adóhatóság által utólag megállapított adó, költségvetési támogatás különbsége, ide nem értve a következő időszakra átvihető követelés különbözletét,

Az adókülönbözlet lehet pozitív vagy negatív is.

k) Az adóhiány

Az adóhiányt ki kell számolni: a negatív adókülönbözlet vehető figyelembe. Ha az adózónak túlfizetése van, akkor nem keletkezik adóhiány.

Art. 54. 217. § *Az adóhiány*

(1) Adóhiánynak minősül az adózó terhére megállapított adókülönbözlet, önadózás esetén csak akkor, ha az adókülönbözletet az esedékesség időpontjáig nem fizették meg, illetve a költségvetési támogatást igénybe vették. Az eredeti esedékesség napján fennálló túlfizetést az adófizetési kötelezettség teljesítéseként csak akkor lehet figyelembe venni, ha a túlfizetés az ellenőrzés megkezdésének napján is fennáll.



I) Az önellenőrzés szabályai

A tévesen bevallott adót önellenőrzéssel lehet helyesbíteni. Erre akkor kerül sor, ha az adózó az adóellenőrzés előtt rájön, hogy téves adóbevallást adott be, akkor lehetősége van a hiba kijavítására.



Art. 54. § Önellenőrzés

Az önadózás, az adóbeszedés útján megállapított vagy megállapítani elmulasztott adót, adóalapot és a költségvetési támogatást az adózó helyesbítheti. Ha az adózó az adóhatóság ellenőrzésének megkezdését megelőzően feltárja, hogy az adóalapját, az adót, a költségvetési támogatást nem a jogszabálynak megfelelően állapította meg, vagy bevallása számítási hiba vagy más elírás miatt az adó, költségvetési támogatás alapja, összege tekintetében hibás, bevallását önellenőrzéssel módosíthatja.

(4) Az adózó az adómentességet, az adókedvezményt utólag önellenőrzéssel érvényesítheti, illetve veheti igénybe.

(6) Önellenőrzéssel az adóalapot, az adót, a költségvetési támogatást a kötelezettség eredeti időpontjában hatályos szabályok szerint, a helyesbítendő adóra előírt bevallási időszakra, az adómegállapításhoz való jog elévülési idején belül lehet helyesbíteni. Az önellenőrzés az adóalap, a feltárt adó, költségvetési támogatás és - ha törvény előírja - az önellenőrzési pótlék megállapítása, a helyesbített adóalap, a helyesbített adó, költségvetési támogatás, valamint a pótlék bevallása és egyidejű megfizetése, és az adó, költségvetési támogatás igénylése.

56. § Az önellenőrzés bevallása

(1) Az adózó önellenőrzését a helyesbített adóalapot, adót és a költségvetési támogatást tartalmazó, az erre a célra rendszeresített nyomtatvány (önellenőrzési lap) benyújtásával teljesíti.

57. § Fizetés esedékessége önellenőrzés esetén

(1) A helyesbített adó, a költségvetési támogatás és a megállapított önellenőrzési pótlék a helyesbített összeg és a pótlék bevallásával egyidejűleg esedékes.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően, ha az adózó bevallását önellenőrzéssel az adóbevallás benyújtására előírt határidőt megelőzően helyesbíti, a helyesbített adó, a költségvetési támogatás az általános szabályok szerint válik esedékessé.

(3) Az adózó javára mutató helyesbítés esetén önellenőrzési pótlékot sem felszámítani, sem megfizetni nem kell.

m) A késedelmi pótlék szabályai

A bevallott adót határidőre be kell fizetni. Előfordulhat, hogy az adózó helyesen bevallotta az adóját, de a pénzügyi helyzete olyan, hogy nem tudja átutalni az adót, mert a banki folyószámláján nincs fedezet. Ebben az esetben az adóhatóság, mintegy „meghitelezi” az adót, ami miatt késedelmi pótlékot kell fizetni, ez analóg azzal, ha valaki a banki hitel törlesztő részletét nem utalja át határidőben, és a bank késedelmi kamatot számol fel.

Art.

206. § A késedelmi pótlék fizetési kötelezettség

(1) Az adó **késedelmes** megfizetése esetén az esedékesség napját követő naptól, mint kezdőnaptól, a költségvetési támogatásnak az esedékesség előtt történő igénybevétele esetén az esedékesség napjáig késedelmi pótlékot **kell fizetni**.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában - a vám és az azzal együtt kiszabott nem közösségi adók kivételével - adónak minősül az állami adó- és vámhatóság által nyilvántartott egyéb fizetési kötelezettség is.

(3) Nem kell késedelmi pótlékot fizetni arra az időszakra, amelyre az adózó a késedelmét igazolta. **Igazolásnak csak akkor van helye**, ha a késedelmet elháríthatatlan külső ok idézte elő.

(5) A késedelmi pótlék - az adóhatósági megállapítás kivételével - a késedelem napján **végrehajtható**.

207. § A késedelmi pótlék **felszámítása** és előírása

(1) Az adóhatóság külön döntés meghozatala nélkül, illetve az adóhiányt megállapító határozatban felszámítja, és az **adószámlán előírja a késedelmi pótlékot**.

(2) Az állami adó- és vámhatóság az ötezer forintot el nem érő késedelmi pótlékot nem írja elő.

208. § A késedelmi pótlék **alapja**

(1) A késedelmi pótlék alapját adónként és költségvetési támogatásonként külön-külön kell figyelembe venni, kivéve, ha azokat egy számlán tartják nyilván.

209. § A késedelmi pótlék **mértéke**

(1) A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a **késedelem**, illetve az esedékesség előtti igénybevétel (felszámítás) **időpontjában érvényes jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt mértékének háromszázhatvanötöd része**. A késedelmi pótlék után késedelmi pótlékot felszámítani nem lehet



A késedelmi pótlék kiszámításához tudnunk kell, hogy mikor esedékes az adó megfizetése (átutalása). Társasház esetében a nem kifizetőtől származó jövedelmet negyedévente kell megfizetni.



Szja.

75. § 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.

(2) A társasház e törvény XI-XIV. fejezetében - e § rendelkezésein kívül - említett bevételéből a jövedelmet és az adót - figyelemmel a (3) és a (4) bekezdés rendelkezéseire is - úgy kell megállapítani és megfizetni, mintha azt magánszemély szerezte volna meg, azzal, hogy magánszemélynek a társasházat kell tekinteni. A fennmaradó összegből a magánszemély tulajdonostársak között felosztott jövedelmet további adókötelezettség nem terheli.

(6) Az olyan adóköteles bevétel után, amely nem kifizetőtől származik, az adót a társasháznak kell megállapítani és negyedévenként az adózás rendjéről szóló törvénynek az adóelőleg-fizetésre vonatkozó rendelkezései szerint kell megfizetnie, valamint az e törvény 46. §-a (10) bekezdésének a magánszemélyre vonatkozó rendelkezése szerint kell bevallania.

<https://adatbazisok.nav.gov.hu/php/cgi-bin/kalkulatorok/potlek/tajekoztatas/keses.htm>

A NAV tájékoztatója szerint a pótlékszámítás algoritmus

Késedelmi pótlék

A késedelmi pótlékkal a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) az idegen **pénz használatát szankcionálja**, tehát azt a helyzetet, amikor az adózó a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget a jogszabályokban meghatározott fizetési határidőig (esedékességig), illetve a költségvetési támogatást esedékesség előtt veszi igénybe.

Az adó késedelmes megfizetése esetén az esedékesség napját követő naptól (mint a felszámítás **kezdő napja**), a megfizetés napjáig (mint a felszámítás **utolsó napja**), a költségvetési támogatásnak az esedékesség előtt történő igénybevétele esetén a támogatás kiutalásának napjától (mint a felszámítás kezdő napja) az esedékességet megelőző napig (mint a felszámítás utolsó napja) **késedelmi pótlékot kell fizetni**.

A késedelmi pótlék számítás általános alapelvei:

A késedelmi pótlék számítása napi pótlékolással történik. Ehhez szükséges a napi pótlék mértékének a meghatározása.

A törvényi rendelkezések szerint a késedelmi pótlék mértéke minden **naptári nap után a hátralék fennállásának napján érvényes jegybanki alapkamat öt százalékponttal növelt mértékének 365-öd része**. Ezt a mértéket azonban az Art. 274/A. § (3) bekezdése szerint kizárólag a 2019. január 1-jét követően esedékessé vált kötelezettségekre kell alkalmazni.

Mindezeket figyelembe véve állapítja meg a NAV a napi pótlék mértékét, az egységes számítási elvek szerint **három tizedes jegy pontossággal, kerekítés nélkül, a további tizedeseket elhagyva**.



A fentiek alapján a társasház adózás szempontjából, egyfajta „virtuális magánszemélynek” kell tekinteni, és a magánszemélyekre vonatkozó adószabályokat kell alkalmazni.

Például:

a társasház 2019 január 01-étől, három hónapra, havi 100.000 Ft-ért bérbe adja a közös tulajdonba tartozó pincét, egy magánszemélynek, aki a lakását újíttja fel, és nincs hova tennie a bútorait. A bérleti díjat minden hónap 01-én, előre fizette meg a bérlő.

A magánszemély nem kifizető, tehát nem tudja a társasháztól levonni az Szja előleget. Ezért a társasháznak önállóan kell befizetnie a személyi jövedelemadót a bérbeadás bevétele után.

A bevétel teljes összege jövedelem, (nincs 10%-os költség), tehát a teljes bevétel = 300.000 Ft, az I. negyedéven, ami egyben a teljes jövedelemnek is számít.

A jövedelem után 15%, azaz $300.000 \times 15\% = 45.000$ Ft az szja adó, amit 2019 április 12-én kell befizetni.

A 45.000 Ft-ot csak 2019 július 31-én utalják át a NAV-nak, a társasház, mert nem volt pénze.

A késedelmi pótlék számítás kezdő napja 2019 április 13.

A jegybanki alapkamat a teljes időszakban 0,9% volt.

A késedelmi kamat = a jegybanki alapkamat $0,9\% + 5\% = 5,9\%$

Az egy napi késedelmi kamat mértéke = $5,9\% / 365 = 0,016\%$

Az egy napi kés. kamat összege = $45.000 \text{ Ft} \times 0,00016 = 7,2 \text{ Ft}$

A késedelmes napok száma = 110 nap (április 13 - július 31)

A 110 napi késedelmi pótlék összege: $110 \text{ nap} \times 7,2 \text{ Ft} = 792 \text{ Ft}$



A pontos számítás miatt az éves naptárra is figyelniünk kell, ugyanis a bevallás benyújtására előírt határidő csak munkanapon járhat le. Például ha február 12-e szombatra esik, akkor a következő munkanap a hétfő, február 14-e, amikor még határidőben lehet beadni a bevallást, ezen időpont utáni napon, tehát február 15-én kezdődik a pótlékszámítás.

A pótléket nem kell kézzel kiszámítani, mert a NAV oldalán találunk kalkulátort.

https://www.nav.gov.hu/nav/szolgalattasok/kalkulatorok/kesedelmi_kamat_szamitasa

Késedelmi kamat számítása

Tájékoztató

Kezdő dátum

2019.04.13.

Vége dátum

2019.07.31.

Összeg

45000

☒ Listázza a kamatváltozásokat

SZÁMOLÁS

Időszak	Napok	Jegybanki alapkamat mértéke (%)	Kamat mértéke (%)	Késedelmi kamat összege (Ft)
2019.04.13. - 2019.07.31.	110	0.90	5.9	792
Késedelmi kamat összesen:				792

1. ábra. A NAV késedelmi kalkulátora

n) Az önellenőrzési pótlék szabályai

Ha az adózó rájön a korábban elkövetett hibájára, önellenőrzést végezhet. Az önellenőrzés esetén, az adózó mentesül az adóbírság kiszabása alól. Viszont önellenőrzési pótlékot kell fizetni, ami jóval kedvezőbb az adóbírságnál.

Art.

211. § Az önellenőrzési pótlék fizetési kötelezettség

(1) **Ha az adózó** az adót, a költségvetési támogatást az önellenőrzésre vonatkozó rendelkezések szerint **helyesbíti, önellenőrzési pótlékot fizet.**

(2) Az önellenőrzési **pótlékot** adónként, illetve költségvetési támogatásonként a bevallott és a helyesbített adó, illetve költségvetési támogatás összegének különbözete után **az adózó állapítja meg, és a bevallással egyidejűleg fizeti meg.**

212. § Az önellenőrzési pótlék mértéke

(1) Az önellenőrzési pótlék mértéke minden **naptári nap után** a késedelem, illetve az esedékesség előtti igénybevétel (felszámítás) időpontjában **érvényes jegybanki alapkamat háromszázhatvanötöd része.**

(1a) Ugyanazon bevallás **ismételt önellenőrzése** esetén az önellenőrzési pótlék mértéke az (1) bekezdésben foglaltak szerint számított összeg **másfélszerese.**

213. § Az önellenőrzési pótlék mérséklése, elengedése

Az önellenőrzési pótlék kérelemre akkor mérsékelhető, illetve engedhető el, ha az adózó tévedését olyan körülmények bizonyításával menti ki, amelyek egyébként megalapoznák az adóbírság mérséklését, kiszabásának mellőzését is.

214. § Az önellenőrzés jogkövetkezménye

Az adózó az önellenőrzéssel megállapított helyesbített adóalap, adó, illetve költségvetési támogatás bevallásával **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.**



o) Az adóbírság szabályai

Ha az adózó nem jön rá, a korábban elkövetett hibájára, és az adórevizor tárja fel a hibát, akkor a hiba elkövetése miatt adóbírságot kell fizetni.

Art.

215. § Az **adóbírság** alapja, mértéke

(1) Adóhiány esetén adóbírságot kell fizetni. Adóbírságot állapít meg az adóhatóság akkor is, ha az adózó jogosulatlanul nyújtotta be támogatási, adó-visszaigénylési, adó-visszatérítési kérelmét, vagy igénylésre, támogatásra, visszatérítésre vonatkozó bevallását.

(3) Az **adóbírság mértéke** - ha e törvény másként nem rendelkezik - az **adóhiány**, illetve jogosulatlan igénylés **ötven százaléka**.

(4) Az adóbírság mértéke az adóhiány, illetve jogosulatlan igénylés **kétszáz százaléka**, ha az adóhiány a bevétel eltitkolásával, hamis bizonylatok, könyvek, nyilvántartások előállításával, felhasználásával, illetve a bizonylatok, könyvek, nyilvántartások meghamisításával, megsemmisítésével függ össze.

(5) Az adóbírság megállapítása **nem érinti a késedelmi pótlék fizetési kötelezettséget**.

217. § Az adóhiány

(1) **Adóhiánynak minősül** az adózó terhére **megállapított adókülönbözet**, önadózás esetén csak akkor, ha az adókülönbözetet az esedékesség időpontjáig nem fizették meg, illetve a költségvetési támogatást igénybe vették.

Például: pl. Folytassuk az előző példát úgy, hogy a negyedéves 300.000 Ft bevételből, a közös képviselő tévedésből levonta a 10% költségátalányt, úgy, ahogy a természetes magánszemélyek esetében erre lehetőség van. Így csak $300.000 \text{ Ft} \times 90\% = 270.000 \text{ Ft}$ jövedelemre számolta ki a 15% szja-t, $270.000 \text{ Ft} \times 15\% = 40.500 \text{ Ft}$ adót fizettek be.

Az adórevizor megállapította, hogy a 10% levonására nem volt lehetőség. A $45.000 \text{ Ft} - 40.500 \text{ Ft} = 4.500 \text{ Ft}$ **adóhiány keletkezett**.

Az **adóbírság összege** = $4.500 \text{ Ft} \times 50\% = 2.250 \text{ Ft}$.

Az elmaradt adó után ki kell számolni a **késedelmi pótléket**.

A 4.500 Ft adóhiányt 2020 április 13-án tárta fel a revizor.

A késedelmi kamatot ki kell fizetni 2020 április 13-án.

A késedelmi pótlék számítás kezdő napja 2019 április 13.

A jegybanki alapkamat a teljes időszakban 0,9% volt.



A késedelmi kamat= a jegybanki alapkamat $0,9\% + 5\% = 5,9\%$

Az egy napi késedelmi kamat mértéke= $5,9\% / 365 = 0,016\%$

Az egy napi kés. kamat összege = $4.500 \text{ Ft} \times 0,00016 = 0,72 \text{ Ft}$

A késedelmes napok száma = 366 nap (2019 április 13 – 2020 április 13)

A 366 napi **késedelmi pótlék összege**: $366 \text{ nap} \times 0,72 \text{ Ft} = 263 \text{ Ft}$

p) A mulasztási bírság szabályai

Ha az adózó megsérti vagy elmulasztja valamely adózói kötelezettségét, a mulasztás miatt mulasztási bírságot szab ki rá az adóhatóság.

Általános szabályok

Az általános bírságolás szabályokat kell alkalmazni, ha nincs külön szankció megnevezve a törvényben.

Art. 220. § Általános bírságszabály

(1) Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, az **adóhatóság** az e törvényben, adókötelezettséget előíró törvényben, illetve e törvények felhatalmazásán alapuló más jogszabályban megállapított kötelezettségnek a megszegése miatt a **természetes személy adózót kettőszázezer forintig**, nem természetes személy adózót ötszázezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújthatja.

(2) A kötelezettség megszegésének minősül a **kötelezettség** hibás, **hiányos, valótlan** adattartalommal történő, vagy **késedelmes teljesítése**, illetve teljesítésének **elmulasztása**.



Például:

Folytassuk az előző példát úgy, hogy a közös képviselő nem adja be a társasház adóbevallását.

A mulasztás miatt 500.000 Ft mulasztási bírsággal sújtható, pusztán a bevallás elmulasztása miatt.



Adószám kiváltásának elmulasztása

A vállalkozási tevékenység végzése esetén az adószám kiváltása kötelező, külön szankciót tartalmaz a törvény.

Az általános bírságolás szabályokat kell alkalmazni, ha nincs külön szankció megnevezve a törvényben.

Art. 224. § Adóköteles tevékenység folytatása adószám hiányában

A természetes és nem természetes személy adózót egymillió forintig terjedő mulasztási bírsággal kell sújtani, ha adószámhoz kötött tevékenységet vagy adóköteles tevékenységet **adószám hiányában folytat**.



Foglalkoztatott bejelentésének elmulasztása

Ha társasház foglalkoztat dolgozókat, az adószám kiváltása kötelező, különben a bérkifizetéshez nem tudják a közterheket levonni.

Art. 225. § A foglalkoztatott bejelentésére vonatkozó szabályok megsértése

(1) Az adózót egymillió forintig terjedő mulasztási bírsággal kell sújtani, ha be nem jelentett foglalkoztatottat alkalmaz vagy alkalmazott.

(2) Ha az adózó a biztosított bejelentésére vonatkozó bejelentési kötelezettségét késedelmesen, de az ellenőrzés megkezdéséig a tényleges foglalkoztatás teljes időtartamára vonatkozóan teljesítette, az adóhatóság csak késedelmes bejelentés miatt szankcionálhat. A bírság kiszabása ebben az esetben mellőzhető.

(3) Az adózó ötszázezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújtható, ha a foglalkoztatottra vonatkozó bejelentési kötelezettségét hibásan, hiányosan, illetve valótlan adattartalommal teljesíti.

(5) A foglalkoztatót terhelő bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén kiszabandó vagy hibás, hiányos, illetve valótlan adattartalommal történő teljesítése esetén kiszabható mulasztási bírság felső határa a bejelenteni elmulasztott vagy a hibás, hiányos, illetve valótlan adattartalommal teljesített bejelentéssel érintett foglalkoztatottak számának és a bírság (1), illetve (3) bekezdésben rögzített legmagasabb mértékének szorzata



A nem bejelentett dolgozónként 1.000.000 Ft a mulasztási bírság, a hibásan bejelentett dolgozónként pedig 500.000 Ft.

Számlázási és iratmegőrzési kötelezettség megsértése

Ha társasház *vállalkozási* tevékenységet is folytat, akkor a vállalkozási tevékenységével összefüggő bevételekről (bérbeadás) *számlát kell kibocsátani*.

Ha *nem ad számlát társasház*, vagy más összeg szerepel a számlán, mint amit valójában kap a társasház, akkor mulasztási bírságot kell fizetni.

Ha a számlázáshoz nyomtatványboltban vásárolt „kézi számlát” használnak, akkor minden példánnyal el kell tudni számolni. Az *elvesztett számlalapok darabja után* 500.000 Ft bírságot kell fizetni, tehát a hiányzó sorszámok után kikalkulált darabszám után.

Ha az adózáshoz kapcsolódó *iratok elvesznek, vagy olvashatatlanok lesznek*, szintén mulasztási bírságot kell fizetni.

Art. 228. § Számla-, nyugtakibocsátási kötelezettség, valamint iratmegőrzési kötelezettség szabályainak megsértése



(1) Az adóhatóság az adózót egymillió forintig terjedő mulasztási bírsággal sújthatja, ha

a) a számla-, egyszerűsített számla-, nyugtakibocsátási kötelezettségét elmulasztja, vagy a számlát, egyszerűsített számlát, nyugtát nem a tényleges ellenértékről bocsátja ki, vagy

b) iratmegőrzési kötelezettségének nem tesz eleget.

(2) A jogkövetkezmények alkalmazása során az iratmegőrzési kötelezettség elmulasztásával egy tekintet alá esik, ha az adózó iratait az ellenőrzés lefolytatására alkalmatlan állapotban nyújtja be.

(3) Ha az adózó iratmegőrzési kötelezettségének a nyomdai úton előállított számla, nyugta megőrzésének elmulasztásával nem tesz eleget, függetlenül attól, hogy a számla, illetve nyugta felhasználása ténylegesen megtörtént-e, a kiszabható mulasztási bírság összege természetes személy esetén kettőszázezer forint, nem természetes személy adózó esetében ötszázezer forint és a hiányzó számlák, illetve nyugták számának szorzata által meghatározott összegig terjedhet

Figyelem:

A közös költségről nem szabad számlát kiállítani, mert az nem vállalkozási, hanem alaptevékenység.

Ha az ingatlan tulajdonosa egy Kft., a könyvelők gyakran kérik, hogy csak számla alapján fizetnek közös költséget.

Ilyen esetben elég egy értesítő, a számla helyett.

Pl. Tisztelt Kft. tájékoztatom, hogy a 25/2019-es közgyűlési határozat értelmében, 2019 július hónapra, a közös költség fizetési kötelezettsége 10.000 Ft, mely összeg 2019 július 15-én esedékes.



Adólevonási kötelezettség elmulasztása

Ha társasház foglalkoztat dolgozókat, a dolgozók béréből a közterheket le kell vonni.

Art. 232. § Az adólevonási, adóbeszedési kötelezettség megsértése

Ha a munkáltató (kifizető) adólevonási, vagy az adóbeszedésre kötelezett adóbeszedési kötelezettségét részben vagy egészben elmulasztotta, vagy a beszedett, illetve megállapított és levont adót nem fizette meg, késedelmi pótlék mellett ötven százalékig terjedő mulasztási bírságot fizet. A bírság alapja a beszedni, levonni, illetve megfizetni elmulasztott adó összege



A dolgozónként levonni elmulasztott közterhek 50%-át kell bírságként megfizetni.

Bankszámla nyitási kötelezettség elmulasztása

A társasházak csak akkor kötelesek bankszámla nyitására, ha ÁFA körbe is bejelentkeztek, az adószámuk ÁFA kódja 2-es. Ebben az esetben másik áfás vállalkozásnak havonta csak maximum 1,5 millió Ft-ot fizethetnek ki készpénzben.

Art. 114. § Pénzforgalmi számlanyitási kötelezettség

(1) A belföldi jogi személynek és az általános forgalmi adó fizetésére kötelezett természetes személynek - ideértve az egyéni vállalkozót is - (a továbbiakban együtt: pénzforgalmi számla nyitására kötelezett adózó) legalább egy belföldi pénzforgalmi számlával kell rendelkeznie.

(2) A pénzforgalmi számlanyitásra kötelezett adózó - törvény vagy kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában - a készpénzben teljesíthető fizetések céljára szolgáló pénzeszközök kivételével köteles pénzeszközeit pénzforgalmi számlán tartani, pénzforgalmát pénzforgalmi számlán lebonyolítani, és ennek érdekében pénzforgalmi számlaszerződést kötni.

(3) Pénzforgalmi számla nyitására kötelezett adózó adóköteles tevékenysége keretében más, pénzforgalmi számla nyitására kötelezett adózónak a vele vagy más jogalannyal kötött szerződés alapján, az abban meghatározott szolgáltatás vagy termékértékesítés - általános forgalmi adó felszámítása esetén az általános forgalmi adóval növelt - ellenértékéért, szerződésenként egy naptári hónapban legfeljebb másfél millió forint összegben teljesíthet készpénzfizetést.

233. § A készpénzfizetési szabály megsértése

(1) A pénzforgalmi számla nyitására kötelezett adózó a 114. § (3) bekezdésének megsértése esetén a készpénzfizetésnek a másfél millió forintot meghaladó része után húsz százalék mértékű mulasztási bírságot fizet.

(2) A 114. § (3) bekezdésének megsértésével teljesített fizetés jogosultja, ha a szabálytalan fizetést elfogadja, a készpénzfizetésnek a másfél millió forintot meghaladó része után húsz százalék mértékű mulasztási bírságot fizet



Mivel a társasházak ritkán jelentkeznek be ÁFA körbe, – csak a vállalkozási tevékenységük miatt lehet ez indokolt – rájuk általában nem vonatkozik ez a szabály.

Adózáshoz kapcsolódó szankciók összefoglalása

A fenti szankciókat egy táblázatban foglalom össze.

Megnevezés	Késedelmi pótlék	Adóbírság	Mulasztási bírság	Önellenőrzési pótlék
Önellenőrzés benyújtása				IGEN
Bevallott adó késedelmes befizetése	IGEN			
Adórevizor által feltárt adóhiány	IGEN	IGEN		
Elmulasztott bejelentések			IGEN	

q) Az adófizetés

Az adófizetés alanya

Az adófizetés alanya az a személy, akinek az adót az adóhatósághoz be kell fizetnie, általában banki átutalással.

páratlan oldalra

Art. 58. § Az adófizetési kötelezettség alanya

(1) Az adót az e törvényben vagy más törvényben meghatározott esedékességekor az köteles megfizetni, akit arra jogszabály kötelez. A levont adót, adóelőleget annak kell megfizetnie, aki azt levonta. A beszedett adót az adóbeszedésre kötelezett fizeti meg.



Ahogy a *Adómegállapítási módok* fejezetben bemutattam, a különböző módon megállapított adókat, az adott adómegállapítási módhoz rendelt személynek kell megfizetnie, általában banki átutalással.

- a kifizető és a munkáltató, mint *adólevonásra kötelezett*, az általa kifizetett jövedelem tekintetében, (pl. munkabér szja)
- az *adóbeszedésre kötelezett*, az általa beszedett adók tekintetében, (pl. idegenforgalmi adó) adófizetésre kötelezett, tehát neki kell átutalnia az adókat.

Art. 218. § A munkáltató (kifizető) és a természetes személy kötelezése adóhiány esetén

(2) Ha a munkáltató (kifizető) a természetes személyt terhelő személyi jövedelemadó megállapítási, levonási és ezzel összefüggésben bevallási kötelezettségének nem vagy nem a törvényben meghatározottak szerint tesz



eleget, az adóhatóság az **adóhiányt a természetes személy terhére**, az adóhiány után az adóbírságot, a **késedelmi pótlékot a munkáltató (kifizető) terhére**, a rá vonatkozó szabályok szerint állapítja meg.

Az adó esedékessége

Az adó esedékesség *egy elméleti időpont*, amikor az adófizetésre kötelezettnek (lásd előző pont) az adót be kell fizetnie, át kell utalnia az adóhatóság részére.

Art. 62. § Az adó esedékessége

Az adót a jogszabályban meghatározott időpontban, az adóhatóság által megállapított adót - ha e törvény vagy fizetési kötelezettséget megállapító jogszabály eltérően nem rendelkezik - a határozat véglegessé válásától számított tizenöt napon belül kell megfizetni.



Alapvetően két eset lehetséges:

- 1 az adott adóhoz rendelt adófizetési kötelezettség időpontját, a jogszabály tételesen megállapítja
- 2 az adót az adóhatóság határozattal állapítja meg, ekkor a határozat véglegessé válásától számított tizenöt nap az esedékesség

Például: a fenti első esetben

- a kifizető, az általa a dolgozóktól levont szja előleget, jogszabály alapján a következő hónap 12-én köteles megfizetni, átutalni.
- a társasház a saját tevékenysége (bérbeadás) utáni szja-t, a következő negyedév 12-ig köteles megfizetni

a fenti második esetben

Vagyonszerzési illeték esetében, a fizetési meghagyás (határozat) alapján fizetendő illeték a határozat véglegessé válását követő 15. napon válik esedékessé, azaz a megállapított illetéket a határozat közlését követő 30. napig lehet késedelmi pótlék-mentesen megfizetni. Ugyanis a határozat 15 nap elteltével emelkedik jogerőre, és ettől számított 15 napon belül kell megfizetni az illetéket.



Az adó megfizetésének időpontja

Az adó megfizetésének időpontja *egy elméleti időpont*, amikor az adófizetésre kötelezett ténylegesen befizetett adóját, az **adóhatóság befizetésként elismeri**, ennek az időpontnak azért van jelentősége, mert a késedelmi kamat fizetést innen számítja az adóhatóság.

Art. 63. § Az adó megfizetésének időpontja

Az adó megfizetésének időpontja az a nap, amikor az adózó belföldi fizetési számláját az azt vezető pénzforgalmi szolgáltató megterhelte, fizetési számlával nem rendelkező adózó esetében pedig az a nap, amikor az adót a pénzforgalmi szolgáltató vagy - ha jogszabály lehetővé teszi - az adóhatóság pénztárába befizették, illetve postára adták. Minden más esetben az adó megfizetésének



időpontja az a nap, amikor az adóhatóság által megjelölt számlán a befizetést jóváírják.

Alapvetően három eset lehetséges:

- 1 az adott adót bankszámláról utalja az adózó, és az elismert megfizetés időpontja az, amit az adózó a saját bankszámla kivonatán lát, amikor leemelte a bank a pénzt
- 2 az adót az adóhatóság pénztárában fizette meg az adózó, és az elismert megfizetés időpontja az, amit az adózó a saját befizetési pénztár bizonylatán lát. Ezzel analóg, ha „sárga csekken” fizet a postán, elismert megfizetés időpontja az, amit az adózó a saját szelvényén lát
- 3 Minden más esetben az időpont az, amikor az adóhatóság a saját bankszámláján látja az adó összegét „megérkezni”

Az adó megfizetésének módja

Az adó megfizetésének módja korlátozott, *magyar forintban kell megfizetni*, és a megfelelő államháztartási számlára kell megfizetni.

A magyar forintban megfizetés a társasházak számára egyértelmű, de külföldieknek is lehet adófizetési kötelezettségük, ők sem fizethetnek más pénznemben, mint magyar forint, mert az adóhatóság nem foglalkozik deviza váltással.

Nagyobb probléma, hogy minden adónemet külön – külön bankszámlára kell utalni. Ha rossz bankszámlára utal az adózó, akkor a szükséges adónemben hiánya lesz, a rossz adónemen pedig többlete. Ilyen esetben átvezetési nyomtatványon lehet helyrehozni a hibát.

Az egyes adónemekhez tartozó bankszámla számokat az adóhatóság a honlapján nyilvánosságra hozza.

<https://nav.gov.hu/nav/szolgaltatasok/szamlaszamok>

A leggyakoribb számlaszámok:

Kód	Megnevezés	Bankszámla szám
103	Személyi jövedelemadó	10032000-06056353
138	Késedelmi pótlék	10032000-01076985
258	Szociális hozzájárulási adó	10032000-06055912
290	Személyi jövedelemadó, (magánszemélyektől levont)	10032000-06055950
291	Ny. alapot megillető bevételek (magánszemélyektől levont)	10032000-06055974
293	Egb.és munkaerő-piacijárulék (magánszemélyektől levont)	10032000-06055981

Figyelem:

Az egyes adónemeket helyesen kell értelmezni.

A társasház saját szja-ja, pl. ingatlan bérbeadás miatt 103 adónem.

A dolgozóktól levont szja 290 adónem.

A rossz bankszámlára utalás miatt egyik adónemen többlet, a másikon hiány lesz.

**Figyelem:**

Az önkormányzatok is közzéteszik a helyiadó bankszámlaszámokat



A bizonylat kiállítás és nyilvántartás szabályai

A bizonylatokat a Számviteli törvényben és a belső szabályzatokban foglaltaknak megfelelően kell vezetni.

Az Art külön is meghatározza, hogy a nyilvántartások

- az adóalany szempontjából olyanok legyenek, hogy az adót nyilván tudja tartani az adózó
- az adóhatóság szempontjából pedig az adóellenőrzést tegye lehetővé

Art. 77. § Bizonylatok, könyvvezetés, nyilvántartás

(1) A jogszabályban előírt bizonylatot, könyvet, nyilvántartást - ideértve a gépi adathordozón rögzített elektronikus adatokat, információkat is - úgy kell kiállítani, illetve vezetni, hogy az az adó alapjának, az adó összegének, a mentességnek, a kedvezménynek, a költségvetési támogatás alapjának és összegének, továbbá ezek megfizetésének, illetve igénybevételének megállapítására, ellenőrzésére alkalmas legyen.

(2) A könyveket, nyilvántartásokat - ha jogszabály másként nem rendelkezik - úgy kell vezetni, hogy

- a bennük foglalt feljegyzések e törvény, illetve a Számv. tv. bizonylati rendjére vonatkozó és egyéb jogszabályokban előírt bizonylatokon alapuljanak,
- adónként és költségvetési támogatásonként folyamatosan, kihagyás nélkül tartalmazzák az adót, illetve költségvetési támogatást meghatározó adatokat és azok bizonylati hivatkozásait,
- azokból kitűnjék az adott időszakra vonatkozó bevallott adó, illetve támogatás alapja,
- az adó megfizetésének, a költségvetési támogatás igénybevételének, valamint az alapul szolgáló bizonylatoknak az ellenőrzését lehetővé tegyék.



A bizonylat megőrzése

A bizonylatok megőrzési kötelezettségét a Számviteli törvény szabályozza, de az Art alapján az elévülési idő leteltéig meg kell őrizni azokat.

Art. 78. § A bizonylat megőrzése

(1) A 77. § (1) bekezdésében meghatározott iratokat az ezek vezetésére kötelezett adózó az adóhatósághoz bejelentett helyen köteles őrizni.

Az iratokat a bejelentett helyen kell őrizni (pl. a társasház alagsori irodájában, vagy ha ilyen nincs, akkor a közös képviselő lakásán, vagy a könyvelő irodájában), de ha külső könyvelő cég végzi a könyvelést, akkor a könyvelőtől három napon belül vissza kell hozni az iratokat az adóellenőrzés lefolytatásához.

Az adó elévülése

A bizonylatok megőrzési kötelezettségét a Számviteli törvény szabályozza, de az Art alapján az elévülési idő leteltéig meg kell őrizni azokat.

Art. 202. § Az adómegállapításhoz való jog elévülése

(1) Az adó megállapításához való jog annak a naptári évnek az utolsó napjától számított öt év elteltével évül el, amelyben az adóról bevallást, adatbejelentést, bejelentést kellett volna tenni, illetve bevallás, adatbejelentés, bejelentés hiányában az adót meg kellett volna fizetni.

Az elévülési idő módosításának esetei:

- *nyugszik* = ennek időtartama az elévülési időbe nem számít be
- *megszakad* = az elévülés újra kezdődik
- *meghosszabbodik* = az elévülés végső időpontja kitolódik

Az adóhatóság ellenőrizheti az adózót, de ez az ellenőrzési jog nem nyúlhat vissza évtizedekig, mert akkor, „parttalan” lenne az ellenőrzés, ami a jogbiztonságot is veszélyeztetné.

Az általános szabály az öt éves elévülés, ami a Ptk. általános szabályával van összhangban.

Például:

A társasház **2018** évben bérbeadásból származó jövedelmet szerzett. A társasház nem áfa alany. A jövedelemről a bevallási határidő **2019 május 20**, a következő év!

Tehát az elévülési idő számítása a 2018-as jövedelemről:

- a naptári évnek az utolsó napja, amelyben a 2018-as adóról, bevallást kell benyújtani = **2019 december 31**.
- (Tehát nem 2018 december 31-e, mert a bevallást csak következő



évben, 2019 május 20-ig kell benyújtani.

- 1. év = 2020
- 2. év = 2021
- 3. év = 2022
- 4. év = 2023
- 5. év = 2024

A bizonylatokat és minden adózással összefüggő iratot **2024. december 31-ig** meg kell őrizni, mert eddig az időpontig kezdheti meg az adóellenőrzést az adóhatóság.

2025. január 01-én, selejtezési jegyzőkönyvvel lehet az iratokat selejtezni.

Az önellenőrzésre külön szabály vonatkozik. Ha az önellenőrzés keretében az adózó a saját javára számol el adót, azaz visszakér adót az adóhatóságtól, akkor az önellenőrzés benyújtásától újra indul az öt év számítása.

A szabály a visszaélések megelőzése érdekében született, hiszen egy, az elévüléshez közeli időpontban benyújtott, az adózó javára szóló eltérést tartalmazó önellenőrzés benyújtása teljesen ellehetetlenítené egy esetleges adóhatósági ellenőrzés lefolytatását, mivel az adóhatóságnak nem lenne ideje megkezdeni az ellenőrzést.

Az önellenőrzés - ha az adókülönbözlet az adózó javára mutatkozik - az elévülést megszakítja, azaz az elévülési idő *újra kezdődik*, mégpedig annak az évnek az utolsó napjától, melyben az önellenőrzést benyújtották.

Például:

A társasház **2018 november** és 2018 *december* hónapban, a szomszédos családi ház felújítása miatt, az udvarát bérbe adta építőanyag tárolásra. A bérleti díj 100.000 Ft/hó. SZJA = $100.000 \text{ Ft} \times 2 \text{ hó} \times 15\% = 30.000 \text{ Ft}$.

2019 január 12-én, 30.000 Ft szja-t átutalt a társasház, a NAV-nak.

2019 május 20-án a 30.000 Ft szja-t bevallotta a 1841-es bevallási nyomtatványon.

2020 január elsejétől új könyvelővel kötöttek szerződést, aki a korábban beadott adóbevallásokat is átnézte.

A könyvelő megállapította, hogy 2018 decemberi bérleti díj nem folyt be, így csak a 2018 novemberi szja-t kellett volna bevallani.

Az új könyvelő önrevíziót készített, és a 2018-as szja-t csökkentette 15.000 Ft-al. (a 2018 decemberi, be nem folyt bérleti díj szja-ja.) Az előző „zugkönyvelő”, „fejből” töltötte ki az adóbevallásokat, ezért hibázott.

Az önrevíziót **2020 február 20-án** adta be az új könyvelő.

Tehát az elévülési idő számítása, a 2018-as évre vonatkozó önrevízióra:

- a naptári évnek az utolsó napja, amelyben az önrevíziót beadták = **2020 december 31.**
- 1. év = 2021
- 2. év = 2022
- 3. év = 2023
- 4. év = 2024
- 5. év = 2025

A bizonylatokat és minden adózással összefüggő iratot **2025. december 31-ig** meg kell őrizni, mert eddig az időpontig kezdheti meg az adóellenőrzést



az adóhatóság.

2026. január 01-én, selejtezési jegyzőkönyvvel lehet az iratokat selejtezni.