



ADÓ- ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL

Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság
Tájékoztatási Főosztály
Ügyféltájékoztatói Osztály 4.

Iktatószám:

502647-4740

Ügyintéző:

Nagy Ottó

Telefon:

06 1 434 2786

Adóazonosító:

15441654-2-13

Ügyszám:

2638383034/2009

Tárgy:

tájékoztatás

Dr. Bethlen Istvánné
polgármester
részére

Délegyháza Község Önkormányzat

Délegyháza

Árpád u. 8.

2337

10 Délegyháza Község Polgármesteri Hivatala	
Érkezési dátum: 2010 FEBR 09	Száma: 448-3
Ügyintéző: Nagy Ottó	Melléklet:

Tisztelt Ügyfelünk!

Igazgatóságunkra érkezett – ingatlan bérbeadásával kapcsolatos - levelére az alábbi tájékoztatást adom az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: új Áfa törvény.) és az 1992. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: régi Áfa törvény) alapján.

A levelében leírtak szerint az Önkormányzat bérbe adja 2005.-tól 2010.-ig terjedő időszakra a TAVIRÓZSA Kemping elnevezésű ingatlanát, és a kérdés a bérleti díj áfa vonzatra vonatkozik.

A 2005.01.01.-2007.12.31.-ig terjedő időszakra a régi Áfa törvény előírásai az irányadóak.

30. § (1) Mentések az adó alól a 2. mellékletben felsorolt termékértékesítések és szolgáltatásnyújtások.

(2) Azt a 4. § (1)-(2) bekezdése szerinti adóalanyt, vagy azt a 4/A. § alá tartozó szervezetet, személyt, aki (amely) a 2. számú melléklet 10. pontja szerinti adómentes tevékenységet folytat, megilleti az általános szabályok szerinti adózás választásának joga. Az adóalany változásbejelentési kötelezettségét az adózás rendjéről szóló törvény szerint teljesíti.

A tárgyi adómentesség alá tartozó termékértékesítések és szolgáltatásnyújtások köre az adott időszakban az ingatlanok bérbeadásával kapcsolatban az alábbiak voltak:

1. földterület (ide nem értve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti beépítésre szánt területet, építési telket) értékesítése, bérbe- és haszonbérbe adása (SZJ 70.20.12.6, 70.20.12.7, 70.20.12.8);

9. lakóingatlan - rendeltetésről független - bérbeadása, egyéb módon történő hasznosítása (kivéve: magánzállásadás SZJ 55.23.13);

10. az 1. és 9. pont alá nem tartozó ingatlan bérbe-, haszonbérbe adása (SZJ 70.20-ból);

A régi Áfa-törvény 30. § (2) bekezdése alapján a 2. számú mellékletnek 10. pontja alatti – egyébként tárgyi adómentes körbe tartozó – ingatlanok bérbeadására tekintettel az adóalanyt megilleti az általános szabályok szerinti adózás választásának joga, azaz az Áfa-törvény lehetőséget biztosít az adóalany számára, hogy az egyébként főszabály szerint tárgyi adómentes egyéb ingatlan bérbeadásra tekintetében adókötelezettséget válasszon.

Mivel az Áfa-törvény az adózó választására bízva az egyéb ingatlan bérbeadására vonatkozó általános szabályok szerinti adózás alkalmazását, ezért annak választását az adózónak az adóhatóság felé be kell jelentenie.

Az új Áfa-törvény előírásai 2008.01.01-től:

86. § (1) Mentés az adó alól:

1) az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása.

(2) Az (1) bekezdés 1) pontja nem alkalmazható:

a) a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának biztosítását szolgáló bérbeadásra;

88. § (1) A 86. § (1) bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy

b) a 86. § (1) bekezdésének 1) pontjában említett szolgáltatásnyújtását

adóköteleessé teszi.


Levele szerint az ingatlan bérbeadása kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának biztosítása céljából történik.

A fentiek alapján a levélben említett egyéb ingatlan (nem lakóingatlan és nem földterület az ingatlan nyilvántartás alapján) bérbeadása mentes volt az adó alól 2007.12.31.-ig a régi Áfa-törvény alapján, feltéve, hogy a bérbeadó nem választotta a mentesség helyett az általános szabályokat. A bérbeadási tevékenység 2008.01.01-től viszont minden fele képen áfa köteles, tekintettel arra, hogy a tevékenység kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának biztosítását szolgálja, mely célból a bérbeadás eleve áfa köteles.

Az Alkotmánybíróság 60/1992. (XI.17.) AB határozatában rögzítettekkel összhangban tájékoztatom, hogy a válaszlevélben részleteztetek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Budapest, 2010. február „4”

Tisztelettel,


Dr. Kovács-Fekete Rita Livia
osztályvezető

Ezről értesülnek:

1. a címzett
2. a központi irattár

PEPI

Könyvvizsgáló, Adószakértő és Üzleti Tanácsadó Kft

Magyar Könyvvizsgálói Kamara tag, tagszám: 001536.

adósz.: 10481428-213

Cg.: 13-09-071857

Könyvvizsgálói vélemény

a Délegyháza, Tavirózsa Kemping bérbeadásáról

A Délegyházi Önkormányzat 2005 óta bérbe adja a Tavirózsa Kemping elnevezésű ingatlant. A bérleti díjat mindmáig ÁFA mentesen számlázzák. A bérítő 2009 óta tiltakozik, mivel álláspontja szerint a számlázásnak ÁFA-val kellene történnie. A bérítő jelentős tartozást is felhalmozott az önkormányzattal szemben, mert véleménye szerint az, hogy a bérleti díjban nem számított az önkormányzat ÁFA-t, számára gazdaságilag hátrányos.

A Délegyházi Önkormányzat az ügyben APEH állásfoglalást kért. Az APEH álláspontja szerint 2007. december 31-ig a régi ÁFA törvény úgy szabályozta a kérdést, hogy az ingatlan bérleti díját ÁFA mentesen kellett számlázni, tehát az önkormányzat ebben az időszakban helyesen járt el.

2008. január 1-jétől azonban életbe lépett az új ÁFA törvény, amelynek 86.§ (2) a. pontja szerint a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtását szolgáló ingatlan bérbeadása nem vonatkozik az ÁFA mentesség, tehát ettől az időszaktól kezdve a bérleti díjat ÁFA-san kellett volna számlázni.

Megtekintettem a Tavirózsa kemping bérleti szerződését, amely 2005-ben a bérleti díjat egy összegben határozza meg, a szerződésben ÁFA-ról szó sem esik. Véleményem szerint 2008-ban ezt a szerződést módosítani kellett volna, mindkét fél érdeke kívánta. Sajnálatos módon ez a módosítás nem történt meg. Mivel azóta már három év eltelt, nehezen orvosolható a probléma. A bérítő szerint az önkormányzatnak 2008-tól a szerződésben foglalt összeget bruttóként kellett volna értelmeznie. Ha ez így lett volna, az évek során az önkormányzat sokat veszített volna.

Az ügyben két lehetséges megoldás van: vagy visszamenőleg – mindkét fél beleegyezésével – módosítják a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét, vagy – ha a másik fél részéről nem tudnak beleegyezést kapni – a számlákat utólag 2008-tól módosítani, hogy az eddig a számlán szereplő összeg valójában a bruttó (ÁFA-s) összeg lenne. Mindkét esetben 2008-ig visszamenőleg ÁFA önellenőrzést kell végrehajtani, befizetni az elmaradt ÁFA-t és a kiszámított késedelmi pótlékot. Valószínűleg ez az önkormányzatnak nagy pénzkiadást jelent, de csak így lehet a dolgot törvényesen megoldani.

Csobánka, 2010. február 8.

Bartha Gyula
könyvvizsgáló