

KÖVETELÉS FEJÉBEN ÁTVETT ESZKÖZÖK ÁFA JOGI MEGÍTÉLÉSE

APEH Közép-dunántúli Regionális Főigazgatósága
Jogi, Tájékoztatási és Törvényességi Főosztály
Tájékoztatási és Koordinációs Osztály

Név: KNOW-HOW AUDIT Kft
Cím: 2800 Tatabánya Ifjú munkás út 23. fsz/2.
E-mail címe: knowaudit@t-online.hu
Adószám: 10557998-2-11
Adóazonosító jele:
Feladás dátuma: 2010.09.23.
Tárgy: Általános forgalmi adó
E-iktatószám: e-165083

Levél szövege:

Tisztelt Adóhivatal!

Ügyfelünk (takarékszövetkezet) követeléseit fejében különböző adóssoktól különböző ingatlanokat vesz át az adósok fizetési képtelensége miatt. Az ingatlanok áfa szerinti adózása véleményünk szerint a következőképpen alakul:

I. Ingatlan átvétel:

Kérdés:

1. Amennyiben áfa alany adóssaitól olyan ingatlant vesz át, amely befejezés előtt álló, azaz használatba vételi engedéllyel nem rendelkező épület, akkor véleményünk szerint az adós KFT számla kiállítására kötelezett, azonban az ÁFA tv. 142.§ (1) bekezdésének f) pontja szerint az ügylet fordított ÁFA hatálya alá tartozik, azaz az ÁFA-t a takarékszövetkezet fizeti meg.

Adóhivatal válasza:

I.

1. Újnak minősülő ingatlan értékesítése (melynek az első rendeltetésszerű használatba vétele még nem történt meg) az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban áfa tv.) 86. § (1) bekezdés ja) pontja alapján az általános adómértékkel adózik. A új ingatlan értékesítése tehát főszabályként áfa-s.

Az értékesítésről az áfa tv. 142. § (1) bekezdés f) pontja értelmében fordított adózású számlát kell kiállítania az értékesítőnek (adósnak), feltéve ha a 142. § (3) bekezdésében foglaltak is teljesülnek.

Az áfa tv. 10. § c) pontja értelmében termékértékesítésnek minősül az adós és hitelező között a termék feletti tulajdonosként való rendelkezési jog átszállása. Az áfa tv. 159. § (1) bekezdés alapján az adóalany köteles a termékértékesítésről a termék beszerzője részére számla kibocsátásáról gondoskodni.

Kérdés:

2. Ha szintén ÁFA alany adóssal vesz át ingatlant, és az ingatlan használatba vételétől már 2 év eltelt ugyan, de az adós választotta az adóköteles értékesítést, akkor szintén az tv. 142.§(1) bekezdése f) pontja alapján, mint átvett dologi biztosíték szintén fordítottan adózik.

Adóhivatal válasza:

I.

2. Amennyiben az adós az újnak nem minősülő ingatlan értékesítését az áfa tv. 88. §-a alapján adókötelessé teszi, úgy a 142. § (1) bekezdés f) pontja szerinti, a dologi biztosítékként átadott ingatlanról fordított adózású számlát kell kiállítania, feltéve, hogy a 142. § (3) bekezdésében leírt feltételek is teljesülnek.

Kérdés:

3. Ha nem adóalanytól vesz át ingatlant, az ÁFA szerinti adózás kizárt.

Adóhivatal válasza:

I.

3. A magánszemély nem alanya az áfa-nak az áfa tv. 5. §-a értelmében. Így az áfa szerinti adózás kizárt.

Kérdés:

4. Kérnénk szíves válaszukat, hogy a fentiekre milyen hatással van a 142.§ (2) bekezdése, amely szerint a 142.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti ingatlan értékesítésre az (1) bekezdés e) pontjában meghatározottaknak is teljesülniük kell?

Adóhivatal válasza:

I.

4. Az áfa tv.) 142. § (2) bekezdése értelmében az (1) bekezdés f) pontja szerinti ingatlanértékesítésre az (1) bekezdés e) pontjában meghatározottaknak is teljesülniük kell, mely szerint az adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője fizeti a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontja alá tartozó termékértékesítés esetében, ha az értékesítő adóalany élt a 88. §-ában említett választási jogával.

Ennek a hivatkozásnak akkor van jelentősége, ha az értékesítő adóalany (adós) az ingatlan értékesítéseit nem tette adókötelessé, tehát fő szabály szerint [áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) és k) pontok] az ingatlanértékesítések tekintetében mentes az adó alól. Ebben az esetben áfa felszámítására nem kerül sor, és mivel az adóalany nem élt a 88. § szerinti adókötelesség tétel lehetőségével, így a fordított adózás se jöhet szóba.

II. Visszaigénylés, üzemeltetés:

Kérdés:

A takarékszövetkezet az ingatlanokat természetesen nem saját célra, azaz nem az adómentes tevékenységéhez fogja használni, hanem amint lehet továbbértékesíti. Ezért véleményünk szerint amikor az ingatlan átvételekor a fordított adózás szerint az áfát bevallja és befizeti, akkor vissza is igényelheti? Az ingatlanok állagmegóvása, a vezetékek védelme miatti minimális fenntartási költségek, őrzéssel kapcsolatos költségek, amennyiben azokat az adómentes tevékenységéhez kapcsolódó költségektől elkülönítve gyűjti, visszaigényelhet-e?

Adóhivatal válasza:

II.

Leveléből nem derül ki, hogy a továbbértékesítési céllal vásárolt ingatlanok lakóingatlanok vagy egyéb ingatlanok-e, illetve a takarékszövetkezet a lakóingatlanok és egyéb ingatlanok értékesítése tekintetében választotta-e az adókötelessé tételt.

1. Az áfa tv. 124. § (1) bekezdés h) pontja a lakóingatlanok tekintetében határoz meg tételes levonási tilalmat. Nem vonható le a lakóingatlant terhelő előzetesen felszámított adó, kivéve az alábbi esetet:

Az áfa tv. 125. § (1) bekezdés b) pontja értelmében ha a lakóingatlan beszerzése igazoltan továbbértékesítési céllal történik, és a továbbértékesítő (a takarékszövetkezet) a lakóingatlan értékesítései tekintetében adókötelezettséget választott, úgy a beszerzés áfa-ja levonható. Azonban, ha a takarékszövetkezet a lakóingatlanok értékesítése tekintetében nem él az adókötelessé tétel lehetőségével, úgy hiába a továbbértékesítési cél az áfa tv. 125. § (1) bekezdés b) pontja szerint, mivel a lakóingatlan a továbbértékesítés során adómentesen hasznosul, így annak beszerzését terhelő áfa nem levonható az áfa tv. 120. §-a alapján.

2. Egyéb ingatlanok esetében az áfa tv. nem tartalmaz tételes levonási tilalmat. Azt kell megvizsgálni, hogy a beszerzett egyéb ingatlan használata, hasznosítása az adóalany adólevonásra jogosító tevékenysége során történik-e (áfa tv. 120. §).

Tehát, ha a takarékszövetkezet az egyéb ingatlanok értékesítését az áfa tv. 88. §-a alapján adókötelessé tette, úgy az áfa levonható. Amennyiben a takarékszövetkezet nem élt a választás lehetőségével és fő szabály szerint mentesen értékesíti tovább az egyéb ingatlant, úgy az áfa nem helyezhető levonásba, mivel nem valósul meg az adóköteles hasznosulás.

Felhívom a figyelmét, hogy a továbbértékesítést akkor is adókötelesnek kell tekinteni, ha a továbbértékesítő adóalany (takarékszövetkezet) azért nem számít fel és hárít át áfa-t, mert az értékesítésre kerülő egyéb ingatlan a fordított adózás alá esik.

Fenntartási költség áfa-jának levonhatósága:

- Lakóingatlan esetében a fenntartási költségek áfa-ja akkor vonható le az áfa tv. 125. § (2) bekezdés f) pontja alapján, ha azok közvetlen anyagjellegű ráfordításként beleépülnek az adóköteles lakóingatlan értékesítés adóalapjába, tehát adóköteles tevékenységhez kapcsolódnak.

Ha az értékesítés mentesen történik, a fenti költség áfa-ja nem vonható le.

- Egyéb ingatlan esetében azt kell megvizsgálni, hogy a költség adóköteles tevékenységhez kapcsolódik-e (áfa tv. 120. §).

Tehát, ha a továbbértékesítés adóköteles, akkor a fenti költség áfa-ja levonható. Amennyiben a takarékszövetkezet nem élt a választás lehetőségével és fő szabály szerint mentesen értékesíti tovább az egyéb ingatlant, úgy a fenntartási költség áfa-ja nem helyezhető levonásba, mivel nem valósul meg az adóköteles hasznosulás.

Az őrzéssel kapcsolatos költségek levonhatóságánál is az áfa tv. 120. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.

Felhívom a figyelmét az áfa tv. 259. § 22. pontja értelmében a lakóingatlan beszerzése akkor továbbértékesítési célú, ha saját használat vagy egyéb módon történő hasznosítás nélkül történik úgy, hogy a lakóingatlan az értékesítéskori használati értékében legfeljebb csak a kereskedelemben szokásos értékváltozás miatt tér el a szerzéskori használati értékétől.

III. Továbbértékesítés

Kérdés:

Amikor az ingatlant a takarékszövetkezet továbbértékesíti, az áfa-t az általános szabályok szerint fizeti meg, azaz attól függetlenül, hogy áfa-san vagy áfa nélkül (pl. magánszemély adóstól) jutott hozzá, véleményünk szerint az alábbiak szerint adózik:

1. Ha az ingatlan használatba vételi engedélyétől két év nem telt el, vagy az ingatlan építési telek, akkor az ügyletről a takarékszövetkezet áfával növelt összegű számlát állít ki.

Adóhivatal válasza:

III.

1. Az áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja értelmében az újnak minősülő ingatlan értékesítése (melynek első rendeltetésszerű használatba vétele még nem történt meg), valamint az építési telek értékesítése nem mentesül az áfa alól.

Tehát az értékesítésről az egyenes adózás szabályai szerint áfa-s számlát kell kiállítani.

Kérdés:

2. Ha az ingatlan használatbevétele engedélyétől két év eltelt, és a vevő áfa alany, akkor az ügylet fordítottan adózik, ha magánszemély a vevő, akkor egyenesen adózik. Ezekhez azonban a takarékszövetkezetnek be kell jelentkezni az adóköteles ingatlanértékesítési körbe. Ezt megteheti az első ügylet előtt év közben is.

Adóhivatal válasza:

III.

2. Az áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az újnak nem minősülő ingatlan értékesítése főszabály szerint mentes az adó alól. Az adózó azonban a 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján adókötelessé teheti az ingatlanok értékesítését.

Ebben az esetben az áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján fordított adózású számlát kell kiállítania a takarékszövetkezetnek, feltéve ha teljesülnek az 142. § (3) bekezdésében foglaltak.

Magánszemély vevő esetén nem valósulnak meg az áfa tv. 142. § (3) bekezdésében foglaltak. A magánszemélyek nem adóalanyok, így feljűk az egyenes adózás szabályai szerint, áfa felszámításával történik a számlázás.

Az ingatlanértékesítés adókötelessé tételéről az adózó az állami adóhatósághoz tett előzetes bejelentése alapján dönthet. A bejelentést fő szabály szerint december hónapban (december 31-ig) teheti meg. Az adóalany a választástól a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el [áfa tv. 88. § (5) bekezdés]. Ez azt jelenti, hogy ha 2011. évtől szeretné adókötelessé tenni az ingatlanok értékesítését, úgy 2010. december 31-ig kell bejelentenie ezt a tényt. A választástól 2015. december 31-ig nem térhet el.

Amennyiben az ingatlanok értékesítése még nem szerepel a tevékenységei között, akkor van lehetősége arra, hogy az új tevékenységi kör bejelentésével egyidejűleg év közben is nyilatkozzon az adókötelessé tétel választásáról.

Felhívom a figyelmét, hogy lehetősége van arra, hogy kizárólag az egyéb ingatlanok értékesítése tekintetében válasszon adókötelezettséget, és ezzel együtt a lakóingatlanok értékesítését adómentes körben hagyja. Ennek fordított változata azonban nem működik, tehát arra nincs lehetőség, hogy csak a lakóingatlanok vonatkozásban válassza az adókötelessé tételt.

Jogsabályi hivatkozás: áfa tv. 88. § (4) bekezdés.

IV. Ingatlan átvétel bizonylata

Kérdés:

Problémát jelent továbbá sok esetben, hogy az adós Kft minden felszólítás ellenére sem állítja ki a számlát a takarékszövetkezet részére. Kérném véleményüket arra vonatkozóan, hogy ilyen esetben a számviteli nyilvántartásban való rögzítéshez egyéb dokumentumok, pl. átvételi jegyzőkönyv elegendő-e, illetve milyen eszközökkel élhet ügyfelem a számlaadás kikényszerítésére? Amennyiben árverésre kerül sor, akkor elegendő-e a végrehajtó által kiállított jegyzőkönyv, vagy abban az esetben is meg kell követelni a számlát?

Adóhivatal válasza:

IV.

Az áfa tv. 159. § (1) bekezdése értelmében az adóalany köteles - ha e törvény másként nem rendelkezik - a 2. § a) pontja szerinti termékértékesítéséről, szolgáltatásnyújtásáról a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője részére, ha az az adóalanytól eltérő más személy vagy szervezet, számla kibocsátásáról gondoskodni. Az áfa tv. 165. § (1) bekezdése b) pontja szerint az adóalany köteles számla kibocsátásáról gondoskodni abban az esetben is, ha a termék beszerzője, szolgáltatás igénybevevője kéri a számla kibocsátását.

Az áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pontja alapján mentesül a számla kibocsátási kötelezettség alól az adóalany, ha a termék értékesítése a tevékenység speciális jellegére tekintettel (áfa tv. 86. §) mentes az adó alól, feltéve, ha az adóalany gondoskodik az ügylet teljesítését tanúsító, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezéseinek megfelelő bizonylat kibocsátásáról.

A számla az áfa levonási jog érvényesítéséhez szükséges. Az áfa tv. 127. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az áfa levonási jog gyakorlásának tárgyi feltétele, hogy az adóalany személyes rendelkezésére álljon a nevére szóló, az ügylet teljesítését tanúsító számla.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 166. § (1) bekezdése szerint számviteli bizonylat minden olyan a gazdálkodó által kiállított, készített okmány, amely a gazdasági esemény számviteli elszámolását (nyilvántartását) támasztja alá.

Tehát amennyiben nem rendelkeznek számlával a megvásárolt ingatlanról, úgy a számviteli elszámoláshoz a gazdasági eseményt alátámasztó bizonylatra van szükségük (pl. adás-vételi szerződés, átvételi jegyzőkönyv).

Amennyiben kérése ellenére sem kap számlát a vételről, úgy bejelentéssel, panasszal élhet az APEH Közép-dunántúli Regionális Főigazgatóság (8000 Székesfehérvár Mátyás király körút 8.) Jogi és Koordinációs Osztályának címzett, aláírással ellátott postai levélben, kivéve, ha az áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pontja alapján nem adott számlát az értékesítő.