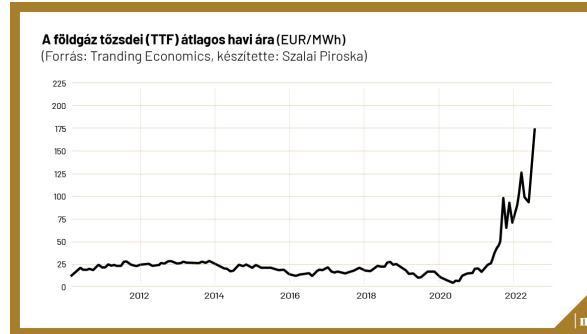


“mert az Úr a föld és annak teljessége.” (1KOR 10,26)

INGATLANOK HASZNÁLATA és HASZNOSÍTÁSA számvitel és adózás



Somogyi Melinda



2022. szeptember 24.

Rezsiköltségek emelkedése - kompenzálása vagy bevétel növekedéssel vagy költség csökkentéssel
bevétel növekedés - ingatlanok használatának, hasznosításának optimalizálása, bérbeadás

Az ingatlanokhoz kapcsolódó számviteli kérdésekkel a tárgyi eszközök előadásban fogok kitérni, a következőkben az ingatlan-bérbeadás adózási kérdéseiből emelném ki az ÁFA és társasági adó szabályait.

Ingatlan bérbeadás ÁFA

Egyházközség

alanyi mentes (AM)

Értékesítés éves összes bevétele 12 millió Ft alatt, beleszámít a TAM értékesítés

AM - egyéb bérbeadás sem ÁFA-s
szállás, üdülő
parkoló, garázs
ingatlanhoz kapcs. gép, ber.: pl.orgona

ÁFA alany

ÁFA tv. 86 § (1) I.) - TAM értékesítés

kivéve ÁFA-s bérbeadás pl:
szállás, üdülő
parkoló, garázs
ingatlanhoz kapcs. gép, ber.: pl.orgona

Megjegyzés: Ingatlan bérbeadás külön nyilatkozatban ÁFA kötelelessé tehető!

Társasági adó

BEVALLÁSA:

**..29 bevallási
nyomtatványon**

vagy

TaoNY

**Akkor is be kell
adni valamilyen
bevallást, ha
nincs vállalkozási
tevékenység vagy
a vállalkozási tev.
veszteséges!**

Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Megyei Adó- és Vámigazgatósága

A DOKUMENTUM
ELEKTRONIKUSAN
HITELESÍTETT
Nemzeti Adó-
és Vámhivatal
A HITELESÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ
KATTINTSON IDE

Iktatószám: [REDACTED]
Ügyszám: [REDACTED]
Telefonszám: [REDACTED]
Adóazonosító szám: [REDACTED]
Tárgy: adóbevallási kötelezettség elmulasztása miatt
mulasztási bírság

[REDACTED] Református Egyházközség

H A T Á R O Z A T

[REDACTED] Református Egyházközség terhére 2021. május 31. napján esedékes 2029 számú, BEVALLÁS és 2029-A ADATSZOLGÁLTATÁS a 2020. évi társasági adóról, az energiaellátók jövedelemadójáról, az innovációs járulékról, illetve a szakképzési hozzájárulásról elnevezésű bevallási kötelezettség teljesítésének elmulasztása miatt 100 000,- Ft, azaz százézezer forint mulasztási bírságot szabok ki.

Egyben felszólítom, hogy a határozat közlését követő 15 napon belül a fenti kötelezettségének az e célra rendszeresített 2029 nyomtatványon tegyen eleget.

Társasági adó bevallás - ha van adófizetési kötelezettség, ha nincs - KELL!

A bevallás elmulasztása már jelentős mulasztási bírságot von maga után - lsd NAV hat.

Mekkora a bírság akkor, ha nem tudom bebizonyítani, hogy milyen alapon nincs Tao fizetési kötelezettsége az Egyházközségnek annak ellenére, hogy van vállalkozási tevékenysége pl. ingatlan bérbeadás következtében!

Társasági adó

1. LÉPÉS *Mi a társasági adó alapja?*



A társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI. tv. 9.§ (1) bekezdése szerint az **egyházi jogi személy adóalapja** a törvényben foglalt adóalap növelő és csökkentő tételekkel módosított **vállalkozási tevékenység adózás előtti eredménye**.

2. LÉPÉS *Mi a vállalkozási tevékenység?*



Gazdasági-vállalkozási tevékenység: a jövedelem- és vagyonszerzésre irányuló vagy azt eredményező, üzletszerűen végzett gazdasági tevékenység.



Társasági adó fizetési kötelezettség megállapításához tisztázandó:

1. Mi a társasági adó alapja és ki az alanya?
2. Az egyházi jogi személy végez-e vállalkozási tevékenységet?
3. És ha végez vállalkozási tevékenységet, akkor mennyi annak az eredménye, nyereséges vagy veszteséges?

Társasági adó - NEM vállalkozási tevékenység

2. LÉPÉS **Nincs Tao fizetési kötelezettség:**
Az ingatlanhasznosítási tevékenységek közül melyek
NEM minősülnek gazdasági-vállalkozásinak?



(2011. évi CCVI. Ehtv. 23/A. §):
„b) az **üdülő** hasznosítása **egyházi személy részére** történő
szolgáltatásnyújtás keretében,
c) az **egyházi célra használt ingatlan részleges hasznosítása**,
d) a **temető** fenntartása,”.

3. LÉPÉS *Mi az egyházi célra használt ingatlan?*



*A vállalkozási tevékenység elkülönítéséhez kiemelten fontos a
bérbeadott **ingatlan típusának és hasznosítás módjának**
meghatározása!*

A vállalkozási tevékenységek elkülönítéséhez tudnunk kell, hogy mely tevékenységek nem minősülnek gazd.vállalkozásinak. Ehhez ismernünk kell az Eh tv. 23/A §-ban felsorolt tevékenységeket, illetve a Gazd.tv. Vhu 1/A § (5) bekezdésében felsorolt 10 tevékenységet, melyek közül itt csak az ingatlanhoz kapcsolódókat emeltem ki.

3. LÉPÉS Egyházi célra használt ingatlanok elkülönítése bérbeadás esetén!

ingatlan: „a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog”.



Egyházi = vallási tevékenység
céljára használt
pl: templom, gyülekezeti terem



Nem egyházi: pl. oktatási intézmény
épülete
vagy bevétel elérése céljából hasznosított
más ingatlan pl. üdülő, mg-i terület

Nem vállalkozási, mert az egyházi célú ingatlan részleges bérbeadása történik pl.:

- templom és/vagy orgona bérbeadása zenei koncerthez,
- vagy gyülekezeti teremben ha du vannak a biblia körök, ifik, akkor délelőtt nyelviskolának bérbeadás

De pl. a földterület bérbeadása, üdülő üzemeltetése, üzlethelység bérbeadása már vállalkozási tevékenység.

Az előbbiek alapján ha valamely ingatlan hasznosítás vállalkozási tevékenységnek minősül, akkor a társasági adó számításához meg kell állapítani annak nyereségét.

Társasági adó - vállalkozási tevékenység esetén

4. LÉPÉS *Mi a társasági adó alapja?*



Meg kell határozni az adóalap növelő és csökkentő tételekkel módosított **vállalkozási tevékenység adózás előtti eredményét.**

Megnevezés	Alaptevékenység			Vállalkozási tevékenység			Összes tev. eredménye
	Közvetlen	Felosztott	Alaptevé.	Közvetlen	Felosztott	Vállalk.	
Bevétel	45 000		45 000	5 000		5 000	50 000
Költség	35 000	5 000	40 000	4 000	1 000	5 000	45 000
Eredmény			5 000	1 000	-1 000	0	5 000
Adóalap csökkentő	-	-	-	-	-	0	-
Adóalap növelő	-	-	-	-	-	0	-
Adóalap	-	-	-	-	-	0	-

296/2013 (VII.29) Korm.r. 4. § "A könyvvizetés során elkülönítetten kell kimutatni az alaptevékenységgel és a vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos bevételeket és költségeket, ráfordításokat," (Lsd. Gazd.tv. Vhu. 4 § (7) bek.-ben is!)
Ennek megfelel Ariadne programban- projektnyilvántartás vagy tevékenységek szerinti nyilvántartás alkalmazása.

A számviteli nyilvántartásokra vonatkozó kormányrendelet és a gazd.tv. előírásai szerint elkülönített nyilvántartást kell vezetni az alaptevékenység és a vállalkozási tevékenység bevételeiről és költségeiről, tehát a költségvetésben is IV-V-ben szokták. Az elkülönített nyilvántartás nélkül nem állapítható meg a vállalk. tevékenység nyeresége sem. Ariadne-ban projektszámra vagy tevékenységre is lehet könyvelni, mely megfelel az elkülönítésnek.

Ha esetleg nyereséges a vállalkozási tevékenység, akkor a nyereség csökkenthető a működési általános költségek bevétel arányos felosztása révén az ált. ktg-ek vállalkozási tevékenységre jutó részével. ilyen ktg-ek pl. irodafelszélés, fenntartás, könyvelés díja, stb...

Társasági adó - kedvezményezett vállalkozási bevétel

5. LÉPÉS

Nincs Tao fizetési kötelezettség:



Ha van vállalkozási tevékenység, akkor mit jelent a kedvezményezett vállalkozási bevételi aránnyal számított adóalap?



A társasági adóalap megállapításakor az adó alapja a vállalkozási tevékenység adóalap növelő és csökkentő tételekkel módosított **adóévi adóalap kedvezményezett vállalkozási bevételt meghaladó bevételi aránnyal számított része.**

"(7) A kedvezményezett bevételi mérték közhasznú szervezet esetében az összes bevétele 15 százaléka."

"(9) Az egyházi jogi személy az adóalapot az (1)-(7) bekezdéseknek a közhasznú szervezetre vonatkozó rendelkezései megfelelő alkalmazásával állapítja meg."

Nézzük példákon:

Ha délelőtt egy nyelviskola bérbeveszi a gyülekezeti termet, akkor az nem vállalkozási tevékenység, hiszen egyházi célú ingatlan részleges hasznosítása történik.

Ha a gyülekezeti ház sarkában van egy nyilvános üzlethelység, melyet bérbeadnak, akkor a nem egyházi célú ingatlan bérbeadás vállalkozási tevékenység, melynek

- ha az éves bérleti díja és rezsitérítése nem éri el az összes bevétel 15 %-át, akkor nincs Tao, mert a kedvezményezett mértéket meghaladó bevételi arány nem számolható.

De ha mégis meghaladja a vállalk. bevétel a 15 %-ot, akkor sem kell Tao-t fizetni, mert van egy adóalap csökkentési lehetőség!



Ez pedig nem más, mint a vállalkozási nyereség közcélú és hitéleti felhasználása.

Előző példánál maradva:

- ha meghaladja a 15 %-ot az üzlethelység bérleti díja és rezsitérítése, akkor a bérbeadás nyereségének összegével a tao alap csökkenthető, ha a nyereséget pl. a gyülekezeti ház fenntartására fordítják, mivel az egyházközség saját bevétele erre nem ad elég fedezetet.

Feltételek:

- vállalkozási tevékenység nyereséges legyen
- az egyházi célú ingatlan fenntartási költségeit az egyházközség saját bevételei nem fedezik és a nyereséget erre használják fel
- vagy a nyereséget valamely közfeladatra használják fel.

Mennyi a Tao bevallásban az adóalap csökkentő tétel?

ha a hitéleti célú ingatlan, oktatási.... célra felhasználják a vállalk.tev. nyereségét

Egyházi jogi szem. Tao adatok e Ft	Összes tev. eredménye 01.01.-12.31.	Ebből vállalkozási tevékenység eredménye		
		Eset 1	Eset 2	Eset 3
Bevétel	50 000	5 000	10 000	10 000
<i>Bev 15%-a</i>	<i>7 500</i>			
Költség	45 000	4 000	8 000	3 000
Eredmény	5 000	1 000	2 000	7 000
ebből: Adóévi közcélú felhaszn.				2 000
Következő évi közcélú felhaszn.		1 000	2 000	5 000
Adóalap csökkentő		TaoNY=0,bev.< 7500	2 000	7 000
Lekötött tartalékba			2 000	5 000
D. Saját tőke	Előző év		12.31. zárás előtt könyvelendő	
I. Induló tőke	100			
II. Tőkeváltozás	50 000		-2 000	-5 000
III. Lekötött tartalék			2 000	5 000
IV. Értékelési tartalék				
V. Tárgyévi eredmény	1 000	5 000	5 000	5 000

Eset 2 és 3 Tao levezetés és bevallás kell, lekötött tartalék könyvelés kell. De ez nagyon kevés gyülekezetet érinthet, mert a legtöbb esetben a vállalt.bev. nem éri el az összes bev.15 %át.