

adóhíd

taxbridge | 2015 | 2

2015 | JÚNIUS | JUNE



WTS Klient. **A híd.**



Előszó

Kedves Olvasóink!

A 2016. évi adótörvény módosítások egy része már ismert. *Körbejártuk* rovatunkban megismerkedünk az új, és sok elemében pozitív csomaggal. Az elfogadott reklámadó törvény új szabályait sem hagyhatjuk ki. További rovatunkban a remélhetőleg fel-lendülőben lévő ingatlanpiacra fókuszálunk. A kivitelező cégeknek, és az ingatlan üzletg-ban tevékenykedő cégeknek is ajánljuk a fordított adózásról, és az ingatlannal kapcsola-tos szolgáltatások definíciójáról szóló cikkünket. Munkáltatóknak szól a lakásszer-zéssel, ingatlan építéssel kapcsolatos cik-künk, melyből kiderül, hogy mire kell figyel-nünk, ha akár egy 5 millió forintos adómentes juttatásban szeretnénk a munkavállalónkat részesíteni.

Az adózással kapcsolatos kérdéseikkel to-vábbra is forduljanak hozzánk bizalommal a kiadványunk utolsó oldalán található elérhe-tőségeken.

Tisztelettel:
Lambert Zoltán
ügyvezető

Foreword

Dear Readers,

Some of the 2016 tax law amendments are already in the public domain. In our *We've checked it out* column we present the new and in many instances positive elements of the tax package. The new regulations of the approved Act on Advertising Tax are also covered. Our other columns concentrate on the real estate market, which hopefully is on the rise. We recommend our article on reverse charging and the definition of services related to immovable property for both construction companies and businesses engaged in the immovable property sector. Our article dealing with buying and building housing is dedicated to employers, who can learn what to watch out for if they want to provide one of their employees with a tax-free benefit of even up to HUF 5 million.

Please feel free to contact us (details on the last page) if you have any questions on taxation.

Yours faithfully,
Zoltán Lambert
Managing Director

adóhíd

szakmai hírlevél | 2015 | 2

TARTALOMJEGYZÉK

ADÓHÍDON 3
Reklámadó módosítások

KÖRBEJÁRTUK 4
2016. évi fontosabb adóváltozások

VALAMI MÁS 6
5 millió forint adómentesen?

JÓ TUDNI 7
Mire figyeljenek az építőipari cégek? – Ingatlannal kapcsolatos építőipari szolgáltatások áfája

taxbridge

professional newsletter | 2015 | 2

CONTENTS

ON THE TAX BRIDGE 3
Advertising tax amendments

WE'VE CHECKED IT OUT 4
Key tax amendments in 2016

SOMETHING ELSE 6
HUF 5 million tax-free?

GOOD TO KNOW 7
What should construction companies look out for? – VAT on construction services for immovable property

wts

REKLÁMADÓ MÓDOSÍTÁSOK

A 2014. augusztus 15-én hatályba lépett, és azóta egyszeri módosításon már átesett, az Európai Bizottság által is vizsgált reklám-adóról szóló 2014. évi XXII. törvény („Rtv.”) jelentős adóterhet vetett ki a hatálya alá tartozó gazdálkodók számára. A törvény a médiaszolgáltatóknak, sajtóorgánumoknak már a 2014. évre vonatkozóan is bevallási és adóelőleg fizetési kötelezettséget írt elő. A rapid és meglehetősen szűkszavú törvénykezés számos kérdést vetett fel az adónemmel kapcsolatban, ezek közül most az Rtv. módosításának főbb pontjait mutatjuk be.

Bővül az adófizetésre kötelezettek köre

Mindamellet, hogy az újabb módosító törvényjavaslat megtartja a progresszív adóztatást, valamint csökkenti az adókulcs mértékét, mégis jelentős adóterhet jelent a 2014-ben bevezetett különadó a vállalkozások, különösképpen a kis- és középvállalkozások számára. A módosító törvény szerint a korábbi hat adósáv és a hozzá kapcsolódó hat adókulcs (0, 1, 10, 20, 30, 50%) helyett kettő kulcs marad. A 0%-os adókulcs (korábban 500 millió forintos) küszöbértéke 100 millió forintban került meghatározásra, az e feletti adóalap pedig 5,3%-kal adózik. Mindez az adófizetésre kötelezettek körének bővítését, valamint jelentős adóteher növekedést jelent azon vállalkozások számára, akik korábban a második adósávba tartoztak.

Megrendelői oldalon szintén módosul az adókulcs, 20% helyett 5%-kal adózik a reklám-közzététel havi összesített ellenértékének 2 500 000 forintot meghaladó része – a reklámközzétévő vonatkozó nyilatkozatának hiányában.

Az új adómérték-rendelkezések alkalmazhatósága

A módosító törvény szerint az adózó a módosító törvény hatálybalépése napját megelőző napig kezdődő adóévei (praktikusan nézve a 2014-2015-ös adóévei) első napjától is alkalmazhatja az újonnan megállapított adómértékeket. Azonban ez egy választási lehetőség. Ha ezzel a lehetőségével nem él az adózó, akkor a törvény önálló bekezdésében részletezett napi arányosítás módszerével kell meghatározni a fizetendő adót a módosító törvény hatálybalépésének napját magában foglaló adóévre.

Kapcsolt vállalkozások adóalapja

Az Rtv. 6. § kiegészül egy újabb bekezdéssel, amely kimondja, hogy csak abban az esetben kell a kapcsolt vállalkozások adóalapját képező tételeket összesíteni, ha a kapcsolt vállalkozói viszony 2014. augusztus 15-ét követően, szétválással jött létre.

A reklám közzétételével összefüggésben felmerült költség elszámolása a társasági adóalap megállapítása során

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 2015. január 1-jétől hatályos szövegezése szerint a reklám közzétételével összefüggésben elszámolt költség nem a vállalkozási tevékenység érdekében felmerülő költségnek minősül, ha – egyéb más feltételek teljesülése mellett – a reklám megrendelője nem rendelkezik a reklám közzétételének a reklámadó viseléséről szóló nyilatkozatával és annak összege az adóévben összesen a 30 millió forintot meghaladja (korábban a reklámköltség összegének nagyságától függetlenül meg kellett növelni a társasági adóalapot ilyen esetben). A módosítás szerint a 30 millió küszöb már a 2014. évben kezdődött adóévhez kapcsolódó társasági adóalap megállapítása során is figyelembe vehető.

ADVERTISING TAX AMENDMENTS

Having entered into force on 15 August 2014 and since amended once, Act XXII of 2014 on Advertising Tax (“AT Act”) – which has also been examined by the European Commission – imposes a heavy tax burden on businesses. The act obliges media service providers and press companies to file tax returns and pay tax advances even for 2014. The rapid and rather brief legislation raised numerous questions concerning this tax. In this article we examine the main points of the amendment to the Act on Advertising.

More taxpayers

Although the new draft law keeps the progressive taxation and reduces the tax rate, the special tax introduced in 2014 can still place a heavy tax burden on businesses, particularly small and medium-sized enterprises. According to the bill, two rates would replace the previous six tax bands and their related tax rates (0, 1, 10, 20, 30 and 50%). The (previous HUF 500 million) threshold value of the 0% tax rate is now HUF 100 million, while the tax base for amounts in excess of said sum is 5.3%. This means more people obliged to pay tax and a considerably higher tax burden for businesses previously recorded in the second tax band.

The tax rate for clients is also amended, the amount exceeding HUF 2.5 million of the aggregate monthly limit pertaining to public advertising is taxed at 5% instead of 20% in the absence of a statement from the advertising publisher.

Applicability of new tax rate provisions

According to the amending act, taxpayers can apply the newly set tax rates from the first day of their fiscal years (essentially 2014 and 2015) beginning no later than the day prior to the date the amending act enters into force. Yet this is only an option for the taxpayer. If the taxpayer does not take advantage of this, the tax payable for the fiscal year including the first effective day of the amending act should be determined using the daily pro rata method specified in a separate paragraph of the act.

Tax base of related companies

Section 6 of the AT Act is expanded with another paragraph, according to which the tax base items of related companies must be aggregated only if the related company relationship was established by means of a spin-off after 15 August 2014.

Cost accounting with regard to publishing advertisements when assessing the corporate tax base

Pursuant to Act LXXXI of 1996 on Corporate and Dividend Tax (CDT Act) effective from 1 January 2015, costs accounted in connection with the publication of the advertisement do not qualify as business-related cost if – provided other conditions are met – the person ordering the advertisement did not receive the statement from the advertising publisher regarding the advertising tax liability and such exceeds HUF 30 million in the fiscal year (formerly the tax base had to be raised in such cases irrespective of the size of advertising costs). According to the amendment, the threshold value of HUF 30 million can be taken into account as early as when assessing the corporate tax base for the fiscal year beginning in 2014.

2016. ÉVI FONTOSABB ADÓVÁLTOZÁSOK

A kormány a korábbi évekkel ellentétben már tavasszal, áprilisban benyújtotta a 2016-os költségvetés tervezetét illetve a tervezetthez kapcsolódó adótörvény módosításokat. A tervezetben szereplő lényeges változásokat az alábbiakban foglaljuk össze. Megjegyezzük, hogy a június 16-i végső szavazás előtt június 12-én benyújtott módosítások következményeként új elemek kerültek a 2016. évi adócsomagba (pl. további adómentes jövedelmek, növekedési adóhitelek vonatkozásában tényleges adókedvezmény, nem csak eltolt adófizetés, oktatási intézmények részére történő eszközátadások áfa mentessége).

Személyi jövedelemadó

A javaslat értelmében 2016. január 1-jétől 16 százalékról 15 százalékra csökken a személyi jövedelemadó mértéke. Az adókulcs csökkenés következtében módosításra kerül a kedvezményezett eltartottanként és jogosultsági hónaponként igénybe vehető családi kedvezmény összege is úgy, hogy változatlanul érvényre jut az a 2014-ben elfogadott szabály, melynek értelmében a két eltartottat nevelő családok által igénybe vehető családi kedvezmény mértéke 2016-tól kezdődően 4 év alatt a duplájára változik.

A javaslat átmeneti rendelkezése értelmében a kamatjövedelmeket terhelő adó esetében a 15 százalékos mértéket a 2016. január 1-jét követően megszolgált kamatjövedelmekre kell alkalmazni.

Társasági adó – Növekedési adóhitelek

A társasági adórendszerben a javaslat egy új kedvezmény bevezetéséről gondoskodik, melyet már a 2015. adóévi adókötelezettség megállapítása során is lehet alkalmazni. A növekedési adóhitelek névre hallgató kedvezmény lényege, hogy javítja a vállalkozások likviditását azzal, hogy a tárgyévi adózás előtti eredménynek a megelőző adóév adózás előtti eredményét meghaladó része után az adót nem a tárgyévben, hanem a következő két adóév során kell megfizetni. Ezen kedvezmény alkalmazásának együttes feltételei a következők:

- » az adózó adóalanyisága az adóévet megelőző harmadik adóévben vagy korábban kezdődött, és
- » az adózó az adóévben és az adóévet megelőző három adóévben nem vett részt átalakulásban, egyesülésben, szétválásban, és
- » az adózó adóévi adózás előtti eredménye eléri a megelőző adóév adózás előtti eredményének (adózás előtti eredménye abszolút értékének) az ötszörösét, és
- » az adózó az előző adóévi árbevételének összegétől függetlenül az adóelőleg-kiegészítési kötelezettség teljesítésére nyitva álló határidőig az adóhatóság részére nyilatkozik arról, hogy a növekedési adóhitelekre vonatkozó rendelkezéseket kívánja alkalmazni.

A harmadik feltételben meghatározott abszolút érték révén a megelőző adóévben negatív eredménnyel rendelkező adózók is jogosulttá válhatnak a kedvezményre, feltéve, hogy a tárgyévi pozitív eredmény a tárgyévet megelőző év negatív eredményének abszolút értékének ötszörösét eléri.

A növekedési adóhitelek összegének számításakor az osztalék- és kamatjövedelmet, valamint az adóévben az adózó kapcsolt vállalkozásától kapott visszafizetési kötelezettség nélküli támogatásból, juttatásból, véglegesen átvett pénzeszközökből és térítés nélkül átvett eszközökből, továbbá az adózó kapcsolt vállalkozása által ellenérték nélkül történt kötelezettség-átvállalásból származó bevételt nem lehet figyelembe venni.

A növekedési adóhitelek vonatkozásában az adózó a fizetendő adóelőleget és adót az általános mértékkel állapítja meg.

Fontos figyelemmel lenni a javaslat azon rendelkezésére is, mely szerint, ha az adózó bármely okból kikerül a társasági adótörvény hatálya alól, akkor a kikerülés napjával a növekedési adóhitelek meg nem fizetett összege egy összegben esedékessé válik.

4 WTS Klient. A híd.

KEY TAX AMENDMENTS IN 2016

Unlike previous years, the Hungarian government submitted its draft budget for 2016 along with the related tax law amendments early, in April. The key amendments from the draft bill are summarised below. We note that as a result of the modifications proposed on 12 June before the final vote on 16 June, new elements were also accepted as part of the tax package for 2016 (e.g. additional tax-free income, real tax allowance and not only deferred tax payment relating to the growth tax credit, VAT exempt provision of assets to educational institution).

Personal income tax

Pursuant to the proposal, the personal income tax rate will fall from 16 percent to 15 percent from 1 January 2016. As a result of the tax rate cut, the monthly amount of family allowance for eligible dependants per eligible month will change, whereby the 2014 rule prescribing that the family allowance for families with two dependants will double over four years from 2016 still applies.

According to the transitional provision of the proposal, a tax rate of 15% shall be applied on interest income after 1 January 2016.

Corporate tax – Growth tax credit

The proposal introduces a new type of allowance to the corporate tax system, which can already be applied when determining the tax liability for the 2015 fiscal year. This growth tax credit allowance essentially improves the liquidity of enterprises by requiring the taxpayer to pay the tax on the amount of the reporting year pre-tax profit exceeding the pre-tax profit of the previous fiscal year during the two subsequent fiscal years, instead of the reporting year. This allowance may be applied if the following conditions are met simultaneously:

- » the taxpayer acquired taxable status in the third fiscal year prior to the current fiscal year, or before, and
- » the taxpayer did not undergo any restructuring, merger or demerger in the current fiscal year and in the preceding three fiscal years, and
- » the taxpayer's pre-tax profit for the current fiscal year is five times the amount (in absolute terms) of its pre-tax profit for the preceding fiscal year, and
- » irrespective of the amount of its sales revenue for the preceding fiscal year, the taxpayer makes a declaration of intent to the tax authority to apply the provisions pertaining to growth tax credit, before the deadline for meeting the tax advance top-up obligation lapses.

Due to the absolute value specified in the third condition, taxpayers with a negative result for the preceding fiscal year may also become entitled to the allowance, provided that the profit of the reporting year is at least five times the absolute value of the negative result in the preceding year.

When calculating the amount of growth tax credit, dividend and interest income as well as fiscal-year income from the taxpayer's related company without a repayment obligation, income from benefits, liquid assets received definitively and those received without consideration as well as income from liabilities assumed by the taxpayer's related company without consideration cannot be taken into account.

With regard to growth tax credit, payable tax advances and taxes are assessed by the taxpayer at the standard rates.

Special attention must be given to the provision according to which if the taxpayer is exempted from corporate tax law for whatever reason, the lump sum of the growth tax credit previously unpaid becomes due on the day of exemption.

Társasági adó – Kettős adóztatást elkerülő egyezmények

A Magyarország által kötött a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmények egy része tartalmazza a progresszív mentesítés lehetőségét.

A kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény csak a lehetőséget adja meg a progresszió alkalmazására, a hatályos magyar belső jog, a Tao. törvény azonban ennek megfelelő szabályozást nem tartalmaz. A javaslat szerint a jövőben a mentesítés kizárólag a progresszió fenntartásával lesz lehetséges, ha nemzetközi szerződés így rendelkezik.

Társasági adó – Bírság és egyéb jogkövetkezmények

A javaslat úgy rendelkezik, hogy az adózó a 2015. évi adókötelezettségének megállapítása során választása szerint alkalmazhatja azt a rendelkezést, hogy a visszafizetett bírság, más jogkövetkezmény összege miatt az adóévben, vagy korábban elszámolt növelő tétel összege csökkenti az adózás előtti eredményt.

Pénzügyi szervezetek különadója – „Bankadó”

A törvényjavaslat értelmében a hitelintézeteknél a különadó alapja 2016. január 1-jétől a hitelintézetek és pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendelet szerint készített 2014. évi beszámoló adataiból számított módosított mérlegfőösszeg lesz az eddigi 2009. évi éves beszámoló adataiból számított módosított mérlegfőösszeg helyett. Ezen kívül a javaslat szerint a különadó eddigi, az adóalap 50 milliárd forintot meghaladó része utáni 0,53 százalékos mértéke 2016-ban 0,31 százalékra 2017-ben és 2018-ban pedig 0,21 százalékra mérséklődik.

Általános forgalmi adó

A javaslat 2016. január 1-től 27%-ról 5%-ra csökkenti a sertés tökehúsok értékesítését terhelő adó mértékét.

Közművezetékek adója

A javaslat értelmében az adókötelezettség valamennyi, új nyomvonalon létesített közművezeték esetén csak az üzembe-helyezést követő hatodik év első napjától áll fenn.

További kedvező változás, hogy a javaslat kedvezményezi a meglévő nyomvonalon végzett hírközlési hálózati fejlesztéseket, miszerint a fejlesztéssel érintett hírközlési vezeték-szakasz hosszát – annak üzembe helyezése évét követő 5 éven át – le lehet vonni az adó alapjából, ha annak eredményeképpen legalább 100 Mbps sebességű adatkapcsolat áll az előfizetők rendelkezésére.

Egészségügyi szolgáltatási járulék

A javaslat értelmében az egészségügyi szolgáltatási járulék havi összege 2016. január 1-jétől 6930 forintról (napi 231 forint) 7050 forintra emelkedik (napi 235 forint).

Dohányipari vállalkozások egészségügyi hozzájárulása

A dohányipari vállalkozások 2015. évi egészségügyi hozzájárulása, mely egyszeri adónak indult az adórendszer állandó elemévé válik 2016. január 1-jétől.

Helyi iparüzési adó

A javaslat lehetővé teszi a települési önkormányzatoknak, hogy az iparüzési adóban adóelőnyt (kedvezmény, mentesség) nyújtsanak a településen azon egészségügyi szolgáltatást nyújtó háziorvosok, házi gyermekorvosok, védőnők és a fogorvosi alapellátást nyújtó fogorvosok számára, akiknek összes árbevételeük legalább 80%-a ebből a tevékenységből származik és az adóévben az iparüzési adó alapjuk nem haladja meg a 20 millió forintot. A kedvezmény de minimis támogatásnak minősül.

Corporate tax – Double taxation treaties

Some of the double taxation treaties concluded by Hungary offer the option of progressive exemption.

The double taxation treaty only offers the option of applying progression, but the effective Hungarian law, the Act on Corporate and Dividend Tax, does not regulate this. According to the proposal, the exemption will only be available in future by maintaining progression, if so specified by international agreement.

Corporate tax – Penalties and other legal consequences

Pursuant to the proposal, when determining the tax liability for 2015 the taxpayer may decide to apply the provision prescribing that the penalty or other legal consequence repaid taken into account as disallowed items in the current or previous fiscal year shall decrease the pre-tax profit.

Special tax for financial institutions, "banking tax"

Pursuant to the draft law, from 1 January 2016 the special tax base for credit institutions will be the adjusted balance sheet total calculated from the data of the 2014 annual report prepared under the government decree on the annual reporting and bookkeeping obligations of credit institutions and financial enterprises, instead of the adjusted balance sheet total calculated from the 2009 annual report to date. In addition, the proposal reduces the special tax rate on the tax base exceeding HUF 50 billion from 0.53% to 0.31 percent in 2016, and to 0.21% in 2017 and 2018.

Value added tax

The proposal reduces the volume of tax on pork meat purchases from 27% to 5% from 1 January 2016.

Public utility tax

Pursuant to the proposal, there shall be a tax liability on each newly established public utility line only from the first day of the sixth year from installation.

Another positive change is that the proposal favours telecommunication network developments on existing lines, since the length of the telecommunication line under development can be deducted from the tax base – for 5 years after installation – if this enables customers to have a data connection of at least 100 Mbps.

Health service contribution

Pursuant to the proposal, the monthly amount of health service contribution will increase from HUF 6,930 (HUF 231 per day) to HUF 7,050 (HUF 235 per day) from 1 January 2016.

Health contribution payable by enterprises in the tobacco industry

Initially introduced as a one-off tax, the 2015 health contribution payable by enterprises in the tobacco industry shall become a fixture of the tax system from 1 January 2016.

Local business tax

The proposal enables local governments to offer tax benefits (allowance, exemption) in local business tax to general practitioners providing health-care services, children's general practitioners, midwives and dentists providing basic dental care in the municipality, provided that at least 80% of their total sales revenue comes from this activity and their local business tax base does not exceed HUF 20 million in the fiscal year. The benefit qualifies as de minimis aid.

5 MILLIÓ FORINT ADÓMENTESEN?

Kevesen használják ki, pedig az adótványokban megbújik egy olyan juttatás, melyet adómentesen lehet adni akár 5 millió forintig is. A jó munkavállalókra érdemes odafigyelni, és amennyiben a munkavállalók lakásvásárlás, vagy építés előtt állnak, és a munkáltató anyagi keretei ezt lehetővé teszik, érdemes fontolóra venni a juttatást.

Vegyünk például egy munkavállalót, akinek 2 gyermeke van, és éppen azon van, hogy egy nagyobb lakásba, vagy új építésű családi házba költöztesse a családját. A családi házat Budapesten szeretnék megépíteni.

Nézzük végig, hogy mire kell odafigyelni a munkavállalónak és a munkáltatónak.

A munkáltatók adómentesen támogathatják munkavállalójuk építkezését, lakásszerzését, akár vissza nem térítendő támogatás formájában is, de tekintettel kell lenni arra, hogy a juttatás összegbeli határa a vételár, a teljes építési költség 30 százalékát, de legfeljebb 5 millió forint nem haladhatja meg (5 éves időtávot kell vizsgálni, azaz ezen időszak alatt többször nem lehet juttatni 5 millió forintot). Ezt az adómentességi értékhatárt építkezés esetén például az építkezés várható költségeit tartalmazó költségvetés alapján kell vizsgálni. A juttatás tekintetében nincs megkötés, hogy azt egy összegben kell kifizetni, így azt lehet több részletben is folyósítani.

Az egyik legfontosabb kritérium, hogy a lakás szobaszáma nem haladhatja meg a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott méltányolható lakásigényt. A szobaszámmal kapcsolatos információkat a munkavállalónak kell átadnia munkáltató felé, és érdemes megfelelő tájékoztatást adni a munkavállaló felé, hiszen ha rossz nyilatkozatot ad, adókockázat merülhet fel a munkáltató oldalán. A példában egy négy tagú, kettő gyermekes család esetében a szobaszám maximum 4 szoba; ettől nagyobb ingatlan esetén az adómentesség nem jár. 2014 előtt a szobaszámot és egyúttal a lakásépítési költségét is figyelembe kellett venni a méltányolható lakásigény vizsgálatakor. Az építési költségek jogszabályban meghatározott értéke ugyanakkor a piaci változásokat sajnos nem követte; például Budapesten egy 4 szobás családi ház építési költsége – telekár nélkül – nem haladhatta meg a 24,5 millió forintot.

A kedvező jogszabály változás hatására tehát csak a szobaszámot kell figyelembe vennünk, a szobaszám számítás pedig egyértelmű a vonatkozó rendeletben (érdemes erről a munkavállalót írásban tájékoztatni):

- » A fél lakószoba hasznos alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert.
- » A lakószoba hasznos alapterülete meghaladja a 12 négyzetmétert, de legfeljebb 30 négyzetméter, amennyiben ennél nagyobb, úgy két szobaként kell számításba venni.
- » Amennyiben a nappali szoba, az étkező és a konyha osztatlan közös térben van, és hasznos alapterületük együttesen meghaladja a 60 négyzetmétert, úgy – egy lakás esetén egy alkalommal – két szobaként kell figyelembe venni.

Ha teljesítettük a fenti feltételeket, azért marad még adminisztratív teendő:

A munkáltatónak lakásvásárlás esetén (beleértve a lakáscélú hitel törlesztését) a támogatás folyósításának évét követő év május 31-éig, lakás építéséhez, építtetéséhez, alapterületének növeléséhez és korszerűsítéséhez adott támogatás esetén a folyósítás évét követő második év május 31-éig kell rendelkeznie az adópolitikáért felelős miniszter rendeletében meghatározott igazolásokkal. A folyósítás nem történhet közvetlenül a munkáltató és a munkavállaló között, hanem hitelintézeten keresztül kell megtörténnie az utalásnak.

Fontos megjegyezni, hogy amennyiben a nevezett igazolásokkal a munkáltató nem rendelkezik, az adómentesség feltétele nem teljesül. A nyújtott támogatás 20%-kal megnövelt összeget a juttatásban részesülő munkavállalónál bérjövodelemként kell figyelembe venni.

HUF 5 MILLION TAX-FREE?

Few people take advantage of the benefit specified in tax legislation that can be provided tax-free up to HUF 5 million. It's worthwhile taking care of good employees, and when they plan to buy or build housing, employers should definitely consider offering this benefit, if they can afford it.

Let's say for example that an employee with 2 children plans to move to a bigger flat or a newly built detached home together with his family. They would like to have the family house built in Budapest.

Let us look at what the employee and the employer should pay attention to.

Employers can support employees' house building or acquisition projects tax-free or even in the form of a non-repayable grant, though they should be aware that the benefit is limited to 30 percent of the purchase price or overall building costs, but a maximum HUF 5 million (within 5 years, i.e. HUF 5 million can only be granted once within this period). In the case of construction for example, this tax exemption limit must be examined based on the budget containing the expected costs of construction. There is no restriction on the benefit requiring payment in one lump sum, so it can be paid in several instalments.

One of the most important criteria is that the number of rooms in the home cannot exceed the justified housing needs set forth in the relevant government decree on government subsidies for housing purposes. Information regarding the number of rooms must be provided by the employee to the employer, and the employee should be duly informed about the details because if a wrong statement is made, the employer could face tax risks. For example, in the case of a family of four with two children, the maximum number of rooms is capped at four; no tax exemption can be requested for larger properties. Before 2014 both the number of rooms and the construction cost had to be considered when examining justified housing needs. The value of construction costs specified in law, however, failed to keep up with the market changes; for example, the cost of building a 4-room family house in Budapest – not including the price of land – could not exceed HUF 24.5 million.

Thanks to the law amendment only the number of rooms must be taken into account, and this calculation is clearly described in the relevant decree (it is worth informing the employee about this in writing):

- » The usable floor space of half a living room is over 6 square metres but no more than 12 square metres.
- » The usable floor space of a living room is over 12 square metres but no more than 30 square metres; if larger it must be regarded as two rooms.
- » If the living room, the dining room and the kitchen are in undivided common space, and their usable floor space jointly exceeds 60 square metres, they should be regarded – once for each housing unit – as two rooms.

Even if the above criteria are fulfilled, there are still some administrative things to do:

The employer must have the certificates specified in the decree of the minister responsible for taxation policy by 31 May of the year after the financial support was granted, in the case of grants for home buying (or loan repayments), and by 31 May of the second year after the financial support was granted, if related to constructing, converting, increasing the floor space of or modernising a home. Payment cannot be made directly between the employer and the employee, money must be transferred through a credit institution instead.

It is important to note that if the employer fails to receive said certificates, the conditions for tax exemption will not be met. The amount of financial support increased by 20% must be considered wage income for the employee given the benefit.

MIRE FIGYELJENEK AZ ÉPÍTŐIPARI CÉGEK? – INGATLANNAL KAPCSOLATOS ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÁSOK ÁFÁJA

4120 Lakó és nem lakóépület építése: ezen tevékenységi kör is szerepel a NAV elnökének listájában, mint 2015. évi ellenőrizendő terület. Azon vállalkozások, melyek építési hatósági engedélyköteles ingatlan létrehozásában, illetve átalakításában érdekeltek, időről-időre adóhatósági vizsgálatok alányává válhatnak. Tapasztalatunk alapján a legnagyobb hibafaktort esetükben a tevékenységükkel kapcsolatos szolgáltatások áfa tartalmának helytelen megállapítása jelenti.

Az említett ellenőrzési irányelv azon túl, hogy meghatározza, hogy a 4120-as tevékenységi kör ellenőrizendő terület lesz, különösebb iránymutatást nem ad, hogy pontosan mely részterületeket fogja vizsgálni a NAV. Tapasztalatunk alapján az építési hatósági engedély-köteles tevékenységgel összefüggésben álló szolgáltatások áfa-tartalmának megállapítása mindig is kényes kérdésnek számított, tekintettel arra, hogy a törvény a témában meglehetősen szűkszavúan fogalmaz, és ezzel összefüggésben az adózásban jártas szakemberek is sokszor eltérő álláspontot képviselnek.

A hatályos jogszabályok szerint a fordított adózás szabályai alkalmazandók az olyan építési-szerelési illetve egyéb szerelési munkák esetében, amelyek ingatlanok építési hatósági engedély-köteles (ide értve a tudomásul vételi eljárást is) létrehozására, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására (pl. bontás) irányulnak.

Ha rosszul ítéljük meg a szolgáltatást, és mégsem fordított adózásról van szó, rögtön felmerül egy 27%-os adóhiány réme, és az ahhoz kapcsolódó további 50%-os adóbírság kockázata. Mit kell megnézni, hogy minimalizáljuk a kockázatokat?

- » Elsőként kell vizsgálni, hogy az építési-szerelési, illetve egyéb szerelési munkának minősül-e a tevékenységünk (ez néha sajnos nem egyértelmű, hiszen előfordulhat, hogy a szerződés alapján a NAV úgy ítéli meg, hogy valójában termékértékesítést és nem szolgáltatás-nyújtást végzett a cég (pl. komplett nyílászárók értékesítése kapcsolódó beépítéssel együtt), valamint hogy
- » teljesül-e az a feltétel, hogy hatósági engedély rendelkezésre áll (és erről a megbízó előzetesen írásban adott-e értesítést).
- » Ezen kívül a megrendelő személyét is vizsgálni kell, a fordított adózás ugyanis csak adóalanyok között működik!

Ha minden kritériumnak megfeleltünk, akkor az egész építési-szerelési munkát végző alvállalkozói lánc tekintetében a fordított adózás szabályai szerint kell eljárni. A fentiekből jól látszódik, hogy egy pontosan előkészített, a valóságnak megfelelően dokumentált iratanyag (szerződés, átadásvételi jegyzőkönyv) elengedhetetlen egy későbbi adóellenőrzés során.

Azt is hangsúlyozni kell, hogy minden esetben csak az ingatlanhoz kapcsolódó építési-szerelési munkát járhat fordított adózással. A határvonal az ilyen szolgáltatásoknál meglehetősen keskeny. Az ingatlanokkal való kapcsolat megítélését Tanács Áfa Végrehajtási Rendelet módosítása (2013. október 7-i 1042/2013/EU rendelet) nagyban segíti, mely 2015. január 1-jétől hatályos. Korábban még csak az ingatlanok fogalmára sem létezett EU-s szinten egységesített meghatározás, most pedig az új rendelet nemcsak ennek egységesítését tartalmazza, hanem részletesen taglalja az ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásokat, továbbá, külön listában részletezi az ahhoz nem kapcsolódó szolgáltatásokat is.

A rendelet az építési-szerelési tartalmú ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásokkal kapcsolatban példákat is hoz:

- » épület adott földterületen történő megépítése, valamint épületen vagy annak részein végzett építési és bontási munkák,
- » adott földterületen állandó szerkezetek építése, valamint állandó szerkezeteken, például gáz, víz, szennyvíz és hasonló csővezetékrendszeren végzett építési és bontási munkák,
- » olyan gépek vagy berendezések beépítése vagy összeszerelése, amelyek a beépítést vagy összeszerelést követően ingatlanok minősülnek.

WHAT SHOULD CONSTRUCTION COMPANIES LOOK OUT FOR? – VAT ON CONSTRUCTION SERVICES FOR IMMOVABLE PROPERTY

4120 Construction of residential and non-residential buildings: this activity is also listed by the head of the NAV as an area to be checked in 2015. From time to time companies involved in establishing and converting immovable property subject to an official construction permit may be inspected by tax authorities. In our experience, they make their biggest mistakes by incorrectly assessing the VAT of services related to their activities.

Although the afore-mentioned inspection target defines activity 4120 as an area to be checked, it does not provide any specific guideline regarding the areas to be investigated by the NAV. Our experience is that calculating the VAT of services related to activities subject to an official construction permit has always been a delicate issue given that this is only briefly specified by law, and even tax experts have different opinions.

According to effective laws, reverse charging rules apply to construction, assembly and other installation works aimed at establishing, expanding, converting or changing (e.g. demolishing) immovable properties in any other way subject to an official construction permit (including acknowledgement procedures).

If we assess the service incorrectly, and no reverse charging is needed, a tax shortfall of 27% crops up along with a further tax penalty risk of 50%. What to look out for to minimise the risks?

- » first it should be examined whether our activity qualifies as construction, assembly or other installation work – unfortunately, this is not always obvious since based on the contract the NAV may decide that the given company sold a product instead of providing a service (e.g. selling and installing complete doors and windows), as well as whether
- » the criterion of having an official permit is fulfilled (and the client gave prior written notification).
- » in addition, the person making the order must also be inspected because reverse charging can only take place between taxpayers.

If all the criteria are fulfilled, we have to follow the rules of reverse charging with regard to the entire chain of subcontractors doing the construction and assembly work. As seen from the above, precise and authentic documentation (contract, handover report) is indispensable during future tax inspections.

It should also be emphasised that only the construction and assembly work related to immovable property can be subject to reverse charging in each case. The dividing line with such services is rather thin. Council Implementing Regulation (EU) No 1042/2013 of 7 October 2013 amending Implementing Regulation as regards the place of supply of services, which took effect from 1 January 2015, is a great help for assessing immovable property issues. Formerly, the concept of immovable property was not even harmonised at EU level, now the new regulation not only contains this harmonisation but also specifies services directly related to immovable property whilst separately listing unrelated services as well.

The regulation even provides examples of services related to the construction and assembly of immovable property:

- » construction of a building on land, as well as construction and demolition work performed on a building or parts of a building,
- » construction of permanent structures on land, as well as construction and demolition work performed on permanent structures such as pipeline systems for gas, water, sewage and the like,
- » installation or assembly of machines or equipment which, upon installation or assembly, qualify as immovable property.

A fentiekén kívül egy, a gyakorlatban talán legtöbbször előforduló – és gyakran mégis kérdéses – szolgáltatást, az építőipari gép bérbeadását az EU rendelet külön részletezi. Eszerint berendezések bérbeadása egy ingatlanon végzendő munka céljából csak akkor tekinthető ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnak, ha a szolgáltatás nyújtója (tehát a bérbeadó) a munka végrehajtásáért felelősséget vállal.

Egy, a magyar adóhatóság által kibocsátott állásfoglalás is arról tanúskodik, hogy egy építőipari gép kezelőszeméllyel történő bérbeadása építési tartalmú szolgáltatásnak minősülhet, ha a munka eredményéért a vállalkozó felelősséggel tartozik. Természetesen a kezelőszemélyzet nélkül történő bérbeadás esetén az építőipari tevékenység – ezáltal a fordított adózás – fel sem merülhet, hiszen ez esetben csupán egy ingó termék bérbeadásáról van szó.

Már a fenti példákban is jól látszik, hogy érzékeny témakört próbáltunk körüljárni, amelyet még a legfontosabb problémák említésével is csak felületesen tudtunk vizsgálni. A megfelelő eljárás, és a helyes adózás megállapításához minden esetben a szolgáltatások egyedi vizsgálata szükséges.

Besides the above, the leasing of construction machinery, which is one of the most frequent – yet most questionable – services, is regulated in a separate section of the EU Regulation. Accordingly, the leasing of equipment for work to be performed on immovable property can only be regarded as a service related to immovable property if the service provider (i.e. lessor) assumes liability for carrying out the work.

One of the opinions issued by the Hungarian tax authority also shows that the leasing of construction machinery from operators may qualify as a construction service if the contractor is liable for the result of the work. Of course, if operators are not involved in the leasing there is no construction activity – and thus reverse charging – because in this case only a movable product is leased.

The above examples make it clear that we have outlined quite a delicate issue, which can only be examined superficially even just mentioning the key problems. In each case, adopting appropriate procedures and ensuring correct taxation require an individual examination of the services.

WTS Klient csoport

1143 Budapest • Stefánia út 101-103.

Telefon: +36 1 887 3700 • Fax: +36 1 887 3799

klient@klient.hu • www.klient.hu

Bővebb információ / More information:

Gyányi Tamás, partner / Partner

Telefon: +36 1 887 3700 • tamas.gyanyi@klient.hu

Az Adóhíd szerzői igyekeztek olvasható, de szakszerű kiadványt szerkeszteni, amelyben foglaltak a megjelenés időpontjában megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. Az esetleg előforduló hiányosságok és nyomdai hibák, valamint a jogszabályi változások miatt mégis kérjük, a leírtak alkalmazása előtt keressen meg minket felmerült kérdéseivel.

The editors of Tax Bridge have made every effort to produce a publication that is readable but also professionally sound, and which accurately reflects the statutory provisions as they stand at the time of its issue. If you should nonetheless find inaccuracies, gaps or printing errors in the text, we would encourage you to contact us with your questions before making any business decisions based on the contents of this document.

A WTS Klient csoport szolgáltatásai / Services of the WTS Klient Group:

- » Adótanácsadás / Tax consulting
- » Pénzügyi tanácsadás / Consulting
- » Jogi tanácsadás / Legal consulting
- » Könyvelés / Accounting
- » Bérszámfejtés / Payroll services

A WTS Klient cégcsoport 2014-ben elnyerte a Magyar Termék Nagydíjat a határokon átvívelő számviteli és adózási szolgáltatásokért. The WTS Klient Group won the Hungarian Quality Product Award in 2014 regarding cross border accounting and tax services.

