

wts klient newsletter

WTS Klient.
A híd.

Kedves Olvasónk!

A foci-világbajnokságot nézők tudják, hogy egy csapat számára stabil tényező a jó kapus. Az adózásban egyetlen kiszámítható, stabil tényező van, ez pedig némi iróniával nem más, mint a folyamatos változás és fejlődés. A fejlődés egyik előttünk álló példája, az online számlázás [hétfőtől indul el élesben](#), és a szankciós fenyegetést is komolyan kell vennünk. Ha még nem tettük meg, ne feledjük regisztrálni az éles rendszerben a cégünket, vagy kérjük meg arra meghatalmazottunkat: az éles rendszer már június 18. óta „fogadja” a regisztrációkat.

A nemzetközi hírekre szomjazóknak ajánlom a WTS Global legfrissebb [Transfer Pricing Newsletter](#) kiadványát, melyben 9 ország aktuális transzferárazási újdonságával ismerkedhetünk meg.

Hírlevelünk 7. oldalán olvashatnak továbbá a WTS Global és a LATAX-NET exkluzív [együttműködési megállapodásáról](#), melynek köszönhetően 18 további dél-amerikai országban tudunk értéket adó adótanácsadási szolgáltatást nyújtani ügyfeleinknek.

Kérdéseikkel forduljanak bizalommal a WTS Klient szakértői csapatához.

Gyányi Tamás
partner

Tartalomjegyzék

IFRS 16, avagy egy mérlegen kívüli finanszírozási forma mérlegbe emelése	» 1. oldal
Az adólevonási jog és az adó visszatérítéséhez való jog keletkezése	» 3. oldal
Termékdíj raktár – a termékdíj-fizetési kötelezettség elkerülhető	» 4. oldal
Illetékmentesség az ingatlanadásban	» 6. oldal
Az új adózás rendjéről szóló törvény szankciói – Adóbírság és a késedelmi pótlék	» 8. oldal

IFRS 16, avagy egy mérlegen kívüli finanszírozási forma mérlegbe emelése



Szerző: **Baldauf Csaba**
csaba.baldauf@wtsklient.hu

Az utóbbi években magyar szemszögből nézve nagymértékű harmonizáció történt a [lízingek](#) számviteli elszámolásában. Bár a részletszabályozásokban és a feltételrendszerekben lehetett némi különbség, a [Nemzetközi Számviteli Standardok \(IFRS\)](#), a magyar számviteli szabályozás vagy épp a német számviteli szabályozás (HGB) alapvetően hasonló logikát követelt meg az elszámolással kapcsolatban.

Alapszabályként elmondható volt, hogy míg a **pénzügyi lízing** esetében a lízingbe vett eszköz és a kapcsolódó lízingkötelezettség mérlegbe történő felvételére került sor, addig az **operatív lízing** kere-

tében a vállalkozásnál használatban lévő eszköz, illetve az ilyen szerződésből eredő kötelezettség nem jelent meg közvetlenül a bérlőnél egyik mérleg soron sem. Ezen az eddigi gyakorlaton csavar egyet az IFRS 16 – Lízingek standard.

folytatás a 2. oldalon



Megbízható Munkaadó címet kapott a WTS Klient

Május 29-én, a Német-Magyar Ipari és Kereskedelmi Kamara taggyűlésén vette át a WTS Klient Kft-nek ítelt „Megbízható Munkaadó 2018-2019” címet Lambert Zoltán, a cég ügyvezető partnere Volkmar Wenzeltől, a Németországi Szövetségi Köztársaság nagykövetétől. A minősítést a kamara olyan vállalatoknak ítéli oda, amelyek példaértékű módon gondoskodnak munkatársaik munka- és életkörülményeiről. Az öttagú zsűri 7 szempont – a javadalmasítás, a szociális-jóléti juttatások, az egészség és a munkakörülmények, a képzés és továbbképzés, valamint a fejlődési lehetőségek – alapján értékeli a címre pályázó cégeket.

Kiknek és mikortól kell alkalmazniuk az IFRS 16-ot?

A változás azokat érinti, akik az IFRS-ek szerint állítják össze egyedi beszámolójukat, illetve azokat, akik a konszolidációhoz IFRS szerinti csoportjelentést készítenek. Nekik a **2019. január 1-jén vagy azután induló üzleti évükben** kell először alkalmazniuk az új standardot, illetve, amennyiben korai alkalmazói az IFRS 15 – Vevői szerződésekből származó bevételek standardnak, akkor az IFRS 16 esetében is élhetnek a korai alkalmazás lehetőségével.

Milyen változást jelent az IFRS 16?

Az új standard nem hoz lényeges változást a korábbi szabályozáshoz (IAS 17 Lízingek) képest sem az operatív, sem a pénzügyi lízing definíciójában. A lízingbe adói oldalon sem történt változás a számviteli elszámolásban. **A lízingbe vevő azonban jelentős változásokra számíthat.**

Ilyen változás többek között, hogy a korábbinál **nagyobb hangsúlyt kap az eszköz feletti kontroll megszerzése.** Amennyiben egy szerződés egy adott eszköz feletti rendelkezést tartalmaz egy adott időszakra, ellenszolgáltatásért cserébe, akkor az a szerződés lízing-, vagy lízing komponensű szerződésnek minősül.

A változás folyamánként a lízingbe vevőnek fel kell vennie az eszközei közé a bérelt eszközt, illetve annak használati jogát, a forrásai közé pedig a lízingszerződésből származó lízing (bérleti) kötelezettséget. A lízingkötelezettség bekerülési értéke a lízing (bérleti) díjak jelenértéke lesz, a használati jog bekerülési értéke pedig a lízingkötelezettség kezdeti értékének, a lízing megszerzésével kapcsolatban felmerült díjaknak, a kapcsolódó közvetlen költségeknek és a helyreállítási költségeknek az összege csökkentve az esetleges visszatérítésekkel. A futamidő, illetve az eszköz hasznos élettartama alatt értékcsökkenést kell elszámolni.

Milyen kivételek léteznek?

Nem kell az új előírásokat alkalmazni a **rövid távú lízingekre és a kis értékű eszközök lízingjére**, az ő esetükben továbbra is **megmaradhat a mérlegen kívülség**, a velük kapcsolatban felmerült költségeket pedig a tárgyévi eredmény terhére kell elszámolni. Rövid távú lízingnek az a szerződés minősülhet, amelynek futamideje nem haladja meg a 12 hónapot. Az olyan szerződés, ami vételi opciót tartalmaz, nem minősülhet rövid távúnak, még abban az esetben sem, ha az alap futamideje nem éri el a 12 hónapot.

A témában készült rádióinterjú az alábbi linken hallgathatja meg:



wtsklient.hu/2018/05/24/ifrs-16-standard/

Azt, hogy mi minősül kis értékű eszköznek, a számviteli politikában rögzíteni kell, az egyes szerződéseket pedig ezen értékhatárhoz viszonyítva kell megítélni.

Hogyan kell felkészülniük a cégeknek?

Az új szabályozással összhangba kell hozni a társaság **számviteli politikáját**, és meg kell hozni a szükséges döntéseket. A társaságoknak továbbá át kell nézniük a hatályos **szerződésállományukat**, és meg kell ítélniük, hogy az egyes szerződések szükségessé teszik-e az újfajta elszámolást, vagy vonatkozhatnak rájuk a mentesítési szabályok. Bár elsőre úgy tűnhet, valójában nem csak a bérleti szerződések tartalmazhatnak lízing komponenst, ezért a teljes szerződésállomány felülvizsgálata indokolt lehet. Az újfajta követelmények akár a **nyilvántartási rendszer** fejlesztését is szükségessé tehetik.

Szintén nem szabad elfeledkezni arról, hogy az új szabályok miatti elszámolás az egyéb szerződésekre is hatással lehet. A bérlet teljes időszakára vonatkozó bérleti díjból származó kötelezettség mérlegbe emelése például rontja az eddigi eladósodottsági mutatókat, amelyek extrém esetben akár a hitel kovenánsoknak való meg nem feleléshez is vezethetnek, ez pedig a feltételeknek a finanszírozóval történő újratárgyalását tehetik szükségessé.

Pénzügyi tanácsadás

Amennyiben a lízinggel vagy konkrétan az IFRS 16 standard alkalmazásával kapcsolatos kérdése van, keresse meg [pénzügyi tanácsadás üzletágunk](#) szakértőit!

Baldauf Csaba
senior manager
+36 1 887 3792
csaba.baldauf@wtsklient.hu

→ A téma szakértője



Baldauf Csaba
senior manager
Telefon: +36 1 887 3792
csaba.baldauf@wtsklient.hu

Végzettség

- » közgazdász
- » mérlegképes könyvelő
- » okleveles könyvvizsgáló

Szakterületek

- » átvilágítás
- » átalakulás
- » konszolidáció
- » IFRS

Nyelvek

magyar, német, angol

Legfrissebb publikációk

- » [A pénzügyi diagnosztika, avagy rendben vannak-e cége pénzügyei?](#)
- » [Átfogó adóvizsgálat számviteli szemmel](#)
- » [Belső finanszírozás, avagy finanszírozás saját forrásból](#)

Az adólevonási jog és az adó visszatérítéséhez való jog keletkezése

Szerző: **László Tamás**
tamas.laszlo@wtsklient.hu

Az Európai Unió Bíróságának [növekvő aktivitása](#) egyre inkább befolyásolja a cégek határokon átnyúló üzleti tevékenységeit és ezek adózási vonatkozásait. Nemrég számoltunk be például a [láncügyletek](#) adójogi megítélését befolyásoló Európai Bírósági ítéletről a C 628/16. sz. ügyben, korábban pedig közelről megvizsgáltunk egy, a [lízing áfa-beli megítélésével](#), valamint egy, a [fordított áfával](#) kapcsolatos döntést. Most egy olyan ítéletet veszünk górcső alá, amely az adólevonási jog és az adó visszatérítéséhez való jog keletkezését taglalja.

„Nem elég, hogy a teljesítés végbement, a számlával is rendelkezni kell az áfalevonáshoz.”

6 év után jöttek rá, hogy eljárásuk helytelen

Az Európai Unió Bírósága 2018. március 21-én hozta nyilvánosságra ítéletét a [C-533/16. sz. ügyben](#), vagyis a Najvyšší súd Slovenskej republiky (Szlovákia) által 2016. október 20-án benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem ügyében. A vizsgált esetben 2004 és 2010 között a Hella cégcsoportba tartozó társaságok (Hella társaságok) szlovák teljesítési hellyel, személygépkocsik világtóberendezéseinek gyártásához szükséges öntőformákat értékesítettek a Volkswagen AG német társaság részére.

A számlákon a Hella társaságok nem számítottak fel áfát, mivel úgy vélték, hogy nem termékértékesítésről, hanem **áfamentes „pénzügyi ellentételezésről” van szó**. Azonban 2010-ben rájöttek, hogy eljárásuk helytelen, ezért a Volkswagen által fizetendő áfát tartalmazó számlákat állítottak ki, valamint javító áfabevalóságokat nyújtottak be a 2004 és 2010 közötti összes év tekintetében, az adót pedig megfizették a szlovák államnak.

Elévült az adó visszatérítéséhez való jog?

A Volkswagen az ezen értékesítések tekintetében felszámított adó visszatérítése iránti kérelmet nyújtott be a szlovák adóhatósághoz. A szlovák adóhatóság részben helyt adott a Volkswagen kérelmének, és elrendelte a 2007 és 2010 között teljesült termékértékesítések tekintetében az adó visszatérítését. **A 2004 és 2006 közötti időszakra vonatkozó teljesítésekkel kapcsolatban felszámított adó visszatérítését azonban megtagadta**, arra hivatkozva, hogy az adó visszatérítéséhez való jog a termékek értékesítésének időpontjában keletkezett, tehát akkor, amikor az adófizetési kötelezettség.

Ily módon az adó visszatérítéséhez való jog a 2004 és 2006 közötti időszak tekintetében már a visszatérítés iránti kérelem benyújtásának időpontjában megszűnt (praktikusan elévültek ezek az időszakok). Az ügy Szlovákiában egészen a legfelsőbb bíróságig jutott, a legfelsőbb bíróság pedig az Európai Unió Bíróságához fordult jogértelmezésért.

Az uniós joggal ellentétes tagállami szabályozás

A Bíróság ítélete alapján **az uniós joggal ellentétes az a tagállami szabályozás**, amely szerint az alapügyben szereplőkhöz hasonló körülmények között az adó visszatérítéséhez való jog megtagadása azon indokból történik, hogy az ezen jog gyakorlásának előírt jogvesztő határidejének számítása a termékértékesítés időpontjában kezdődött és a visszatérítés iránti kérelem benyújtását megelőzően járt le.

folytatás a 4. oldalon

wts

„A készpénzjuttatással egy 60 fős cégnél évente közel 3 millió forintos adóelőny érhető el az azonos mértékű bérnöveléshez képest.”

Gyányi Tamás, WTS Klient partner

forrás: inforadio.hu



Hallotta már?



Világszerte, így Magyarországon is komoly gond a szakemberhiány és a munkaerő megtartása. Miközben a cégvezetőknek az is célja, hogy adózási szempontból a legoptimálisabb megoldást válasszák a munkaerő megszerzésére és megtartására, a munkavállalók igényei egészen eltérőek lehetnek egy-egy életszakaszban. „Kellő körültekintéssel minden helyzetre megtalálható a legjobb stratégia” – mondja erre Gyányi Tamás, a WTS Klient partnere, aki június 7-én az InfoRádióban beszélt a munkaerő megtartásának adózási szempontjairól.

[Hallgassa meg a beszélgetést ezen a linken!](#)

A Bíróság szerint az adólevonásra jogosító anyagi és alaki feltételek teljesítése után lehet kérni adóvisszatérítést, azaz nem elég, hogy a teljesítés végbement, a **számlával is rendelkezni kell** az áfalevonáshoz.

Magyarországon 2016. január 1-jén lépett hatályba egy **jelentős módosítás** az előzetesen felszámított áfa levonását illetően, amelyet az adózóknak 2018-tól kell a gyakorlatban is alkalmazniuk.

Általános forgalmi adó tanácsadás

Amennyiben kérdése van az adó levonásával kapcsolatban vagy az adó visszatérítéséhez való jog alkalmazását illetően, a WTS Klient **általános forgalmi adó tanácsadói** készséggel állnak rendelkezésére!

László Tamás
manager
+36 1 887 3748
tamas.laszlo@wtsklient.hu

→ A téma szakértője



László Tamás

manager
Telefon: +36 1 887 3748
tamas.laszlo@wtsklient.hu

Végzettség

- » közgazdász diploma
- » okleveles adótanácsadó
- » okleveles általános forgalmi adó szakértő

Szakterületek

- » adótanácsadás
- » általános forgalmi adó-tervezés
- » adóhatósági ellenőrzések
- » transzferár-dokumentációs kötelezettség vizsgálata
- » due diligence vizsgálatok

Nyelvek

magyar, német, angol

Legfrissebb publikációk

- » [A láncügyletek adójogi megítélése](#)
- » [Növekvő adminisztráció az előzetesen felszámított áfa levonásakor](#)
- » [Az ellenőrzés adózási vonatkozásai](#)



Termékdíj raktár – a termékdíj-fizetési kötelezettség elkerülhető

Szerző: **Cseri Zoltán**
zoltan.cseri@wtsklient.hu

A termékdíjas szabályozás több olyan eszközt is tartalmaz, melyek segítségével a **termékdíj-fizetési kötelezettség** elkerülhető. Az egyik ilyen a termékdíj raktár, amely ugyan közel **4 éve került bevezetésre**, a tapasztalatok mégis azt mutatják, hogy a vállalatok nemigen élnek ezzel a lehetőséggel.

Jelen cikkemben a termékdíj raktárak intézményével kapcsolatos fontosabb kérdéseket igyekszem megválaszolni, és gyakorlati példával megvilágítani a termékdíj raktár szerepét a termékdíjas rendszerben.

Mi is az a termékdíj raktár?

A termékdíjas szabályozás alapján kétféle termékdíj raktár különböztethető meg: **ipari** és **kereskedelmi**. Mindkettőben közös az, hogy az állami adóhatóság engedélyével üzemeltetett belöldi ingatlanról van szó. A különbség a termékdíjas termékekkel végezhető műveletekben, folyamatokban testesül meg. Amíg az ipari termékdíj raktárban a termékdíj köteles termékek előállíthatók, feldolgozhatók, alkotórészként, tartozékként beépíthetők más termékbe, illetve újbóli felhasználásra előkészíthetők és készletezhetők, addig a kereskedelmi termékdíj raktárban a termékdíj köteles termékeket csak tárolni lehet.

A témában készült rádióinterjú az alábbi linken hallgathatja meg:



wtsklient.hu/2018/06/21/termekdij-fizetesi-kotelezettseg/

Az ipari és a kereskedelmi termékdíj raktár

termékdíj raktár típusa	ipari	kereskedelmi
engedélyhez kötött	igen	igen
szigorú nyilvántartási rend	igen	igen
adatszolgáltatás	igen	igen
végezhető tevékenység	termékdíjköteles termék előállítás, feldolgozása, alkotórészként, tartozékként más termékbe beépítése, újbóli felhasználásra előkészítése, készletezése	termékdíjköteles termék tárolása
termékdíj-fizetési kötelezettség betároláskor	nem keletkezik	
termékdíj-fizetési kötelezettség raktáron belüli értékesítéskor	nem keletkezik	

Mit kell tenni az üzemeltetéshez?

A termékdíj raktár üzemeltetése **engedélyhez** kötött. Az engedély kiadását kérelmezni kell a NAV-nál a 18TRAKT nyomtatvány kitöltésével és elektronikus benyújtásával. A termékdíj raktár üzemeltetésére vonatkozó engedélyt csak olyan gazdálkodó szervezet kaphatja meg, amely megfelel a jogszabály által szabott szigorú feltételeknek, így például a termékdíj raktár üzemeltetésére szolgáló ingatlan jogszerű használója, szigorú nyilvántartási és bizonylati rendszert alkalmaz, nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási, valamint kényszerítési eljárás alatt, termékdíj ügyintéző szakképesítéssel rendelkezik, vagy ilyen szakképesítéssel rendelkező ügyintézőt foglalkoztat stb.

Az engedélyezésre vonatkozó kérelmet a NAV 30 napon belül bírálja el, és legfeljebb **5 évre adható**. Az 5 év elteltével, amennyiben az engedélyezési feltételek fennállnak, az engedély újabb 5 évre meghosszabbítható.

Miben áll a termékdíj raktár lényege?

A jogalkotó a termékdíj raktár intézményét más **adóraktárak** (áfa adóraktár, jövedéki raktár) analógiájára vezette be. Lényege, hogy a termékdíjköteles termék ilyen raktárba történő **betárolása** esetén, valamint a **raktáron belüli értékesítése** kapcsán nem keletkezik termékdíj-fizetési kötelezettség. A termékdíjköteles termék termékdíj raktárból belföldre, tulajdonjog átruházásával történő kitérő első belföldi forgalomba hozatalnak minősül, és termékdíj-fizetési kötelezettséget eredményez. Ha azonban a termékdíj raktárból **külföldre történik a kitérő**, akkor egyáltalán **nem keletkezik termékdíj-fizetési kötelezettség**.

Összességében elmondható, hogy a belföldi kitérőknél a termékdíj-fizetési kötelezettség halasztható, a külföldi kitérőknél pedig véglegesen elkerülhető.

A fentiek könnyebb megértése végett nézzünk egy **gyakorlati példát**. „A” belföldi gyártó, aki termékdíjköteles elektronikai termékeket állít elő, és értékesíti azokat „B” belföldi gazdálkodó szervezetnek. „B” ezt követően a termékeket „C” és „D” szintén belföldi cégeknek értékesíti, akik a termékeket teljes egészében külföldre adják el. Hogyan alakul az egyes szereplőknél a termékdíj-fizetési kötelezettség termékdíj raktár igénybevételével és anélkül?

Amikor az „A” eladja a termékdíjköteles termékét a „B” belföldi vevőjének, akkor alapesetben termékdíj-fizetési kötelezettség keletkezik „A”-nál első belföldi forgalomba hozatal címén, ha a felek nem használják ki termékdíj raktár lehetőségét. Amennyiben „A” megfizeti a termékdíjat, akkor a külföldre értékesített termékek után a „C”, illetve a „D” visszaigényelheti a termékdíjat, ha a külföldre történő kiszállítás igazolt, valamint megfelelő nyilvántartásokkal és számlákkal alátámasztott.

Ha azonban az „A” a termékdíjköteles termékeit rögtön termékdíj raktárba szállítja be, és azt követően a termékdíj raktáron belül értékesíti azokat „B”-nek, majd „B” szintén a termékdíj raktáron belül értékesíti azokat „C”-nek és „D”-nek, akkor mivel a „C” és „D” is a végén külföldre értékesítik a termékeket, nem csak hogy egyik szereplőnél sem keletkezik termékdíj-fizetési kötelezettség, de elkerülhető a sok plusz munkával és adminisztrációval járó visszaigénylés is.

A fentieket figyelembe véve általánosságban elmondható, hogy termékdíj raktár jellemzően **3 vagy annál több szereplős ügyletek esetében lehet célszerű**, ahol a szerződéses átvállalásra a jogszabályi előírások miatt nincs lehetőség, illetve ahol a felek szeretnék elkerülni a termékdíj-visszaigényléssel járó plusz adminisztrációt.

Szigorú nyilvántartási rend, adatszolgáltatás

A jogalkotó a termékdíj raktár nyújtotta előnyöket azonban nem ingyen adja. A termékdíj raktár engedélyesének ugyanis a raktárban tárolt, feldolgozás, előállítás, alkotórészként, tartozékként más termékbe történő beépítés vagy újbóli felhasználásra előkészítés alatt álló, készletezett termékdíjköteles termékekről elektronikus úton **folyamatos és naprakész nyilvántartást kell vezetnie**, valamint a raktárba betárolt és kitarolt termékdíjköteles termékekről, továbbá a raktárkészletről **negyedévente** meghatározott adattartalommal, elektronikus úton **adatot kell szolgáltatnia** a [NAV részére](#), a tárgynegyedévet követő hónap 20. napjáig.

Környezetvédelmi termékdíj tanácsadás

Amennyiben Ön olyan többszereplős ügyletben vesz részt, melyben termékdíjköteles termék is érintett és a termékek részben vagy egészben külföldre kerülnek, akkor mindenképpen érdemes a termékdíj raktár alkalmazásának lehetőségét átgondolni. Forduljon bizalommal [környezetvédelmi termékdíj tanácsadóinkhoz!](#)

Cseri Zoltán
manager
+36 1 887 3747
zoltan.cseri@wtsklient.hu

→ A téma szakértője



Cseri Zoltán

manager
Telefon: +36 1 887 3747
zoltan.cseri@wtsklient.hu

Végzettség

- » okleveles forgalmi adó szakértő
- » adótanácsadó
- » termékdíj ügyintéző
- » közgazdász

Szakterületek

- » adótanácsadás többféle adónemben
- » környezetvédelmi termékdíj tanácsadás
- » áfa-regisztráció
- » transzferár nyilvántartások készítése

Nyelvek

magyar, német, angol

Legfrissebb publikációk

- » [Így kaphatunk pénzt a NAV-tól, avagy az egészség-pénztári tagság előnyei](#)
- » [A környezetvédelmi termékdíj törvény 2018. január 1-jétől hatályos változásai](#)
- » [A külföldi munkavállaló adózása](#)



Illetékmentesség az ingatlaneladásban

Szerző: **Kovács Béla**
bela.kovacs@wtsklient.hu

2009 karácsonya előtt különösen izzottak a telefonvonalak az adótanácsadói irodákban. Mindenki az utolsó pillanatokban szerette volna **eladni az ingatlantulajdonnal rendelkező cégnek részesedését**, hiszen akkoriban, ha ilyen módon történt ingatlanszerzés, a részesedést szerzőt illetékmentesség illette meg, vagyis nem kellett illetéket fizetnie a [cég eszközeként megszerzett ingatlan](#) után.

Aki ezt már következő év elején tette, arra ilyen ingatlanszerzés esetén már nem vonatkozott illetékmentesség. De nézzük meg kicsit részletesebben, hogy a jelenlegi jogszabályi környezet alapján – eladóként vagy vevőként – milyen módon kerülhetünk az adóhatóság látókörébe hasonló ügyletekkel!

Eladóként: ingatlanal rendelkező társaság meghatározása

2010-ig, ha a cégcsoportunkban külföldi anyavállalat birtokolt részesedést olyan magyarországi társaságban, amelyben jelentős magyarországi ingatlantulajdon volt, nem kellett odafigyelnünk a magyar adótörvényekre, amennyiben a külföldi társaság szerette volna értékesíteni az ingatlant oly módon, hogy a magyar „ingatlanos” társaságban lévő részesedését adta el a vevőjének. **2010-ben** azonban bekerült a társasági adójogszabályba az ún. „ingatlanal rendelkező társaság” meghatározása és az annak külföldi tulajdonosánál keletkező **potenciális társasági adókötelezettség**.

**Ingatlanvásárlás vagy részesedés
szerzése ingatlanos társaságban**



potenciális illetékkötelezettség

Ez alapján először meg kell vizsgálnunk, hogy valóban történt-e részesedés-értékesítés, kivonás, és hogy a magyar ingatlanal rendelkező társaság valóban a törvény szerinti „ingatlanal rendelkező társaság” lesz-e. Ilyen társaságnak minősül egy magyarországi társaság, ha a kapcsolt vállalkozásaival együttesen a beszámolóikban **az eszközértéken belüli ingatlanarány a 75%-ot eléri**, és a cég külföldi tulajdonosa olyan államban rendelkezik illetőséggel, amellyel hazánkban nincs hatályos egyezménye a kettős adóztatás elkerüléséről, vagy a hatályos egyezmény lehetővé teszi az árfolyamnyereség hazánkban történő adóztatását (ez utóbbi feltétel jellemzően teljesül az újonnan kötött adóegyezményeinkre). Amennyiben ezek a feltételek fennállnak, akkor érdemes adótanácsadóhoz fordulni és további iránymutatást kérni, hiszen a jogszabály **speciális bejelentési, bevallási és belföldi adófizetési kötelezettséget** határoz meg a külföldi tulajdonos számára.

Természetesen, ha az ingatlant tulajdonló magyar cég adja el az ingatlant anélkül, hogy a külföldi anyavállalat érintett lenne ebben, a magyarországi ingatlanulajdonos társaságnál keletkezhet adófizetési kötelezettség a normál társasági adóalap részeként.

Eladóként: bejelentett részesedés koncepciója, avagy gazdálkodj okosan!

Itt még arra érdemes figyelni, hogy ha egy belföldi társaság részesedéssel rendelkezik egy jelentősebb belföldi ingatlanulajdonnal bíró másik társaságban, és a belföldi társaság legalább 1 éves tartási időszak után válik meg az ebben a cégben lévő részesedéséről, **sokat spórolhatunk**, ha a részesedést értékesítő társaság a részesedés megszerzésekor a szerzést bejelentette az adóhatóságnál, így az ezáltal **bejelentett részesedés**ként kezelendő. Az ilyen részesedés értékesítésekor képződő nyereség **nem lesz adóköteles társasági adóban**. Erre különösen akkor érdemes odafigyelni, ha az általunk megszerzett társaságban van egy jelentősebb értékű, még potenciális értéknövekedés előtt álló ingatlan, és tudjuk, hogy ettől a részesedéstől később haszon-szerzés reményében szeretnénk megválni.

A témában készült rádióinterjú az alábbi linken hallgathatja meg:



wtsklient.hu/2018/06/13/ingatlanugyletek/

Vevőként: illetékfizetési kötelezettség

Vevőként a megszerzett ingatlan forgalmi értéke után általános esetben **4% illetéket** kell fizetnünk. Akkor is keletkezhet illetékfizetési kötelezettség, ha az ingatlanszerzés közvetett módon történik az ingatlant tulajdonló cég részesedésének megszerzése útján (belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaság vagyoni betétjének megszerzése). A társasági adótörvényben szereplő, fent részletezett meghatározástól némileg eltérő, de hasonló tartalmú definíció szerint olyan társaságról van szó, amelynek közvetlen jelentős, eszközarányosan legalább 75%-os ingatlanulajdona van, vagy olyan más társaságban rendelkezik legalább 75%-os részesedéssel, amelyre a fenti feltétel teljesül.

folytatás a 8. oldalon

Adótervezés ingatlanügyletek esetén

Amennyiben részletesebben is kíváncsi arra, hogy a cég eszközeként történő ingatlaneladás vagy -szerzés mikor és milyen feltételek mellett lehet adó- és illetékmentes, és milyen adózási vonatkkal jár egy konkrét ügylet, keresse **adószakértőinket!**

Kovács Béla
senior manager
+36 1 887 3730
bela.kovacs@wtsklient.hu



Exkluzív együttműködési megállapodást kötött a WTS Global és a LATAXNET

A két adótanácsadó hálózat közötti együttműködési megállapodást Cristian Alba Rosso, a LATAXNET és Fritz Esterer, a WTS Global elnöke írták alá. Ezzel a lépéssel a WTS Global 18 dél-amerikai országban lett a piac legjelentősebb szereplője.

Exkluzív együttműködést kezdett a WTS Global és a LATAXNET. Az erről szóló szerződést nemrég ünnepélyes aláírás keretében szentesítették a felek Münchenben. A megállapodást a két adótanácsadó hálózat azzal a céllal kötötte, hogy minden adózási kérdésben, a könyvvizsgálatra vonatkozó összeférhetlenség nélkül, világszerte zökkenőmentesen tudják kiszolgálni a nemzetközi ügyfeleiket. Mindkét szervezet elkötelezett amellett, hogy közösen építsék a jövő globális adótanácsadó cégét. A WTS Global és a LATAXNET immár több mint 5 éve sikeresen működik együtt. Az aláírási ceremóniára 7 ország – Argentína, Brazília, Chile, Kolumbia, Mexikó, Peru és Venezuela – 9 képviselője érkezett a LATAXNET-től.

Tervezési lehetőség speciális esetekben

- társasági adótörvény szerinti kapcsolt felek közötti ügylet
- kedvezményezett átalakulás

adószakértői vélemény,
feltételes adómegállapítás kérése

Illetékmentesség alkalmazása – csak kellő körültekintéssel!

Az illetéket tehát alapesetben meg kell fizetni, létezik azonban **illetékmentesség**. A teljesség igénye nélkül előfordulhatnak olyan helyzetek, amikor az ingatlan átruházása vagy a vagyoni betét megszerzése **kapcsolt vállalkozások** között történik, ekkor a törvény mentesítheti a vagyonszerzőt az illeték megfizetése alól (előbbi esetben azonban nem mindegy, mi a vagyonszerző társaság főtevékenysége). A részletszabályok tanulmányozása azonban itt is kulcsfontosságú, főleg akkor, ha bonyolultabb adótervezéssel – például **kedvezményezett átalakulás** útján – szeretnénk biztosítani, hogy az ügyletünk illetékmentes legyen. Ezek alkalmazását a bonyolult feltételrendszer miatt csak adószakértővel folytatott előzetes egyeztetés vagy egy **feltételes adómegállapítási kérelemre** kapott pozitív válasz után javasoljuk.

→ A téma szakértője



Kovács Béla

senior manager
Telefon: +36 1 887 3730
bela.kovacs@wtsklient.hu

Végzettség

- » közgazdász
- » okleveles adótanácsadó
- » okleveles általános forgalmi adó szakértő

Szakterületek

- » adótanácsadás minden adónemben
- » általános forgalmi adó-tervezés
- » adóhatósági ellenőrzések
- » transzferár-dokumentációs kötelezettség vizsgálata
- » due diligence vizsgálatok

Legfrissebb publikációk

- » [Az ingatlanfejlesztés adózási szempontjai](#)
- » [Kenőolaj és jövedéki adó: Hogy is van ez?](#)
- » [Tudnivalók az áfa regisztrációs nyomtatvány benyújtásához](#)

Nyelvek

magyar, német, angol



Az új adózás rendjéről szóló törvény szankciói – Adóbírság és a késedelmi pótlék

Szerző: **dr. Felsmann Tamás**
tamas.felsmann@wtsklient.hu

Az adóellenőrzések kapcsán jó, ha tudjuk:

- **50%-os, illetve 200%-os adóbírság** is kiszabható, bizonyos esetekben azonban az adóbírság **mérsékelhető**
- **feltételes adóbírság kedvezmény**: automatikusan mentesíthet a kiszabott adóbírság 50%-ának megfizetése alól
- **adóhiány** esetén az adóhatóság a **jegybanki alapkamat kétszeresének** megfelelő pótléket határoz meg

A 2018-tól hatályos új adózás rendjéről szóló törvény (új Art.) és az adóigazgatási rendtartásról szóló törvény (Air.) rendelkezéseivel már több cikkünkben foglalkoztunk (pl. [itt](#) és [itt](#)). A mostani kétrészes cikksorozatunk első részében az adóbírság és a késedelmi pótlék szabályairól lesz szó, azon belül is kiemelten a **feltételes adóbírság kedvezményéről**, ami a legnagyobb változást jelenti a korábbi szabályokhoz képest.

Mikor számíthatunk adóbírságra?

Az adóbírság kiszabására az adóhatósági **adóellenőrzéseket** követően kerülhet sor, amikor is az adóhatóság határozatában az adózó terhére adókülönbötetet állapít meg (vagyis lényegében megállapítja, hogy az adókötelezettség több, mint amiről az adózó számot adott). Adókülönbötet esetén is csak akkor van adóbírság kiszabásának helye, **ha az egyben adóhiánynak minősül**. Az új Art. szerint adóhiánynak minősül az adózó terhére megállapított

adókülönbözöt, önadózás esetén csak akkor, ha az adókülönbözöt az esedékesség időpontjáig nem fizették meg, illetve a költségvetési támogatást igénybe vették. Fontos, hogy az eredeti esedékesség napján fennálló túlfizetést az adófizetési kötelezettség teljesítéseként csak akkor lehet figyelembe venni, ha a túlfizetés az ellenőrzés megkezdésének napján is fennáll.

Mekkora az adóbírság mértéke?

Főszabály szerint az adóbírság mértéke továbbra is **az adóhiány, illetve jogosulatlan igénylés 50%-a**. Bizonyos magatartásokat azonban a törvény súlyosabb megítélés alá veszi, így az adóbírság mértéke **az adóhiány 200%-a**, ha az adóhiány:

- a bevétel eltitkolásával,
- hamis bizonylatok, könyvek, nyilvántartások előállításával, felhasználásával (ezen törvényi fordulat a korábbi Art.-ben nem szerepelt),
- a bizonylatok, könyvek, nyilvántartások meghamisításával, megsemmisítésével függ össze.

A fenti **legsúlyosabb jogszabálysértések** esetét leszámítva az adóhatóság mérlegelheti a konkrét adóbírság összegét illetően. Itt némi szemléletváltozás tapasztalható, mert míg korábban az adóbírság mérsékléséhez alapfeltétel volt, hogy az adózó az adott helyzetben tőle elvárható körülményekkel járjon el, most már ez csak egyike a törvényben nevesített (egyébként nem taxatív) mérlegelési szempontoknak. Az adóbírság mérséklésénél vagy a kiszabás mellőzésénél emellett mérlegelni kell az adóhiány nagyságát, keletkezésének körülményeit, az adózó jogellenes magatartásának (tevékenységének vagy mulasztásának) súlyát, gyakoriságát.

A feltételes adóbírság kedvezmény

Az új Art. legfontosabb újdonsága az adóbírság kiszabása kapcsán a feltételes adóbírság kedvezmény. Ennek lényege, hogy

amennyiben az adózó az utólagos adómegállapításról hozott elsőfokú határozat elleni **fellebbezési jogáról lemond**, és esedékességig a határozatban előírt **adókülönbözöt megfizeti, mentesül a kiszabott adóbírság 50%-ának megfizetése alól**.

Látható, hogy egy komoly kedvezményről van szó, ami viszont rendkívül megnehezíti a döntést annak kapcsán, hogy érdemes-e **fellebbezni** vagy sem egy adott ügyben. Megjegyzést érdemel, hogy bár első ránézésre a kedvezmény szabálya egyszerűnek tűnik, **számos részletkérdésre figyelni kell**.

Késedelmi pótlék

Adóhiány megállapítása esetén késedelmi pótlék fizetésre is számítani kell. Ennek mértéke lényegében a Magyar Nemzeti Bank **alapkamatának kétszerese**. Az adóhiány késedelmi pótléka az eredeti esedékességtől az ellenőrzésről felvett jegyzőkönyv keltéig, de legfeljebb 3 évre számítható fel. Kivételes méltányolást érdemlő körülmény esetén elvileg a késedelmi pótlék összege is mérsékelhető, kivéve olyan adóhiány kapcsán, amikor az adóbírság mérséklésének sincs helye.

Adóbírsággal és fellebbezéssel kapcsolatos teljes ügyintézés

A WTS Klient adószakértői felkészülten várják a megkereséseket az adóbírsággal, illetve a fellebbezés lehetőségének mérlegelésével kapcsolatban is. **Meghatalmazottként** a teljes ügyintézését át tudjuk vállalni.

dr. Felsmann Tamás
adójogi szakjogász
+36 1 881 0621
tamas.felsmann@wtsklient.hu

→ A téma szakértője



dr. Felsmann Tamás
adójogi szakjogász
Telefon: +36 1 881 0621
tamas.felsmann@wtsklient.hu

Végzettség

- » adótanácsadó
- » adójogi szakjogász
- » jogász

Szakterületek

- » adóhatóság előtti képviselet
- » jogorvoslati eljárások
- » NAV igazolások
- » fizetési könnyítés, feltételes adómegállapítás iránti kérelmek
- » tanácsadás adóeljárási kérdésekben, adóperek kapcsán
- » EKÁER

Legfrissebb publikációk

- » [Fellebbezés adóügyekben](#)
- » [Új rendelettervezet az „e-számlázás”, avagy online adatszolgáltatás kapcsán](#)
- » [Az adó-végrehajtási törvény újjdonságai](#)

Nyelvek

magyar, német, angol

Jelen WTS-információ nem minősül tanácsadásnak, és kizárólag válogatott témakörök általános ismertetésének céljára szolgál.

A hírlevélben foglaltak ezért nem tekinthetők teljesnek vagy kimerítőnek, továbbá nem alkalmasak arra, hogy egyedi esetekben helyettesítsék a tanácsadást. A tartalmak helyességéért nem vállalunk felelősséget.

A fenti vagy egyéb szakmai témakörökkel kapcsolatos kérdései esetén forduljon bizalommal WTS-tanácsadójához, vagy lépjen kapcsolatba velünk a megadott elérhetőségek egyikén.

A WTS Klient szolgáltatásai:

- » Adótanácsadás
- » Pénzügyi tanácsadás
- » Jogi tanácsadás
- » Könyvelés
- » Bérszámfejtés

Egy kattintással
árjánlatot kérhet:

[Ajánlatkérés >](#)

Egy kattintással
feliratkozhat hírlevelünkre:

[Feliratkozás >](#)

WTS Klient

1143 Budapest • Stefánia út 101-103.

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

info@wtsklient.hu • www.wtsklient.hu

WTS Klient Kft.

Székhely: 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.

Cégjegyzékszám: Cg.01-09-930353

WTS Klient Adótanácsadó Kft.

Székhely: 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.

Cégjegyzékszám: Cg.01-09-978231