

wts klient newsletter

WTS Klient. A híd.

Kedves Olvasónk!

Eltelt a második karanténban töltött hús-vétünk is. Még mindig, és még ki tudja meddig, a vírus árnyékában élünk. Bár eddig sem ültünk tétlenül, és vártuk karba tett kézzel a járvány végét, titokban mégis reméltük, hogy előbb-utóbb visszatérhetünk a régi életünkhöz és munkánkhoz, a megszokott irodai élethez, a személyes találkozókhoz. A járvány miatt felgyorsult változások, a digitalizáció szerepének rohamos felértékelődése, az online ügyfétalálkozók, belső megbeszélések, a home office munkavégzés és a projektek virtuális térben való lemenedzselése mára azonban kétségtelenül mindennapjaink szerves részévé, rutinná váltak. Most már olyan gördülékenyen zajlik minden, mintha mindig is így éltünk volna. Most már látjuk, hogy ha vége lesz a járványnak, akkor se lesz minden a régi. De ez talán nem is baj.



Mi, itt a WTS Klientnél is eljutottunk oda, hogy Zoomon megtartottuk az első Happy Hourst, vagyis a munkatársaknak szóló kötetlen vezetői beszámolót, és elindítottuk az ügyfeleinknek szóló webináriumokat. Sőt, még nagyobb fába is vágtuk a fejszénket: május 18-ra a WTS cseh, lengyel és német transzferár-szakértőivel közösen [regionális webináriumot](#) szervezünk angol nyelven a járvány időszaka alatt felmerülő transzferár-kihívásokról. Ingyenesen letölthető globális hírleveleink is megszaporoedtak: a legfrissebb [WTS Global VAT](#) és [WTS Global Mobility Newsletter](#) mellett megjelent az első [WTS Global Customs Newsletter](#) is, benne a kereskedelem és a vám területén zajló legfrissebb fejleményekkel a világ minden tájáról.

A rendületlenül sűrű hazai jogszabályváltozásoknak köszönhetően jelen hírlevelünket többnyire adószakértő kollégáink állították össze: beszámolunk benne a nemzetközi e-kereskedelem változó szabályairól, a fuvarozókat terhelő új adminisztratív kötelezettségről, a BIREG-rendszerről, illetve az 5%-os lakásárával kapcsolatos legfrissebb tudnivalókról. A 6. oldalon olvasható cikkünkben pedig mindezeket túl egy új témával is találkozhat: WTS Klient Business Automation üzletágunk igazgatója a hamarosan kötelezően alkalmazandó visszaélés-bejelentési rendszer előnyeit és jogi szabályozását járja körül.

Reméljük, most is talál magának nálunk hasznos olvasnivalót. Ha bármilyen témát hiányolna, vagy valamelyik cikkünkkel kapcsolatban kérdése merülne fel, továbbra is állunk rendelkezésére! Keressen minket bátran!

Lambert Zoltán
üzgyvezető partner



Tartalomjegyzék

- 2 Cseri Zoltán:** Egyablakos rendszerek a nemzetközi e-kereskedelemben
- 4 Szadai András:** Január 1-jétől BIREG rendszer az EKÁER mellett?
- 6 Németh János:** Hamarosan kötelező lesz a visszaélés-bejelentési rendszer bevezetése
- 8 László Tamás:** Új lakóingatlan: adó-visszatérítési támogatás is igényelhető

March 2021
1.2021

wts global

WTS Customs Newsletter

Megjelent az első WTS Global Customs Newsletter

Az első WTS Global Customs Newsletter a kereskedelem és a vám területén zajló legfrissebb fejleményekről számol be a világ minden tájáról, többek között Európából, Kínából vagy az Egyesült Államokból.

A nemzetközi hírlevél angol nyelven, PDF-formátumban innen tölthető le: [WTS Global Customs Newsletter #1/2021](#)

Egyablakos rendszerek a nemzetközi e-kereskedelemben

Július 1-jétől jelentősen változnak a szabályok

Szerző: **Cseri Zoltán**

zoltan.cseri@wtsklient.hu

Egyablakos rendszerek 2021. július 1-jétől

- OSS (One Stop Shop): távolról is nyújtható szolgáltatások kiegészülve minden, nem adóalany részére nyújtott szolgáltatással, amelyek teljesítési helye a fogyasztás tagállamában található, valamint a távértékesítéssel
 - » uniós
 - » nem uniós
- IOSS (Import One Stop Shop): maximum 150 euró belső értékű harmadik országból importált termékek távértékesítése

Az Európai Bizottság az elmúlt években egy olyan jogszabálycsomagot állított össze, amely – többek között az egyablakos rendszerek kiterjesztésével – megreformálja az online kereskedelem szabályozását. A csomag részét képező irányelvek és rendeletek többsége 2021. július 1-jén lép hatályba és ekkortól hatályosak az áfatörvénybe [implementált](#) kapcsolódó szabályok is. Mivel a **nemzetközi e-kereskedelem szabályrendszere július 1-jétől szinte teljesen új alapokra helyeződik**, ezért az érintetteknek nem árt már jóval előtte felkészülniük a jelentős változásokra. Az alábbiakban a nemzetközi e-kereskedelem és a távértékesítés legfontosabb adójogi változásaira hívjuk fel a figyelmet.

Az új szabályozás legfontosabb elemei

Az Európai Bizottság célja az e-kereskedelmet érintő áfaszabályok **egységesítése és egyszerűsítése** volt. Ezzel alapvetően könnyebbé és versenysemlegessé tenné a határokon átnyúló kereskedelmet, **valamint csökkentené a vállalkozások adminisztratív terheit**. Az új szabályozás legfontosabb elemei a következők:

- egyablakos rendszerek alkalmazási körének [kiterjesztése](#),
- termékimport szabályainak átalakítása (import egyablakos rendszer, kisértékű, vagyis 22 euró alatti import küldemények adómentességének megszüntetése),
- bizonyos esetekben az elektronikus platformok (közvetítők) bevonása az adóztatásba,
- távértékesítés fogalmának változása.

Egyablakos rendszerek alkalmazási körének kiterjesztése

A jelenleg használható egyablakos rendszer az ún. MOSS rendszer (Mini One Stop Shop), mely a távolról is nyújtható szolgáltatások (telekommunikációs, elektronikus, valamint a rádió- és audiovizuális szolgáltatások) esetében alkalmazható. Július 1-jétől a **MOSS rendszer neve OSS rendszerre változik és alkalmazási köre kibővül** valamennyi, nem adóalany részére nyújtott szolgáltatással, amelyek teljesítési helye a fogyasztás tagállamában található, valamint a távértékesítéssel. Az OSS-en belül is megkülönböztethetünk **uniós és nem uniós** egyablakos rendszert attól függően, hogy mely ügyletekre lehet azokat alkalmazni. Ezen kívül egy külön egyablakos rendszer jön létre a maximum 150 euró belső

értékű harmadik országból importált termékek távértékesítése kapcsán: az **IOSS** (Import One Stop Shop).

Egyablakos rendszerek közös jellemzői

Az egyablakos rendszerek közül mindháromnak talán legfontosabb közös jellemzője, hogy a **választásuk nem kötelező**, hanem lehetőség. Azok a vállalkozások, amelyek élnek az egyablakos rendszerek lehetőségével, jelentős mértékben csökkenthetik adminisztrációs költségeiket. Ezeknek a rendszereknek ugyanis az a lényege, hogy az adóalanyok **egy tagállamban egy bevallás benyújtásával tesznek eleget több tagállamot érintő adókötelezettségüknek**, megspórolva ezzel a többi tagállamban való bejelentkezést.

Az egyablakos rendszerek további közös jellemzője, hogy azokban **levonási jogot nem lehet gyakorolni**. A levonható adót alapesetben adó-visszatérítés útján lehet érvényesíteni. Bizonyos esetekben előfordulhat, hogy az adott adóalany a bejelentkezés tagállamában nyilvántartásba van véve. Ebben az esetben a **levonási jogot** az adott tagállami bevallásában érvényesítheti.

Távértékesítés szabályainak változása

A **távértékesítés fogalma április 1-jei hatállyal megváltozik** és onnantól kezdve a távértékesítésnek két fajtáját különböztethetjük meg: a Közösségen belüli távértékesítést, valamint az importált termékek távértékesítését.

Eltörlésre kerülnek az egyes tagállamok által meghatározott értékhatárok, így például Magyarország esetében a 35 000 eurós értékhatár, a távértékesítés keretében értékesítő adóalanyok pedig bejelentkezhetnek az egyablakos rendszerbe és azon keresztül rendezhetik több tagállam vonatkozásában az adókötelezettségüket.

Vegyünk egy példát! Egy magyarországi székhelyű társaság Magyarországról távértékesítést folytat az EU több tagállamába (Németország, Ausztria, Szlovákia). A július 1-je előtti szabályok alapján a társaságnak figyelnie kell, hogy az egyes tagállamokba történő értékesítéseinek az értéke meghaladja-e az adott tag-

állami értékhatárt (pl. Németország esetében a 100 000 eurót). Amennyiben nem, úgy magyar áfával számlázhat, viszont az értékhatár meghaladása esetén szükséges bejelentkeznie az adott tagállamban. A július 1-jétől érvényes szabályok alapján, ha a fenti magyar társaság az egyablakos rendszert választja, úgy ebben a rendszerben köteles bevallani és befizetni (egy bevallás keretében) a többi tagállamba történő értékesítései után az áfát (az adott tagállamban érvényes áfakulcsok szerint), megspórolva ezzel a többi tagállamban történő bejelentkezéseket. Fontos, hogy **a magyar társaság a magyarországi teljesítési helyű értékesítéseit nem az egyablakos rendszerben, hanem a '65 számú áfa-bevallásában köteles bevallani.**

Bevallások benyújtása

A bevallásokat az egyablakos rendszerek mindegyikében **elektronikus úton** kell bevallani. Az uniós és nem uniós egyablakos rendszerben **negyedéves**, míg az import egyablakos rendszerben **havi gyakorisággal**. A bevallás és egyben az adó befizetésének határideje az adott adómegállapítási időszakot követő hónap utolsó napja.

Az egyablakos rendszerben Magyarországon regisztrált adóalanyoknak a bevallást **forintban** kell elkészíteni, az átváltáshoz pedig az Európai Központi Bank által közzétett, az adómegállapítási időszak utolsó napján érvényes árfolyamot kell alkalmazni.

Bevallások korrekciója

Amennyiben a már benyújtott bevallásokat korrigálni szükséges, úgy arra az adóalanyoknak az eredeti bevallás bevallási határidejét követő három éven belül van lehetőségük egy későbbi bevallásban. **A korrekcióra három éven túl, de még elévülési időn belül is lehetőség van.** Ilyenkor azonban már nem az egyablakos rendszerben kell azt megtenni, hanem az érintett adóhatósággal kell felvenni a kapcsolatot.

Átmeneti szabályok

Az adóalanyoknak 2021. április 1-jétől van lehetőségük rá, hogy az egyablakos rendszerek valamelyikébe bejelentkezzenek. Azoknak az adóalanyoknak, akik 2021. április 1-jén a távolról is nyújtható szolgáltatások miatt már korábban be voltak jelentkezve az egyablakos rendszerbe, azoknak alapvetően nem szük-

séges ismét bejelentkezniük. Nekik sem szabad viszont megfeledkezni arról, hogy június 15-éig néhány adatot be kell jelenteniük az állami adó és vámhatóság részére. Azoknak az adóalanyoknak azonban, akik korábban regisztrálva voltak az egyablakos rendszerben és most távértékesítőként szeretnék alkalmazni azt, kötelező lesz regisztrálniuk az uniós egyablakos rendszerbe.

Online számlaadat szolgáltatás problémája

2021. január 4-étől a korábbi bejelentéseknek megfelelően elindult Magyarországon az [online számla 3.0 rendszer](#), az online számla adatszolgáltatás kiterjesztésének harmadik, végső lépése. Az online számla 3.0 bevezetésével egyidejűleg az adatszolgáltatási kötelezettség többek között kiterjed a nem adóalanyok, így például a természetes személyek részére kibocsátott számlákra. Ugyan az áfatörvény mentesíti a Magyarországon az egyablakos rendszerben regisztrált adóalanyokat az online számlaadat szolgáltatás alól, ez a mentesítés azonban csak július 1-jétől él. Következésképpen **azon adóalanyoknál, akik jelenleg távértékesítési tevékenységet végeznek, és július 1-jétől szeretnének élni az egyablakos rendszer adta lehetőségekkel, van egy fél éves időszak, amelyben az online számlaadat szolgáltatási kötelezettségüknek eleget kellene tenniük.** Azért, hogy a fél éves időszakot át tudják hidalni és hogy mentesülhessenek az adatszolgáltatási kötelezettség alól, ezekre az adóalanyokra egy június 30-áig tartó szankciómentes időszak vonatkozik (más adózóknál március 31-éig volt érvényben a moratórium), feltéve, hogy július 1-jéig bejelentkeznek az egyablakos rendszerbe más tagállamban, és Magyarországra kizárólag távértékesítést végeznek.

Adótanácsadás

Bár az egyablakos rendszerek alkalmazása jelentős adminisztrációs könnyítést jelent a vállalkozásoknak, látható, hogy az e-kereskedelemmel érintett cégeknek július 1-jétől fontos változásokra kell felkészülniük. A felkészülést pedig érdemes időben elkezdni. Amennyiben az Ön cége is érintett, forduljon bizalommal [adótanácsadó csapatunkhoz!](#)

→ 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

- » [Fizetési kedvezmények koronavírus idején is!](#)
- » [A céges autó kapcsán felmerülő adózási kérdések](#)
- » [Ön elkészítette már az új transzferár-nyilvántartási rendelet előírásainak megfelelő nyilvántartásait?](#)

Január 1-jétől BIREG rendszer az EKÁER mellett?

Újabb bejelentési kötelezettségek terhelik a fuvarozókat, és új adminisztratív terhek a címzettek és feladók

Szerző: **Szadai András**

andras.szadai@wtsklient.hu



2021. január 1-jétől a címzettek és a feladók feladata a BIREG regisztráció és a nemzetközi fuvarozási engedély érvényességének ellenőrzése, valamint a fuvarnaplón vagy az engedélyen egyes szállítással összefüggő adatok rögzítése. Ez a feladatkör a jelenlegi tervek szerint 2021. július 1-jétől kibővül a szállítással összefüggő adatok BIREG rendszerben történő rögzítésével, fuvarlevél feltöltésével.

2021. január 1-jén lépett hatályba a 261/2011. (XII.7.) kormányrendelet módosítása és ezt követően elindult Magyarországon a BIREG rendszer. A kormányrendelet a **díj ellenében végzett közúti árutovábbítási, a saját számlás áruszállítási, valamint az autóbusszal díj ellenében végzett személyszállítási és a saját számlás személyszállítási tevékenységről**, továbbá az ezekkel összefüggő jogszabályok módosításáról szól, és előírja a BIREG rendszer használatát. Miközben tehát az [EKÁER-rendszerrel](#) kapcsolatos kötelezettségek csökkentek, a fuvarozókra újabb adminisztrációs terhek nehezednek.

Mit jelent pontosan a BIREG?

Az Előzetes Elektronikus Engedélyregisztrációs, vagyis a BIREG (bilaterális regisztrációs) rendszer 2021. január 1-jétől bevezetett, a hatóság által üzemeltetett **új elektronikus rendszer**. Az Innovációs és Technológiai Minisztérium a nemzetközi közúti áruszállításhoz használt bilaterális és multilaterális, valamint CEMT engedélyek jogszabályi felhasználásának ellenőrzésére és nyomon követhetőségére hozta létre.

Kiket érinthet a BIREG regisztrációs kötelezettség?

A BIREG rendszer használata, a rendszerbe történő regisztráció minden olyan vállalkozást érinthet, akik közúti személy- és áruszállító tevékenységet végeznek. Ebbe a körbe nem tartoznak bele azok az **uniós vállalkozások**, amelyek tisztán **közösségi engedéllyel** végzik a szállítást.

Milyen fuvarokat kell regisztrálni?

A BIREG rendszerben történő bejelentési kötelezettség a Magyarország területét érintő, díj ellenében nemzetközi közúti árutovábbítást végző, **3,5 tonnánál nagyobb össztömegű tehergépjárművekre**, a saját számlás nemzetközi közúti áruszállítást végző, 3,5 tonnát meghaladó megengedett legnagyobb össztömegű tehergépjárműre, valamint a Magyarország területén végzett **kabotázs fuvarozást végző tehergépjárműre vonatkozik**.

Mikor kell bejelentést tenni?

A bejelentési kötelezettségek a belföldre történő belépéshez és a belföldről történő kilépéshez, valamint a fel- és lerakodáshoz kapcsolódnak.

Hogyan működik a BIREG rendszer, miként lehet regisztrálni?

A BIREG rendszerbe való regisztráció egy **kétlépcsős folyamat**. Elsőként az adott **vállalkozásnak kell regisztrálnia a rendszerbe**. Meg kell adni a vállalkozás nevét, székhelyét, elérhetőségeit, a közösségi engedély vagy a nemzetközi áruszállításra feljogosító engedély számát, emellett meg kell határozni egy egyedi cégazonosítót, amellyel a BIREG rendszeren belül azonosítani lehet a céget. **Ezután kerül sor a fuvarok regisztrációjára**, amelynél fel kell tüntetni a fel- és lerakóhelyet, a jármű rendszámát és környezetvédelmi besorolását. Ezek alapján fogja a rendszer eldönteni, hogy a fuvarozás engedélyköteles művelet-e. Ezekhez a fuvarműveletekhez eseményeket kell hozzárendelni. Ilyen esemény a Magyarország területére történő belépés, a Magyarország területén történő le-, majd felrakodás, valamint a Magyarország területéről történő kilépés. Kabotázs fuvar esetén a rögzítendő esemény a kabotázst megelőző, Magyarországra irányuló fuvarfeladat és a Magyarország elhagyására irányuló nemzetközi fuvarfeladat.

Milyen feladatok vonatkoznak a címzettek és feladókra?

2021. január 1-jétől a címzettek és a feladók feladata a BIREG regisztráció és a nemzetközi fuvarozási engedély érvényességének ellenőrzése, valamint a fuvarnaplón vagy az engedélyen egyes, szállítással összefüggő adatok rögzítése. Ez a feladatkör a jelenlegi tervek szerint **2021. július 1-jétől** kibővül a szállítással összefüggő adatok BIREG rendszerben történő rögzítésével, **fuvarlevél feltöltésével**. Az esetleges problémákat azok észlelését követően a címzett vagy a feladó köteles a közlekedési hatóságnak, a vámhatóságnak vagy a rendőrségnek bejelenteni.

Milyen jogkövetkezményekkel jár, ha nem teljesítjük BIREG kötelezettségünket?

2021. február 1-jétől a BIREG rendszer használatának elmulasztása az engedély nélkül végzett fuvarozás szankciójával azonos. **A fuvarozókat és a feladót, illetve a címzettet is érheti szankció.** A fuvarozók esetében a BIREG rendszer használatának, vagyis a regisztrációs kötelezettség teljesítésének elmulasztása 800 000 forintos bírságot von maga után, míg a feladó, illetve a címzett a bejelentési és engedélykezeltési kötelezettségének elmulasztása esetén számíthat bírságra, 300 000 forint értékben.

Adótanácsadás

Javasoljuk, hogy vállalkozásán belül egyeztessen a logisztikai szakemberekkel a BIREG regisztráció szükségességéről, illetve külsős logisztikai szolgáltató esetén ellenőrizze, hogy partnere tisztában van-e a változásokkal, és ezekkel összhangban kezeli-e szállítmányait. Amennyiben kérdése lenne a rendszerrel kapcsolatos kötelezettségeiről, keresse meg bizalommal a [WTS Klient adószakértőit!](#)

→ A téma szakértője



Szadai András

senior manager
Telefon: +36 1 881 0624
andras.szadai@wtsklient.hu

Végzettség

- » közgazdász
- » adótanácsadó

Szakterületek

- » transzferár-tanácsadás
- » compliance, adóbevallások készítése minden adónemben
- » külföldi cégek áfa-regisztrációja
- » külföldi munkavállalók nemzetközi adózása
- » cégek képviselete adóellenőrzések során
- » projektmenedzsment
- » átvilágítás

Legfrissebb publikációk

- » [Kedvező EKÁER-módosítások 2021-től](#)
- » [Behajthatatlan követelés áfájának visszaigénylése](#)
- » [A vevői készlet szabályok változása Magyarországon](#)

Nyelvek

magyar, német, angol



Megjelentek a WTS Global legújabb áfa- és mobilitás hírlevelei



A WTS Global első 2021-es áfahírlevele betekintést ad az áfa- és a kapcsolódó adminisztratív szabályok legfrissebb és várható változásaiba 16 országban, köztük Franciaországban, Németországban, Csehországban és Magyarországon. A nemzetközi hírlevél angol nyelven, PDF-formátumban innen tölthető le: [WTS Global VAT Newsletter #1/2021](#)



A legfrissebb WTS Global Mobility Newsletter áttekintést nyújt a globális mobilitás területén bekövetkezett legutóbbi fejleményekről 11 kiválasztott EU- és harmadik államban. A hírlevél angol nyelven, PDF-formátumban innen tölthető le: [WTS Global Mobility Newsletter #1/2021](#)

Hamarosan kötelező lesz a visszaélés-bejelentési rendszer bevezetése

Érdemes időben elkezdni a cégeknek a felkészülést

Szerző: **Németh János**

janos.nemeth@wtsklient.hu



A visszaélés-bejelentési rendszer alkalmazása akár többmillió forint megtakarítást hozhat havonta egy szervezetnek, mivel egy visszaélés-bejelentési rendszer léte egyrészt az elkövetőket is óvatosságra inti, másrészt a csalás-megelőzést és felderítést is egyértelműen hatékonyabbá és eredményesebbé teszi.

2021. december 17-éig kell implementálniuk a tagállamoknak saját nemzeti jogrendszerükbe azt az **uniós irányelvet**, amely bizonyos vállalkozásoknak kötelezővé teszi a visszaélés-bejelentési rendszer kialakítását és működtetését. Az irányelvet EU 2019/1937 számon 2019. október 23-án hirdették ki.

Mi az a visszaélés-bejelentési rendszer?

A visszaélés-bejelentési rendszer vagy etikai forródrót a szervezet által kiépített és működtetett **panaszbejelentési platform**, amelyen a **jogsértések jelezhetőek**. A legnépszerűbb bejelentési csatornák a telefonon, e-mailben kialakított forródrótok, illetve a web-alapú online bejelentési rendszerek.

Mi a visszaélés-bejelentési rendszer előnye?

A visszaélés-bejelentési rendszer kialakítása nem csupán kötelezettség, de a vállalatok elemi érdeke is. Segítségével ugyanis könnyebben **felderíthetőek, illetve meg is előzhetőek a csalások**, jelentősen mérsékelhető a visszaélések, károk mértéke és hatékonyabb lehet a szervezet működése.

A Csalásvizsgálók Nemzetközi Szövetségének (Association of Certified Fraud Examiners, ACFE) 125 ország több mint 2500 esetét megvizsgáló **2020-as nemzetközi kutatása** szerint a vállalkozások éves árbevételüknek mintegy 5%-át veszítik el különböző, foglalkozás körében elkövetett csalások következtében. A csalások mintegy 43%-a visszaélés-bejelentési csatornán keresztül vált ismertté, a bejelentések mintegy fele alkalmazottaktól érkezett. A visszaélés-bejelentési rendszert működtető cégeknél a csalások által okozott károk átlagos értéke körülbelül feleakkora volt, mint a többinél, ráadásul annak elkövetésétől számítva jóval rövidebb idő alatt fel tudták tárnai a csalást, mint azok a cégek, ahol nem volt visszaélés-bejelentési rendszer (18 helyett 12 hónap alatt). A visszaélés-bejelentési rendszer alkalmazása a tanulmány szerint **akár többmillió forint megtakarítást hozhat havonta egy szervezetnek**, mivel egy visszaélés-bejelentési rendszer léte egyrészt az elkövetőket is óvatosságra inti, másrészt a csalás-megelőzést és felderítést is egyértelműen hatékonyabbá és eredményesebbé teszi.

Mit tartalmaz az uniós irányelv?

Az EU 2019/1937 sz. irányelv egyértelműen meghatározza azokat a területeket és joganyagokat, amelyekkel kapcsolatos jogsértésekre vonatkozóan **belső és külső bejelentési csatornát ki kell alakítani**. Ezek a területek az uniós jogi aktusok hatálya alá tartozó jogsértések:

- közbeszerzés
- pénzügyi szolgáltatások, termékek és piacok, pénzmosás és terrorizmus megelőzése
- termékbiztonság és termék megfelelőség
- közlekedésbiztonság
- környezetvédelem
- sugárvédelem, nukleáris biztonság
- élelmiszer- és takarmánybiztonság, állategészségügy, állatjólét
- közegészségügy
- fogyasztóvédelem
- magánélet és személyes adatok védelme, hálózati és információs rendszerek biztonsága
- EUMSZ 325. cikkében említett jogsértések (csalás, Unió pénzügyi érdekeit érintő jogsértések)
- EUMSZ 26. cikkének (2) bekezdésében említett belső piaccal kapcsolatos jogsértések (például a versenyre és az állami támogatásokra vonatkozó uniós szabályok megsértése), társasági adóra vonatkozó szabályok megsértése, illetve társasági adóra vonatkozó, alkalmazandó jogszabályok tárgyát vagy célját meghiúsító adóelőnyök szerzése

Az irányelvben megfogalmazott rendelkezéseket, annak 26. cikke szerint a nemzetállamoknak **2021. december 17-éig implementálniuk** kell a saját joggyakorlatukba.

Első lépésben, 2021. december 17-étől a 250 főt elérő szervezeteknél lesz kötelező a visszaélés-bejelentési rendszerek alkalmazása, majd 2023. december 17-éig a legalább 50, de legfeljebb 249 munkavállalót foglalkoztató, magánszektorban működő jogalanyok tekintetében is hatályba kell léptetni azokat a jogszabályokat, amelyek a szervezetek számára előírják a bejelentési

csatornák létrehozására vonatkozó kötelezettséget. Vagyis előbb-utóbb **minden 50 vagy több munkavállalót foglalkoztató vállalkozásnak**, közsférában működő szervezetnek kötelező lesz visszaélés-bejelentési rendszert kialakítani és működtetnie.

Az irányelv az azonosíthatatlan, vagyis anonim bejelentések kezelését is megengedi, de ennek részletes szabályozását a tag-államokra bízta.

Mi szabályozza jelenleg Magyarországon a visszaélés-bejelentéseket?

Magyarországon jelenleg a panaszokról és a közérdekű bejelentésekről szóló **2013. évi CLXV. törvény** szabályozza az állami- és közsféra jogalanyaira vonatkozóan a panaszok, közérdekű bejelentések, illetve a visszaélések bejelentését.

Köszönjük dr. Jasku Zsolt segítségét a cikk tartalmának összeállításában.

IT / Business Automation

A fentiek alapján nem kétséges, hogy minden gazdasági szereplőnek, akár az 50 főnél kevesebb munkavállalót foglalkoztató cégeknek is elemi érdeke lehet a visszaélés-bejelentési rendszer bevezetése. A rendszer kiépítése azonban nem kis időt és szakértelmet vesz igénybe. Érdemes ezért már most elkezdni a felkészülést. A **WTS Klient Business Automation üzletága** készséggel áll ebben az Ön rendelkezésére, írjon nekünk most!

→ A téma szakértője



Németh János

igazgató
IT / Business Automation
Telefon: +36 1 887 3712
janos.nemeth@wtsklient.hu

Végzettség

- » informatikus mérnök
- » közgazdász

Szakterületek

- » üzleti folyamatok automatizálása
- » ügyviteli rendszerek integrálása
- » egyedi IT fejlesztések megvalósítása
- » informatikai tanácsadás
- » csalásvizsgálat

Legfrissebb publikáció

- » [Online számla 3.0 – beindul az automatizálás?](#)

Nyelvek

magyar, angol, német



TP CEE Webinar – How to cope with Transfer Pricing challenges and audits in pandemic times

In the past year or more we have adapted to the fast changing economic environment and tried to follow the measures introduced by governments. State actions in transfer pricing may have postponed some deadlines, but several questions still remain after a year.

- Can we accept loss-making figures at companies?
- How do we interpret the guidance issued by tax authorities in cross-border transactions to avoid double taxation in the countries concerned?
- Is there anything that has to be taken into account during a tax audit in 2021?

We seek answers to those and many other questions on our regional webinar. We look forward to welcoming you!

[REGISTER HERE](#)

- » Date: Tuesday, 18 May 2021
- » Time: 14:00 - 15:00 CEST
- » Language: English

Presenters:

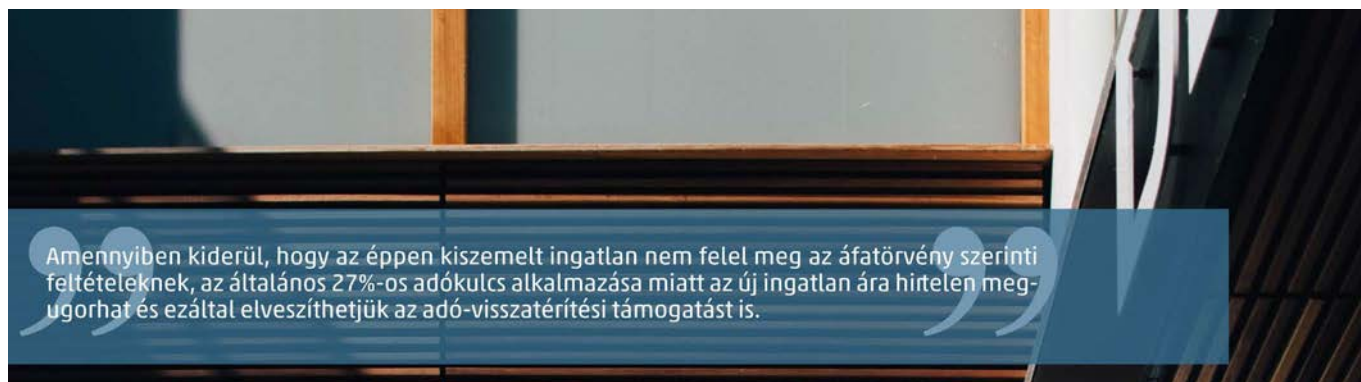
- » Maja Seliga-Kret – Partner, WTS Poland
- » Maik Heggmaier – Partner Transfer Pricing, WTS Germany
- » Michal Kolář – Tax Specialist, WTS Alfery, Czech Republic
- » Tamás Gyányi – Partner, WTS Klient Hungary

Új lakóingatlan: adó-visszatérítési támogatás is igényelhető

Hasznos tudnivalók az 5%-os lakásárával kapcsolatban

Szerző: **László Tamás**

tamas.laszlo@wtsklient.hu



Amennyiben kiderül, hogy az éppen kiszemelt ingatlan nem felel meg az áfatörvény szerinti feltételeknek, az általános 27%-os adókulcs alkalmazása miatt az új ingatlan ára hirtelen megugorhat és ezáltal elveszíthetjük az adó-visszatérítési támogatást is.

[Tavaly novemberi cikkünkben](#) már beszámoltunk a 2021. január 1-jétől hatályos otthoneremtési akcióterv részleteiről. Az akcióterv bevezetése érdekében megvalósult törvénymódosítások következtében az **új lakóingatlan esetében 2021 januárjától ismét 5%-ra csökkent az alkalmazandó áfakulcs**, valamint illetékmentességet élveznek a családi otthoneremtési kedvezmény (CSOK) igénybevételével megszerzett ingatlanok. A támogatások köre időközben egy újabb elemmel bővült: új lakóingatlan vásárlása esetén a felszámított 5%-os **áfa összegéig adó-visszatérítési támogatás igényelhető** (meghatározott esetekben pedig 5 millió forintos korlátig a 27% áfát tartalmazó számlák esetében is érvényesíthető a visszatérítés).

Az új lakóingatlan és a CSOK

Ezek a kedvezmények bizonyára sokakra ösztönzően hatnak és új lakóingatlan beszerzése felé sodorhatják az éppen ingatlanvásárlás előtt álló „CSOK-képes” családokat. Nem árt azonban szem előtt tartani, hogy a **CSOK igénybevételének ingatlanokra vonatkozó feltételei nem azonosak az új lakóingatlan esetében alkalmazandó 5%-os adómérték áfatörvény szerinti feltételeinek**. Amennyiben kiderül, hogy az éppen kiszemelt ingatlan nem felel meg ezeknek a feltételeknek, az általános 27%-os adókulcs alkalmazása miatt az új ingatlan ára hirtelen megugorhat és ezáltal elveszíthetjük az adó-visszatérítési támogatást is. Nem árt tisztában lenni azzal sem, hogy új ingatlan vásárlása esetén **nem biztos, hogy minden ingatlanelem esetében alkalmazható a kedvezőbb adómérték**: előfordulhat, hogy részben 5%-os, részben 27%-os áfát tartalmazó számlát kapunk. Ezért néhány pontban összefoglaljuk a legfontosabb tudnivalókat.

Mielőtt belevágnánk, szeretnénk megjegyezni, hogy a kedvezményes adókulcs egy visszatérő szabály. [2016 és 2019 között](#) szintén 5% volt az alkalmazandó áfakulcs új lakóingatlan vásárlása esetén, az új, 2021-től **hatályos szabályozás** pedig **szinte azonos a korábbival**. Ennek megfelelően a korábban az 5%-os adókulcs alkalmazhatóságával kapcsolatos, a NAV honlapján megjelenő iránymutatásokat relevánsnak tekinthetjük – függetlenül attól, hogy azok már archívumba kerültek. Ennek ellenére a NAV 2021. február 15-én egy [új tájékoztatót](#) tett közzé a honlapján a témában.

Mi is pontosan az a lakóingatlan?

Az áfatörvény alapján lakóingatlan a **lakás céljára létesített** és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlan a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület. A lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség akkor sem minősül lakóingatlan, ha az az ingatlan-nyilvántartásban nem került külön feltüntetésre. Ezért kell a szerződés megkötésekor **a nem lakás céljára szolgáló helyiségek** árát elkülönülten megállapítani, mivel esetükben a kedvezményes adókulcs nem alkalmazható, **azokra az általános, 27%-os adókulcs vonatkozik**.

Mikor új egy lakóingatlan?

Az áfatörvény az új lakóingatlan fogalmát is elég egyértelműen meghatározza. Eszerint új a lakóingatlan, ha:

- **első rendeltetésszerű használatbavétele** még nem történt meg, vagy
- első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, de az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása, vagy használatbavétel-tudomásulvételi eljárás esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásulvétele és az értékesítés között még nem telt el két év, vagy beépítése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján valósult meg, és a beépítés tényét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítása és az értékesítés között **még nem telt el két év**.

A NAV tájékoztatója a korábban kiadott tájékoztatókkal összhangban fontos részleteket tár fel azzal kapcsolatban, hogy bizonyos speciális esetekben (például bővítés, ráépítés, funkcióbeli vagy rendeltetésbeli változás) mikor és milyen eljárás során valósul meg a rendeltetésszerű használatbavétel, vagy az ingatlanhoz tartozó földterület esetében mikor alkalmazható a kedvezményes adókulcs.

Az alapterület kérdése

Ahogy [korábbi cikkünkben](#) említettük, a kedvezményes, 5%-os lakásáfa akkor alkalmazható, ha az összes hasznos alapterület **nem haladja meg többlakásos lakóingatlan esetében a 150 négyzetmétert, egylakásos családi házak esetében pedig a 300 négyzetmétert.** Itt fontos megjegyezni, hogy egy korábbi NAV tájékoztató alapján az ikerházat családi háznak és nem kétlakásos lakóingatlanok kell minősíteni, azaz az egylakásos lakóingatlanokra vonatkozó 300 négyzetméteres értékhatárt kell figyelembe venni.

De mi is számít hasznos alapterületnek? Ezzel kapcsolatban is igen részletes NAV tájékoztató áll rendelkezésre. A tájékoztatóban az szerepel, hogy az értékhatár szempontjából az áfatörvényben foglaltak szerinti lakóingatlan (előszoba, hálószoba, nappali, konyha, fürdőszoba, kamra, kazánhelyiség stb.) összes hasznos alapterületét kell figyelembe venni. A lakóingatlan **összes hasznos alapterületébe nem számítandó bele** a garázs, az üzlet és egyéb, a lakóingatlan **rendeltetészerű használatához nem szükséges helyiség alapterülete.** A hasznos alapterület számítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 28.) Korm. rendelet (OTÉK) hasznos alapterület fogalma alkalmazandó. A rendelet alapján a helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületen számított területéből az minősül hasznos alapterületnek, amelyen a belmagasság eléri vagy meghaladja az 1,9 métert. Az összes hasznos alapterület számításakor az összes építményszint hasznos alapterületét figyelembe kell venni. Építményszint az építmény mindazon

használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.

Mikortól és meddig alkalmazható a kedvezményes áfakulcs?

A jelenleg hatályos szabály értelmében a kedvezményes 5%-os adókulcs lakóingatlanok esetében akkor alkalmazható, ha az ingatlanértékesítés (vagy az előleg kifizetése) **2021. január 1. és 2022. december 31. közé** esik. Egy **átmeneti szabály** értelmében, ami majd **2023. január 1-jén lép hatályba**, a kedvezményes adókulcs továbbra is alkalmazható lesz, ha az értékesítés 2023. január 1. és a 2026. december 31. közé esik – feltéve, hogy építési engedélyhez kötött építési munka esetén a lakóingatlan építésére az építési engedély 2022. december 31-éig véglegessé vált, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet legkésőbb 2022. december 31-én bejelentették.

Általános forgalmi adó tanácsadás és compliance munkák

Ha az új lakóingatlan vásárlása esetén felszámított 5%-os áfával vagy az annak összegéig igényelhető adó-visszatérítési támogatással kapcsolatban, illetve egyéb, ingatlanokkal összefüggő adózási kérdésben tanácsra van szüksége, [áfaszakértőink](#) szívesen állnak rendelkezésére!

→ A téma szakértője



László Tamás

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

Végzettség

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

Szakterületek

- » adótanácsadás minden adónemben
- » általános forgalmi adó-tervezés
- » adóhatósági ellenőrzések
- » transzferár-dokumentáció elkészítése és vizsgálata
- » átvilágítás

Legfrissebb publikációk

- » [Július 1-jétől bővül a számlaadat-szolgáltatás – nincs halasztás!](#)
- » [Áfaváltozások a nyári adómódosító csomagban](#)
- » [Az export fuvar adómentességével kapcsolatos változások](#)

Nyelvek

magyar, német, angol

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

A kiadványban 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-számviteli tanácsadás
- » Jogi tanácsadás
- » Könyvelés
- » Bérszámfejtés
- » IT / Business Automation

Egy kattintással
áránlatot 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: 01-09-930353

WTS Klient Adótanácsadó Kft.

Székhely: 1143 Budapest, Stefánia út 101-103.

Cégjegyzékszám: 01-09-978231