

A tulajdonostársak közössége és a közösség egyes tagjai között nem történik adóköteles szolgáltatásnyújtás a közös tulajdon fennállása során közösen igénybe vett víz-, villany-, szemétszállítás stb. szolgáltatások ellenértékének a tulajdonostársak közötti megosztása miatt még akkor sem, ha egyéb tevékenységére tekintettel a társasház áfaalannyá válik. Ebből következően a társasház, mint a tulajdonostársak közössége Áfa tv. szerinti számlát nem bocsáthat ki a tagjainak, mivel a közösen igénybe vett, hasznosított szolgáltatásokat nem nyújthatja tovább a tagoknak, hiszen a tagok alkotják magát a tulajdonközösséget is.

A tulajdonostársak közössége jellemzően akkor valósít meg az Áfa tv. hatálya alá tartozó ügyleteket, ha

- a közös tulajdont vagy annak egy részét bérbe adja valamely közösségen kívüli személynek, szervezetnek (illetve a közösség valamelyik tagjának), vagy
- közösségen kívüli személynek, szervezetnek közüzemi szolgáltatást végez (közvetít), vagy
- a közös tulajdon üzletszerű (vagy rendszeres) értékesítését végzi, tehát nem „önmagának”, hanem „kifelé” értékesít. (A kifelé értékesítés körébe tartozik az is, ha például valamelyik tag veszi meg vagy veszi bérbe a tulajdonostársak közösségének a tulajdonában lévő gondnoki lakást.).

Ha a társasház például a közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlan ellenérték fejében történő tartós, rendszeres vagy üzletszerű bérbeadása miatt áfaalannyá válik, akkor az eseti jellegű ügyleteit is áfaalanyi minőségben köteles teljesíteni.

Áfamentesség

A társasház által áfaalanyként teljesített

- ingatlan (ingatlanrész) bérbeadására, haszonbérbe adására irányuló ügyletek, valamint
 - a beépített ingatlannak (ingatlanrésznek) és az ahhoz tartozó földrészletnek
 - o az első rendeltetésszerű használatbavételre vonatkozó hatósági engedély véglegessé válását, vagy
 - o a használatbavétel tudomásul vételét, vagy
 - o az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti egyszerű bejelentés alapján épített lakóingatlanok felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását, vagy
 - o az önálló rendeltetési egység rendeltetésének vagy a rendeltetési egységek számának megváltoztatását igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását
- követő két év letelte után történő értékesítésére irányuló ügyletek

a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentesek.²⁷

A tulajdonostársak közössége

- az általa teljesített adómentes ingatlan bérbeadásról (haszonbérbeadásról), valamint
- az általa 2020. július 1-jét megelőző Áfa tv. szerinti teljesítési időponttal megvalósított adómentes ingatlan értékesítésről

nem köteles számlát kibocsátani, ha gondoskodik az ügylet teljesítését tanúsító olyan okirat kiállításáról, amely a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezései szerinti számviteli bizonylatnak minősül.²⁸

A 2020. június 30-át követő Áfa tv. szerinti teljesítési időponttal megvalósított adómentes ingatlan értékesítések esetében számlát kell kibocsátani.²⁹

A tulajdonostársak közössége a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel áfamentes ingatlan bérbeadásnak, értékesítésnek az adókötelessé tételéről is dönthet.³⁰ A társasháznak is lehetősége van alanyi áfamentesség választására (feltéve, hogy annak az Áfa tv. szerinti feltételei fennállnak).³¹

Nincs áfabevallási kötelezettsége – főszabály szerint –

- az olyan társasháznak, amely áfaalanyként kizárólag a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel áfamentes ingatlan-bérbeadást, haszonbérbe adást, vagy ingatlan értékesítést végez, valamint
- az olyan társasháznak, amely alanyi áfamentességet választ.³²

Nemzeti Adó-és Vámhivatal

²⁷ Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja, valamint ja), jb) és jc) alpontja, továbbá l) pontja.

²⁸ Az Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pontja.

²⁹ Az Áfa tv. 159. § (1) bekezdés.

³⁰ Az Áfa tv. 88. §-a.

³¹ Az Áfa tv. XIII. fejezete.

³² Az Áfa tv. 257. § (1)-(2) bekezdései.