

**Társasházak adózása**  
**(Közzétéve: 2024.01.18.)**

Ebben az információs füzetben a társasházak adózásának következő szabályairól olvashat:

- 1. Fogalmi meghatározás**
- 2. Társasházak adószámigénylése**
- 3. Szja-, biztosítási és járulékfizetési kötelezettség**
  - 3.1. Személyi jövedelemadó**
  - 3.2. Biztosítási, járulékfizetési kötelezettség**
- 4. Szociális hozzájárulási adó**
- 5. Áfakérdések**

**1. Fogalmi meghatározás**

A társasház fogalmát 2014. március 15-ei hatállyal a Ptk.<sup>1</sup> határozza meg. Ennek megfelelően társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A társasház sajátos jogalanyiságára tekintettel azonban a társasházra vonatkozó részletes szabályokat külön törvény, a Társasház tv.<sup>2</sup> állapítja meg.

Az Szja tv.<sup>3</sup> külön nevesíti a társasüdülőt is, amely jogállását tekintve nem lakás céljára szolgáló épületként tartozik a társasház fogalmába. Erre tekintettel a társasházra vonatkozó ismertetés alkalmazható a társasüdülőre is.

---

<sup>1</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.).

<sup>2</sup> A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Társasház tv.).

<sup>3</sup> A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) 75. § (1) bekezdés.

## 2. Társasházak adószámigénylése

A társasháznak az Szja tv., az Áfa tv.<sup>4</sup> egyes rendelkezései, a foglalkoztatásból eredő biztosítási kötelezettséghez kapcsolódóan a Tbj.<sup>5</sup>, továbbá a Szcho tv.<sup>6</sup> alapján keletkezhetnek adó- és járulék-kötelezettségei.

Ha a társasháznak adókötelezettsége keletkezik (a közös tulajdont hasznosítja, munkabért, megbízási díjat, közös képviselő részére tiszteletdíjat fizet stb.), az adókötelezettség keletkezésétől számított 15 napon belül be kell jelentkeznie<sup>7</sup> a területileg illetékes elsőfokú állami adóhatósághoz (NAV igazgatóság).

A társasháznak a 24T201 számú nyomtatvány kitöltésével kell adószámot kérnie. A nyomtatvány neve: „Bejelentő és változásbejelentő lap a cégbejegyzésre nem kötelezett jogi személyek, nonprofit szervezetek - a törzskönyvi jogi személyek és a civil szervezetek kivételével -, külföldi vállalkozások, tulajdonostársak közössége, a bizalmi vagyonkezelésbe adott vagyontömeg, valamint csoportos adóalanyiság esetén a csoport részére”.

A nyomtatvány elektronikusan vagy papíralapon juttatható el a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV). A papíralapú benyújtásra azonban csak abban az esetben van a társasháznak lehetősége, ha nem kötelezett az Art. 50. §-a szerinti elektronikus bevallásra, sem az Áfa tv. szerinti összesítő nyilatkozat benyújtására, sem pedig az Áfa tv. szerinti összesítő jelentés beadására. A nyomtatvány letölthető a NAV internetes honlapjáról ([www.nav.gov.hu](http://www.nav.gov.hu)) a Nyomtatványok menüpontból, továbbá benyújtható az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (<https://onya.nav.gov.hu/#!/login>) erre szolgáló menüpontjának használatával.

## 3. Szja-, biztosítási és járulékfizetési kötelezettség

### 3.1. Személyi jövedelemadó

Az Szja tv. szabályozásának lényege, hogy a társasházak kizárólag az Szja tv. alanyaiként adókötelesek a közös név alatt megszerzett jövedelem után akkor is, ha a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek, de akkor is, ha magánszemély tulajdonos nincs is közöttük.<sup>8</sup>

Az Szja tv. szerinti adózás kiinduló alapja a számviteli szabályok<sup>9</sup> alapján elszámolt bevétel.

E bevételek közül az úgynevezett külön adózó jövedelmek körébe tartozóknál a törvényi rendelkezés a társasházat mintegy magánszemélynek tekintve úgy írja elő a jövedelemszámítás,

<sup>4</sup> Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.).

<sup>5</sup> A társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Tbj.).

<sup>6</sup> A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény (továbbiakban: Szcho tv.).

<sup>7</sup> Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 39. § és 1. számú melléklet 17.4. pont.

<sup>8</sup> Az Szja tv. 75. § (1) bekezdés.

<sup>9</sup> A számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 479/2016. (XII.28.) Korm. rend.