

az adómegállapítás és az adófizetés kötelezettségét, mintha a bevétel megszerzője magánszemély lenne.¹⁰

Kivétel a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevétel, amelyet a törvény nevesítetten átsorol a társasház más bevételei közé.¹¹

A külön adózó jövedelmek

A külön adózó jövedelmekre vonatkozó szabályok körébe tartozó, a társasházaknál is előforduló bevétel lehet az ingó- és ingatlan vagyon átruházásából, a kamatból, az osztalékból, az árfolyamnyereségből, az ellenőrzött tőkepiaci ügyletekből, a kamatkedvezményből származó bevétel.

Ezekre – a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházásából származó bevételt kivéve – a vonatkozó Szja szabályokat kell alkalmazni, vagyis a jövedelmet, az adót úgy kell a kifizetőnek vagy a társasháznak megállapítania és megfizetnie, mintha a jövedelem megszerzője magánszemély lenne.

Ezen jövedelmek után a fizetendő adó mértéke 15 százalék, mely általában a kifizető szintjén rendeződik, ezért az ilyen adózott jövedelmek miatt a társasházak már nem terheli további adókötelezettség. Azt a tulajdonostársak közös döntéssel akár fel is oszthatják, és a törvény rendelkezése szerint ilyenkor a magánszemély tulajdonostársaknak sincs már további adókötelezettsége.¹²

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a társasház magánszemély tulajdonostársait (de csak őket) választási lehetőség illeti meg.

Ha a közgyűlés határozata alapján egyénileg kell eleget tenniük adózási kötelezettségüknek,¹³ akkor a magánszemélyek az ingatlanértékesítésre vonatkozó szabályok szerint teljesítik adókötelezettségüket a tulajdoni hányaduk arányában megillető bevétellel összefüggésben. Az ingatlanértékesítésből származó jövedelem adókötelezettségének fő szabályait a 9. számú információs füzet tartalmazza.

Ha nem így döntenek, akkor – miként a nem magánszemély tulajdonostársak esetében – az átruházásból származó bevétel 25 százalékát kell a társasház jövedelmeként figyelembe venni, ami után a társasháznak 15 százalék személyi jövedelemadót kell fizetnie.¹⁴ Ez esetben az idő múlására tekintettel érvényesíthető jövedelem-csökkentési lehetőséggel a társasház nem élhet.

¹⁰ Az Szja tv. 75. § (2) bekezdés.

¹¹ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés.

¹² Az Szja tv. 75. § (2) bekezdés.

¹³ Az Szja tv. 75. § (4) bekezdés.

¹⁴ Az Szja tv. 75. § (3) bekezdés.

A társasház további adókötelezettségének megállapítása

A társasház további adókötelezettségének megállapítása az adóévben könyvelt bevételek alapján történik.

Az előzőekben ismertetett külön adózó jövedelmeket figyelmen kívül hagyva, a többi bevételből – a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származókat is ideértve – le kell vonni a tulajdonostársak által közös költségre, illetőleg felújításra az adóévben befizetett összegeket, továbbá a társasház által közvetített szolgáltatásként továbbszámolt ellenértéket, és minden olyan tételt (például támogatást, hitelt, kártérítést), amelyet az Szja tv. szerint nem kell a jövedelem kiszámításánál figyelembe venni. Ingatlan bérbeadása esetén nem minősül bevételnek az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott és az ilyen más személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbevevőre az igénybevétellel arányosan áthárított díja (ilyennek tekintendő például a közüzemi szolgáltatások díja).¹⁵

A levonások után fennmaradó bevétel teljes egészében jövedelemnek számít¹⁶, amely után az adó mértéke 15 százalék.

Ha a társasház adózott jövedelmét felosztják – akár részben is –, a kifizetett teljes összeg után a magánszemély tulajdonosokat további adókötelezettség ekkor sem terheli.

Ha a bevétel kifizetőtől származik, akkor a társasháznak fizetett adóköteles összegből a 15 százalék adót a kifizetőnek kell megállapítania, levonnia és befizetnie, valamint arról a társasház részére igazolást kell kiállítania.

A nem kifizetőtől (például magánszemélytől, külfölditől) származó adóköteles bevételből a 15 százalék adót a társasháznak kell megállapítania, megfizetnie negyedévenként, a negyedévet követő hónap 12-éig¹⁷, továbbá köteles azt negyedévenkénti bontásban az éves bevallásban bevallani¹⁸. Ilyen esetben a társasháznak a magánszemélyre vonatkozó rendelkezések szerint kell eleget tennie az előírt adókötelezettségének, de csak azokat a bevételeit kell bevallania, amelyekre vonatkozóan az adó megállapítására kötelezett.¹⁹

3.2. Biztosítási, járulékfizetési kötelezettség

A társasháznak attól függően, hogy milyen jogviszonyban foglalkoztat egy magánszemélyt (jellemzően: munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony, választott tisztségviselő), a társadalombiztosítási járulékra vonatkozó rendelkezéseket is alkalmaznia kell.

¹⁵ Az Szja tv. 17. § (3a) bekezdés.

¹⁶ Az Szja tv. 75. § (5) bekezdés.

¹⁷ Az Szja tv. 46. § (9) bekezdés.

¹⁸ Az Szja tv. 46. § (10) bekezdés.

¹⁹ Az Szja tv. 75. § (7) bekezdés.