

19. Ingatlan megszerzésére, használatának átengedésére vagy átruházására tekintettel bevételt realizáló civil szervezet új szabályok szerinti társasági adófizetési kötelezettsége

[\[Tao. tv. 9. §\]](#)

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény [Tao. tv.] alapítványok, közalapítványok, egyesületek és – ha a létesítésükre vonatkozó törvény eltér en nem rendelkezik – köztestületek [civil szervezetek] társaságiadó-kötelezettségére vonatkozó [9. §](#)-ának 2015.11.28-ától hatályos módosítása, valamint az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény [Civiltörvény] szerinti tevékenységi elhatárolás azzal egyidejűleg módosított szabályai következtében [új szabályok] a vállalkozási tevékenység adózás el tti eredményét a Civiltörvény rendelkezéseit figyelembe véve kell meghatározni [[Tao. tv. 9. §](#) (1a), (1b) bekezdés, [Civiltörvény 2. §](#) 11. pont, [20. §](#)]. Az új szabályok – a civil szervezet választása szerint – a 2015. évben kezdődő adóévi adókötelezettség megállapítása során is alkalmazhatóak [[Tao. tv. 29/A. § \(14\) bekezdés](#)].

A jelölt hatállyal új alapokra – a Civiltörvény rendelkezéseire – helyezett tevékenységi minősítés tekintetében jelentős változás, hogy az ingatlan megszerzése, használatának átengedése és átruházása révén megszerzett bevétel az alapcél szerinti (közhasznú) tevékenység bevételévé vált. Ily módon e bevétel nem képezi részét a "60%-os korlát"-nak az elsődlegesen gazdasági-vállalkozási tevékenység szervezetenkénti megítélésénél. E mellett azonban – a Tao. tv. az adózás el tti eredmény ingatlan megszerzésével, használatának átengedésével, átruházásával kapcsolatos korrekciós tételeit – az egyéb jogcímek mellett – a következők szerint rendeli alkalmazni:

- növeltétel az ingatlan megszerzésére, használatának átengedésére vagy átruházására tekintettel, azzal közvetlen összefüggésben az alapcél szerinti (közhasznú) tevékenység bevételeként az adóévben elszámolt összeg [\[9. § \(3\) bekezdés c\) pont\]](#), és
- csökkentétel az ingatlan megszerzésére, használatának átengedésére vagy átruházására tekintettel, azzal közvetlen összefüggésben az alapcél szerinti (közhasznú) tevékenység költségeként, ráfordításaként az adóévben elszámolt összeg [\[9. § \(2\) bekezdés f\) pont második fordulata\]](#), és
- növeltétel az ingatlanhoz kapcsolódóan a [8. §](#) (1) bekezdés b) pontja szerint az adóévre kiszámított összeg [\[9. § \(3\) bekezdés d\) pont\]](#), és
- csökkentétel az ingatlanhoz kapcsolódóan a [7. §](#) (1) bekezdés d) pontja szerint az adóévre kiszámított összeg [\[9. § \(2\) bekezdés f\) pont első fordulata\]](#).

Mindez, ha például egy alapítvány a 2016. évben ingatlan-hasznosítási tevékenységet: bérbeadást végez, a következőket jelenti. Ha esetében az adóévi bérleti díj-bevétel: 1 000 egység (+ 1000 egység növelés tétel), a bérbeadáshoz közvetlenül kapcsolódó költség: 800 egység, amelyből az ingatlan számviteli törvény szerinti értékcsökkenése: 200 egység (– 800 egység csökkentés tétel, valamint + 200 egység növelés tétel a számviteli törvény szerinti értékcsökkenés miatt), az ingatlan Tao. tv. szerinti értékcsökkenési leírása: 300 egység (– 300 egység csökkentés tétel), akkor a korrekciós tételek egyenlege: + 100 egység, amely – összességében – növeli a vállalkozási tevékenység adózás előtti eredményét.

Így kell eljárni akkor is, ha a civil szervezet az adott évben nem végez vállalkozási tevékenységet; az előírt korrekciós tételek – a nullának tekintett adózás előtti eredményből kiindulva – ez esetben is alkalmazandóak; a példa szerinti alapítvány ingatlan-hasznosítás miatti adóalapja: + 100 egység.

A korrekciós előírások alkalmazásának következtében tehát az ingatlan-hasznosítás eredménye (a bérleti díjbevételek és a költségek különbözete), valamint az értékcsökkenés miatti növelés és csökkentés tételek megjelennek a vállalkozási tevékenység adóalapjának részeként, illetve adóalapjaként. Ugyanez a helyzet az ingatlan megszerzésére, átruházására tekintettel elszámolt alapcél szerinti (közhasznú) bevételek, költségek esetén.

Az ingatlannal rendelkező civil szervezet fent leírtak figyelembevételével meghatározott adóalapja után akkor fizet társasági adót, ha az új szabályok szerint számítandó kedvezményezett mértéket [\[Tao. tv. 9. § \(7\) bekezdés\]](#), illetve adómentes értékhatárt [\[Tao. tv. 20. § \(1\) bekezdés a\) pont\]](#) túllépi.

[NAV Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 5167755374/2016.]