



NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL
Központi Hivatala
Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály

Iktatószám: 3 70800 1971

Ügyiratszám: 3708480280/2012.
Ügyintéző: Ácsné Molnár Judit
Telefonszám: 428-5315
Tárgy: Kötvénykibocsátás könyvelése

Vadász Iván
ügyvezető

AD-KÖ Adószakértő Iroda Kft.

B u d a p e s t,
Szervita tér 4. II. em. 1.
1 0 5 2

Tisztelt Vadász Úr!

A Nemzetgazdasági Minisztérium Számviteli Főosztályához címzett – hivatalunkhoz továbbított – tárgybani megkeresésére a következők szerint tájékoztatom.

Tekintve, hogy a levelében említett Társaság – amely jogi személy tulajdonosa [Tulajdonos] ingatlan vagyonának kezelésével, bérbeadásával és vagyontárgyainak értékesítésével foglalkozik –, valamint a Tulajdonosa, mint megbízója között létrejött szerződés részletes feltételeiről nincs információnk, továbbá a Tulajdonos (amely a Társaság közvetett, 100%-os tulajdonosa, tehát feltételezzük van egy közvetlen tulajdonos is) kilétéről sincs információnk – így nem ismert, hogy az valamely államháztartási szereplő (például önkormányzat), gazdasági társaság vagy más gazdálkodó szervezet, amely esetében a vagyonkezelés törvény, illetve egyéb jogszabály által szabályozott –, ezért álláspontunkat is csak általánosságban, a vonatkozó jogszabályi előírások alapján fogalmazzuk meg.

A levelében leírtak szerint – ha, az abban foglaltakat helyesen értelmezzük – a Társaság a megbízója javára ingatlanokat kíván megvásárolni, amelyeket később, mint e vagyon megbízott kezelője értékesítene, illetve bérbe adna harmadik felek felé.

Az ingatlan-beszerzéshez szükséges pénzügyi forrást a Társaság saját nevében történő kötvénykibocsátás útján biztosítja, amely feltételezzük, hogy devizakötvény, mivel árfolyamkülönbözetet von maga után. A kötvénykibocsátásnál felhasználási célként a megbízó javára történő ingatlanok megszerzése került megjelölésre, amelyek a megbízó tulajdonát képezték volna. A megvalósítás során azonban a kezelés céljára beszerzett ingatlanok egy része (vagy egésze, ez a leírtakból pontosan nem derül ki), a Társaság nevében, annak számlájára és tulajdonába került beszerzésre. A megbízó a Társaságnak a kötvénykibocsátásból eredő tartozások (tőke- és kamattartozás, árfolyamkülönbözet) törlesztésének ellentételezése címén külön pénzügyi forrást egy összegben nem juttat, hanem a Társaságra bízott vagyon kezeléséből eredő, elsődlegesen a Társaságnál felmerülő (általa

beszedett), de a megbízót megillető pénzügyi bevételek Társaságnál hagyott összegéből kívánja azt hosszú idő alatt számára biztosítani. Megjegyezzük, a leírtakból az sem derül ki, hogy a kezelt ingatlanvagyon kapcsán felmerülő kiadások (például fenntartási, karbantartási, üzemeltetési és az értékesítéssel összefüggő kiadások stb.), – amelyek feltételezzük, elsődlegesen a Társaságnál merülnek fel, de a megbízót terhelik –, hogyan kerülnek a felek között elszámolásra.

A Társaság a kötvénykibocsátásból megvalósított, kezelt ingatlan kapcsán a megbízóval való elszámolás céljára a 4773. Kötvény elszámolási számlát jelölte ki, amelynek Tartozik oldalán a megbízóval szembeni követeléseket tünteti fel, így: a megvalósított ingatlan beszerzése miatt felmerülő kiadások összegére, az emiatt kibocsátott kötvényhez kapcsolódó árfolyamveszteségre és a kötvény után fizetendő kamat megtérítésére vonatkozó követelését, míg a számla Követel oldalán a megbízóval szembeni tartozásokat tünteti fel, így: a kezelt ingatlan kapcsán befolyt, a megbízót megillető, az értékesítésből, a bérbeadásból, a kamatból befolyt bevételeket.

A fenti elszámolásból úgy tűnik:

- a) A Társaság a megbízó javára beszerzett, annak tulajdonába kerülő ingatlanokat nem veszi fel a könyveibe, azok a megbízónál kerülnek nyilvántartásba vételre, azonban a beszerzéssel összefüggő kiadásokat közvetlenül a 4773. Kötvény elszámolási számla Tartozik oldalán írja elő követelésként a pénzeszközök csökkenésével szemben. A kötvénytartozás után fizetendő kamatot pedig nem könyveli a kamatráfordítások között, hanem szintén a 4773. Kötvény elszámolási számla Tartozik oldalán írja elő követelésként egy, a kamatfizetési kötelezettséget mutató kötelezettség számlával, vagy a pénzeszközök csökkenésével szemben (ha azt a felszámításkor ki is fizette). Hasonlóan jár el a kötvénytartozás átértékeléséhez kapcsolódó árfolyamveszteség tekintetében; növeli vele a kötvénytartozást és előírja a megbízóval szembeni megtérítési igényként a 4773. Kötvény elszámolási számla Tartozik oldalán.
- b) A Társaság a kezelés céljára, de saját nevében, saját javára és saját számlájára beszerzett, a tulajdonába került ingatlanokat felveszi könyveibe a tárgyi eszközök közé a beszerzés általános szabályai szerint (a pénzeszközökkel vagy a beruházási szállítókkal szemben). Ezzel egyidejűleg a beszerzéssel összefüggő kiadásokat a 4773. Kötvény elszámolási számla Tartozik oldalán is előírja követelésként a 431. Megbízóval szembeni hosszú lejáratú kölcsöntartozás számlával szemben. Ez utóbbi könyvelési tétel önmagában nem változtatja meg a mérleget, hiszen a kötelezettségeken belül ugyanazon tétel egy számla Tartozik oldalán és egy másik számla Követel oldalán is elszámolásra kerül. Ugyanakkor a megbízó ezen ingatlanok finanszírozásához való hozzájárulás céljából is lemond az őt megillető, de a kezelés során a Társaság által beszedett bevételek egy részéről. Feltételezzük ezen bevételek kizárólag a megbízó tulajdonát képező ingatlanok kezeléséből eredő bevételek (mivel a Társaság tulajdonát képező ingatlanok kapcsán befolyt bevételek a Társaságot illetik meg). A szóban forgó bevételek szintén a 4773. Kötvény elszámolási számla Követel oldalán kerülnek elszámolásra, mint a megbízóval szembeni kötelezettségek. Amikor ezek a bevételek elérik a 4773. Kötvény elszámolási számla Tartozik oldalán a Társaság tulajdonába került ingatlanok beszerzése miatt felmerülő kiadások összegében a megbízóval szembeni követelésként elszámolt összeget, akkortól gyakorlatilag a megbízó ily módon kiegyenlítette a beszerzéssel összefüggő kiadásokat, és a Társaság könyveiben kimutatott ingatlan forrása a 431. Megbízóval szembeni hosszú lejáratú kölcsöntartozás lesz. Ez az állapot ahhoz hasonlít

leginkább, amikor egy állami vagy önkormányzati tulajdonú ingatlant adnak törvény alapján vagyongazdálkodásba és azt a vagyongazdálkodó felveszi a könyveibe a tárgyi eszközök közé a tulajdonossal szembeni kötelezettségekkel szemben a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény [Szt.] 23. § (2) bekezdése, valamint a 42. § (5) bekezdése alapján.

Az a) pontban vázolt, kezelt ingatlanok beszerzésével és finanszírozásával kapcsolatos elszámolások feltételezik, hogy nem önkormányzati vagy állami tulajdonú vagyont képező, kezelés céljára beszerzett ingatlanokról van szó, továbbá a beszerzés során a Társaság nem mint bizományos jár el és nem saját nevében szerzi be az ingatlant, csupán a beszerzés lebonyolítójaként, közvetítőjeként jár el a megbízó és az eladó, illetve kivitelező között, még akkor is, ha azt a saját maga által felvett kölcsönforrásból finanszírozza meg átmenetileg. A számlát az ingatlan eladója, kivitelezője a megbízó nevére állítja ki.

Ellenkező esetben, ha a Társaság, mint bizományos a megbízó javára, de saját nevében szerezne be az ingatlant, és az eladó a számlát a Társaság nevére állítaná ki, akkor az ingatlant először fel kellene venni a Társaság könyveibe (a saját számlára történő beszerzés általános előírásai szerint), majd továbbértékesítésként kellene azt elszámolni a megbízó felé. Ezt követően, a vagyongazdálkodásba vett ingatlan akkor vehető fel a könyvekbe a hosszú lejáratú kötelezettségekkel szemben, ha a vagyongazdálkodás önkormányzati vagy állami tulajdonú ingatlanra vonatkozik és törvényen vagy annak felhatalmazásán alapul; ellenkező esetben az marad a megbízó könyveiben.

A b) pontban vázolt ingatlanokkal kapcsolatos elszámolás végső eredménye egy saját számlára beszerzett és nyilvántartott ingatlan, továbbá egy, a megbízót megillető, de a Társaság által beszédett és visszatartott bevétel miatti hosszú lejáratú tartozás keletkezése. Ez esetben nem tisztázott, hogy a kötvénykibocsátás ezen ingatlanok finanszírozására fordított összegekhez kapcsolódó kamatfizetés és árfolyamveszteség szintén megtérítésre kerül-e a megbízó által vagy sem. A b) pont szerinti vagyongazdálkodás leginkább az állami vagy önkormányzati tulajdonú képező ingatlan törvényi rendelkezés, illetve annak felhatalmazása alapján történő vagyongazdálkodásra jellemző.

Általános véleményként a következők rögzíthetők:

- Az Szt-ben előírt „világosság elve”, „bruttó elszámolás elve” és „egyedi értékelés elve” [15. § (4) és (9) bekezdés, 16. § (1) bekezdés] alapján, a megbízóval szemben, a vagyongazdálkodásból eredő követeléseket és kötelezettségeket célszerű külön követelés számlán és kötelezettség számlán kimutatni, amelyek a beszámítás lehetősége miatt egymáshoz vannak rendelve. Nem célszerű azokat egy kötelezettség számla (jelen esetben a 4773. Kötvény elszámolási számla) Tartozik és Követel oldalán nyilvántartani, mert az az áttekinthetőséget zavarja. A beszámítást meghatározott gyakorisággal vagy év végén elvégezve lehet a követelést és a kötelezettséget összevetni, valamint az egyenleget a mérleg eszközei vagy kötelezettségei közé beállítani.
- Szintén javasolható elkülöníteni a megbízóval szembeni azon követeléseket és kötelezettségeket, amelyek a megbízó tulajdonát képező ingatlanokkal, valamint amelyek a Társaság tulajdonát képező ingatlanokkal kapcsolatosak. Akkor is célszerű így eljárni, ha ugyanazon kötvénykibocsátás finanszírozza mindkét beszerzést.
- A kötvénytartozás annak a félnek a könyveiben jelenik meg, amely azt saját nevében kibocsátotta, még akkor is, ha annak fedezeteként egy másik féltől eredő bevételi forrás van megjelölve. (A megbízásból történő kötvénykibocsátás jogszabály által nem definiált.)

- A deviza-kötvénytartozás kapcsán felmerülő deviza-árfolyamveszteséget a kötvénykibocsátónál a kötvénykötelezettség számlán és a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között kell elszámolni (az összevont árfolyamkülönbség részeként, ha az ártértékelésből adódik). [Szt. 85. § (3) bekezdés f) és g) pont.]
- A kötvényhez kapcsolódóan fizetett, fizetendő kamatot szintén a kibocsátónál (jelen esetben a Társaságnál) kell elszámolni a pénzügyi műveletek ráfordításain belül, kamatráfordításként [Szt. 85. § (2) bekezdés a) pont].
- A kamatráfordítás, illetve az árfolyamveszteség megbízó általi megtérítését a felek közötti megállapodás alapján el lehet elszámolni a Társaságnál az egyéb bevételek között, mint költségek (ráfordítások) ellentételezésére belföldi gazdálkodótól – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott támogatást, juttatást, de csak akkor, ha az pénzügyileg rendeződött [Szt. 77. § (1) bekezdés d) pont]. Az árfolyamveszteségre és a kamatráfordítás megtérítésére vonatkozó igényt megbízóval szembeni követelésként előírni az egyéb bevételekkel szemben, mint költség, illetve ráfordítás ellentételezésére – visszafizetési kötelezettség nélkül – kapott támogatást, juttatást legfeljebb akkor lehetne, ha a vagyonkezelésre vonatkozó törvény, vagy annak felhatalmazása alapján egyéb jogszabály így rendelkezik [Szt. 77. § (3) bekezdés b) pont]. Nem lehet tehát a kamatfizetést és az árfolyamveszteség elszámolást közvetlenül a megbízóval szembeni követelésként elszámolni (jelen esetben a 4773. Kötvény elszámolási számla Tartozik oldalán) a pénzeszközökkel, illetve a kötelezettségekkel szemben.

Végül megjegyezzük, hogy az adóhatóságnak az adózás rendjéről szóló 2003. évi CXII. törvény 1. § (5) bekezdésében előírt tájékoztatási kötelezettsége nem terjed ki az egyes ügyletek könyvelésére vonatkozóan.

Az Alkotmánybíróság 60/1992. (XI.17.) AB határozatában rögzítettekkel összhangban tájékoztatjuk arról, hogy ez az állásfoglalás egy szakmai vélemény, kötelező erővel nem bír, erre bíróság vagy más hatóság előtt megalapozottan hivatkozni nem lehet.

Budapest, 2012. július „05”

Tisztelettel:


dr. Horváth Ilona
főosztályvezető

Erről értesülnek:

1. a címzett
2. a központi irattár