



NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

Jövedelemadók és Járulékok Főosztály

Ikt. sz.:NGM/27760/4/2017.

Vadász Iván részére
ügyvezető, adószakértő

Vadász Audit Adótanácsadó Kft.

adko@adko.hu

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Feltételes építményadó-mentességgel kapcsolatos levelére az alábbi elvi, általános tájékoztatást adom.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) 3. § [2017. évtől hatályos] (3) bekezdés második mondata szerint az építményadóban a (2) bekezdés szerinti mentesség azon épület, épületrész után jár, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként – a vasúti pályahálózatot üzemeltető közszolgáltató szervezet esetén tulajdonosként, vagyoni értékű jog jogosítottjaként – bejegyzett adóalany kizárólag a létesítő okiratában meghatározott alaptevékenysége, főtevékenysége kifejtésére használ. A kedvezményezett adóalanyi körbe tartozik – többek között – az egyesület, alapítvány is.

Az idézett normaszöveg értelmében például az egyesület az adóévi építményadó megfizetése alól akkor mentesül, ha

- az ingatlan-nyilvántartásban a naptári év január 1. napján tulajdonosként ő szerepel, és más személy javára nincs vagyoni értékű jog bejegyezve (az adóévi adó alanya tehát az egyesület), és
- az adótárgyat kizárólag az alapszabályában meghatározott alap(fő)tevékenysége, kifejtésére használja (az alaptevékenységet maga gyakorolja). Abban az esetben, ha az egyesület az ingatlanépület üzemeltetését más jogalany számára – ingyenesen/ellenérték fejében – átadja, azaz, nem ő fejtí ki (gyakorolja) az alapszabálya szerinti főtevékenységet, akkor a mentesség teljesüléséhez a törvényi feltétel hiányzik. Nem jelenti ugyanakkor az ingatlan átadását az, ha az alapszabályban meghatározott cél szerinti feladatokat (azok egészét vagy részét) az egyesület nem saját munkavállalói, önkéntesei segítségével, hanem más szervezet bevonásával végzi.

A létesítő okiratban meghatározott alap(fő)tevékenység kifejtésére kizárólag az az adótárgy szolgál – a szavak köznapi jelentése értelmében –, amelyet a jogalany a létesítő okiratában felsorolt tevékenységei közül – nonprofit státuszával összefüggésben – kifejezetten az alaprendeltetésének megvalósításához használ. Azaz, értelemszerűen nem tartozik (nem tartozhat) az egyesület alaptevékenysége körébe valamennyi, a létesítő okiratban felsorolt vagy a cél elérése érdekében megfogalmazott (ún. kiegészítő, egyéb) tevékenység. Mindez azt is jelenti, hogy például az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvényben az alapcél szerinti tevékenységek körébe sorolt ingatlan-bérbeadás vagy az egyesület 3. személyek

részére (akár piaci alapon, akár kedvezményesen) nyújtott (jogi, pénzügyi/adótanácsadás) szolgáltatás kifejtésének helyéül használt épület(rész) tekintetében a feltétel nem teljesül. Ugyancsak nem teljesül a feltétel akkor, ha az egyesület az adótárgyat az adóév során alap-, illetőleg egyéb (kiegészítő) tevékenységére is használja.

Utalok még arra, hogy az adóalany esetében az adóévi építményadó alóli mentesüléshez a hivatkozott speciális feltételek mellett az általános feltételnek – megelőző évben folytatott bármely tevékenységéből (pl. ingatlan-bérbeadásból) származó jövedelme után nem volt társasági adófizetési kötelezettsége – is fenn kell állnia [Htv. 3. § (3) bekezdés első mondat].

Mindezekre figyelemmel levelében megfogalmazott kérdéseire – azok sorrendjében – az alábbi válaszokat adom.

1) A szakszervezet (mint az egyesület egyik fajtája) és építményadótárgya kapcsán a speciális törvényi feltételek – „kizárólag a létesítő okiratában meghatározott alap(fő)tevékenysége kifejtésére használ” szövegfordulat értelmezését – kérdését a konkrét tényálláson esetében szükséges vizsgálni. A szakszervezet alapszabályában – a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény alapján – rögzített célok teljesítése és a kapcsolódó tevékenységi körök gyakorlása önmagában nem jelenti – Htv. vagy más jogszabályi kifejezett értelmező rendelkezés hiányában sem – azt, hogy a szakszervezet alap(fő)tevékenysége egyértelműen nem lenne beazonosítható.

2/a) Ha a szakszervezet az adótárgyat kizárólag az alapszabályában rögzített, a tagjai és családtagjai üdültetését szolgáló alaptevékenysége gyakorlásaként használja, akkor a speciális törvényi feltétel teljesül. Ugyanakkor, ha az adótárgyban nyújtott, alapszabály szerinti „üdülési szolgáltatást” – a szakszervezeti tagokon és családtagjaikon kívül – akár részlegesen vagy az adóévnek csak meghatározott időszakában harmadik személyek is igénybe veszik, akkor a mentesség érvényesítéséhez szükséges törvényi feltétel nem teljesül.

2/b) Az építményadóban a tárgyi adókötelezettség független az építmény rendeltetésétől, hasznosításától, vagy éppen használaton kívüliségétől (pl. a leromlott állagú vagy üzleti megfontolások miatt üresen álló építmény is adóköteles). Ezen esetekben a tárgyi adókötelezettség fennállása mellett az adóalanyt csak akkor nem terheli adófizetés, ha az önkormányzat adórendeletében az adott adótárgy után – m^2 szerinti adóztatás esetén – 0 Ft/ m^2 adómértéket állapított meg vagy az épület műszaki állapota miatt a hasznos alapterület nem értelmezhető (nincs földem és tetőszerkezet). Ebből következően, ha a szakszervezet az épületet nem használja az alapszabályában rögzített alaptevékenysége kifejtésére, azaz, az bármilyen okból üresen áll, akkor a törvényi feltétel nem teljesül.

3) A törvényi általános és speciális feltételeknek az irányadó adótenyállási elemek (adóalanyiség, adókötelezettség-változás) „éves” szabályából következően adóévenként kell teljesülnie az adómentességhez. Ebből következően a törvényi feltételek létét, hiányát évente kell értékelni és megállapítani.

Budapest, 2017. október „21”



Üdvözlettel:

Szatmári László
főosztályvezető