



Building a better
working world



Ingtalanüzemeltetés és bérbeadás - a közvetített szolgáltatások kockázatai

*Közvetíthető-e egyáltalán a közös
használatú helyiségekre jutó rezsi?*

Adóperes hírlevél
2018. november 7.

Az ingatlanüzemeltetéssel és bérbeadással foglalkozó cégek közvetített szolgáltatásai továbbra is az önkormányzatok célkeresztjében vannak. Míg az önkormányzatok szerint az arányosítással megbontott szolgáltatások nem közvetíthetőek, ennek bíróságok általi megítélése már koránt sem egyértelmű.

Az önkormányzatok egyre több adóellenőrzést folytatnak le. Az ellenőrzéseken belül a helyi iparűzési adó alapjának megállapítása az általánosan is több vitát váltott ki az utóbbi években.

Hírlevelünkben az egyik ilyen fókuszterületre, a közvetített szolgáltatásként történő elszámolásra hívjuk fel a figyelmet.

Mi van akkor, ha a közvetített szolgáltatások bérlőnkénti megosztása csak arányosítással lehetséges?

Az ingatlanüzemeltetéssel és bérbeadással foglalkozó társaságok az üzemeltetés költségeit (takarítás, portaszolgálat, őrzés-védelem, fűtés, ingatlankezelés, stb.) általában közvetített szolgáltatásként számolják el. Az üzemeltetés díját a bérlők között jellemzően a bérelt területek nagysága alapján osztják meg.

Az önkormányzatok szerint az üzemeltetési szolgáltatások kizárólag akkor számolhatók el közvetített szolgáltatásként, ha biztosított a költségek bérlők közötti tételes elkülönítése.

Az önkormányzatok üzemeltetési költségekkel kapcsolatos ellenőrzési gyakorlatát a Kúria egy korábbi döntése nagyban befolyásolta.

A Kúria rögzítette, hogy az igénybe vett szolgáltatás közvetítése esetén az egész (igénybe vett szolgáltatások) és a rész (közvetített szolgáltatás) kapcsolatának kívülről által is megállapíthatónak kell lennie. Az arányosítás pedig ezt a Kúria szerint nem biztosítja.

Az ítélet megjelenését követően az önkormányzati adóhatóságok közvetített szolgáltatásokkal kapcsolatos ellenőrzéseinek száma jelentősen nőtt. Nagyon gyakoriak azok a megállapítások, amikor kizárólag a különböző vetítési alapok (pl. léghőmérő) vitatásával az adóhatóság formális indokokra hivatkozva tagadja meg a szolgáltatások közvetített jellegének elismerését.

Ez a megközelítés néha olyan lehetetlen helyzetekhez vezetett, hogy az adóhatóságok azon bejövő szolgáltatások levonhatóságát is megtagadták, amikor a cég ténylegesen nem végzett más tevékenységet, mint azt, hogy a szolgáltatásokat a bérlők számára szétosztotta - vagyis a közvetítés tartalmi szempontból nyilvánvalóan megvalósult.

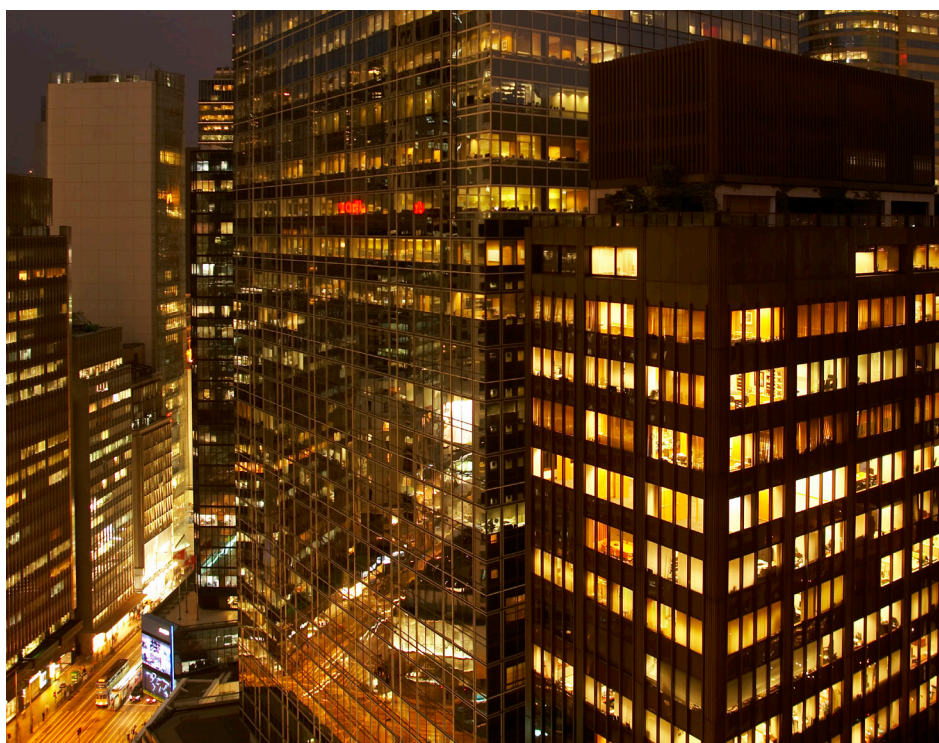
A Kúria közelmúltban meghozott döntése ennek a megállapítás-hullámnak vethet véget.

A Kúria szerint az iparüzési adó ellenőrzésekre csak a helyi adó törvény szabályai alkalmazhatóak. Azok a számviteli rendelkezések és a rájuk épülő számviteli kérdések is irrelevánsak, melyek kizárják az üzemeltetési költségek arányosítással való megbontását.

A Kúria ezzel pedig azt is kimondta, hogy az adóalap-csökkentés nem tagadható meg azon az alapon, hogy a közvetített szolgáltatás mértéke csak arányosítással állapítható meg.

A közvetített szolgáltatások arányosítással történt megbontása miatt tett adókülönbözlet megállapítások tehát sikerrel vitathatók. Az eredményes jogérvényesítés alapja az önkormányzati adóhatóság jogsértésének pontos megjelölése és az ezt alátámasztó bírósági gyakorlat bemutatása. Ehhez pedig kulcsfontosságú az alakuló bírósági gyakorlat átfogó ismerete.

Emiatt javasoljuk, hogy konzultáljon a helyi iparüzési adó ellenőrzések terén tapasztalattal rendelkező, adóperekre specializálódott jogászokkal. Munkatársaink örömmel állnak rendelkezésére akár előzetes konzultáció, akár a teljes jogérvényesítési folyamat során.



EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Az EY-ről

Az EY egyike a világ vezető könyvvizsgáló, adó-, tranzakciós és üzleti tanácsadást nyújtó vállalatának. Tapasztalatunk és az általunk nyújtott minőségi szolgáltatások segítséget nyújtanak a bizalom megerősítésében a tőkepiacokon és a gazdaságban világszerte. Olyan kivételes vezetők kerülnek ki munkatársaink közül, akik közösen azért dolgoznak, hogy megfeleljenek az ügyfeleinkkel szembeni vállalásainknak. Ennek érdekében kiemelkedő szerepet játszunk egy jobban működő világ felépítésében munkatársaink, ügyfeleink és a minket körülvevő közösségek számára.

Az EY név a globális szervezetre, illetve az Ernst & Young Global Limited egy vagy több tagjára utal, amelynek mindegyike önálló jogi személy. Az angliai székhelyű Ernst & Young Global Limited (company limited by guarantee) nem foglalkozik ügyfelek részére történő szolgáltatásnyújtással. További információkért kérjük, látogasson el honlapunkra a www.ey.com címen.

Kapcsolat:

dr. Sefer Iván

Tel: +36 30 231 9332

E-mail: ivan.sefer@hu.ey.com

dr. Vaszari Péter

Tel: +36 30 280 5979

E-mail: peter.vaszari@hu.ey.com

dr. Vámosi-Nagy Szabolcs

Tel: +36 30 971 5840

E-mail: szabolcs.vamosi-nagy@hu.ey.com

dr. Bajusz Dániel

Tel: +36 30 596 1839

E-mail: daniel.bajusz@hu.ey.com

dr. Séra Gergely

Tel: +36 30 559 1429

E-mail: gergely.sera@hu.ey.com

Heinczinger Róbert

Tel: +36 30 919 3814

E-mail: robert.heinczinger@hu.ey.com

Vámosi-Nagy Ernst & Young Ügyvédi Iroda

Member of EY Law Global

1132 Budapest

Váci út 20.

© 2018 Vámosi-Nagy Ernst&Young Ügyvédi

Iroda

Minden jog fenntartva.

A jelen anyag célja csak általános tájékoztatás, és nem minősül hivatalos könyvvizsgálói, adó-, jogi vagy üzleti tanácsadásnak. Kérjük, keresse fel tanácsadóját, ha specifikus információra van szüksége.

ey.com/hu

www.eylaw.hu