

Újabb jogbizonytalanság  
a helyi iparüzési  
adóalapról történő  
levonhatósággal,  
valamint az ingatlan-  
nyilvántartás tartalmával  
kapcsolatban

## Hír-ADÓ



Jelen hírlevelünk célja ügyfeleink tájékoztatása az újonnan felmerülő problémákról a helyi iparüzési adóalapról történő levonhatósággal, valamint a törlési kereset megindításának határidejével kapcsolatban.

# Újabb jogbizonytalanság a helyi iparűzési adóalapból történő levonhatósággal, valamint az ingatlan-nyilvántartás tartalmával kapcsolatban



## Lakásfejlesztők és generálkivitelezők - újabb problémák a helyi iparűzési adóalapból történő levonhatósággal kapcsolatban

Mint ismeretes, a Legfelsőbb Bíróság tavaly ősszel született elutasító ítéletei nyomán véglegesen eldőlt, hogy a 2008. végéig hatályos helyi iparűzési adószabályok alapján sem eladott áruk beszerzési értékeként (elábéként), sem közvetített szolgáltatásként nem lehet levonni a helyi iparűzési adóalapból a fejlesztett lakások bekerülési értékét, és az irányadó adóhatósági gyakorlat alapján az anyagköltségként történő levonásra is csak nagyon szűk körben, szigorú formai feltételek teljesítése esetén kerülhet sor.

2009-től bekerült a helyi adó törvénybe egy olyan rendelkezés, amely látszólag megoldotta a lakásfejlesztők problémáját, mivel kifejezetten kimondta, hogy alvállalkozói teljesítésként levonható annak a szolgáltatásnak az ellenértéke is, amelyet az adóalany az általa értékesített új (a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését megelőzően vagy azt követően első ízben értékesített) lakás előállításához a Ptk. szerinti, írásban megkötött vállalkozási szerződés alapján vesz igénybe.

A megoldás azonban csak látszólagos volt. A Pénzügyminisztérium ugyanis egy általa nemrég kiadott állásfoglalásban kimondta, hogy a fenti feltételeknek megfelelő ráfordítások (generálkivitelezői, fővállalkozói szolgáltatások) abban az adóévben vonhatóak le, amely adóévben (üzleti évben) felmerültek. Ha tehát az adóévben a fejlesztő társaságnak árbevétele nem keletkezett, akkor az abban az évben felmerülő alvállalkozói teljesítések a levonás szempontjából „elvesznek”, mivel veszteségelhatárolásra a helyi iparűzési adó tekintetében nincs lehetőség.

Ez az értelmezés rendkívül hátrányosan érinti egyrészt a lakásfejlesztő projektársaságokat, hiszen ezekben a társaságokban a fejlesztési projekt első éveiben árbevétel egyáltalán nem keletkezik. Ha tehát a használatbavételi engedélyt a projektársaság az utolsó fejlesztési év végéig megkapja az építésügyi hatóságtól, akkor jó esetben a fejlesztés költségeinek töredéke lesz csak levonható a 2009-től hatályos új szabály

alapján is. Ha pedig a projektársaság esetében a használatbavételi engedély kiadása áthúzódik a következő évre, akkor alvállalkozói teljesítéseiből semmit sem tud levonni.

Az értelmezés rendkívül hátrányosan érinti másrészt azokat a generálkivitelezőket is, akik úgy szerződtek, hogy az építési projekt első éveiben nem keletkezik árbevételük. Ha ugyanis a fenti értelmezés – azaz a felmerülés évében való levonhatóság - analógia alapján az alvállalkozói teljesítésekre az ő esetükben is alkalmazható, akkor az azon adóévben felmerülő ráfordítások, amelyekben a társaságnak árbevétele nem keletkezett, szintén elvesznek. Ennek kiküszöbölése érdekében a generálkivitelezést folytató társaságoknak ügyelniük kell a megfelelő szerződéses konstrukció kialakítására, amely alapján a társaságnak minden évben keletkezzen annyi árbevétele, amely az adott évben felmerülő alvállalkozói teljesítések levonására elegendő adóalapot biztosít.

### **A helyi iparüzési adó levonhatósági problémák kezelése**

Mint a fentiekből is látható, az építési-fejlesztési költségek helyi iparüzési adóból történő levonásánál minden területen – lakásfejlesztések és generálkivitelezések alvállalkozói teljesítései, anyagköltség, bérbeadásnál közvetített szolgáltatások – számos, sokszor a törvény szövege alapján egyáltalán nem szembetűnő buktató merül fel, amelyek veszélyeztetik a költségek levonásként történő érvényesítését.

Ezek a buktatók sok esetben formai követelmények teljesítésével elkerülhetők, míg más esetekben a jogosulatlan levonásokat időben felismerve és korrigálva magas bírság- és pótlékkövetkezmények kerülhetnek el (e körben jellemző adat, hogy a 2009 előtti szabályok alapján folyó bírósági ügyekben az adóhatósági megállapítások tipikus nagyságrendje projektenként 100-200 millió forint között volt, amelynek átlagosan felét tette ki az adóbírság és a késedelmi pótlék). Kétséges esetekben pedig az adóhatóságtól előzetes állásfoglalás kérhető, kiküszöbölve ezzel a meglepetésszerű adóhatósági megállapítások kockázatát egy utólagos adóellenőrzés során.

Ügyfeleinknek tehát azt javasoljuk, hogy építési és bérbeadási projektjeiket „világíttassák át” annak érdekében, hogy a levonhatóságot veszélyeztető tényezők még idejekorán, egy gyors és hatékony célvizsgálat során kiderülhessenek, és a vizsgálat eredménye és a becsült kockázat alapján még az adóhatóság ellenőrzését megelőzően megtehessék a szükséges lépéseket.

### **A törlési kereset megindítására nyitva álló határidő az ingatlan-nyilvántartás tekintetében**

Az Alkotmánybíróság 51/2009. sz. határozatával megsemmisítette az Ingatlan-nyilvántartási törvény („Törvény”) azon rendelkezését, ami 60 napban maximalizálta a törlési kereset megindítására nyitvaálló határidőt. A döntés azonban számos „mellékhatást” okozott a gyakorlatban, és alapvetően rengette meg az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének intézményét.

Törlési keresetet a Törvény értelmében az indíthat, akinek jogát az ingatlan-nyilvántartás újabb bejegyzése sérti, és szeretné elérni, hogy az eredeti állapot visszaálljon, például mert őt csalárd módon fosztották meg az ingatlan tulajdonjogától. Ebben az esetben a törlési kereset indításával kérheti, hogy a bejegyzett tulajdonos tulajdonjogát töröljék, és az ő tulajdonjogát jegyezzék vissza az ingatlan-nyilvántartásba. Amennyiben pedig az ingatlan tulajdonosa már többször módosult az ő tulajdonának elvesztését követően, a keresetet a láncolat összes tagja ellen megindíthatja.

A Törvény immár hatályos szövegezése szerint *„azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani.”* Az Alkotmánybíróság döntését többek között azzal indokolta, hogy a 60 nap - amelyet az érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől kell számítani – nem feltétlenül méltányos a sérelmet szenvedő féllel szemben. Előfordulhat ugyanis, hogy az érintett a 60 napon túl tudja csak megindítani a törlési keresetet, például mert korábban fenyegetés alatt állt. Az alkotmánybírák szerint pedig ezzel *„... a törvényhozó nem mérlegeli kellő súllyal a sérelmet szenvedő fél pozícióját harmadik személlyel, az ingatlan-nyilvántartásnak a jogbiztonságból fakadó közhitelességével szemben.”*

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy egy további, az ingatlan-nyilvántartásban jóhiszeműen bízó vevő csak akkor lehet biztos tulajdonszerzésében, ha az eladó tulajdonjogát már több, mint három éve jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az alkotmánybírósági döntés nyomán egy ingatlan vevőjének a tulajdoni lap vizsgálatán túl minden három éven belüli tulajdonosszerzést is meg kell vizsgálnia az érintett ingatlan irataiba történő betekintés útján. Az alapos és hatékony iratáttekintés ügyvédi közreműködést kíván meg, többletköltséget teremtve ezzel a vevőnek. Problémát okozhat továbbá, hogy a vizsgálat csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos hozzájárulásával történhet, aki azonban - akár jól felfogott üzleti érdekeire hivatkozva is - visszautasíthatja az iratokba történő betekintéshez a hozzájárulását. Felmerül a kérdés, hogy a hozzájárulás hiányát a vevő ebben az esetben gyanakvással kell, hogy fogadja? Ha betekintés hiányában is megköti az ingatlant átruházó szerződést, már nem számít jóhiszeműnek, vagyis időbeli határ nélkül megindítható ellene a törlési kereset? Milyen felelősség terheli azt, aki betekint ugyan az iratokba, de nem ismeri fel a korábbi ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségét (például egy aláírás hamis volt)? A határozat számos hasonló kérdést vet fel, amire a jogszabály egyértelmű rendelkezése hiányában várhatóan a bíróságok egyedi döntései fognak választ adni. Ugyanakkor a fenti probléma az eladón és vevőn kívül a gazdasági élet szereplőinek tágabb körét is érinti, így például az ingatlan tranzakciókat finanszírozó bankokat is, akik adott esetben az általuk nyújtott kölcsön biztosítékát, azaz az ingatlanon alapított jelzálogjogukat/vételi jogukat, is elveszíthetik, hiszen a törlési per eredménye ezen bejegyzett jogokra is kihat. Ezt a kockázatot a bankok értelemszerűen nem vállalják, amely a jelenleg amúgy sem bőséges finanszírozási források továbbcsökkenéséhez vezethet az ingatlanpiaci szereplők számára.

A fenti kérdések egyedi bírósági döntések általi tisztázásán túl, reménykedünk, hogy a jogalkotó hamarosan érzékeli majd ezt a súlyos jogbizonytalanságot, és 60 napnál hosszabb, de a 3 évnél jóval rövidebb időtartamban maximalizálja a perindítás lehetőségét. Ezzel visszaállna az eddig megszokott jogbiztonság az ingatlanpiacon.

# Kapcsolatok

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban bármilyen észrevétele, hozzáfűzni valója van, kérjük, vegye fel a kapcsolatot szakértőinkkel az alábbi elérhetőségeken:

## Dr. Szabó Rita Xénia

Senior Menedzser

Tel : +36-1-428-6973

Email : [rszabo@deloitteCE.com](mailto:rszabo@deloitteCE.com)

## Dr. Szarvas Júlia

Ügyvéd

Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda

Tel : +36-1-428-6465

Email : [jszarvas@deloitteCE.com](mailto:jszarvas@deloitteCE.com)

## Dr. Ember Csaba

Ügyvéd

Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda

Tel : +36-1-428-6442

Email : [cember@deloitteCE.com](mailto:cember@deloitteCE.com)

## Dr. Kövesdy Attila

Vezető Partner

Tel : +36-1-428-6728

Email : [akovesdy@deloitteCE.com](mailto:akovesdy@deloitteCE.com)

## Kőszegi Annamária

Partner

Tel : +36-1-428-6708

Email : [akoszegi@deloitteCE.com](mailto:akoszegi@deloitteCE.com)

## Veszprémi István

Partner

Tel : +36-1-428-6907

Email : [iveszpremi@deloitteCE.com](mailto:iveszpremi@deloitteCE.com)

A Hír-ADÓ ügyfeleinkhez elektronikus úton érkezik. Amennyiben Ön is szeretné megkapni kiadványunkat, kérjük, jelezze igényét Sági Mónikánál (tel.: +36-1-428-6812; e-mail: [msapi@deloittece.com](mailto:msapi@deloittece.com)).

A jelen dokumentum és a benne foglalt valamennyi információ a Deloitte Magyarország társaságaitól származik és célja, hogy bizonyos témakör(ök)ben általános információkkal szolgáljon, de nem tárgyalja az adott témakör(öke)t annak teljességében.

A jelen dokumentumban megadott információk nem minősülnek számviteli, adóügyi, jogi, befektetési, tanácsadási illetve egyéb szakmai szolgáltatásnak. Ezek az információk nem képezhetik ügyfeleink üzleti döntéseinek kizárólagos alapját. Ügyfeleinket arra kérjük, hogy pénzügyeiket vagy üzletvitelüket befolyásoló bármely döntésük meghozatala, vagy a döntés szerint történő lépés megtétele előtt kérjék képzett szakmai tanácsadóink véleményét.

A jelen dokumentum és a benne foglalt információk tájékoztató jellegűek és társaságaink aktuális helyzetét tükrözik, de nem szolgálnak a Deloitte Magyarország cégei által tett jognyilatkozatként és társaságaink nem vállalnak felelősséget sem a jelen dokumentummal sem a benne foglalt információkkal, illetőleg semminemű teljesítési vagy minőségi megfeleléssel kapcsolatban. A Deloitte Magyarország cégei nem felelnek a szolgáltatásaik piacképességére, vagy adott célra való alkalmassága, jogtisztasága, versenyképessége, biztonsága és pontossága vonatkozásában.

Ügyfelünk a jelen dokumentumot és a benne foglalt információkat a saját felelősségére használja, és teljes mértékben felelősséget vállal a jelen dokumentum és a benne foglalt információk használatából eredő következményekért, esetleges veszteségeikért. A Deloitte Magyarország cégei nem vonhatók felelősségre jelen dokumentum, vagy a benne foglalt információk felhasználásával kapcsolatosan felmerülő sem közvetlen sem közvetett károkért, egyéb veszteségeikért.

Ha a fenti rendelkezések bármelyike bármilyen okból nem érvényesíthető, a többi rendelkezés továbbra is hatályban marad és alkalmazandó.

A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési és pénzügyi tanácsadási, kockázatkezelési és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, az Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 140 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemmel és a helyi igényeknek megfelelő szaktudással felvértezve áll ügyfelei rendelkezésére világszerte. A Deloitte több mint 169.000 szakértője egytől egyig arra törekszik, hogy a kiválóság mércéjévé váljon.

A Deloitte szakembereit egy olyan, együttműködésen alapuló vállalati kultúra egyesíti, amely elősegíti a szakmai feddhetetlenséget, az értékteremtést, az egymás iránti elkötelezettséget és a kulturális sokszínűségből fakadó erő érvényesülését. Munkatársaink olyan környezetben dolgoznak, ahol biztosított számukra a folyamatos tanulás, a kihívást jelentő munkatapasztalatok megszerzése, és a szakmai előmenetel lehetősége. A Deloitte szakemberei célul tűzték ki, hogy erősítsék a vállalat társadalmi felelősségvállalását, elnyerjék a közvélemény bizalmát, és közreműködjenek a helyi közösségek fejlesztésében.

A Deloitte név a Deloitte Touche Tohmatsu svájci "Verein" és tagvállalatainak hálózatára utal, melyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy.

A Deloitte Touche Tohmatsu és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja: [www.deloitte.com/hu/magunkrol](http://www.deloitte.com/hu/magunkrol).