Tel:+36 1 235 3010, 235 3090
Fax:+36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország Compliance
Szolgáltatások Kft.
1103 Budapest, Kőér u. 2/A, C ép.
1476 Budapest, Pf.138.

Címzett	:	**Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**
Feladó	:	**Malina Gábor | BDO**
Telefonszám	:	**+36 70 458 7247**
Dátum	:	**2026. szeptember 15.15 szeptember 2026**
Tárgy	:	**Adózási összefoglaló ingatlan hasznosításával kapcsolatban -TERVEZET**

1 HÁTTÉR ÉS MEGÉRTÉSÜNK

A megértésünk szerint a Budapest XII. kerület, 7911/2 helyrajzi számon felvett, természetben a 1124 Budapest XII, kerület Csörsz utca 14. szám alatt fekvő, 72.881 m2 alapterületű *kivett / mélygarázs, étterem, sportcentrum, szolgáltatú egység* megnevezésű ingatlan (“**Ingatlan**”) tulajdonosa 1/1 arányban a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (“**Tulajdonos**”).

A Tulajdonos kizárólagos tagja (tulajdonosa) a Hegyvidéki Sportcsarnok és Sportközpont Kft-nek (“**Társaság**”).

A rendelkezésünkre bocsátott, a Tulajdonos és a Társaság között 2022. december 20. napján aláírt bérleti szerződés (“**Bérleti szerződés**”) alapján a Tulajdonos 2023. január 1. napjától 15 év határozott időtartamra bérbe adja, a Társaság pedig bérbe veszi az Ingatlanon található Hegyvidék Csörsz utcai Sportcentrumot – ideértve a felső -1 szinten kialakított három, összesen 192. m2 alapterületű helyiséget -, a mellette lévő három sportpályát, valamint a Jagelló úti földfelszíni gépkocsi parkolókat (“**Sportcentrum**”).

A Társaság a Bérleti szerződés alapján jogosult és köteles a Sportcentrumot hasznosítani és működtetni. A Társaság jogosult a Sportcentrum egyes részeit albérletbe adni.

A bérleti szerződésben foglaltak szerint a bérleti díj általános forgalmi adóval növelt összegben került meghatározásra.

A megértésünk, illetve a rendelkezésre álló nyilvános pénzügyi beszámolók tanúsága szerint a Társaság működtetése veszteséges, ezért a Tulajdonos mérlegeli annak a lehetőségét, hogy az Ingatlan jelenlegi hasznosítási struktúráján változtatást eszközöl, amely során az alábbi lehetőségek merültek fel:

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Tel:+36 1 235 3010, 235 3090
Fax:+36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország Compliance
Szolgáltatások Kft.
1103 Budapest, Kőér u. 2/A, C ép.
1476 Budapest, Pf.138.

- A Sportcentrum bérbeadása egy új bérlő részére és ezzel együtt a Társaság potenciális értékesítése;
- Az Sportentrum vagyonkezelésbe adása.

Az alábbiakban összefoglaljuk a fenti konstrukciók adózási szempontú következményeit és következtetéseit.

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Tel:+36 1 235 3010, 235 3090
Fax:+36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország Compliance
Szolgáltatások Kft.
1103 Budapest, Kőér u. 2/A, C ép.
1476 Budapest, Pf.138.

2 ADÓZÁSI KÖVETKEZMÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK

2.1. A Sportcentrum bérbeadása és a Társaság értékesítése

	ADÓKÖVETKEZMÉNYEK
LEÍRÁS	A Tulajdonos a Sportcentrumot bérbeadás útján hasznosítja, amely során egy bérleti szerződést köt egy potenciális bérlővel. A Tulajdonos ezzel egyidejűleg vagy ez után értékesíti a Társaságot.
SZÁMVITEL	**Bérbeadás** A helyi önkormányzatok az államháztartási számvitel szabályai szerint (4/2013. (I. 11.) Korm. rendelet az államháztartás számviteléről – **„Áhsz."** - és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény – **„Áht."**) kötelesek gazdálkodni és nem a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (**„Sztv."**) hatálya alá tartoznak. A bérbeadás legfontosabb számviteli következményei: ▪ A bérbeadott ingatlan a Tulajdonos vagyonmérlegében tárgyi eszközként (befektetett eszköz) szerepel a bekerülési értéken, és után értékcsökkenési leírást kell elszámolni. ▪ A bérleti díjbevétel a Tulajdonos egyéb működési bevételeként kerül elszámolásra az adott időszakban, a teljesítés elvének megfelelően. ▪ A felújítási, karbantartási kiadások elszámolása attól függ, hogy az adott ráfordítás az ingatlan értékét növeli-e (aktiválás, azaz bekerülési érték növelése és értékcsökkenésen keresztüli leírás) vagy csupán az állagot megőrzi (folyó kiadásként való elszámolás). ▪ Az ingatlan bérbeadásával összefüggő szerződéseket, bérleti díjakat és kapcsolódó dokumentumokat az önkormányzatnak az Áht. és az Áhsz. előírásai szerint kell nyilvántartania és közzétennie. **Értékesítés** A Tulajdonos számviteli nyilvántartásaiban a Társaságban fennálló üzletrész befektetett pénzügyi eszközként szerepel. Az értékesítés napján a részesedés könyv szerinti értékét kivezetik, és az eladási ár, valamint a könyv szerinti érték különbözetét — előjelétől függően — nettó módon kell a pénzügyi műveletek bevételei (árfolyamnyereség) vagy ráfordításai (árfolyamveszteség) között elszámolni. Amennyiben a Tulajdonos államháztartási számvitelt alkalmaz, a befektetett pénzügyi eszközök kivezetése a vonatkozó kormányrendeleti előírások szerint történik, és az eredmény a vagyonváltozás-kimutatásban jelenik meg.
TÁRSASÁGI ADÓ	**Bérbeadás** A helyi önkormányzatok nem alanyai a társasági adónak. A társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (**"Tao. tv."**) 2. §-a taxatívan sorolja fel a Tao alanyait, amelyek között a helyi önkormányzat nem szerepel. Az ingatlan bérbeadásából befolyó bérleti díjbevétel ezért Tao-mentesen jelenik meg a

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

	Tulajdonos pénzügyi elszámolásában. Ez alól csak az kínál eltérést, ha a Tulajdonos a bérbeadást nem közvetlenül, hanem egy általa alapított gazdasági társaság (pl.: Kft.) útján valósítja meg – ebben az esetben a gazdasági társaság már Tao-alany lesz, és a bérleti díj bevételei Tao-köteles körbe kerülnek. **Értékesítés** A Tulajdonos nem alanya a Tao tv-nek. Ennek megfelelően az eladó (Tulajdonos) szintjén Tao-kötelezettség a részesedés értékesítésén nem keletkezik.
HELYI IPARŰZÉSI ADÓ	**Bérbeadás** A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (“**Htv.**”) alapján adóköteles tevékenység a vállalkozó vállalkozási (iparűzési) tevékenysége (Htv. 35. §). A Htv. 52. § 26. pontja értelmében vállalkozónak az egyéni vállalkozó, a jogi személy és az egyéb szervezet minősül, ha gazdasági tevékenységet végez. A helyi önkormányzat saját tulajdonában álló ingatlan bérbeadása során nem minősül a Htv. szerinti „vállalkozónak" (a közjogi értelemben vett önkormányzati vagyongazdálkodás nem minősül Htv. szerinti vállalkozási tevékenységnek), ezért a bérbeadásból HIPA-kötelezettség nem keletkezik. Ez alól az jelent kivételt, ha az önkormányzat az ingatlangazdálkodást üzleti alapon, saját gazdasági társaságán keresztül végzi – ebben az esetben a társaság már HIPA-alany lesz. **Értékesítés** A Tulajdonos, mint közjogi szervezet, a Htv. értelmében nem minősül vállalkozónak, ezért a HIPA-kötelezettség a Tulajdonos oldalán nem merül fel. Az eladásból befolyó vételár nem képez iparűzési adó adóalapot.
ÁLTALÁNOS FORGALMI ADÓ	**Bérbeadás** A Sportcentrum bérbeadása az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (“**Áfa tv.**”) 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján főszabályként adómentes. Ez egyaránt érvényes lakó- és nem lakáscélú ingatlanokra, kivéve azokat az eseteket, amelyeket az Áfa tv. 86. § (2) bekezdése kötelezően adókötelesnek nyilvánít (pl. parkolóhely, kereskedelmi szálláshely, tartós gépi berendezéssel együtt bérbe adott ingatlan). A Tulajdonos az Áfa tv. 88. § alapján adókötelessé tételt választhat, amelynek keretei: ▪ Az adókötelessé tétel lehet teljes körű (minden ingatlantípusra), vagy elkülönítetten csak a nem lakóingatlanokra. ▪ Amennyiben a Tulajdonos él e lehetőséggel, a bérbeadás után 27%-os áfát kell felszámítania a bérlő felé, ugyanakkor megnyílik az előzetesen felszámított áfa levonásának joga. ▪ A választás 5 évre szól, attól visszalépni nem lehet; a bejelentést az adóhatósághoz írásban kell megtenni. A megértésünk szerint a Tulajdonos az ingatlanok bérbeadására vonatkozóan áfa kötelezettséget választott, így a Sportcentrum bérbeadása kötelezően áfa-köteles lesz (27% áfa felszámítása mellett).

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

	Értékesítés Az üzletrész értékesítése az Áfa törvény 86. § (1) f) alapján mentes az adó alól, mivel a jogi személyben fennálló tulajdonosi (tagsági) jogviszonyt megtestesítő vagyoni értékű jog átengedése tárgyi adómentes ügyletnek minősül.
ILLETÉK	**Bérbeadás** Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (**"Itv."**) 5. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a helyi önkormányzatok és azok társulásai teljes személyes illetékmentességet élveznek. Ez azt jelenti, hogy a bérleti szerződés megkötésekor a Tulajdonost illetékkötelezettség nem terheli. A bérlő oldalán sem keletkezik visszterhes vagyonátruházási illeték pusztán a bérleti szerződés megkötésekor, mivel az Itv. 18. § (1) alapján az illetékkötelezettség ingatlan visszteher melletti megszerzésére vonatkozik, nem puszta használati jog átengedésére bérleti szerződés formájában. **Értékesítés** A Társaság értékesítése nem eredményez illetékfizetési kötelezettséget a Tulajdonos oldalán.
ÉPÍTMÉNYADÓ	**Bérbeadás** A Htv. szerint az építményadó alanya az ingatlan tulajdonosa az adóév első napján. Mivel a Tulajdonos a bérbeadás során megtartja a tulajdonjogát, az építményadó alanya a Tulajdonos marad – az adókötelezettség nem száll át automatikusan a bérlőre (ezt a felek bérleti szerződésben rendezhetik, de az adóhatósággal szemben a Tulajdonos felel). **Értékesítés** A Társaság értékesítése nem érinti az építményadó-kötelezettséget.
TELEKADÓ	**Bérbeadás** A telekadó adótárgya a beépítetlen belterületi földrészlet (telek). Amennyiben az ingatlankomplexum telkei beépítve vannak, telekadó főszabály szerint nem merül fel. Beépítetlen telek esetén a Htv. szerint az adó alanya szintén az ingatlan tulajdonosa, azaz a Tulajdonos. A bérleti szerződésben a felek megállapodhatnak abban, hogy a telekadóval kapcsolatos terheket a bérlő viseli, ez azonban a Tulajdonos helyi adóhatósággal szembeni kötelezettségét nem érinti. **Értékesítés** A Társaság értékesítése nem érinti a telekadó-kötelezettséget.

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Tel:+36 1 235 3010, 235 3090
Fax:+36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország Compliance
Szolgáltatások Kft.
1103 Budapest, Kőér u. 2/A, C ép.
1476 Budapest, Pf.138.

2.1.1. A Sportcentrum vagyonkezelésbe adása

	ADÓKÖVETKEZMÉNYEK
LEÍRÁS	A Tulajdonos az Sportcentrumot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (“**Nvtv.**”) és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (“**Mötv.**”) alapján vagyonkezelésbe adja.
SZÁMVITEL	A Tulajdonos, mint önkormányzati költségvetési szerv az Áhsz. hatálya alatt vezeti könyveit. A vagyonkezelésbe adás számviteli kezelése szerint a tulajdonjog a Tulajdonosnál marad, csupán az ingatlan kezelésének joga száll át, ezért az eszköz a Tulajdonos mérlegéből nem kerül ki, hanem vagyonkezelésbe adott eszközként kerül kimutatásra. A vagyonkezelésbe adással egyidejűleg az ingatlan bruttó nyilvántartási értéken kerül a „vagyonkezelésbe adott immateriális javak és tárgyi eszközök" könyvelési soron kimutatásra. Az átadásig elszámolt értékcsökkenést a Tulajdonos könyveiben a kapcsolódó értékcsökkenés-számlával szemben ki kell mutatni, a nettó könyv szerinti érték nyilvántartásban marad. A vagyonkezelő az átvételt követően saját könyvében veszi nyilvántartásba az eszközt bruttó értéken, és az átadásig elszámolt halmozott értékcsökkenést szintén felveszi, majd a vagyonkezelő folytatja az értékcsökkenés elszámolását. Az Nvtv. 13. § (14) kimondja, hogy ha helyi önkormányzat állam javára ingyenesen ruház át vagyont, az átvevő a vagyonelemeket az átvett könyv szerinti értéken veszi nyilvántartásba. Ez az elv a vagyonkezelésbe adásra analóg módon irányadó: a vagyonkezelő is az átadó nyilvántartási (könyv szerinti) értéken vételezi az eszközt. A Tulajdonos vagyonmérlegében a Sportcentrum az átadást követően „vagyonkezelésbe adott tárgyi eszközök" soron szerepel, és a Tulajdonos a vagyon kezelőjével szemben a vagyonkezelési szerződés alapján figyelemmel kíséri az eszköz (az ingatlan) sorsát.
TÁRSASÁGI ADÓ	Az Tulajdonos, mint helyi önkormányzat nem tartozik a Tao tv. hatálya alá, így a vagyonkezelésbe adással Tao-kötelezettség álláspontunk szerint nem merül fel.
HELYI IPARŰZÉSI ADÓ	Amennyiben a vagyonkezelő gazdasági tevékenységet végez a vagyonkezelésbe vett Sportcentrumon (pl. bérbeadás, üzemeltetés), az iparűzésiadó-köteles alany a vagyonkezelő lesz, nem a Tulajdonos.
ÁLTALÁNOS FORGALMI ADÓ	Az Áfa tv. alapján a Tulajdonos adóalanyisága kétirányú: közhatalmi tevékenységét az Áfa tv. 7. §-a alapján végzi (nem adóalanyként), esetleges vállalkozási tevékenysége tekintetében viszont adóalanynak minősülhet. Az Áfa tv. 7. § (1) szerint nem gazdasági tevékenység és nem eredményez adóalanyiságot a közhatalom gyakorlására jogosított személy, szervezet által ellátott közhatalmi tevékenység. Az Áfa tv. 7. § (2) példálózó jelleggel felsorolja a közhatalmi tevékenységeket (jogszabály-alkotás, igazságszolgáltatás, hatósági ellenőrzés stb.). Az Áfa tv. 7. § (2) bekezdéstől függetlenül a 2. számú mellékletben felsorolt tevékenységek nem minősülhetnek közhatalmi tevékenységnek. Az Áfa tv. 2. számú melléklete kifejezetten nem nevesíti az ingatlan hasznosítását, bérbeadást, mindemellett álláspontunk szerint a Sportcentrum vagyonkezelésbe adása nem minősül közhatalmi tevékenységnek. Ennek értelmében a Sportcentrum vagyonkezelésbe adása — még ha közfeladat-átadási célú is — álláspontunk szerint nem sorolható a közhatalmi tevékenységek körébe, tehát a Tulajdonos e tekintetben gazdasági tevékenységet végző áfa-adóalanyként jelenik meg.

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

	Az Áfa tv. 14. § (1) bekezdése szerint „*ellenérték fejében teljesített szolgáltatásnyújtás […] az is, ha az adóalany a terméket vállalkozásából időlegesen kivonva, azt saját vagy alkalmazottai magánszükségletének kielégítésére vagy általában, vállalkozásától idegen célok elérésére ingyenesen használja, illetőleg azt másnak ingyenesen használatba adja, feltéve, hogy a termék vagy annak alkotórészeinek szerzéséhez kapcsolódóan az adóalanyt egészben vagy részben adólevonási jog illette meg*”. A nyilvánosan elérhető adóhatósági adatbázis szerint a Tulajdonos az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása tekintetében 2012. január 1. napi hatállyal adókötelessé tételt választott (és a Sportcentrumot jelenleg is adókötelesen adja bérbe a Társaságnak). Tárgyi eszközökhöz (pl. ingatlanokhoz) kapcsolódóan levonásba helyezett input áfa esetén felmerülhet utólagos kiigazítási kötelezettség az ún. figyelési időszakon belül. Ingatlan esetén a kiigazítási kötelezettség az ingatlan beszerzésével, illetve az ingatlanra aktivált beruházással, felújítással kapcsolatban levont input áfára vonatkozik. Az ingatlanokra vonatkozó figyelési időszak 240 hónap, 2008 előtt beszerzett, felújított ingatlanok esetén 120 hónap az ingatlan rendeltetésszerű használatbavételének hónapjától kezdődően, illetve az utóbb az ingatlanra aktivált beruházás/felújítás rendeltetésszerű használatbavételének hónapjától kezdődően. A Tulajdonos jelenlegi áfa státusza alapján adókötelessé tételt választott az ingatlan bérbeadására. Amennyiben a figyelési időszakon belül (illetve amennyiben az még nem telt le) adómentesen kerül az ingatlan hasznosításra, amelynek beszerzéséhez, beruházásához kapcsolódó input áfát a Tulajdonos levonásba helyezte, korrekciós kötelezettség keletkezik és az eredetileg levont áfa figyelési időszak fennmaradó részére arányosított összegét a Tulajdonosnak meg kell fizetnie. Az Áfa tv. 135. § (2) bekezdése alapján az utólagos kiigazítást minden naptári év utolsó adómegállapítási időszakában (december) kell elvégezni, amelynek teljes időtartamában a tárgyi eszköz az adóalany rendeltetésszerű használatában állt. Az egy évre eső korrekció mértéke a teljes levont előzetesen felszámított adó 1/20-ad része (azaz a 240 hónapos figyelési időszak 1 évre eső része), feltéve, hogy a kiigazításból adódó különbözet összege abszolút értékben eléri a 10 000 forintot. Tekintettel arra, hogy a rendelkezésünkre bocsátott tulajdoni lap szerint az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog 1992-ben került bejegyzésre a Tulajdonos javára, így az Ingatlanra vonatkozó figyelési idő már lejárt, így utólagos áfa-kiigazítási kötelezettség ebben az aspektusban álláspontunk szerint nem merül fel. Az Áfa tv. 135. §-a kizárólag tárgyi eszközként hasznosított termékekre vonatkozik. Az ingatlan fenntartása, üzemeltetése során keletkező beszerzések áfa-korrekciós kezelése ezért az adott tétel jogi minőségétől függ. Ha a Tulajdonos az üzemeltetés során olyan terméket szerzett be (pl. gépészeti berendezés, fűtési rendszer eleme, liftalkatrész, amely önállóan aktivált tárgyi eszköznek minősül), arra az Áfa tv. 135. § (1) a) alapján a figyelési időszak 60 hónap (5 év), szintén a rendeltetésszerű használatbavételtől számítva. Az éves kiigazítás mértéke az Áfa tv. 135. § (2) a) alapján a levont áfa 1/5-öd része évente. Ennek értelmében tehát ha egy ingó tárgyi eszközt 2022-ben vagy később szereztek be és aktiváltak, annak figyelési ideje 2026-ban még nem járt le, és az adóköteles használatból adómentes/nem gazdasági célú használatba való átmenet 1/5-ös éves korrekciós kötelezettséget eredményez.

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

	Amennyiben a Tulajdonos az Ingatlanon felújítást, bővítést végzett, amelyet az ingatlan részeként aktivált (és nem ingó eszközként), az Áfa tv. 135. § alapján álláspontunk szerint ezt önálló ingatlan tárgyi eszközként kell kezelni, amelynek saját 240 hónapos figyelési időszaka kezdődik a felújítás rendeltetésszerű használatbavételétől. Tehát például egy 2010-ben elvégzett felújítás figyelési ideje 2030-ig tart; egy 2015-ös felújításé 2035-ig; egy 2022-es felújításé 2042-ig. E felújításokhoz kapcsolódóan 2026-ban az ingyenes vagyonkezelésbe adás által előidézett felhasználási arány-változás éves 1/20-os korrekciót keletkeztet a hátralévő figyelési évekre. Visszterhes vagyonkezelés esetén a vagyonkezelési díj után a Tulajdonosnak – tekintettel arra, hogy a fentiek szerint áfaalanyként jár el – álláspontunk szerint áfát kell felszámítania. Az ingatlan-bérbeadás az Áfa tv. 86. § (1) l) pontja alapján adómentes (tárgyi adómentesség), de az adóalany az Áfa tv. 88. §-a alapján dönthet az adókötelessé tételről. Mivel a Tulajdonos áfa kötelezettséget választott e körben, így az Ingatlan ellenérték fejében történő vagyonkezelésbe adása áfaköteles (27% áfa) ügylet lesz.
ILLETÉK	Az Mötv. 109. § (11) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő vagyon vagyonkezelésbe adása illetékmentes. Ezen felül az Itv. 5. § (1) b) alapján a helyi önkormányzatok és azok társulásai teljes személyes illetékmentességben részesülnek, tehát a Tulajdonos, mint átadó fél illeték fizetésére nem kötelezhető. Az Itv. 18. § (1) bekezdése alapján vagyoni értékű jog visszterhes megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik, illetve az Itv. 18. § (2) a) alapján az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése illetékköteles, azonban az Itv. 26. § (1) e) szerint állami vagyon vagyonkezelői jogának megszerzése tárgyi illetékmentességet élvez. Az önkormányzati vagyon vagyonkezelésbe adásakor a Mötv. 109. § (11) és az Itv. 26. § (1) e) együttesen biztosítja, hogy a jogügylet illetékmentes legyen – sem az átadó Tulajdonosnál, sem a vagyonkezelőnél nem merül fel illetékkötelezettség. Amennyiben a vagyonkezelésbe adás ingyenes, az Itv. 11. § (1) c) szerint a vagyoni értékű jog ingyenes alapítása ajándékozási illeték tárgyát képezheti, azonban ebben az esetben is felmerül az Mötv. 109. § (11) bekezdésének alkalmazása, amely szerint a vagyonkezelésbe adás illetékmentes, ebben a körben javasolt lehet egy kötőerővel nem bíró állásfoglalás beszerzése az adóhatóság részéről.
ÉPÍTMÉNYADÓ	A Htv. 12. §-a szerint az építményadó alanya az a személy, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Ha az ingatlan-nyilvántartásban vagyonkezelői jog kerül bejegyzésre, a Htv. szerint az adóalany a vagyonkezelő lesz (amennyiben az önkormányzati rendelet így rendelkezik, ill. a törvény ezt előírja). Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok kapcsán a Htv. szerint az önkormányzat saját tulajdonában lévő ingatlanai után általában nem fizet saját magának építményadót. A vagyonkezelésbe adást követően az adókötelezettség a Htv. szerint a vagyonkezelőt terheli, aki az adott önkormányzat illetékességi területén az építményadót bevallani és megfizetni köteles.
TELEKADÓ	A telekadóra az építmányadóval analóg szabályok vonatkoznak. A Htv. 21. §-a szerint a telekadó alanya az, aki a naptári év első napján a beépítetlen belterületi földrészlet tulajdonosa. A vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén – a Htv. és az önkormányzati rendelet alapján – a vagyonkezelő válik adóalannyá. Az Tulajdonos saját telkei után önmaga felé telekadót szintén nem fizet; a kötelezettség az esetleges vagyonkezelőre hárul.

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

Tel:+36 1 235 3010, 235 3090
Fax:+36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország Compliance
Szolgáltatások Kft.
1103 Budapest, Kőér u. 2/A, C ép.
1476 Budapest, Pf.138.

3 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Jelen elemzés a fenti háttérben ismertetett tények és dokumentumok alapján készült. A jelen elemzés elkészítése során nem folytattunk semmilyen átvilágítást vagy hasonló vizsgálatot a ténybeli kérdések vagy körülmények valódiságának vizsgálatára. Elemzésünk a fenti tények magyar jogi következményeire korlátozódik.

Jelen elemzést az elkészítésének időpontjában hatályos magyar jogszabályoknak, a közzétett ítélkezési gyakorlatnak és a magyar adóhatóság tájékoztatóinak és szakvéleményeinek megfelelően készítettük el. Az elemzés a kiadása időpontjára vonatkozik és külön megbízás hiányában nem vállaljuk a későbbi jogszabályi változások szerinti frissítését.

Elemzésünk szakmai tapasztalatunkon és szakértelmünkön, valamint alapos és gondos kutatásainkon alapul. Nem zárható ki azonban, hogy a közigazgatási hatóságok vagy bíróságok jogalkalmazásuk során eltérő következtetésekre jutnak.

Az adózás rendjéről szóló törvény szerint az adójogviszonyokban a jogokat rendeltetésszerűen kell gyakorolni. Nem minősül rendeltetésszerű joggyakorlásnak az olyan szerződés vagy más jogügylet, amelynek célja az adótörvényben, önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezések megkerülése. Nem zárható ki, hogy a közigazgatási hatóságok vagy bíróságok jogalkalmazásuk során arra a következtetésre jutnak, hogy valamely struktúra rendeltetésellenes joggyakorlást valósít meg

BDO Magyarország Compliance Szolgáltatások Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Compliance Services Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.