

H Í R L E V É L



könyvelő iroda és gazdasági tanácsadó kft
Dr. Király György

Cím: 8400 Ajka, Kosztolányi u. 14/A
 Tel/Fax: (88) 210 150, (88) 214 971
 E-mail: kiralykft@mail.drkiraly.hu
 Honlap: www.drkiraly.hu

„Caesaribus census, solvite vota Deo. Császáré az adód, Istenedé az imád.”

KARÁCSONYI AJÁNDÉK

AZ ÚJ ÁFA TÖRVÉNY!

A jelenlegi ÁFA törvényt januártól felváltó, új jogszabály legnagyobb közfigyelmet kiváltó rendelkezése, hogy a magánszemélyek sorozat jellegű ingatlanértékesítés esetén ÁFA alannyá válnak.

Az új törvényben nem változtak az **ÁFA kulcsok** (maradt a 20, illetve 5 százalék) és gyakorlatilag változatlan maradt a kedvezményesen adózó termékkör is. Az alanyi ÁFA mentesség választásának értékhatára 4 millió forintról 5 millióra emelkedik.

Az új szabályokat a pénzügyminiszter a törvényjavaslathoz benyújtott tájékoztatójában három csoportba sorolta. Az elsőbe tartoznak a **jogharmonizációs**, a másodikba az **adócsalás visszaszorítását célzó**, a harmadikba a **jogalkalmazást segítő szabályok**.

A jogharmonizációs célú szabályok körében az első a **csoportos adóalanyiság**. Ezt az olyan jogilag független (önálló) cégek választhatják, amelyek kölcsönös gazdasági, pénzügyi kapcsolatban állnak egymással. Amennyiben az APEH elfogadja a kérelmüket, akkor egymás között ÁFA mentesen cserélnek árut, szolgáltatást, az adóhivatal (állam) felé viszont közös egységnek minősülnek, vagyis egy adóbevallást készítenek.

Az **ingatlannal kapcsolatban** számos új elem került a törvénybe. Az uniós előírásokkal egyezően a fő szabály az, hogy **az ingatlan értékesítése ÁFA mentes**, ezen tevékenység érdekében felmerülő beszerzések ÁFÁ-ja nem levonható.

Az adóalanyokat az ingatlanértékesítés tekintetében megilleti az adókötelezettség választásának

joga. Amelyik cég az adóalanyiságot választja, az a választás évét követő ötödik év végéig kötelezően bent marad az ingatlanos ÁFA körben. Ebben az esetben az ÁFÁ-t nem az eladónak, hanem a vevőnek kell befizetnie (ez a fordított adózás egyik esete).

Az ingatlanok meghatározott körének értékesítése, az **építési telkek, és az olyan még használatba nem vett**, (vagy ha a használatba vétel óta nem telt el két év) **ingatlanok** a törvény erejénél fogva ÁFA kötelesek.

Sajátos a szabályozása az **ingatlan bérbe adásának** is, ez lényegében megegyezik az ingatlan általános előírásaival, vagyis a bérleti díj ÁFA mentes, de a bérbeadót itt is megilleti a választás joga. (Ez eddig is így volt.) A választás az adózót öt évig köti. Kivétel itt is van, például



Ady Endre: Karácsony (Részlet)

Mintha itt lenn
 A nagy Isten
 Szent kegyelme súgna, szállna,
 Az én kedves, kis falumban
 Minden szívben
 Csak szeretet lakik máma.
 (...)

Ha ez a szép rege
 Igaz hitté válna
 Óh de nagy boldogság
 Szállna a világra.
 Ez a gyarló ember
 Ember lenne újra,
 Talizmánja lenne
 A szomorú útra.

Minden ügyfelünknek

**békés, boldog
 karácsonyi ünnepeket**

és

**eredményekben gaz-
 dag új esztendőt**

kíván

**a Könyvelő Iroda min-
 den dolgozója!**

a szálloda és a garázs bérbeadása esetén a díj ÁFA köteles. **A fordított adózás az ingatlan bérbeadásra nem terjed ki.**

A jövő évtől **magánszemélyek is ÁFA alanyokká válnak**, ha ingatlant vagy építési telket **sorozat jelleggel** értékesítenek. Az ingatlanok (lakások) közül csak azok számítanak, amelyekre még nincs használatbavételi engedély, vagy az engedély kiadása és az eladás között nem telt el két év. A törvény szerint az lesz ÁFA alany, aki az említett ingatlanokból és telkekből két naptári éven belül négyet értékesít, továbbá a rá következő három naptári éven belül újabb ingatlant vagy telket ad el. A kisajátított és az örökölt ingatlanok ugyan beszámítanak a darabszámba, de önmagukban nem sorozat jellegűek. A kisajátított ingatlanok közül csak azokat kell számításba venni, amelyeknél az eljárás 2008. január 1. után indul.

Az adócsalás visszaszorítását szolgálja a **fordított adózás**, amely az ingatlan értékesítése során már szóba került (Ilyenkor nem az eladó, hanem a vevő köteles bevallani a forgalmi adót). A múlt év eleje óta a hulladékkereskedelemre is vonatkozik ez a szabály, a jövő év elejétől pedig az ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásokra, (építés-szerelési, fenntartási, takarítási, karbantartási tevékenységekre), a munkaező kölcsönzésre, és a fizetésektelen cégek által 100 ezer forintot meghaladó értékesítésekre is kiterjed.

Fordított adózás esetén a fizetendő adót

- a számla kézhezvételének időpontja,
- az ellenérték megtérítésének időpontja,
- a teljesítést követő hónap 15. napja közül a leghamarabb bekövetkező időpontban kell megállapítani.

Az adócsalás ismert esete, amikor az értékesítési láncba bekapcsolnak egy fiktív céget is, amely nem fizeti meg az ÁFA-t. Az új törvény az így összekapcsolódó vállalkozásokra egyetemes adófizetési kötelezettséget ír elő, vagyis az APEH bármely cégtől követelheti az ÁFA megfizetését.

A jogalkalmazást segítő szabályok közé tartozik, hogy **a számlát az ügylet teljesítéséig, de legkésőbb attól számítva 15 napon belül ki kell állítani.** Ugyanazon vevő és eladó megállapodhat arról, hogy egy ÁFA időszakon belül gyűjtőszámlát bocsátanak ki.

A számla papír alapon és elektronikus úton egyaránt megjeleníthető.

2008. január 1-től **megszűnik a folyamatos termékértékesítés, szolgáltatás fogalma**, helyette bekerült a törvénybe a részletfizetés, illetve a határozott időtartamra szóló elszámolás kategóriája. Részletfizetésre akkor kerülhet sor, ha az ügylet tárgya természetben osztható és a részletfizetésnek egyéb törvényi akadálya nincs.

Ezen esetekben akkor keletkezik az adófizetési kötelezettség, amikor az adott részlet vagy elszámolás megtérítése esedékessé válik.

Az új ÁFA törvény szerint a **helyesbítés és a stornózás újra azonos megítélés** alá esik. Az adót abban az adó-megállapítási időszakban kell figyelembe venni, amikor a helyesbítő számlát a vevő megkapta, vagy részére a visszajáró ellenértéket visszafizették.

Ha az adó alapját külföldi fizető eszközben fejezték ki, azt át kell számítani forinttra. Főszabály szerint az átszámítást a számlavezető bank eladási árfolyamán kell elvégezni. Az adóalany választhatja az MNB árfolyamát is, ezt azonban be kell jelenteni az adóhatóságnak.

Megszűnt a tárgyi adómentes kifejezés, ehelyett adómentes lehet egy termékértékesítés vagy szolgáltatás a tevékenység közérdekű jellege miatt.

Mentesek a forgalmi adó alól a pénzügyi, leginkább a **bankok és biztosítók által nyújtott szolgáltatások.**

Az irányelv rendelkezéseivel összhangban **adómentes annak a terméknek az értékesítése, amelynek beszerzéséhez adólevonási jog nem kapcsolódott** (pl. személygépkocsi). Az új ÁFA törvény szerint ezekben az esetekben az értékesítés után nem kell adót fizetni, így az utólagos levonás fel sem merül.

A **vevő adószámát** továbbra is csak akkor kötelező feltüntetni a számlán, ha a fordított adózás értelmében ő az adófizetésre kötelezett, illetve, ha részére közösségen belüli értékesítést teljesítenek.

Jelentősen változtak a visszaigénylési követelmények. **Havi bevallók esetén az egy millió forintot, negyedéves bevallók esetén 250 ezer forintot, illetve éves bevallók esetén az 50 ezer forintot** kell elérnie a negatív elszámolandó adónak ahhoz, hogy az ÁFA visszaigényelhető legyen. A visszaigényelhető adót csökkenteni kell a ki nem fizetett beszerzésekre jutó ÁFA összegével.

A fordított adózás érinti az **EVA szerint adózókat** is. Ha a termék beszerzője vagy a szolgáltatás igénybe vevője EVA alany, akkor ő kötelezett az adó megfizetésére.

A KÖTELEZŐ MINIMÁL BÉR 2008. JANUÁR 1-TŐL

A teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított személyi alaphér kötelező legkisebb összege:

Havi bér alkalmazása esetén	69.000 Ft
Órabér alkalmazása esetén	397 Ft

Szakképesítéshez kötött munkakörben

Havi bér alkalmazása esetén	86.300 Ft
Órabér alkalmazása esetén	497 Ft