



# APRÓPÉNZ Adózási Hírlevél

*Iránytű a sikeres vállalkozáshoz*

XVII. évf. 12. szám  
2022. december

## A TARTALOMBÓL:

- ▣ Osztalék fizetése ingatlan átadásával

**E** egyéni vállalkozókat érintő információk

**T** társas vállalkozásokat (Bt., Kft.) érintő információk

**M** magánszemélyeket érintő információk

**!!!** különösen fontos információk, pl. törvény által előírt kötelezettségek

## OSZTALÉK FIZETÉSE INGATLAN ÁTADÁSÁVAL

**T M**

Az ingatlannal is rendelkező vállalkozások tulajdonosainál egyre gyakrabban merül fel az az igény, hogy a részükre járó osztalékot ingatlan átadásával teljesítsék. De vajon ez lehetséges-e, és ha igen, akkor mire kell figyelni?

A gazdálkodó szervek legfőbb szervei minden évben kötelesek a számviteli törvény szerinti beszámolójukat elfogadni, egyúttal a keletkezett nyereség felosztásáról dönteni. A legtöbb esetben a vállalkozás tulajdonosai a nyereségből pénzbeli kifizetés útján részesülnek, de ahogy a cégalapítás esetén is lehetőség kínálkozik természetbeni hozzájárulást „bevinni” (apportálni) a cégbe, úgy az osztalék sem csak pénzben kerülhet kifizetésre.

A tulajdonosok a társaság éves adózott eredményéből vagy a korábbi években képződött eredménytartalékból osztalékra jogosultak. Alapszabály tehát, hogy az osztalék kifizetése a nyereség terhére történhet, és a kifizetés után is érje el a társaság sajáttőkéje a jegyzett tőke összegét.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 3:185. § értelmében a tagot a társaságnak a tag javára történő kifizetések céljából felosztható és a taggyűlés által felosztani rendelt saját tőkéjéből a törzsbetétek arányában meghatározott összeg – osztalék – illeti meg. A taggyűlés az osztalékfizetésről a beszámoló elfogadásával egyidejűleg határoz. A Ptk. 3:184. § (2) bekezdése szerint **a pénzbeli és a nem pénzbeli vagyoni értékű juttatás egyaránt kifizetésnek minősül.**

A Ptk. fentebb hivatkozott előírása alapján tehát ingatlan átadásával is teljesíthető az osz-

talékfizetés. Arra azonban fel kell hívni a figyelmet, hogy több tulajdonos esetén az ingatlan-telekkönyvileg (az ingatlan-nyilvántartásban) tulajdonosonként megosztottnak kell lennie. Így ha csak az ingatlan értékének 50%-a kerül kifizetésre, akkor az 50%-nak tulajdonosonként megosztottnak kell lennie, a másik 50% telekkönyvileg is marad a vállalkozás tulajdonában.

Az osztalékfizetés számviteli feltételeit a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Szt.) 39. § (3) bekezdése rögzíti. Ezen feltételek teljesülése az előfeltétele az osztalékfizetésről való legfőbb szerv általi döntésnek, a beszámoló elfogadásakor. Amennyiben a taggyűlés az osztalékfizetésről döntött, akkor a jóváhagyott osztalékot az eredménytartalék csökkentésével elő kell írni a tagokkal szembeni kötelezettségként, mégpedig a döntés időpontjával (T 413 - K 4792), tagonként (tulajdonosonként) név szerint. Emellett a taggyűlésnek az osztalékfizetésről hozott határozatában arról is rendelkeznie kell, hogy az osztalékot pénzben (ezen belül is milyen pénznemben, pl. forintban), vagy a vállalkozás tulajdonában lévő ingatlan tulajdonosonkénti hányada átadásával kell-e „kifizetni”.

A Szt. nem tartalmaz külön előírást az osztalék miatti kötelezettségnek nem pénzbeli vagyoni értékű juttatás formájában – eszköz átadásával – történő teljesítésére, viszont tartalmaz szabályokat pl. az áruszállításból [Szt. 68. § (5) bekezdés], a pótbefizetés visszafizetéséből [Szt. 38. § (10) bekezdés] származó kötelezettség rendezésére, továbbá az árbevétel elszámolására [Szt. 72. § (4)

bekezdés a) pont] vonatkozóan, amely az osztalékfizetés miatti kötelezettségek rendezésére is alkalmazandó.

Osztalékként tehát akár ingó dolog (eszköz), akár ingatlan is átadásra kerülhet. A gyakorlatban a társaság legfőbb szerve először is a társaság könyvei alapján meghatározza a tagjainak kifizetendő osztalékot, mellyel a tagoknak követelésük keletkezik a társasággal szemben. Ezt követően a tagok dönthetnek úgy, hogy a társaság a tulajdonában álló ingatlan átadásával tesz eleget valamelyik tagjával szemben fennálló kötelezettségének (vagyonátruházás). Ekkor a társaságnak az átadott ingatlan értékének erejéig követelése keletkezik a taggal szemben. Ekképpen a tagnak és a társaságnak is fennáll a másik irányban követelése, amelyek **egymásba történő beszámítással kerülnek teljesítésre**. Amennyiben az ingatlan értéke több, mint a járó osztalék értéke, a különbözetet az osztalékban részesülő tag a társaság részére köteles megfizetni. Abban az esetben pedig, ha az osztalék értéke több, mint az átadásra kerülő ingatlan értéke, akkor a vállalkozás a még járó osztalék különbözetét pénzbeli formában rendezi az osztalékban részesülő tulajdonos felé.

A nem pénzbeli vagyoni értékű juttatással – pl. irodaépület, üzemi ingatlan tulajdoni hányadok átadásával – történő átadás tehát nem más, mint **eszközátadással történő kötelezettségteljesítés**. Így a kötelezettségteljesítésre átadott ingatlanhányad piaci értékét az átadott eszköz jellegének megfelelően – áfa nélkül vagy annak felszámításával – az átadás-átvétel időpontjában az értékesítés bevételeként – tárgyi eszköz esetén egyéb bevételként – kell elszámolni a tagokkal szemben követeléseként, majd ezt a követelést kell beszámítani az osztalék miatti kötelezettség teljesítésébe (T 311 – K 961, 467 és T 4792 – K 311). Az átadott ingatlanhányadok nyilvántartás szerinti értékét az egyéb ráfordítások közé kell kivezetni.

Noha látszólag a tag adott pénzmozgás nélkül szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát, azonban a fentiekből kitűnik, hogy **valójában két ügyletről van szó: osztalékfizetés és vagyonátruházás**. Ebből következően **kétféle közteherviselési kötelezettség** is keletkezik: osztalékadó és illeték.

Az **osztalékadó** fizetési kötelezettség a pénzbeli kifizetésekkel egyezően történik jelen esetben is. A legfőbb szerv által meghatározott, kifizetésre kerülő osztalék után 15%-os mértékű személyi jövedelemadót (szja), illetve 13%-os szociális hozzájárulási adót (szchocho adó) kell fizetni, mely az éves minimálbér kétszereséig korlátos (2022-ben tehát maximum 624.000,- Ft szchocho adót kell fizetni). Abban az esetben, ha az átadott ingatlan piaci értéke meghaladja az osztalék mér-

tékét, akkor az szja- és a szchocho adó-fizetési kötelezettség e többletértékre figyelemmel kerül megállapításra.

Az illetéktörvény **visszterhes vagyonátruházási illeték**fizetési kötelezettséget ír elő az ingatlan osztalékfizetés útján történő megszerzésére, mint nem nevesített szerzőmódra is, amelynek mértéke az ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének 4%-a. Az osztalék jogosultját az általános szabályokkal egyezően megilleti a különböző illetékkedvezmények igénybevétele is.

Tovább árnyalja a képet az, ha általános forgalmi adó vonzata is van az ügyletnek.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében az ingatlanok értékesítése főszabály szerint áfafizetési kötelezettséget nem keletkeztető, adómentes ügyletnek minősül, tehát a vételár után adót felszámítani nem kell. Az Áfa tv. ezen főszabály alól csak az építési telek(rész) értékesítését emeli ki. A vállalkozásnak azonban lehetősége van a használt ingatlan értékesítését adókötelessé tenni a NAV felé történő bejelentés mellett. Ebben az esetben az adó alapjára 27%-os áfa alkalmazandó.

Abban az esetben, ha a társaság például magánszemélytől vásárolta az ingatlant, akkor az adásvétel során áfafizetési kötelezettsége nem merült fel. Azonban ha azon olyan beruházásokat eszközölt, amelyek áfatartalmát korábban levonta, akkor a beruházásokat – napelemes rendszer telepítése, előtető készíttetése, stb. – terhelő áfa az értékesítés 88. § (1) bekezdés a) pont szerinti áfakötelessé tétele esetén a figyelési időszak hátralevő részére véglegesen levonható marad. Ugyanakkor ha a vállalkozás nem választja az értékesítésre az adókötelessé tételt, akkor az Áfa tv. 136. §-ának előírásai alapján a beruházás során levont adónak a figyelési időszak hátralevő részére eső hányadát vissza kell fizetnie. Az Áfa tv. 135-136. §-ában meghatározott tárgyi eszközökhöz vagy vagyoni értékű jogokhoz kapcsolódó korrekciós adófizetési kötelezettségeket – amelyeket az Áfa tv. fizetendő adóként rendel elszámolni –, az áfabevallás 35. sorában kell szerepeltetni a hozzá tartozó adóalappal együtt. Azon tételeket azonban, amelyek tárgyi eszköz értékesítésnek minősülnek, az értékesítést terhelő adókulcsnak megfelelő sorok valamelyikében – ingatlan értékesítés adókötelessé tétele esetén főszabály szerint a 7. sorban – kell szerepeltetni. Ugyancsak az áfabevallás 35. sorába kell beírni azon értékesítések ellenértékét, amelyek értékesítésnek minősülnek, de eltérő jogszabályi rendelkezések miatt nem terheli áfafizetési kötelezettség – ekkor az adórovat üresen marad.

Tehát a számviteli előírásokból az következik, hogy ha az osztalék kifizetése nem pénzeszközzel történik, akkor a teljesítésként átadott eszközt – az eszközmozgással egyidejűleg – az értékesítés szabályai szerint kell elszámolni azzal, hogy az így keletkezett követeléssel szemben kell a kötelezettséget csökkenteni. Az értékesítés szabályai alapján a társaságnak az osztalékban részesülő tulajdonosokkal adásvételi szerződést kell kötnie az ingatlan eladására/megvételére vonatkozóan. Az adásvételi szerződésben a Ptk.-ban előírtak mellett mindenképpen rögzíteni kell az ingatlan piaci értékét – ha áfaköteles, akkor áfásan –, az ingatlan a tulajdonosok részére történő átadása időpontját, továbbá azt, hogy az ingatlan eladási árának – piaci értékének – számlázott értékéből mekkora összeget számítanak be az osztalékfizetési kötelezettség összegébe: az egész, vagy abból mekkora összeget.

Az ingatlanhányadok értékéből az osztalékot terhelő szja-t, valamint szocho adót az ingatlanhányad átadásakor nem lehet levonni. Ahhoz, hogy ezen adók levonhatóak legyenek, az szükséges, hogy a taggyűlés ezek figyelembevétele mellett határozza meg az ingatlanhányadok értékénél magasabb összegben fizetendő osztalékot, illetve a tagok – tulajdonosok – az ingatlanhányadnak megfelelő osztalék után fizessék be az őket terhelő szja-t és szocho adót, legkésőbb az ingatlanhányad átvételekor. Az **adófizetési kötelezettség** tehát az **osztalék „kifizetéséhez”**, jelen esetben az **ingatlanhányadok átadásához kapcsolódik**. Tekintettel arra, hogy az ingatlan átadásával teljesített osztalékfizetés valójában két ügylet – eszközátadással történő kötelezettségteljesítés –, ezért a '08-as bevallás ugyanazon sorait kell használni az ingatlan osztalék-

ként történő rendezése során teljesítendő közterhek bevallására, amelyeket a pénzben történő osztalékfizetés esetén is, tehát az érintett tulajdonosok '08M-07-es lap 364. sor (osztalék utáni szja), valamint 385-386. sorok (szocho adó) töltenők ki.

Nagyon fontos, hogy amennyiben az osztalékkifizetés ingatlan adásvétel útján történő átadásával valósul meg, az **adásvételi szerződés szerinti teljesítés időpontja minősül az osztalékkifizetés időpontjának** is, függetlenül attól, hogy az adásvétel földhivatali bejegyzése ezt megelőzően vagy ezt követően történik.

Fentieket szemlélteti a következő példa:

Legyen a fizetendő osztalék 100 egység, amelynek az adóterhe 28 egység (15 egység szja és 13 egység szocho adó). Ha az irodaépület számlázott piaci értéke 100 egység, akkor a tulajdonosoknak az irodaépület átadásáig 28 egységet a kft-hez az adókra be kell fizetnie. Az adófizetés az osztalék tényleges kifizetéséhez, jelen esetben az irodaépület átadásához kapcsolódik. Amennyiben az irodaépület számlázott piaci értéke több mint 100 egység – pl. legyen 130 egység –, akkor a tulajdonosoknak az irodaépület átadásáig a 28 egységen túlmenően a 30 egységet is meg kell fizetniük. Ergo drágábban vásárolnak, mint amennyi osztalékként járt nekik. Azonban ha az irodaépület számlázott piaci értéke kevesebb mint 100 egység – pl. legyen 80 egység –, akkor a tulajdonosoknak csak 8 egységet (28-(100-80)) kell a kft-hez befizetniük. De ha pl. az irodaépület számlázott piaci értéke csak 60 egység, akkor a kft-nek kell a 100-28-60 = 12 egységet a tulajdonosok részére megtérítenie. ■

Kovács Andrea  
okl. adószakértő

