

**Pótolható-e az ingatlanok bérbeadásának az áfa törvény szerinti adókötelessé tétele visszamenőlegesen 2018. január 1-jétől is?**

**2018. január 1-jétől is pótolható az áfa törvény szerinti adókötelessé tétel az ingatlanok bérbeadásánál.** 2017. december végéig, az addig hatályos adózás rendjéről szóló törvényben volt szabályozva az utólagos bejelentés, a kijavítási kérelem benyújtásának a lehetősége.

**2018. január 1-jétől csak annyi a változás, hogy nem az új, 2018. január 1-jétől hatályos adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvényben találjuk meg az utólagos bejelentésre, a kijavítási kérelemre vonatkozó rendelkezéseket, mivel azokat áthelyezték az Áfa törvénybe.**

Az Áfa törvény rendelkezése alapján az adóalany az állami adó- és vámhatóságához benyújtott kijavítási kérelem útján a bevallások utólagos adóellenőrzésének megkezdését megelőzően, az adó megállapításához való jog elévülési idején belül, kezdeményezheti az ingatlanok bérbeadásának adókötelessé tételének az Áfa törvény 88. § (1) bekezdés szerinti választása hiányának módosítását, feltéve hogy a módosítás nem érinti az általa megállapított és bevallott adóalap, fizetendő adó és az előzetesen felszámított, levonható adó összegét.

Áfa. tv. 257/F. § Az adóalany az állami adó- és vámhatóságához benyújtott kijavítási kérelem útján a bevallások utólagos adóellenőrzésének megkezdését megelőzően, **az adó megállapításához való jog elévülési idején belül, kezdeményezheti a 88. § (1) bekezdés, 192. § (1) bekezdés, 196/G. § (1) bekezdés, 197. § (1) bekezdés, 224. § (1) bekezdés szerinti választásának vagy választása hiányának módosítását, feltéve hogy a módosítás nem érinti az általa megállapított és bevallott adóalap, fizetendő adó és az előzetesen felszámított, levonható adó összegét.**

**Kijavítási kérelem nem csak az ingatlan bérbeadásánál nyújtható be**

1. Kijavítási kérelem benyújtásával pótolható az ingatlan értékesítés adókötelessé tétele is. (Áfa tv. 88. § (1) bekezdés)
2. Kijavítási kérelem benyújtásával pótolható az alanyi adómentesség és a pénzforgalmi elszámolás választása is visszamenőlegesen. (Áfa tv. 192. § (1) és 196/G. § (1) bekezdés)
3. Kijavítási kérelmet a belföldön nyilvántartásba vett viszonteladó is benyújthat utólag. (Áfa tv. 224. § (1) bekezdés)
4. Kijavítási kérelmet a mezőgazdasági tevékenységet egészben vagy meghatározó részben folytató adóalany is benyújthat. (Áfa tv. 197. § (1) bekezdés)

Bemutató példánkban a Bérbeadó Kft. 2010-ben vásárolt egy ingatlant, a vételárból az áfát levonásba helyezték. Az ingatlan bérbeadásánál felszámították az áfát, azonban nem jelentették be a választást az adóhatóságnak, az ingatlan bérbeadást nem tették adókötelessé. Az ingatlan bérlője kifogásolta a hibás számlázást 2018. január 26-án, mivel a NAV adatbázisában a bérbeadó cég nem szerepelt. **Van-e lehetősége a Bérbeadó Kft.-nek az adókötelessé tétel utólagos bejelentésére?**

**A Bérbeadó Kft.-nek kijavítási kérelmet kell benyújtania az adóhatóságnak.**

**A Bérbeadó Kft.-nek a kijavítási kérelménél az alábbiakra kell ügyelnie:**

1. A kijavítási kérelmet a Bérbeadó Kft. az adó megállapításához való jog elévülési idején belül nyújthatja be.
2. A kijavítási kérelmet a Bérbeadó Kft.-nek a bevallások utólagos adóellenőrzésének megkezdését megelőzően kell benyújtania.
3. Fontos, hogy kérelem csak akkor nyújtható be, ha a módosítás az áfa és az áfa alap összegét nem érinti.
4. A kijavítási kérelemnek, a módosításnak, az utólagos változásbejelentésnek további feltétele, hogy az adózónak az áfa benyújtott bevallását, bevallásait ne kelljen módosítania.
5. Összegezve, a Bérbeadó Kft. a kijavítási kérelem benyújtásával kezdeményezheti a választása hiányának (ingatlan bérbeadás adókötelessé tételének) a módosítását, pótlását, feltéve, hogy a Bérbeadó Kft. áfa bevallása, abban az áfa alapja és az áfa összege összhangba kerül a pótlólag bejelentett választásával, amellyel adókötelessé tette visszamenőlegesen az ingatlan bérbeadását.

**6. 2018. január 1-jétől a kijavítási kérelmet a 18201T Bejelentő és változásbejelentőn, a 18201T-F02-es oldalon a 12. Kijavítási kérelem az Áfa-törvény 257/F §-a alapján soron kell kitölteni. A kitöltésnél a program továbbvezet minket a pontos kitöltéshez.**

**Jó tanács!** Az Áfa törvény 257/F §-ából nem derül ki egyértelműen, hogy a kijavítási kérelem benyújtásához elegendő csak a 18201T-F02-es oldalon való utólagos bejelentés. Emiatt érdemes egy levelet is írni „Kijavítási kérelem” címmel az adóhatóságnak. Ezt a levél formájában való kérelmet a korábbiakban kötelezően be kellett nyújtani az adóhatóságnak. Véleményem szerint a **többletfeltétel teljesítéséből nem származik hátrány, legfeljebb csak előny!**

A kijavítási kérelemben benne kell lennie, hogy a választás módosítása az adó, adóalap összegét– az adózó benyújtott áfa bevallását figyelembe véve – nem érinti.

A kijavítási kérelemben benne kell lennie, hogy a választás módosítása az adó, adóalap összegét– az adózó benyújtott áfa bevallását figyelembe véve – nem érinti.

A kérelem fontos része a hatályos jogszabályi rendelkezésre (Áfa törvény 257/F. §-ra) való hivatkozás is.

## **Lényeges változás a mikrogazdálkodói beszámoló választásánál 2018. január 1-jétől**

A mikrogazdálkodói beszámoló készítésének sajátosságait a mikrogazdálkodói egyszerűsített éves beszámolóról szóló 398/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet szabályozza. **A kormányrendeletet módosították, amelyet 2017. december 27-én hirdettek ki, a változás hatályba lépésének a napja 2018. január 1-je. A változás lényeges, amely szerint a mikrogazdálkodói beszámoló készítés lehetőségét kiterjesztették a számviteli törvényben foglalt feltételek teljesülése esetén az egyéb szervezetek meghatározott körére is.**

**Az új rendelkezés szerint a mikrogazdálkodói kormányrendelet hatálya kiterjed a számviteli törvénnyel (9. § (2) bekezdéssel) összhangban a mikrogazdálkodói beszámolót készítő, a számviteli törvény szerinti egyes egyéb szervezetek beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 479/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 3. §-ának (3) bekezdése szerinti egyéb szervezetekre is, amelyek**

- 1. az ügyvédi irodák,**
- 2. a szabadalmi ügyvivő irodák,**
- 3. a végrehajtói irodák,**
- 4. a közjegyzői irodák,**
- 5. a Médiaszolgáltatás-támogató és Vagyonkezelő Alap,**
- 6. a Hallgatói Önkormányzatok Országos Konferenciája,**
- 7. a közhasznú besorolással nem rendelkező európai területi együttműködési csoportosulás, az európai kutatási infrastruktúráért felelős konzorcium,**
- 8. Magyar Szénhidrogén Készletező Szövetség. (398/2012. (XII.20.) Korm. r. 1/A. §)**

A számviteli törvényhez kapcsolódó, sajátos számviteli szabályokat tartalmazó kormányrendeletek módosításáról szóló 445/2017. (XII. 27.) Korm. rendelet 28. §-ával megállapított **új rendelkezést először a 2018. évben induló üzleti évről készített beszámolóra kell alkalmazni, de az már a 2017. évben induló üzleti évről készített beszámolóra is alkalmazható.**