



PL

2017. OKT. 02. 14

wl

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL
Központi Irányítás
Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály
Dél-dunántúli Tájékoztatási Osztály

Iktatószám: 2160943769

Ügyintéző: Dr. Takács István
Telefonszám: 72/533-660
Ügyszám: 2205567457
Hivatkozási szám:
Mellékletek száma:
Tárgy: Tájékoztatás

Dombóvár Város Önkormányzata
Pénzügyi Iroda
Kovács Gyula részére

D o m b ó v á r
Szabadság u. 18.
7 2 0 0

Tisztelt Irodavezető Úr!

A hivatalunkhoz 2017. szeptember 18-án érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom.

A levele szerint Dombóvár város Önkormányzata megvásárolta a város Dombóvár, 945/1 hrsz-ú ingatlanon levő távhőellátó rendszerét, valamint a 2873/3 helyrajzi számon szereplő szemétkerakó telep megnevezésű ingatlant a Dombóvár és Vidéke Víz- és Csatornamű Kft-től. A kft. az ingatlanértékesítéseit adókötelesé tette, ezért az ingatlanok értékesítésére általános forgalmi adó felszámításával került sor. Az Önkormányzat mind a fűtőmű ingatlanát (945/1 hrsz.), mind a szemétkerakó telep elnevezésű ingatlanát (2873/3 hrsz.) külön-külön kötött bérleti szerződések alapján bérbeadás útján hasznosítja. Kérdése az ingatlanok beszerzése során megállapított általános forgalmi adó levonhatóságára irányul. Az ingatlanok beszerzésével kapcsolatosan felhívom a figyelmét az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (áfa tv.) „fordított” adózásról rendelkező 142. § (1) bekezdés e) pontjára, mely szerint az adót a termék beszerzője fizeti az olyan ingatlanértékesítés során, amelynél az értékesítő adóalany élt a 88. §-ban említett választási jogával (adókötelessé tétel).

Az áfa tv.86. § (1) bekezdésének 1) pontja értelmében mentes az adó alól az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadása, haszonbérbeadása. Ugyanezen törvényhely (2) bekezdésének c) pontja értelmében azonban nem alkalmazható az 1) pont ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadására.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályaiból következően ingatlan a földterület, a felépítmény, valamint ezek alkotórésze. A Ptk. 5:15 §-a

7621 Pécs, Rákóczi út 52-56.

Telefon: 72/533-500 • Fax: 72/212-133

Kérjük, válaszlevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

értelmében a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész).

Jellemzően a távhőellátást biztosító rendszerek az ingatlan alkotórészét képezik, mivel az ingatlantól történő elválasztásukkal elpusztulnának, vagy használhatóságuk számottevően csökkenne. A távhőellátó rendszer és annak részei álláspontunk szerint megfelel a Ptk 5:15. § (1) bekezdésében megfogalmazott alkotórész fogalomnak ezért a távhőellátó rendszer és annak részei az ingatlan alkotórészét képezik, így azok bérbeadása koncesszióba (használatba) adása is ingatlan bérbeadásnak tekintendő. Az áfa tv. 86. § (2) bekezdés c) pontja szerint azonban nem alkalmazható az áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pontja (adómentes ingatlan bérbeadás) az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés bérbeadására. A távhőellátó rendszer és annak részei megítélésünk szerint gépek, és egyéb berendezések, ezért a speciális szabály értelmében, a levelében jelzett 945/1 hrsz-ú ingatlan bérbeadása áfa tv. 86. § (2) bekezdés c) pontja alapján nem adómentes, hanem az általános, 27 %-os adómértékkel adózik.

Tekintettel arra, hogy az ingatlannal alkotórészi kapcsolatban levő távhőellátó rendszer bérbeadása adóköteles gazdasági tevékenység. Önkormányzatuk, mint áfa alany jogosult a fizetendő adójából levonni azt az előzetesen felszámított adóösszeget, ami gazdasági tevékenységhez kapcsolódóan felmerül (áfa tv. 120. §), így a 945/1 hrsz-ú ingatlan beszerzésével kapcsolatosan felmerült adót. Abban az esetben pedig, ha annak az áfa tv. 186. §-ában megfogalmazott feltételei fennállnak, a negatív elszámolandó adót vissza is igényelheti.

A levelében jelzett másik adóköteles vásárolt szemétkerakó telepként nyilvántartásba vett 2873/3 hrsz-ú külön bérleti szerződéssel bérbe adott ingatlannal kapcsolatosan tájékoztatom, hogy ha azon nincs azzal alkotórészi kapcsolatban levő, a fentebb taglalt tartósan egybekötött gép, egyéb berendezés, akkor annak bérbeadása adókötelessé tétel hiányában az áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján adómentes szolgáltatás.

Az áfa tv. 120. § b) pontja szerint abban a mértékben, amilyen mértékben az adóalany - ilyen minőségében - a terméket, szolgáltatást adóköteles termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása érdekében használja, egyéb módon hasznosítja, jogosult arra, hogy az általa fizetendő adóból levonja azt az adót, amelyet termék beszerzéséhez kapcsolódóan fizetendő adóként megállapított. Ez a rendelkezés az adómentes szolgáltatás nyújtásához történő termékbeszerzés esetén nem teszi lehetővé a beszerzéskor felmerült adó levonását, a levelében jelzett 2873/3 helyrajzi számon nyilvántartott szemétkerakó telep beszerzéséhez kapcsolódó általános forgalmi adó nem vonható le.

Tájékoztatom, hogy a válaszlevélben részletezettek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Pécs, 2017. szeptember 22.

Üdvözlettel:


Zsenkovic Diána
osztályvezető