

# Saját rezsiz beruházás

Kedves Partnereink!

Az alábbiakban az Adózóna szakmai portál egy kérdés-válaszát tesszük közzé, amelyben **Siklós Márta a Leitner-Leitner adótanácsadó, könyvvizsgáló partnere** ad jogszabályi hivatkozásokkal alátámasztott választ és magyarázatot a saját rezsiz konstrukcióban végzett beruházások áfa rendszerben történő megítélésére.

## Kérdések:

„Saját rezsiz beruházásnak minősül-e az, hogy a beruházó megbíz egy külső kivitelezőt a ingatlan építési munka elvégzésére, de az anyagot a beruházó biztosítaná és a saját emberei is dolgoznának az építkezésen?

Ebben az esetben a beszerzett anyagok áfája levonásba helyezhető?

Mivel az építkezés építési engedély köteles, így, ha jól tudom, akkor a vállalkozó nettó módon fog számlázni, mert belép a fordított áfa. ... Ha az építkezés ebben a formájában saját rezsiz beruházásnak minősül, akkor a használatba vételkor az áfatörvény 11.§ (2) bekezdése alapján termékértékesítés valósul meg, ami után áfát kell fizetni?

De egyben ennek az áfája levonásba is helyezhető?

Hogyan kell ennek az értékét megállapítani?”

## Szakértő válasz:

„Annak köszönhetően, hogy a beruházás során a vállalkozásuk biztosítja a szükséges anyagokat, valamint munkaerőt és a vállalkozás a beruházás eredményeként tárgyi eszközt hoz létre, így a beruházás az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 11. § (2) bekezdésének a) pontja szerint az adóalany vállalkozásán belül végzett saját beruházásának minősül, amely ellenérték fejében teljesített termékértékesítés.

Az adófizetési kötelezettség keletkezésének időpontja tekintetében az Áfa tv. nem tartalmaz speciális rendelkezést az Áfa tv. 11. §-ával kapcsolatban, így erre vonatkozóan a fő szabályt, azaz az Áfa tv. 55. § (1) bekezdésének rendelkezését kell alkalmazni, mely szerint az adófizetési kötelezettséget annak a ténynek a bekövetkezése keletkezteti, amellyel az adóztatandó ügylet tényállás-szerűen megvalósul. Jelen esetben ez a beruházás aktiválását (használatbavételi engedély kiállítását) jelenti. Az adó alapja a teljesítéskor megállapított előállítási érték lesz (Áfa tv. 68. §). Az előállítási érték megfelelő részletezettséggel vezetett számviteli nyilvántartások alapján határozható meg.

A fentiekkel kapcsolatos adólevonási jog ... keletkezésére vonatkozó alapvető szabály, hogy adólevonási jog csak adóköteles

tevékenységgel összefüggésben érvényesíthető. Tekintettel arra, hogy a kérdésből nem derült ki, hogy mivel foglalkozik a társaság, vizsgálni kell, hogy a beruházás eredményeképpen felépült ingatlant milyen mértékben használja adóköteles tevékenység végzéséhez a vállalkozás.

- Amennyiben a cég kizárólag adóköteles tevékenységet végez, a beruházás során felmerülő beszerzésekhez (igénybevett szolgáltatásokhoz) kapcsolódó valamennyi előzetesen felszámított áfa levonásba helyezhető a beruházás folyamatában, függetlenül attól, hogy az eszköz rendeltetésszerű használatba vétele mikor történik meg.
- Abban az esetben viszont, ha a vállalkozás részben nem adóköteles tevékenységhez fogja hasznosítani az ingatlant, akkor a beruházással kapcsolatos előzetesen felszámított áfa csak olyan arányban vonható le, amilyen arányban a vállalkozás adóköteles tevékenységet végez. Itt felhívánk a figyelmet arra, hogy az ingatlan bérbeadási tevékenység fő szabály szerint áfa mentes, így a társaság az ingatlan bérbeadással kapcsolatban az áfa kötelesként történő kezelés választását jelentse be az adóhatósághoz, legkésőbb a konkrét bérbeadási tevékenység megkezdése előtt.
- Természetes, hogy amennyiben a vállalkozás kizárólag adómentes tevékenységet végez, úgy az előzetesen felszámított áfa egyáltalán nem vonható le.

Végezetül a fordított adózásra irányuló kérdését illetően elmondható, hogy amennyiben a törvényben foglalt feltételek maradéktalanul teljesülnek, a külső kivitelező által nyújtott építési hatósági engedélyköteles építési szolgáltatással (építési-szerelési szolgáltatással) kapcsolatos áfát – az Áfa tv. 142. § (1) b) pontja értelmében – a szolgáltatás igénybevevője fizeti.”

Forrás:


[http://adozona.hu/kerdesek/2013\\_4\\_23\\_Sajat\\_rezsis\\_beruhazas\\_miv](http://adozona.hu/kerdesek/2013_4_23_Sajat_rezsis_beruhazas_miv)

Budapest, 2017. október 24.

Tisztelettel:

*dr.Sallai Csilla*

*Kamarai tag könyvvizsgáló*



*A honlapon található írások figyelem felhívó jelleggel készültek és tájékoztatásul szolgálnak. Felhívjuk a figyelmet honlapunk jogi nyilatkozatában foglaltakra, amely szerint írásainkban szereplő információk nem helyettesítik a szakmai tanácsadást és nem szolgálnak bármely döntés vagy cselekmény alapjául, azokat a konkrét esetekben mindenki csak a saját kockázatára használhatja fel, illetve az érintett szabályok kivonatos ismertetése, értelmezése miatt nem vállalhatunk felelősséget*