

Tudni kell NEM-et is mondani

Kedves Csilla!

Szakmai segítséget szeretnék kérni egy kissé megkuszálódott ingatlan vásárlása és tovább értékesítése téma kapcsán.

A cég: ingatlan forgalmazás és hasznosítás tekintetében áfa alá bejelentkezett.

B cég: általános szabályok szerint állapítja meg az áfát

C cég: külföldi cég, de egy telek vásárlás miatt Magyarországon áfa alany.

A cég eladott egy 2 évnél fiatalabb használatba vételi engedéllyel rendelkező ingatlant fordított áfásan B cégnek.

B cég az ingatlant bekönyvelte, de a fordított áfás levonási jogot is figyelembe vette; az ingatlan vásárlása kapcsán áfát nem fizetett be. Könyveiben az ingatlant tárgyi eszközként aktiválta is.

Kiderült, hogy ezt az ingatlant tulajdonképpen tovább is akarná majd 2014 évben értékesíteni C cég részére.

Kérdéseim:

- *B cégnek ingatlan hasznosítás forgalmazás ügyében be kell/kellett jelentkeznie áfa alá?*
- *B cégnek a tárgyi eszköz tovább értékesítése során C cég részére tárgyi adómentesen kell számláznia?*
- *Ha tovább értékesíti az ingatlant, akkor áfa fizetési / levonási joga változik, arányosítani kell valahol?*
- *Kell önrevíziózni az ingatlan vásárlás hónapjának áfa bevallását?*
- *B cég ezt az ingatlant áruként megvásárolhatta?*

Sajnos csak 1 db számla áll rendelkezésre a B cég esetében, amelyből nem igazán derül ki az ügyvezetők szándéka.

Lényeges információk, az ügyvezetés szándéka a B cég ingatlan beszerzését követően több hónappal később egy véletlen levél váltás kapcsán derült ki.

Segítséget előre is köszönöm!

E

Kedves E!

Így első-második olvasatra nekem is elég kuszának néz ki a történet. (No persze nem a te leírásod miatt ...) Főleg az információhiány és a bizonylatok hiánya miatt gondolkodtatott el a dolog.

Azt gondolom, hogy egy ingatlan nem egy gyerekjáték, amit csak úgy adnak-vesznek ... Ezért csak akkor nyilatkozz bármit is a kérdésről, ha a bizonylatok hiánytalanul rendelkezésedre állnak.

Az ügylet megoldásához fontosnak tartom, hogy az adásvételi szerződések tartalmát is figyelembe kell venni, mert gyakorta abban olyan mellékkörülmények lapulnak, ami talán az ügyvédnek csak rutin, neked viszont igen fontos információ. Mivel a számlát nem mindig "szakemberek" állítják ki, s nálad is hiányos a számlázás, ezért kiinduló pont a valós ügylet, aminek az alapja a szerződés.

Akkor jársz el helyesen, ha - ismételten hangsúlyozom - az összes vonatkozó dokumentum birtokában és alapján járod körül a

kérdést. Készíts egy írásos anyagot a témában, s minden lépéshez tedd hozzá a vonatkozó jogszabályi előírásokat.

Másrészről a Te szakmai kompetenciádat is érdemes átgondolni. Ez már egy olyan adózási kérdés, ami már a komoly adótanácsadás kategóriájába tartozik, amely adótanácsadó vagy adószakértő végzettség szükséges.

Ha neked "csak" a könyvelési tevékenységedben "került a látókördbe" az ügylet, akkor mindenképpen felelősen csak akkor jársz el, ha

- mérlegeled, hogy mihez, milyen szolgáltatás nyújtásához van jogosítványod, illetve
- megnézed, hogy a könyvelési szerződésben milyen szolgáltatást vállaltál el.

Ha ez utóbbi két kérdés bármelyiknél is nemleges a válasz, akkor írásban hívd fel az ügyfeled figyelmét arra, hogy a kérdés megoldásához szakemberhez kell fordulni. Az adótanácsadó is minden körülmény és dokumentum pontos ismeretében tud és fog csak választ adni a feltett kérdésekre.

Remélem, hogy a NEM ellenére is tudtam segíteni ...

Üdvözlettel: SCS

Kedves Csilla!

Köszönöm a segítségedet.

Sok hasznos, jó tanácsot és útmutatást adtál, amelyek utat mutatnak az ügyben, s saját magam védelmében sem elhanyagolhatóak.

Az ügy jelenlegi tudásomon és képességeimen jelentősen túl mutat, mint azt írtad is ez az eset egy speciális terület és témakör.

Nem akarok és tudás, képesítés hiányában nem is tudok adótanácsadóként tanácsot adni, még csak könyvelő vagyok. Fejlődés szükségességeképpen, most kezdtem el tanulni adótanácsadói tanfolyamon.

Üdvözlettel: E

Kedves E!

Örülök a válasznak!

Ebben a szakmában nagyon fontos dolog, hogy a könyvelő tudjon NEM-et is mondani. Lehet, hogy első megközelítésre az ügyfél ettől megijed, s azt gondolja: neki nincs "jó könyvelője" ... de ha az ügyfél elég "értelmes", akkor hamar rájön, hogy pontosan ezért van neki jó könyvelője, mert tudja azt, hogy mikor kell specialistához fordulni egy-egy adott kérdésben.

További sok sikert!!!

Üdvözlettel: SCS