

Kovácsné Álmosdy Judit
(2008.04.15)

Építőipari tevékenységet könyvelők figyelmébe!

2008. május 1-jétől módosították az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény egyes pontjait. A módosítás megtalálható az egyes adótörvények módosításáról szóló 2008. évi VII. törvényben.

Annak ellenére, hogy **a kollégákat elsősorban a fordított adózás szabályainak változása érdekli**, hangsúlyozom, hogy - amint azt a március 10-én kelt cikkemben írtam, - más változások is hatályba lépnek.

Például, az általános forgalmi adóról szóló törvény 170.§. (1) bekezdésének - amely a számlával egy tekintet alá eső okirat minimális adattartalmát szabályozza, - "d" pontja 2008. május 1-jétől hatályát veszti. Ez azt jelenti, hogy májustól nem kötelező feltüntetni a számlával egy tekintet alá eső okiraton a kibocsátó és a címzett nevét, címét, valamint annak adószámát, amit a számla eredetileg tartalmaz. Ne tulajdonítsanak ennek különösebb jelentőséget, - átolvasva a 168.§. (2) bekezdését és a 170.§. (2) bekezdését, - de az uniós szabályokhoz való alkalmazkodás miatt volt szükség erre a módosításra.

A törvényt módosítás hatályba léptető rendelkezései most is elég egyszerűnek tűnnek a gazdasági élet bonyolultságához és az áthúzódó ügyletekhez képest: A módosító törvény rendelkezéseit – a felsorolt kivételekkel - azokban az esetekben kell alkalmazni először, amelyekben az adófizetési kötelezettség, illetőleg az adólevonási jog 2008. május 1. napján vagy azt követően keletkezik.

Az építőipari tevékenységet végző vállalkozások számára könyvelők figyelmébe ajánlom, hogy a **fordított adózás tekintetében alapvetően két változás következik be 2008. május 1-jétől:**

1.)Az általános forgalmi adótörvény értelmében **termékértékesítésnek minősülő**, építési-szerelési munkával létrehozott olyan ingatlan átadása, **adózik fordítottan**, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. Még akkor is, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogsúlt bocsátotta rendelkezésre. (Magyarul: a megrendelő adja az anyagot, szerszámot, gépet, stb.)

2.)Az áfa törvény értelmében **szolgáltatásnyújtásnak minősülő** olyan építési-szerelési és egyéb szerelési munka esetében **kell fordítottan adózni**, amely ingatlan létrehozatalára, bővítésére, átalakítására vagy egyéb megváltoztatására - ideértve az ingatlan bontással történő megszüntetését is - irányul, **feltéve, hogy** az ingatlan létrehozatala, bővítése, átalakítása vagy egyéb megváltoztatása **építési hatósági engedély-köteles**, amelyről a szolgáltatás igénybevevője előzetesen és írásban köteles nyilatkozni a szolgáltatás nyújtójának. **Tehát mindig nyilatkoztassuk a megrendelőnknek!**

Az 1997. évi CXLI. törvény szól az ingatlan-nyilvántartásról. Ezen kívül még számos jogszabály végrehajtási illetve eljárásjogi szempontból kapcsolódik hozzá.

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának a törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza továbbá az oda bejegyzett személyeknek a nyilvántartáshoz szükséges, a törvényben meghatározott, személyazonosító és lakcímadatait is.

A földrészleten kívül önálló ingatlanok kell tekinteni:

a) az épületet, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt, ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona (a továbbiakban: önálló tulajdonú épület),

b) a társasházban levő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,

c) a szövetkezeti házban levő szövetkezeti lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget,

d) a közterületről nyíló pincét (föld alatti raktárt, garázst stb.) függetlenül annak rendeltetésétől.

Az a)-d) pontok szerinti ingatlanokat egyéb önálló ingatlannak nevezzük, de természetesen a hozzájuk tartozó földrészlettel együtt veszik nyilvántartásba.

Az ingatlan-nyilvántartásban minden ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.

Az ingatlan-nyilvántartás szempontjából állandó jellegű épületnek minősül a 12 m²-nél nagyobb, kőből, téglából, vályogból, tömött falból, továbbá vasbetonból készült vagy előre gyártott elemekből összeállított épület; a faépületek vagy vasvázas épületek közül pedig az, amelynek szilárd alapja (kő, tégl, beton stb.) van.

Tehát 2008-tól elszakadhatunk a Polgári Törvénykönyvben szabályozott építési szerződés fogalomtól, és ezáltal a fő-, illetve alvállalkozói tevékenység megítélésének kérdésétől. Az új előírás ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő ingatlanra vonatkozik.

A második fordított adózási eset pedig az építési engedélyhez kapcsolódik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a telekalakításhoz, építmény, építményrész, épüleategyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, illetve használatbavételéhez, fennmaradásához vagy a rendeltetésének megváltoztatásához (a továbbiakban együtt: építési munka) a jogszabályokban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építésügyi-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 2008. január 1-jén lépett hatályba. Egy építkezés során a leghosszadalmasabb folyamat az építésügyi engedélyek megszerzése.

Az új jogszabály eltérően szabályoz, mint a régi rendelet. Lényegében három listát tartalmaz: - az első sorolja fel az **engedélyköteles,**

- a második a **bejelentés-köteles,**

- míg a harmadik az **engedély- és bejelentési kötelezettség nélküli** építési tevékenységeket.

A második csoportba tartozik, tehát bejelentés alapján - de építési engedély nélkül - építhető 2008. első napjától - egyebek mellett - a hat méternél kisebb talapzat magasságú szobor, a kripta, a 100 négyzetméternél nagyobb üvegház, fóliasátor, a 30 köbméteresnél nagyobb állandó, és a 60 köbméteresnél nagyobb szétszedhető kerti fürdőmedence, és a 20 négyzetmétert meghaladó alapterületű lábon álló kerti tető.

A harmadik csoportba tartozik, így nem kell építési engedélyt kérni, és be sem kell jelenteni az építési hatóságnak - többek közt - a következőket: síremlék, kerítés, a talapzatával együtt 3 méternél alacsonyabb szobor, napkollektor, klímaberendezés szerelvényei, 100 négyzetméternél kisebb fóliasátor, közműpótló (például házi szennyvíztisztító), kerti tűzrakó, 20 négyzetméternél kisebb alapterületű lábon álló kerti tető.

Az egyéb szabályok közül figyelmet érdemel, hogy a **társasházon** tervezett olyan építéshez, amely a közös tulajdonban lévő területet (is) érinti, a tulajdonostársak négyötödének a hozzájárulása szükséges. (A jognyilatkozatot bírói határozat is pótolhatja.) Lakásszövetkezetnél a tag tulajdonában álló lakáson végzendő építési munkához is kell a lakásszövetkezet hozzájáruló nyilatkozata.

Az épített kémény újként került az engedélyhez kötött tevékenységek listájára.

A következő építési tevékenységek **építési engedély alapján végezhetőek:**

1. építmény építése, bővítése, elmozdítása,

2. az építési engedélyhez kötött építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, ha annak során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,

3. az e rendelet szerint építési engedélyhez kötött építmény homlokzatának - teherhordó szerkezeti változtatásával együtt járó - megváltoztatására kerül sor (nem tartozik ide pl. a homlokzati nyílászáró áthidaló méretét nem változtató cseréje, az utólagos hőszigetelés stb.),

4. meglévő építményben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása, ha ennek során az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit meg kell változtatni, át kell alakítani, el kell bontani, meg kell erősíteni,

5. felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése vagy a külön jogszabályban meghatározott főbb műszaki adatok megváltoztatásával járó átalakítása, liftgépház építése,

6. polgári lőtér építése,

7. az építménynek, építményrésznek a használatbavételi, illetve fennmaradási engedélytől, ennek hiányában az eredeti, illetve meglévő rendeltetéstől eltérő használata, ha az építési engedélyköteles építési tevékenységgel is együtt jár,

8. elektronikus hírközlési építmény esetében

a) antenna létesítése, ha bármely irányú mérete a 4,0 m-t meghaladja,

b) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza a 6,0 m-t meghaladja,

c) mérettől függetlenül antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli,

d) a műemléki védelem alatt álló építményen vagy területen az a)-c) pontban meghatározott építési tevékenységek végzése mérethatár nélkül,

9. közterületen - a fentiekben túlmenően - park, játszótér, sportpálya építése, kerítés építése,

10. az épített égéstermék-elvezető,

11. a telek természetes terepszintjének végleges jellegű megváltoztatása

a) külterületi védett természeti területen, Natura 2000 területen és jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen 1,0 m-t meghaladóan,

b) egyéb területen 3,0 m-t meghaladóan,

12. műemléki védelem alatt álló építmény vagy jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen álló meglévő építmény

a) homlokzatán végzett építési tevékenység (pl. átalakítás, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés),

b) homlokzatára, födémére vagy tetőzetére szerelt bármely szerelvény, berendezés, antenna, antennatartó szerkezet, műtárgy létesítése,

c) homlokzatán, tetőzetén, valamint műemléki területen hirdetési vagy reklámcélú építmények, berendezések, szerkezetek elhelyezése méretre való tekintet nélkül,

d) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó önálló rendeltetési egységei számának megváltoztatása,

13. jogszabályban meghatározott védelemmel érintett műemléki területen utcai kerítés építése,

14. a rendelet 1. számú mellékletének II. fejezete 2., 4., 5., 7., 9. és 22., 23. pontjában meghatározott értéket, mértéket meghaladó jellemzőjű építmény építése, bővítése, építési tevékenység végzése.

Ezt kell tehát figyelni, ha építőipari szolgáltatásnyújtást végeznek, a fordított adózás megállapításához.