

<b>Budapest XXI. Kerület</b>		<b>Csepel Önkormányzata</b>
1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.		
POLGÁRMESTER		

## J A V A S L A T

**az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII.  
törvény módosításával összefüggésben a nem lakáscélú  
helyiségek bérbeadásánál az adózási mód változtatására**

**Készítette:** Halmos Istvánné ágazatvezető

**Előterjesztő:** Tóth Mihály polgármester

**Az előterjesztést megtárgyalta:** Pénzügyi, Közbeszerzési és Ellenőrzési Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

dr. Szeles Gábor  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
2008. évi 118. sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2008. 04. 17.

**Az előterjesztés leadva: 2008. 04. 14.**

**Testületi ülés időpontja:  
2008. április 17.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A képviselő-testület 2008. december 18-i ülésén tárgyalta és döntött az **ÁFA törvényváltozással** összefüggésben, arról hogy a törvényben megfogalmazottak alapján **2008. január 1-től** az önkormányzat a tulajdonában **lévő ingatlanok (lakás és nem lakás célú helyiségek) bérbeadása**, illetve haszonbérbe adása esetén az **adó alól mentes** tevékenységi kör alá történő **bejelentkezést választja**.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. CXXVII. törvényt a **2008. évi VII. törvény egyes adótörvények módosításáról I. Fejezete módosította, 2008. május 1-i hatállyal.**

**A 2008. évi VII. törvény az Áfa tv. 88. §-ának (3) bekezdését, az alábbiakra módosította:**

*„ (3) Az (1) bekezdésben említett választási jog külön-külön vagy együttesen gyakorolható, oly módon, hogy az adókötelessé tétel – a (4) bekezdésben meghatározott eltéréssel – az (1) bekezdés a), illetőleg b) pontja alá tartozó valamennyi termékértékesítésre, szolgáltatásnyújtásra kiterjed.”*

**Az Áfa tv. 88. §-a a következő új (4) bekezdéssel egészül ki, egyidejűleg a jelenlegi (4) bekezdés jelölése (5) bekezdésre változik:**

*„(4) A (3) bekezdéstől eltérően, a belföldön nyilvántartásba vett adóalany dönthet úgy is, hogy választási jogát az (1) bekezdés b) pontja tekintetében csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokra kiterjedően gyakorolja.”*

A fentiekben meghatározott **változások azt jelentik, hogy az önkormányzat élhet azzal a lehetőséggel, hogy a nem lakáscélú ingatlanok vonatkozásában a bérbeadási tevékenységet ismét adókötelessé teszi.**

Az elmúlt évben elvégzett számítások is azt bizonyították, hogy az önkormányzatnak jelentős összegű önkormányzati többletkiadást jelent, abban az esetben, ha a lakások és nem lakáscélú helyiségek adómentességét választja. (A korábban ÁFA mentes lakbér felfogható lehetett volna úgy 2007. évtől, hogy az magában foglalja az ÁFA-t is, és így a teljes ingatlan bérbeadási tevékenységgel kapcsolatos kiadások ÁFA-ja levonható lehetett volna.)

Ismét végeztünk számításokat, de már csak a nem lakáscélú ingatlanok bérbeadásával kapcsolatban, a 2008. évi tervezett kiadásokat és bevételeket, valamint a nem lakáscélú helyiségek tervezett felújítási kiadásait figyelembe véve.

Amennyiben marad az önkormányzat a 2007. december 18-i képviselő-testületi döntés mellett, évente kb. 20-22 millió Ft többletkiadással számolhat az önkormányzat egészen 2011. év végéig.

A csatolt **1. számú mellékletben** a számítást a 2008. évi tervezett adatok figyelembe vételével végeztük el, melynek éves eredménye, hogy a nem lakáscélú helyiségekkel kapcsolatos kiadások ÁFA-ját, kb. 22 millió Ft-ot meg kell fizetni az önkormányzatnak, ugyanakkor az **ÁFA köteles bérbeadás esetén, ez visszaigényelhető és ennyivel kisebb önkormányzati forrás szükséges a feladatellátáshoz.** *(Természetesen az évközi változások miatt 2008. évben ez időarányosan értendő.)*

**A törvénymódosításból adódóan ezen most lehet változtatni** a „2008. évi VII. törvény Átmeneti rendelkezések 32. § (3) bekezdése alapján a törvény kihirdetését követő naptól számított 30 napon belül, azaz **2008. április 17-ig.**”

**A fentiekben megfogalmazottak alapján javasolom a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat éljen a változtatás lehetőségével, és a nem lakáscélú helyiségek bérbeadását – a változás bejelentésével – tegye adókötelessé már 2008-ban, a bejelentés időpontjától.**

Budapest, 2008. április 11.

**Tóth Mihály**

### **Határozati javaslat:**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ÁFA törvény 2008. május 1-i hatályú módosításával összefüggésben a 724/2007. (XII.18.)Kt. számú határozatát úgy módosítja, hogy **a nem lakáscélú helyiségek bérbeadásánál, illetve haszonbérbeadásánál adóköteles tevékenységi kör alá történő bejelentkezést választja.** Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges iratokat készíttesse el a bejelentés tarmalmának megváltoztatásáról.

Határidő: elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: APEH felé bejelentésre: 2008. április 17.  
ÁFA felszámítására: 2008. május 1-től.

Felelős: elfogadásra: Tóth Mihály polgármester  
végrehajtásra: dr. Szeles Gábor jegyző  
Halmos Istvánné ágazatvezető  
Szenteczky János vezérigazgató

## Számítás a nem lakáscélú ingatlanok 2008. évi tervezett adatai alapján

1. számú melléklet

ezer Ft-ban

Megnevezés	2008. évi terv adó alóli mentes tevékenység esetén			2008. évi terv adóköteles tevékenység esetén		
	Nettó	ÁFA (20%)	Összesen	Nettó	ÁFA (20%)	Összesen
<i>Nem lakás célú ingatlanok bérbeadása</i>						
<b>Működési bevétel</b>						
Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja	324 100	1 020	325 120	324 100	64 820	388 920
Közterület-hasznosítás bevétele	35 162	2 010	37 172	35 162	7 032	42 194
<b>Működési bevétel összesen</b>	<b>359 262</b>	<b>3 030</b>	<b>362 292</b>	<b>359 262</b>	<b>71 852</b>	<b>431 114</b>
<b>Működési kiadás</b>						
Nem lakás céljára szolgáló helyiségek kiadása	86 540	13 927	100 467	86 540	13 927	100 467
Közterület-hasznosítás	2 857	571	3 428	2 857	571	3 428
<b>Működési kiadás összesen</b>	<b>89 397</b>	<b>14 498</b>	<b>103 895</b>	<b>89 397</b>	<b>14 498</b>	<b>103 895</b>
<b>Felhalmozási kiadás</b>						
Nem lakás célú helyiségek felújítása	37 083	7 417	44 500	37 083	7 417	44 500
<b>Felhalmozási kiadás összesen</b>	<b>37 083</b>	<b>7 417</b>	<b>44 500</b>	<b>37 083</b>	<b>7 417</b>	<b>44 500</b>
<b>Kiadás mindösszesen</b>	<b>126 480</b>	<b>* 21 915</b>	<b>148 395</b>	<b>126 480</b>	<b>21 915</b>	<b>148 395</b>
Működési bevétel összesen			362 292			431 114
Visszaigényelhető ÁFA (működés+ felhalmozás)			* 0			21 915
<b>Bevétel összesen</b>			<b>362 292</b>			<b>453 029</b>
Működési kiadás összesen			148 395			148 395
Felhalmozási kiadás összesen			44 500			44 500
Befizetendő ÁFA			* 3 030			71 852
<b>Kiadás összesen</b>			<b>195 925</b>			<b>264 747</b>
<b>Egyenleg</b>			<b>166 367</b>			<b>188 282</b>

\* A befizetendő ÁFA mellett a kiadások ÁFA-ja 21.915 eFt, mely a ÁFA mentesség miatt nem igényelhető vissza.