

Egy átlagos áfa-kérdés: Szálláshely szolgáltatás ...

Az áfa szabályokban – sajnos - egyre több olyan eset van, amikor csak apró különbségek döntenek arról, hogy egy adott termék vagy szolgáltatás az általános (27 %-os) vagy kedvezményes (18 %-os) kulccsal adózik, vagy akár még mentes szolgáltatás is lehet. Márpedig a helytelen megítélés igen nagy adókockázattal járhat!

Az adókockázatok miatt már a termékek értékesítése vagy a szolgáltatások megkezdése előtt tisztában kell a vállalkozónak lennie az adott termék vagy szolgáltatás besorolásával.

Az életben – mint ahogy a gyakorlat rendre bizonyítja – alig vannak kristálytisza ügyletek, a vállalkozók közötti megállapodások nagyon szerteágazók lehetnek.

Éppen ezért egy KVK (Könyvelőiroda Vezetők Klubja) tagunk a NAV-hoz fordult a kereskedelmi szálláshely szolgáltatás és ingatlan bérbeadási tevékenység megkülönböztetése témában, s megosztotta – mindannyiunk okulására – a kapott választ.

Adott egy HOTEL. Az azt tulajdonló és működtető cég bérbe adja a teljes hotelt egy SOK VIDÉKI DOLGOZÓM VAN Kft-nek annak a dolgozóinak az elszállásolására. A szerződésben a díj tartalmazza a konyha, étkező helyiség használatát, 24 órás portaszolgálatot, ágyneműcserét, ingyenes WIFI szolgáltatást, víz-, villany- és fűtés díjat, a közös helyiségek takarítását. A szerződésben a HOTEL megengedi, hogy SOK VIDÉKI DOLGOZÓM VAN Kft az üres helyeket feltöltse, a szobák egy részét továbbértékesítse NEKEM IS KÉNE SZÁLLÁS Kft-nek, aki szintén távol lakó dolgozóit szállásolná el. A SOK VIDÉKI DOLGOZÓM VAN Kft – természetesen a fenti szolgáltatásokkal együtt adja tovább a szálloda egy részének szobáit, de úgy, hogy NEKEM IS KÉNE SZÁLLÁS Kft-nek a ráeső internet-szolgáltatást és a portaszolgálatot külön meg kell fizetnie. Minden szerződés megengedi, hogy a hotelben elszállásolt személyek ideiglenes jelleggel bejelentkezhetnek az ingatlanba.

Vállalkozói aggyal ez egy mondhatni „hétköznapi” eset, de az áfa szempontjából már sokkal bonyolultabb – ahogy az a NAV válaszából is majd kiderült.

Mivel itt szállásszolgáltatásról van szó, rögvest a kedvezményes áfa csábításába eshet a vállalkozó. Az Áfa alkalmazásában a 18%-os adómérték alá tartozó **kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásnak** minősül minden olyan alapvetően turisztikai jellegű szolgáltatás, amely során az adott szálláshelyre vonatkozó jogszabályok szerinti követelményeknek megfelelő szállás biztosítása történik, így különösen:

- a szálloda, panzió, kemping, üdülőház, turistaszálló, ifjúsági szálló által nyújtott szálláshely-szolgáltatás;
- üdülők szálláshely szolgáltatása [függetlenül attól, hogy a szolgáltatást igényjogosult, annak hozzátartozója, vagy más személy veszi igénybe];
- a kollégiumok, diákotthonok szálláshely-szolgáltatása (feltéve, hogy az nem adómentes az köz- és felsőoktatás keretében a

közszolgáltató, közoktatási intézmény, felsőoktatási intézmény, egyéb felnőttképzést folytató intézmény által történő teljesítése okán), valamint

- a magánszálláshelyek idegenforgalmi célú hasznosítása.

A NAV válasza azonban más megközelítésből indul ki, s némileg bonyolultabb:

„A kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás az általános forgalmi adó rendszerében ingatlan bérbeadásnak minősül. Az ingatlan bérbeadás az Áfa tv. alapján főszabályként adómentes szolgáltatás, ugyanakkor ez az adómentesség az ingatlanok idegenforgalmi, turisztikai célú hasznosítására már nem terjed ki, függetlenül attól, hogy a bérbeadásra vonatkozó törvényi definíció alapján ez utóbbi hasznosítási forma is bérbeadásként kezelendő. Kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásnak az általános forgalmi adózás szempontjából nem az ágazati jogszabályokban ilyenként meghatározott, illetve a Központi Statisztikai Hivatal által ilyen SZJ szám alá besorolt szolgáltatásokat kell tekinteni, hanem a szolgáltatás jellegadó tartalma alapján kell a minősítést elvégezni. Kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásról beszélünk tehát minden olyan esetben, amikor az adóalany idegenforgalmi körben biztosít szállást a vendégének, azaz, ha olyan szálláshely szolgáltatásról van szó, amely alapvetően turisztikai jellegű. Az Áfa tv. rögzíti is ezt a megkülönböztetést, amikor kimondja, hogy az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának minősül, nem alkalmazható a főszabály szerinti adómentesség, tehát a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás az áfa rendszerében áfa-köteles tevékenységnek minősül. Az Áfa tv. a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást kedvezményes, 18 százalékos adókulcs alá sorolja. [Jogszabályi hivatkozás: Áfa tv. 82. § (3) bekezdés; 86. § (1) bekezdés l) pont; 86. § (2) bekezdés a) pont; 259. § 4. pont; 3/A. számú melléklet II. rész].”

Aki még nem találkozott egy-egy NAV vagy NGM állásfoglalással közvetlenül, annak talán bonyolult a fenti megfogalmazás. Hidd el – Kedves Olvasó – számunkra szakembereknek sem minden alkalommal és első olvasatra értelmezhetőek az ilyen mondatok. Egy idő után azonban már rutint szereznek a szakemberek abban, hogy a bonyolult megfogalmazás mögötti tartalmat (azaz a törvényalkotói szándékot) átlássák.

„Álláspontunk szerint a levelében leírt esetekben nem valósul meg a turisztikai jelleg, mivel a bérbeadás minden esetben dolgozók elszállásolására irányul, ezért a szolgáltatás sem a hotel üzemtetője, sem a kft. részéről nem minősül kereskedelmi szálláshely szolgáltatásnak. Ezt erősíti meg az is, hogy az elszállásolt magánszemélyeknek biztosított a lehetőség, hogy ideiglenes tartózkodási hely jelleggel akár be is jelentkezzenek a hotel címére, ami egy turisztikai szálláshely esetében nem jellemző. Ebből következőleg akár a hotel üzemtetője, akár a Kft. által nyújtott szolgáltatás ingatlan bérbeadásként, és nem szálláshely-szolgáltatásként kezelendő.”

A megoldás innen már egyszerű, azaz úgy a HOTEL, mint a SOK VIDÉKI DOLGOZÓM VAN Kft egységesen ingatlan bérbeadást fog kiszámlázni. Bár még itt is van további választási lehetőség attól függően, hogy a nevezett cégek az ingatlan bérbeadási tevékenységben bejelentkeztek-e az áfa hatálya alá, ellenkező esetben viszont a főszabálynak [Áfa tv. 86. § (1) bek. l) pont] megfelelően adómentesen állítják ki a számláikat – természetesen ez utóbbi esetben az előzetesen felszámított áfa levonási tilalmával.

S már csak egy megválaszolendő kérdés maradt – mi van a kapcsolódó szolgáltatásokkal? Az önálló értékkel nem bíró



szolgáltatások (pl. portaszolgálat, ágyneműcsere, WIFI, közüzemi szolgáltatások biztosítása, stb.) - mivel azok a bérelt ingatlanhoz kapcsolódóan vehető igénybe - a bérbeadás járulékos költségének minősülnek, s így beletartoznak az adó alapjába.

Azt már persze mondani sem kell, hogy a NAV válasza – s így a mi ismertetésünk is – „kizárólag tájékoztatási jellegű” ... hiszen az ügylet helyes adózásáért mindig a gazdálkodó tartozik felelősséggel. Még akkor is, ha a fenti – egyébként nem kiemelkedő – bonyolultságú kérdésről van szó. A fenti példa talán rávilágított viszont arra, hogy már egy-egy gazdasági ügylet előtt célszerű adószakértő vagy számviteli szakember véleményét kikérni.