

## **Sokba kerülhet az ingatlan bérbeadóknak a NAV tévedése! (2014.01.03)**

Egy felesleges és megtévesztő törvénymódosításra szeretném felhívni a figyelmet. A 2014-től érvényes adótörvényekbe belekerült, hogy a magánszemély által fizetendő 14% eho 2014-től nem számolható el költségként. Sohasem volt elszámolható. A jogalkotó valójában a NAV téves jogértelmezésére kívánja felhívni a figyelmet, elsősorban az ingatlan bérbeadás témakörében.

A NAV az ingatlan bérbeadás esetén fizetendő 14%-os ehoval kapcsolatosan egy téves jogértelmezést tett közzé. Ez megjelent az adófüzetek mellett már a HVG TB különszám 2011. évi kiadványában is. A NAV szerint a 14% eho költségként elszámolható. Ez súlyos szakmai tévedés. Költség csak bevétellel szemben számolható el, jövedelemmel szemben már nem. A 14% eho költségelszámolás szempontjából a 16% szja sorsát osztja. Költségként a 27% eho (korábban 11%) számolható el, mivel azt nem a jövedelem terhére, hanem a jövedelemre kell felszámítani. Erről szól a 78%-os szabály is.

Ha elfogadnánk, hogy a jövedelmet csökkentve annak 14 százalékával a jövedelmet kapjuk, akkor arra a matematikailag képtelen következtetésre jutnánk, hogy a 100 százalék egyenlő a 86 százalékkal!

Az adóellenőrzés során az adóhatóságot nem köti egy korábbi állásfoglalása, ezért bajba kerülhetnek azok az ingatlan bérbeadók, akik arra hivatkozással nem fizettek 14% ehot, hogy az 1 milliós ingatlan bérbeadásból származó jövedelmük a 14% eho költségként elszámolása miatt 1 millió alá csökkent, így nem kellett 14% ehot fizetni. De azok sem járnak sokkal jobban, akik a 14% ehot költségként elszámolták, mert így kisebb jövedelem (csak 86%) után fizették meg a 14% ehot és az szja-t.

A jogszabályok értelmezése speciális szakértelmet igényel. Jogszabály értelmezés az okleveles adószakértő számára szakkérdés. Jogszabály értelmezési kérdésekben a könyvelőknek szakítaniuk kell azzal a téves gyakorlattal, hogy a NAV-hoz fordulnak állásfoglalásért. Ez sokba kerülhet egy adóellenőrzés során.

**Angyal József okleveles adószakértő +36/20-9429-386 , [www.angyalado.hu](http://www.angyalado.hu)**