

lati vagy bérleti jogáról való lemondás miatti ellenérték – akkor is, ha azt a magánszemély a megszűnéskor még nem kapta meg –, ha a használati vagy bérleti jog megszerzésére fordított kiadást a magánszemély költségei között bármely évben elszámolta azzal, hogy ha a megszűnés évében az ellenérték összege még nem ismert, akkor az ingatlan használati vagy bérleti jogának megszerzésére fordított összeget kell bevételként figyelembe venni;

2. Helyi iparüzési adó kötelezettség a gazdaságátadási szerződésből eredően

2023-tól – más kivállalkozások mellett – őstermelőnek és az egyéni vállalkozónak is – adózási módjuktól függetlenül – lehetősége van egyszerűsített adóalapmegállapítást választani. Ennek lényege, hogy az egyszerűsített adóalap – amely után a helyi önkormányzati rendeletben megállapított mértékű adót meg kell fizetni – 12 millió forint bevételig 2,5 millió forint, 12 és 18 millió forint közötti bevételi sávban 6 millió forint, 18 és 25 millió forint bevétel között pedig 8,5 millió forint. Az adót bevallás benyújtása nélkül, évente egyszer, az adóévet követő év május 31. napjáig kell megfizetni.

Ezen bevételi értékhatárok felett az általános szabályok szerint kell az egyéni vállalkozónak, őstermelőnek a helyi iparüzési adó kötelezettségeit teljesítenie.

A gazdaságátadási szerződés alapján a fenti III.1. pontban írt 2-es vagyoni kör – azaz az üzemi célú eszközök – értéke, ellenértéke az átadó egyéni vállalkozó, őstermelő helyi iparüzési adó alapjába beszámít.

3. A gazdaságátadási szerződések áfa szabályai

A gazdaságátadási szerződések áfa minősítése kérdésében egyszerűnek tűnik a helyzet, mert az Áfa törvény 17. §/3/ k) pontja szerint nem minősül áfa köteles értékesítésnek, szolgáltatásnak az agrárgaz-

daságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló gazdaságátadás, feltéve, hogy az az Áfa törvény 18. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feltételek szerint történik. Az áfa törvény pontos megfogalmazása szerint „nem áll be a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő joghatás – azaz az ügylet nem áfa köteles. Ez a gazdaságátadási szerződések valamennyi típusára igaz. Ez a szabály azonban nem automatikusan kerül alkalmazásra, a gazdaságátvevőnek és a gazdaságátadás ügyletnek az áfa alóli mentesítéshez a következő további feltételeknek is meg kell felelnie:

- a) A gazdaságátvevőnek a szerzéskor vagy annak közvetlen következményeként belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak kell lennie. Ez alából adott, mert gazdaságátvevő csak őstermelő, vagy egyéni vállalkozó lehet.
- b) A gazdaságátvevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a szerzéshez és a szerzett vagyonhoz – tehát a gazdasághoz és elemeihez – fűződő, az Áfa törvényben szabályozott jogok és kötelezettségek a szerzéstől kezdődően jogutódként őt illetik és terhelik, a gazdaságátadó Áfa törvény 18.§/2/ bekezdés h) pontjában írt egyetemleges felelőssége mellett. E feltétel egy nyilatkozatot követel a gazdaságátvevőtől, mégpedig az átruházás, azaz a szerződéskötés időpontjában. Ez miatt ezt a nyilatkozatot bele kell foglalni a gazdaságátadási szerződésbe. Ilyen nyilatkozat hiányában a gazdaságátadást az áfa alól mentesítő szabály nem alkalmazható, azaz ilyen esetben áfa köteles értékesítésként kell kezelni a gazdaságátadási szerződést, valamennyi formájában. Értelmezésünk szerint azért nem elégséges a gazdaságátadási szerződésben csak a Törvény jogutódlási szabályaira hivatkozni (13-15.§), és csak az ott megkövetelt jogutódlási kötelezettségvállaló nyilatkozatokat megtenni, mert az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti jogutódlási szabályozás szűkebb körű, csak a polgári jogi szerződésekben, támogatási jogviszonyokban és a hatósági engedélyekben mondja ki a jogutódlást, és követeli meg a gazdaságátvevő kötelezettségvállalási nyilatkozatait. Ezzel szemben az Áfa törvény 17.§/2/-/3/ bekez-

désében meghatározott jogutódlás a gazdaságátadási szerződéssel szerzett teljes vagyont – az ingatlanokat, vagyoni értékű jogokat, gépeket, berendezéseket, egyéb tárgyi eszközöket is – a jogutódlás körébe vonja, és ennek megfelelő nyilatkozatokat követel a gazdaságátvevőtől. Egy egyszerű adásvétel az Áfa törvény alapján nem minősül jogutódlásnak. Ezért értelmezésünk szerint az ágárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti jogutódlási nyilatkozatok mellett az Áfa törvényben megkövetelt jogutódlási nyilatkozatot is tartalmaznia kell a gazdaságátadási szerződésnek, ahhoz, hogy megfeleljen az Áfa törvény 17-18.§ szabályainak, és áfa alól mentesített ügyletnek minősüljön.

- c) Az Áfa törvény harmadik feltétele, hogy sem a szerzéskor, sem azt követően a gazdaságátvevőnek nincs olyan, az Áfa törvényben szabályozott jogállása, amely természeténél fogva összeegyeztethetetlen lenne az előbbi b) pontban említett kötelezettségek teljesítésével, vagy annak csorbítására lenne alkalmas. Ez a feltétel is alapból adott, az őstermelői vagy egyéni vállalkozói jogállásból következően.

A gazdaságátadót pedig a gazdaságátadási szerződést követően az elévülési időn belül a gazdaságátvevővel együtt egyetemleges felelősség terheli azon, az Áfa törvényben szabályozott kötelezettségek teljesítéséért, amelyek az átadott gazdasághoz, azok elemeihez fűződően a gazdaságátadási szerződésig bezárólag keletkeztek. Lásd Áfa törvény 18.§/2/ h). Véleményünk szerint ez nem igazán új kötelezettség, mert a gazdaságátadó az adóalanykénti megszűnését követően az elévülési időn belül egyébként is felelősséggel tartozik az adókötelezettségei teljesítéséért. Ez az áfa törvény szerinti egyetemleges felelősség a gazdaságátadási szerződés megkötéséig fennálló kötelezettségekre vonatkozik.

Ezen áfa szabályoknak való megfelelést a gazdaságátadási szerződésben biztosítani kell.

Ha tehát az Áfa törvény 17-18.§-ában írt feltételek teljesülnek, akkor a gazdaságátadási szerződés tárgyát képező, egyébként áfa köteles körbe tartozó gazdaság-elemek, eszközök, gépek átruházása után a gazdaságátadónak nem kell áfát felszámítania. A gazdaságátvevőnél pedig értelemszerűen nem keletkezik levonható áfa.

Miután a termék értékesítéséhez, szolgáltatás nyújtásához fűződő egyik joghatás a számlakibocsátási kötelezettség (Áfa tv. 159.§) – így a gazdaságátadási szerződés alapján a gazdaságátadót számlakibocsátási kötelezettség sem terheli. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az ügyletet nem kellene bizonylatolni. Ezt az Szja törvény 10.§-ában írtak szerint kell teljesíteni. Véleményünk szerint a gazdaságátadási ügylet számviteli, könyvelési bizonylata maga a gazdaságátadási szerződés, amelynek – akár utólagos rávezetéssel is, de tartalmaznia kell az Szja törvény 10.§-a szerinti adattartalmat is. Az átvevőnél ez a bizonylati adatokkal kiegészített gazdaságátadási szerződés lesz az a bizonylat, amely alapján a szerzett eszközöket, jogokat, kötelezettségeket a saját alap- és részletező nyilvántartásaiban feltünteti. Az östermelő és az egyéni vállalkozó nyilvántartási kötelezettségének szabályait az Szja tv. 5. számú melléklete tartalmazza.

Ezek alapján értelmezésünk szerint a gazdaságátadási szerződésben tételesen, értékkel ellátva fel kell tüntetni minden olyan eszközt, amelyet a gazdaságátvevő átvesz.

4. A gazdaságátadási szerződések illetékszabályai

A gazdaságátadási szerződésből eredően az átvevőnél merülnek fel az illetékkötelezettségek. Hogy illetékfizetéssel vagy mentességgel kell számolni, az függ a gazdaságátadási szerződés típusától, az áradott vagyontárgyak jellegétől, a mentesség a szerződő egyenesági rokoni minőségétől. Az Illetéktörvény sem tartalmaz a gazdaságátadási szerződésekre vonatkozó speciális szabályokat, így az általános szabályokból kell kiindulni.

Az Illetéktörvény (1990:XCIII. tv.) ajándékozás és visszterhes vagyónátruházás esetén a szerző fél terhére vagyonszerzési illeték-köte-

lezettséget ír elő. Visszterhes vagyonátruházás történik gazdaságátadási adásvétel, valamint tartási és életjáradéki szerződés kötése esetében.

Az illetékkötelezettség körében először azt kell megvizsgálni, hogy egyáltalán milyen gazdaság- (vagyon) elemkerek terjed ki az illetékkötelezettség, azaz mi lehet az illeték tárgya.

Az ajándékozási illeték tárgya gazdaságátadási ajándékozási szerződésnél:

- a) ingatlan ajándékozása,
- b) ingó ajándékozása,
- c) vagyoni értékű jognak ingyenes alapítása, ilyen jognak vagy gyakorlásának ingyenes átengedése, továbbá az ilyen jogról ellenszolgáltatás nélkül történő lemondás (Itv. 11.§/1/)

Az ingó ajándékozása csak akkor esik ajándékozási illeték alá, ha az ingó forgalmi értéke a 150.000 forintot meghaladja. Értelmezésünk szerint ez az értékhatár ingónként áll fenn, és nem az összesített ingóértékre vonatkozik. E szabálynak – és általában az ajándékozás tárgyának – a nem egyenesági rokonok közötti ajándékozás esetén van jelentősége, mert egyenesági felek között ajándékozás alaptól illetékmentes.

Gazdaságátadási adásvételi, tartási, és életjáradéki szerződés esetén a következő vagyonelemeke esnek visszterhes vagyonátruházási illeték alá:

- a) ingatlan (a termőföld is)
- b) belterületbe vont ingatlannal rendelkező társaság vagyoni betétje,
- c) az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog megszerzése, továbbá e jognak a megszüntetése folytán bekövetkező vagyonszerzés;
- d) az ingatlanon fennálló haszonélvezet gyakorlásának átengedése;
- e) gépjármű, illetőleg pótkocsi tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának megszerzése.

Ezek alapján az a dolog vagy jog, ami a gazdaságátadási adásvételi szerződésben meghatározott gazdaság-elemek közül

- nem ingatlan,

- nem ingatlannal rendelkező társaság vagyoni betétje, és
- nem gépjármű és nem is pótkocsi
az eleve kiesik a visszerthes vagyonátruházási illeték alól.

Az illeték tárgyának tisztázása után azt kell megvizsgálni, hogy az adott illetéktárgy adott szerződ fél által, adott jogcímen való megszerzésére milyen illetékalapot, illetékmértéket ír elő a törvény, avagy a tárgyra, vagy a szerző személyére van-e illetékmentesség.

4.1. A gazdaságátadási ajándékozási szerződés illetékszabályai

Az Illetéktörvény szerint mentes az ajándékozási illeték alól az ajándékozó egyenes ági rokona (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is), illetve házastársa által megszerzett ajándék (Itv. 17.§ /1/ p). Ez értelemszerűen vonatkozik a gazdaságátadási ajándékozási szerződéssel történő szerzésre is. Ez a mentesség kiterjed az összes gazdaság-elemre, termőföldre, ingatlanokra, gépjárművekre, egyéb ingóságokra.

Termőföld ajándékozás csak közeli hozzátartozók között lehetséges, amely azonban az előbbiek szerint csak egyenesági rokonok között illetékmentes.

A termőföldnek nem egyenesági közeli hozzátartozó általi megszerzésére az Illetéktörvény 17.§ /1/ h) és q) pontja szerint állnak fenn illetékmentességek.

A h) pont szerint mentes az ajándékozási illeték alól a termőföld megszerzése ajándékozással az egyéni vállalkozónak, mezőgazdasági őstermelőnek, az őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földműves gazdaságátadási támogatása feltételeként, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földhasználat megszerzése, és annak megszüntetésével bekövetkező vagyonszerzés. A mentességre való jogosultságot az ajándékozottnak kell igazolnia. A támogatás elnyerését igazoló okiratot a vagyonszerzőnek az állami adóhatóságnál kell benyújtania vagy az ingatlanügyi hatósághoz be-

nyújtandó ajándékozási szerződéshez kell csatolnia, mely okiratot az ajándékozási szerződés másolatával az ingatlanügyi hatóság továbbítja az állami adóhatóságnak (Lásd Itv. 17.§/3/).

Az Illetéktörvény 17.§ /1/ q) pontjában írtak szerint mentes az ajándékozási illeték alól a az egyéni vállalkozónak, mezőgazdasági őstermelőnek, az őstermelők családi gazdasága tagjának minősülő földműves gazdaságátadási támogatásának igénybevétele érdekében a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozóval megkötött szerződésben a termőföld, a tanya, és a mezőgazdasági termelőtevékenységhez szükséges művelés alól kivett terület, építmény (magtár, istálló stb.) valamint ingó (mezőgazdasági berendezés, felszerelés, gép, állatállomány, készlet stb.) ajándékozása, illetve vagyoni értékű jog ingyenes átengedése. Értelmezésünk szerint ez az illetékmentesség csak az egyéb feltételek megléte esetén is csak akkor alkalmazható, ha a gazdaságátadási ajándékozási szerződésmegkötésére a gazdaságátadási támogatás igénybevétele érdekében kerül sor.

Ezek a h) és q) pont szerinti illetékmentesség azonban nem a gazdaságátadási szerződéshez, hanem a 83/2007. (VIII. 10.) FVM rendelet szerinti támogatáshoz kapcsolódnak.

Véleményünk szerint a gazdaságátvevő – ha egyéni vállalkozó – akkor az egyébként ajándékozási illeték tárgyát képező ingóságokra igénybe veheti a térítésmentes eszközátruházás illetékmentességét – az Itv. 17.§ /1/ n) pontjában írt feltételekkel.

Az egyéb ingatlanok, gépjárművek, ingók a gazdaságátadási ajándékozási szerződésben közeli hozzátartozói körön kívül is ajándékozhatók, ha egyéb okból nem áll fenn illetékmentesség, akkor illetékkötelezettséggel járnak, azzal hogy a 150 ezer forint forgalmi értékű ingóság után nem kell ajándékozási illetéket fizetni.

Egyébként az ajándékozási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik a megajándékozottnak juttatott ajándék tiszta értéke után 18%. A lakástulajdon és a lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog ingyenes szerzése esetén az öröklési és ajándékozási illeték mértéke 9%. Gépjármű, pótkocsi tulajdonjogának, vagyoni