



Ingyenbérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi díjak áfa-rendszerbeli kezelése

2008.10.18.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: áfatörvény) rendelkezései értelmében az ingatlanbérbeadáshoz kapcsolódó közüzemi költségek „továbbszámlázása” során az alábbiak szerint kell eljárni:

Az áfatörvény 70. § (1) bekezdés b) pontja úgy rendelkezik, hogy termék értékesítése, szolgáltatás nyújtása esetében az adó alapjába beletartoznak a felmerült járulékos költségek, amelyeket a termék értékesítője, szolgáltatás nyújtója hárít át a termék beszerzőjére, szolgáltatás igénybevevőjére, így különösen a bizománnyal, egyéb közvetítéssel, csomagolással, fuvarozással és biztosítással összefüggő díjak és költségek.

A fenti rendelkezés alapján, amennyiben bérbeadás történik és ehhez kapcsolódóan számláznak tovább közüzemi költséget, akkor az minden esetben az áfatörvény 70. § (1) bekezdés b) pontja szerinti járulékos költség, és mint ilyen osztja a főszolgáltatás, azaz a bérbeadás áfa-rendszerbeli megítélését, függetlenül attól, hogy a közüzemi költségek összegének meghatározása elkülönített mérőóra segítségével, vagy pedig vetítési alappal került meghatározásra.

A bérbeadás során felmerült közüzemi szolgáltatások ugyanis nem önmagukban, önállóan minősülnek, hanem a bérbeadáshoz szorosan kapcsolódnak, a bérbeadás teljesítéséhez elengedhetetlenül szükségesek, hiszen amennyiben a bérlő nem veszi bérbe az ingatlant, rá áthárítható közüzemi költség föl sem merül, így elmondható, hogy akár van elkülönített mérésre lehetőség, akár nincsen, a közüzemi költségek a bérbeadás adóalapjának részét képezik, így nem számlázhatók önálló szolgáltatásként még akkor sem, ha a szolgáltatás mérése az adott bérleményben elkülönített mérőórával történik.

(PM Forgalmi adók, Vám és Jövedéki Főosztály 15665/2008. – APEH Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály 1559810696)

APEH