

## **Botrány: A NAV állásfoglalásai, számpéldái adócsalásra ösztönzi az új lakás építőket.** (2016.04.30)

***Az NGM és a NAV nyilatkozataiban, számpéldáiban adócsalásra próbálja rávenni a beruházókat, kivitelezőket, amikor szándékosan összekeverik az előleget és a részteljesítést.*** Ezzel a maradék hitelét is elveszíti az adóhatóság és az őt elvtelenül támogató volt NAV-os adószakértők. Korábban így nyilatkozott a NAV és az NGM: ***Az új lakásokra már kifizetett, 27 százalékos áfával számított előlegeket nem érinti az áfa csökkentés, aki már 2015-ben leszerződött az új lakására és előleget is fizetett korábban, az csak a vételár maradék, jövőre esedékes részére érvényesítheti a kedvezményes, 5 százalékos áfát.***

Ekkora marhaságot hogyan lehet büntetlenül leírni? Nem lehet!

Az előleget a vevőkkel szemben fennálló kötelezettségként kell könyvelni. Az előleg mögé később teljesítést kell állítani, ellenkező esetben az előlegre jutó nettó összeg nem kerül árbevételként könyvelésre. Szélsőséges esetben, ha valaki 2015-ben már kifizette a teljes lakásárát vételárelőlegként, akkor a NAV számpéldái szerint a végszámlába már csak a különbözetet, azaz NULLA forintot kell a teljesítéshez kötni. **Aki így bocsájtja ki a végszámlát, az a teljes lakás nettó árbevételét eltitkolja, és a Btk. -ba ütköző jelentős vagyoni hátrányt okozó költségvetési csalást bünszövetségben, üzletszerűen követheti el.** A most átadásra kerülő lakásokra jelentős összegű előleget fizettek a lakásvásárlók a tavalyi évben.

Az előleg abban különbözik a végteljesítéstől, hogy a vételár előleget át kell utalni a szerződés szerint, majd erről számlát állít ki az Eladó. A végszámlánál fordított a helyzet. Az utolsó vételárrészlet csak akkor esedékes, ha a lakáseladó előbb megküldi a végszámlát. Ebben el kell számolnia az előleggel. Persze nem úgy, ahogy a NAV sugallja. A végszámlának a lakás teljes vételárát kell tartalmazni, levonva belőle a korábban megfizetett előleget.

A végszámlában a **szerződéskötéskor** érvényes áfa tartalom alapján meg kell határozni a nettó összeget. Ez illeti meg a kivitelezőt. A „*bruttó áron megegyezés*” szakmailag egy ugyanolyan sületlenség, mint hogy az előlegen rajta marad a 27% áfa. Minden bevallás, adóellenőrzés azzal indul, hogy meg kell állapítani az adó (áfa) alapját. A „bruttó áron megegyezés” 27% áfa tartalommal történt, így az áfa alapját 1,27-tel osztva kapjuk meg. Az adó alapja nem változik az áfa mértékének változása miatt. Az áfa mértékének változásával a bruttó ár változik a törvény erejénél fogva.

Szám példa: A szerződés 25.400 ezer forint bruttó vételárat tartalmaz. Ebből 20 millió forint a nettó vételár (áfa alap). Ebből 2015-ben előlegként megfizetésre került 15.240 ezer (12 millió + 27% áfa) forint.

Az igazság pillanat a végszámlával jön el. A teljesítés 2016-ban történt, így a lakás nettó vételárára 5% áfát kell felszámítani. Így kell kinézni a végszámlának, hacsak a kivitelező nem akar bevétel eltitkolást és így költségvetési csalás minősített esetét elkövetni.

|                 |             |          |                                  |
|-----------------|-------------|----------|----------------------------------|
| Új lakás eladás | 20.000.000  | áfa(5%)  | 1.000.000 Ft                     |
| Előleg          | -12.000.000 | áfa(27%) | -3.240.000 Ft                    |
| Fizetendő       | 8.000.000   |          | -2.240.000 = <b>5.760.000 Ft</b> |

|                 |             |         |            |
|-----------------|-------------|---------|------------|
| 27%-os adóalap: | -12.000.000 | 27% áfa | -3.240.000 |
| 5%-os adóalap   | 20.000.000  | 5% áfa  | 1.000.000  |

Ha az Eladó a NAV állásfoglalásaiban szereplő szám példát követné, akkor a végszámlában csak 8 millió forint + 5% áfát számlázna. Így eltitkolna 12 millió forint társasági adóalapot.

A Számviteli törvény 72.§ alapján a vevőnek be kell fogadnia a végszámlát. Ezért mindenki ragaszkodjon ahhoz, hogy az utolsó vételárrészlet kifizetése előtt az Eladó küldje meg a végszámlát.

Ha már kifizette és megkapta a végszámlát, akkor is felléphet még az Eladóval szemben. A NAV módra kitöltött számla ugyanis megtévesztésen alapul, felvetheti a költségvetési csalás alapos gyanúját. Ezen az alapon utólag is támadható a számla. Sokba kerülhet a beruházóknak, kivitelezőknek, ha továbbra is a NAV állásfoglalásaira kívánnak támaszkodni. Könnyen büntetőeljárás kellős közepén találhatják magukat. Hiába hivatkoznak „*hivatalos NAV állásfoglalásra*”. Ne felejtsük ugyanis, hogyan vélekedett erről az Alkotmánybíróság:

**Az Alkotmánybíróság 60/1992 (XI. 17.) AB határozatában rögzítettekkel összhangban a NAV állásfoglalás egy szakmai vélemény, kötelező erővel nem bír, erre bíróság, vagy más hatóság előtt megalapozottan hivatkozni nem lehet.**

Hát ennyit érnek a NAV hivatalos állásfoglalásai. Úgy látszik szakmailag a béka fenekénél is van lejjebb a NAV-nál.

**Angyal József okleveles adószakértő, 36/20-942-9386**

[www.angyalado.hu](http://www.angyalado.hu)