

Tisztelt Igazgató Úr!

Kérésének megfelelően igyekszem segítő választ adni az esetleges önkormányzati döntés előkészítéséhez.

Általános ismeretek a Daköv Kft-ről

A Daköv Kft. dabasi székhellyel működik, Alsónémediben ügyfélszolgálati fiókirodája van. Ez azt jelenti, hogy ügyélforgalma is van, amely következtében erősebb fizikai kopásnak lehet kitéve az általa használt ingatlanrész, ami viszont növelheti az önkormányzati pénzeszközök jelentősebb igénybe vételét az esetleges karbantartások, felújítások vonatkozásában.

A társaság mérlegfőösszege 2,6 Milliárd Ft, a nettó árbevétele 4,5 Milliárd Ft, ebből adódóan érzékelhető, hogy Pest megye területén, annak vonzáskörében jelentős nagyságrendű cégről van szó.

Helyzetkép

Alapvetően induljunk ki abból a tényből, hogy olyan tulajdonosi struktúrával rendelkező társaságokról van szó, amelyben az Alsónémedi Önkormányzatnak, igaz eltérő mértékben, mint az Abéva Kft-ben, de valamilyen részben tulajdoni hányada van.

Ebből adódóan az önkormányzatnak elemi érdeke kell, hogy legyen az általa tulajdonolt épület helyiségeinek üzleti célú hasznosítása üzleti alapokon történjen. Erre különösen ügyelni kell olyan társaságok esetében, akik üzleti (piaci) ártól eltérő (alacsonyabb) térítési díj (bérleti díj) ellenében jutnak az adott ingatlanrész használatához.

Az adóellenőrzések „kedvelt” témája a tulajdonos és a tulajdonolt társaság közötti kapcsolatok, elszámolások vizsgálata, egyrészt társasági adó (taó), másrészt általános fogyasztási adó (áfa) szempontjából.

Abban az esetben, ha a bérleti jogviszony nem a piaci viszonyok alapján (azaz alacsonyabban) kerül megállapításra a felek között, akkor a különbözetet a társaságnak be kell tennie a társasági adóalap-növelő tételek közé, amennyiben ezt nem teszi meg, megteszi helyette a NAV, késedelmi kamattal és bírsággal növelve. Természetesen ugyanez vonatkozik az áfa tekintetében is.

Célszerű lenne ismerni a Daköv Kft – önkormányzattal megkötött – bérleti szerződését, mikor kötötték, volt-e már módosítás, szerepel-e benne az udvar-, illetve a melléképület használata, mert mindezek után, amennyiben folyamatos használatról van szó, szükséges lenne a bérleti szerződésének felülvizsgálata, illetve kiegészítése tartalmilag és korrigálni pénzügyileg.

Megfontolás tárgyává tenném az Abéva Kft. ingatlan-felújítási költségeinek területarányos továbbszámlázását, mivel elképzelhető, hogy egy Abéva Kft-nél végzett adóellenőrzés nem ismerné el teljes körűen az

önkormányzati tulajdonú bérelt ingatlanon történő beruházás (felújítás) során elszámolt értékcsökkenést teljes értékben...!

Az önkormányzat oldaláról nézve sem mindegy, hogy milyen bevételeket tud keletkeztetni az ingatlanjai bérbe adása során.

A saját működési bevételek növelésének jelentősége mindig kiemelt szempontja az önkormányzati gazdálkodásnak.

Remélem, gondolataimmal hozzájárulhattam egy reális, több szempontot is figyelembe vevő önkormányzati döntés előkészítéséhez.

Budapest, 2015. szeptember 12.

Szívélyes üdvözlettel:

Hannák György