



Adótanácsadói szakvélemény

V8 Uszoda és Szabadidőközpont ingatlanra vonatkozó lízingszerződés lezárása és az Önkormányzat általi tulajdonszerzés adózási- és számviteli megítélése

2017. szeptember 8.

Tartalom

1.	Előzmények.....	3
2.	Vezetői összefoglaló.....	4
3.	Véleményünk.....	5
3.1.	A lezárási konstrukciók elemzése	6
3.1.1.	A lízingszerződés hatályban marad.....	7
3.1.2.	A lízingszerződés nemfizetés miatt felmondásra kerül.....	7
3.1.3.	Az Önkormányzat, mint kijelölt vevő megszerzi az ingatlan tulajdonjogát	8
3.1.4.	Az AP a szerződés lezárásával szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.....	8
3.2.	A lezárás számszerű hatásai.....	9
3.3.	A lezárás folyamatának számviteli - adózási következményei	12

1. Előzmények

A Raiffeisen Corporate Lízing Zrt. lízingbeadó (továbbiakban: RCL) és az Aquapalace Kft. lízingbe vevő (továbbiakban: AP) között jelenleg lízingszerződés áll fenn a szentendrei belterületi 1245/47 hrsz-ú, kivett uszoda és szabadidő központ megnevezésű ingatlan, mint lízingtárgy vonatkozásában. Az AP Szentendre Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, Szentendre Város Önkormányzat a lízingszerződés alapján készfizető kezesként felel a lízing díjért. Az AP közfeladatokat lát el, a lízing díjakat a működéséből nem képes kitermelni, azt jelenleg a lízingügylet biztosítékául szolgáló – az AP rendelkezése alatt álló – óvadékként elhelyezett pénzüsszeg terhére képes teljesíteni. Szentendre Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az 1107/2017. (III.6.) számú Kormányhatározatban foglaltak szerint 2,894 Mrd Ft támogatásban részesül a V8 Uszoda és Szabadidőközpont beruházáshoz kapcsolódó fenti lízingszerződés lezárása érdekében.

A megvalósítani tevezett ügylettel az Önkormányzat fő céljai: a kormányzati támogatás igénybe vételével az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, ezzel egyidejűleg a lízingszerződés megszüntetése, valamint a lízingügylet biztosítékául szolgáló – az AP rendelkezése alatt álló – óvadék felszabadítása, továbbá az Önkormányzat rendelkezésére bocsátandó közpénz szabályszerű, gazdaságos, hatékony és eredményes felhasználása. Az Önkormányzat az RCL-el folytatott egyeztetések alapján a fenti céloknak megfelelően az alábbiak szerint tervezi a lízingszerződés lezárását:

- az AP az RCL-lel kötött lízingszerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezi, amellyel egyidőben
- az Önkormányzat a lízingszerződés lezárását követő időpillanatban az ingatlant adásvétel útján megvásárolja,
- valamint az RCL, a Raiffeisen Bank Zrt és az AP Kft. között Budapest, 2013. december 31-én létrejött óvadéki szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

Az ingatlan vételára, azaz az ingatlan piaci értéke megegyezik az RCL-nek a lízingszerződés megszüntetésekor fennálló tőkeintélevőségének az összegével (az RCL korrigált nettó tőkeintélevőség követelése és az RCL korrigált nettó maradványérték követelése).

Jelen összefoglaló dokumentumban - a lízingszerződés lezárásának, és az ingatlan tulajdonjoga megszerzésének általunk javasolt, a gyakorlatban is alkalmazott módszerének ismertetését követően - bemutatásra kerül, hogy

- az Önkormányzat fent rögzített céljainak elérésére alkalmas-e a fent vázolt konstrukció, illetve van-e olyan konstrukció, amely ennél hatékonyabb, gazdaságosabb?
- arányban áll-e az Önkormányzat által fizetendő vételár azzal, hogy annak fejében az Önkormányzat az ingatlanon tulajdonjogot szerez és ezzel egyidejűleg az Önkormányzatot is terhelő lízing szerződés megszűnik, illetve az AP banknál elhelyezett óvadéki pénzüsszege is felszabadul?
- milyen számszerű gazdasági előnyt ér el az Önkormányzat ahhoz képest, ha a lízing ügylet nem kerülne megszüntetésre és a lízingdíjakat a futamidő végéig köteles lenne fizetni az AP?
- a fentiekben túl a szakvélemény tartalmazza továbbá az ügyletek adózási (áfa, illeték stb.), számviteli vonatkozásainak értékelését és javaslatlételt.

2. Vezetői összefoglaló

(1) Általános megjegyzések:

- Az Önkormányzat fő céljai teljesülnek abban az esetben, ha a lízingszerződés – a lízingszerződés módosításával megerősített módon – a futamidő alatti vevőkijelölési jog gyakorlásával szűnik meg, melynek eredményeképpen az Önkormányzat, mint kijelölt vevő a hátralévő tőke összegén vásárolja meg az ingatlant. A hátralévő tőke összegén történő értékesítésre tekintettel sem az RCL és AP, sem pedig az AP és az Önkormányzat között további elszámolási kérdés nem merül fel.
- Álláspontunk szerint az imént bemutatott ügylet hatékony és gazdaságos, hiszen annak megvalósítása eredményeképpen a hátralévő tőke összegének megfizetésén túl a futamidő alatt esedékes kamatok fizetése elmarad, ezen felül felszabadíthatóvá válik az óvadék összege, továbbá lehívható az állami támogatás is, hiszen annak felhasználása ténylegesen az előírt cél érdekében történik.
- Mivel a fizetendő vételár a lízingbeadó szempontjából fedezetet nyújt a hátralévő tőkeintlévőségre is (ugyanakkor a finanszírozás kamatait nem tartalmazza), illetve mivel a vételár független felek között került megállapításra, így az adózási értelemben független felek közötti piaci értéknek minősül. Fontos kiemelni, hogy a piaci érték elválik az eszköz könyv szerinti értékétől.
- Az ügyleten azaz a lízingszerződés megszüntetésének eredményeképpen elérhető előny kimutatása során a hátralévő futamidőre eső kamatok elmaradása mellett indokolt figyelembe venni magának az állami támogatásnak, és a felszabaduló óvadéknak az összegét is. Az ügylet zárásának negatív hatásaként értékelendő ugyanakkor az, hogy a hátralévő tőke összegét (mint vételárat) egyösszegben, és nem részletekben kell megfizetni, ezen túl pedig az AP-nál kimutatott eredmény miatt esetlegesen beálló adófizetési kötelezettség is negatív hatásnak értékelendő.

(2) Az ügylet megvalósítása:

- A lízingszerződés lezárásával kapcsolatban
 - o az AP könyveiből ki kell vezetni a lízingtárgyat, valamint az RPL-lel szembeni kötelezettséget, ezen ügylet tekintetében eredményhatás merülhet fel;
 - o tisztázandó a felek célja az AP könyveiben szereplő (1) idegen ingatlanon végzett beruházások, illetve (2) az eszközhöz kapcsolódó ingóságok kezelésében.
- A lízingtárgy Önkormányzatnak történő értékesítése kapcsán:
 - o Áfa fizetési kötelezettség nem merül fel, figyelemmel az RCL ingatlan hasznosítással kapcsolatos áfa jogállására, illetőleg arra, hogy az Önkormányzat is adóalanynak minősül – a fordított adózás rendelkezései alkalmazandók. Mivel az Önkormányzat az adott ingatlant adólevonásra jogosító tevékenysége érdekében hasznosítja, úgy az áfa összege levonásba helyezhető;
 - o Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat teljes személyes illetékmentességben részesül, így az ingatlan megvásárlása kapcsán vagyonszerzési illetéket nem kell fizetni.

3. Véleményünk

Lentebb részletezett adószakértői elemzésünket a megbízásunk tárgyát képező kérdések alapján tagoltuk. Az első fejezetben **[3.1. A lezárási konstrukciók elemzése]** arra a kérdésre válaszolunk, hogy az Önkormányzat céljainak elérésére alkalmas-e a fent vázolt konstrukció, illetve van-e olyan konstrukció, amely ennél hatékonyabb, gazdaságosabb. Ezen kérdést oly módon lehet megvizsgálni, hogy számba vesszük a lízingszerződésre vonatkozó esetleges egyéb lehetőségeket is, és teljes körűen megvizsgáljuk, hogy adózási- és számviteli értelemben azok közül melyik lehetőség valósítható meg a leggazdaságosabban. A második fejezetben **[3.2. A lezárás számszerű hatásai]** azt a kérdést vizsgáljuk meg, hogy arányban áll-e az Önkormányzat által fizetendő vételár azzal, hogy annak fejében az Önkormányzat az ingatlanon tulajdonjogot szerez és ezzel egyidejűleg az Önkormányzatot is terhelő lízing szerződés megszűnik, illetve az AP banknál elhelyezett óvadéki pénzösszege is felszabadul, illetve az ezzel szorosan összefüggő kérdést elemezzük, amely szerint milyen számszerű gazdasági előnyt ér el az Önkormányzat ahhoz képest, ha a lízing ügylet nem kerülne megszüntetésre és a lízingdíjakat a futamidő végéig köteles lenne fizetni az AP. Itt egyrészt elemezzük az ingatlan könyv szerinti értéke és a piaci érték közötti összefüggéseket, majd pedig jelenérték számítás segítségével egy adott időpontra számszerűsítjük a fent részletezett lezárási folyamat várható számszerű hatását. Elemzésünk harmadik részében **[3.3. A lezárás folyamatának számviteli - adózási következményei]** felvázoljuk az ügylet egyes lépéseinek számviteli és adózási következményeit.

3.1. A lezárási konstrukciók elemzése

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) értelmében a pénzügyi lízing alatt az alábbiakat kell érteni:

„az a tevékenység, amelynek során a lízingbeadó a tulajdonában lévő ingatlant vagy ingó dolgot, illetve vagyoni értékű jogot a lízingbevevő idejű használatába adja oly módon, hogy a használatba adással a lízingbevevő

a) viseli a kárveszély átszállásából származó kockázatot,

b) a hasznok szedésére jogosulttá válik,

c) viseli a közvetlen terheket (ideértve a fenntartási és amortizációs költségeket is),

d) jogosultságot szerez arra, hogy a szerződésben kikötött időtartam lejártával a lízingdíj teljes tőketörlesztő és kamattörlesztő részének, valamint a szerződésben kikötött maradványérték megfizetésével a dolgon ő vagy az általa megjelölt személy tulajdonjogot szerezzen. Ha a lízingbevevő nem él e jogával, a lízing tárgya visszakerül a lízingbeadó birtokába. A felek a szerződésben kötik ki a lízingdíj tőkerészét - amely a lízingbe adott vagyontárgy, vagyoni értékű jog szerződés szerinti árával azonos -, valamint kamatrészét és a törlesztésének ütemezését;”

A Hpt. tehát a pénzügyi lízing fogalmának meghatározásával általánosságban szabályozza - többek között - azt is, hogy a lízingszerződésben kikötött időtartam lejártával a lízingbe vevő tulajdonjogot szerezhet a lízing tárgyan, illetőleg ha ezen jogával nem él, akkor a lízingtárgy visszakerül a lízingbe adó birtokába. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény a pénzügyi lízingszerződésre vonatkozó rendelkezéseket a XX. Cím A Hitel- és a Számlaszerződések LIX. Fejezetében tartalmazza, amely fejezet ugyanakkor csak a szerződés felmondására vonatkozóan tartalmaz speciális rendelkezéseket. A Ptk. XIII. Cím A szerződés megszüntetése megállapodással és egyoldalú nyilatkozattal 6:212. § [Megszüntetés a felek megállapodásával] értelmében ugyanakkor:

„(1) A felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.

(2) A szerződés megszüntetése esetén a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak, és kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni.

(3) A szerződés felbontása esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ha az eredeti állapot természetben nem állítható helyre, a szerződés felbontásának nincs helye.”

A Ptk. értelmében tehát a pénzügyi lízingszerződések – egyébiránt a lízingpiacon a gyakorlatban is alkalmazott – azon eljárás szerinti megszüntetése is megvalósítható közös megegyezéssel, melynek során a lízingbe vevőnek nem szükséges a futamidő végét megvárnia ahhoz, hogy vételi illetve vevőkijelölési jogával éljen, ezen jogosultságokat a futamidő alatt bármikor gyakorolhatja. Meglátásunk szerint jelen esetben is adott a lehetőség arra, hogy az AP Kft. – élve a vevőkijelölési jogával – a futamidő lejáratá előtt az Önkormányzatot jelölje ki az érintett ingatlan vevőjének.

A fent leírtaknak megfelelően tehát a felvázolt lezárási lehetőség jogszabály szerint megvalósítható, ugyanakkor elemezni szükséges azt is, hogy ezen lezárási módszer hogyan viszonyulhat az egyéb – elviekben megvalósítható – lezárásokhoz: azaz vizsgálni szükséges, hogy valóban a vevőkijelöléssel történt megszüntetés a legkedvezőbb megoldás az Önkormányzat szempontjából. A kérdés vizsgálata érdekében az alábbiakban szükséges áttekinteni az ügyletre vonatkozó elvi lehetőségeket:

- A lízingszerződés a jelenlegi formájában hatályban marad [3.1.1.]
- Az AP a lízingdíjakat nem fizeti tovább, melynek következményeként az RCL utóbb a lízingszerződést felmondja, és visszabirtokolja az ingatlant [3.1.2.]
- Az Önkormányzat, mint kijelölt vevő megszerzi az ingatlan tulajdonjogát [3.1.3.]
- Az AP lízingbevevőként kezdeményezi az előtörlesztést és kivásárolja a lízingtárgyat [3.1.4.]

3.1.1. A lízingszerződés hatályban marad

Abban az esetben, ha az Önkormányzat részéről nem történne tulajdonszerzés, azaz a lízingszerződés hatályban maradna, úgy amellet, hogy az AP-nak a futamidő alatt a lízingdíjak részeként (a tőketartozás mellett) jelentős összegű kamatot is meg kell fizetnie, továbbra is fennállna azon probléma, miszerint a lízingdíjak összegére az üzemeltetésből származó bevétel nem nyújt fedezetet, vagyis az óvadék nem válik felszabadíthatóvá, hiszen annak összege jelenti a lízingügylet biztosítékát (ráadásul ezen összeg a rendszeres felhasználására tekintettel a futamidő előrehaladtával folyamatosan csökken). Meglátásunk szerint ebben az esetben az Önkormányzat részére kimondottan a lízingszerződés zárására megítélt támogatás lehívására sem nyílik lehetőség, hiszen azt álláspontunk szerint a futamidő alatt meghatározott időszakonként felmerülő lízingdíjak megfizetésére nem lehet felhasználni. Azon konstrukció tehát, amely a lízingszerződés folytatását jelenti, nem nevezhető sem hatékonynak sem pedig gazdaságosnak.

3.1.2. A lízingszerződés nemfizetés miatt felmondásra kerül

Megfontolandó továbbá az az eset is, hogy milyen esetleges következményekkel járna az, ha az AP – szerződésszegő magatartást tanúsítva – a lízingdíjakat a továbbiakban nem fizetné. Abban az esetben, ha az AP a lízingdíjak fizetését beszüntetné, úgy a szerződésszegő magatartásra tekintettel az RCL oldalán megnyílik a lehetőség a lízingszerződés felmondására, illetőleg az ingatlan visszabirtoklására – nyilván ezzel a lehetőséggel az RCL akkor él, amikor az Önkormányzat óvadéki számláját teljese egészében felhasználta. A fedezetként szolgáló óvadék teljes összegének felhasználása miatt tehát az óvadék felszabadítása ezen konstrukció esetében nem történhetne meg. Mindamellet az Önkormányzat a részére megítélt támogatás ebben az esetben sem kaphatná meg. A szerződés megghiúsulása miatt a feleknek elszámolási kötelezettsége keletkezik, ezen elszámolásra – amely egyébiránt áfa hatályán kívüli ügyletnek minősül – jellemzően akként kerül sor, hogy a lízingbeadó követeli a hátralévő tőkereszt, (deviza alapú finanszírozás esetén az árfolyamkülönbözetet), a lízingtárgy visszavételével és értékesítésével kapcsolatos költségeket, ugyanakkor a lízingtárgy értékesítéséből befolyó bevétel pedig ezen követelések értékebe beleszámít. Ezáltal a lízingtárgy értékesítését követően az abból megtérült követelés, az összes értékesítéssel kapcsolatban felmerült költség és bevétel (valamint árfolyamkülönbözet) ismertté válását követően zárhatják le a felek pénzügyileg is a lízingügyletet és számolhatnak el egymással szemben fennálló követelésükkel. Úgy véljük, hogy ha az ingatlant az RCL esetlegesen 3. fél részére értékesíteni is tudja, majd azt követően a

felek elszámolnak egymással, az értékesítés megtörténteig – a visszabirtoklásra tekintettel – mindenképpen várható, hogy az uszoda határozatlan időre bezár, amely álláspontunk szerint jelentős reputációs kockázatot jelenthet mind az Önkormányzat, mind az AP számára.

3.1.3. Az Önkormányzat, mint kijelölt vevő megszerzi az ingatlan tulajdonjogát

A lízingszerződés az RCL és az AP részéről közös megegyezéssel megszüntetésre kerül, egyúttal az AP élve vevőkijelölési jogával, az Önkormányzatot jelöli meg az ingatlan vásárlójának. Az RCL és az Önkormányzat közötti adásvétel során az ingatlan vételára a lízingszerződés szerinti hátralévő tőke összege, amely egyúttal – az Önkormányzat által készítettett vagyonértékelés szerint – az ingatlan piaci értékének felel meg. A lízingszerződés zárására tekintettel az egyébként a futamidő végéig kalkulált kamatok fizetése elmarad, felszabadíthatóvá válik az óvadéki szerződés is, hiszen az a lízingügylet fedezetét szolgálta. A jövőre vonatkozóan az AP-nek, mint üzemeltetőnek a bevételekből a lízingdíjakat nem, csupán az egyéb üzemeltetési költségeket kell kigazdálkodnia. Emellett pedig az Önkormányzat részéről lehívhatóvá válik az állami támogatás összege is, hiszen az a határozatban előírt célra kerül felhasználásra.

3.1.4. Az AP a szerződés lezárásával szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát

A lízingszerződés az RCL és az AP részéről közös megegyezéssel megszüntetésre kerül, egyúttal az AP megvásárolja az ingatlant. Ezen opció vonatkozásában egyrésztől kérdésként merül fel (feltételezve, hogy az állami támogatás ez esetben is felhasználhatóvá válik, amely ugyanakkor szintén értelmezési kérdéseket vet fel), hogy az Önkormányzat hogyan, milyen módon bocsátja rendelkezésre a szükséges forrást az AP részére. A forrás rendelkezésre bocsátása egyértelműen költségekkel jár, akár tőkeként, akár kölcsönként kerül átadásra. Az AP ingatlanvásárlásakor felmerülhet, hogy az RCL forgalmi adót számít fel a maradványérték megfizetéséig felmerült lízingdíjon (ha a szerződés lezárásáig szolgáltatásnyújtásként kezelik), valamint az AP tulajdonszerzése jelentős összegű vagyonszerzési illetékekkel jár. Az Önkormányzat tulajdonszerzésével összehasonlítva tehát egyrészt finanszírozási költségek, jogértelmezési kérdések, valamint jelentős többletadó (vagyonszerzési illeték) fizetési kötelezettség merül fel.

Összefoglalva tehát: úgy gondoljuk, hogy a fent vázolt konstrukció (amelyben az AP vevőkijelölési jogával élve jelöli ki az Önkormányzatot, aki megvásárolja az ingatlant) az Önkormányzat fent rögzített céljainak elérésére alkalmas, és a fent bemutatott álláspontunk szerint nincs tudomásunk olyan konstrukcióról, amely ennél hatékonyabb, gazdaságosabb lenne.

3.2. A lezárás számszerű hatásai

A lezárás számszerű hatásának elemzésével azon kérdések vizsgálandók, hogy arányban áll-e az Önkormányzat által fizetendő vételár azzal, hogy annak fejében az Önkormányzat az ingatlanon tulajdonjogot szerez és ezzel egyidejűleg az Önkormányzatot is terhelő lízing szerződés megszűnik, illetve az AP banknál elhelyezett óvadéki pénzösszege is felszabadul. Ehhez kapcsolódó kérdés még az, hogy milyen számszerű gazdasági előnyt ér el az Önkormányzat ahhoz képest, ha a lízing ügylet nem kerülne megszüntetésre és a lízingdíjakat a futamidő végéig köteles lenne fizetni az AP?

Elsőként azt célszerű rögzíteni, hogy független felek között alkalmazott ellenérték mind számviteli, mind adójogi értelemben minden esetben piaci értéknek minősül, azaz a lízingbeadó által meghatározott ellenérték (amely a tőkeintélevőségének összegének felel meg) az adott ingatlan piaci ára. A fennálló piaci körülmények között (ismerve az ingatlan típusát, a finanszírozási szerződés körülményeit és a lízingügylet biztosítékát) a lízingbeadó által meghatározott értékesítési ár piaci árnak tekinthető. Kérdésként merülhet fel az, hogy az értékesítési ár összehasonlítható-e az ingatlan AP könyveiben kimutatott könyv szerinti értékével?

A számviteli könyv szerinti érték egy, a jogalkotó és a számvittudomány által kreált fogalom. Célja, hogy a számviteli alapelvek figyelembevételével a gazdálkodó eszközeinek megfelelő értéket adjon, amely értékeken az eszközök a számviteli beszámolóban szerepelhetnek. A tárgyi eszközök (köztük az egy évnél hosszabb használati idejű ingóságok, valamint az ingatlanok) könyv szerinti értékének megállapítása az eredeti beszerzési értékből indul ki, amely csökkentéseként a használat minden évében el kell számolni a terv szerinti értékcsökkenés összegét. A terv szerinti értékcsökkenés összegét az eszköz hasznos élettartamának figyelembevételével kell megállapítani, az értékcsökkenés elszámolásának célja, hogy a használat alatt az eszköz értékében történő csökkenést egy előre tervezett módon az eszköz könyv szerinti értékének csökkentésével, és annak költségkénti elszámolásával a számviteli beszámolóban is tükrözze. Ebből látható, hogy a könyv szerinti érték az eredeti bekerülési érték egy terv szerinti kalkulációval csökkentett összege, amely nincs kapcsolatban az adott eszköz valós, piaci értékével.

Fontos azonban még kiemelni a számviteli törvény alapelvei közül ide vonatkozóan az óvatosság elvét. Ennek az alapelvnek a szellemében terven felüli értékcsökkenést szükséges az adott év eredményének terhére elszámolni akkor, ha egy adott eszköz – a fentiek szerint számított – könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen alacsonyabb, mint a piaci értéke. Ezzel kívánja a jogalkotó elérni azt, hogy a pusztán számítások alapján előállított könyv szerinti értéken kimutatott eszközérték a beszámolóban semmiképpen ne lehessen magasabb, mint amennyit az adott eszközök a piacon érnek. E piaci értékre történő korrekció a könyv szerinti érték csökkentésével az óvatosság elvéből adódóan kötelező, azonban éppen az óvatosság elvét követve felértékelést a törvény nem enged meg. Ha tehát a piaci érték magasabb, mint a számított könyv szerinti érték, akkor felértékelésre, a könyv szerinti érték növelésre nincs mód (eltekintve a korábban esetlegesen elszámolt terven felüli értékcsökkenés visszaírásától). Így gyakran elő állhat az az eset, hogy egy adott eszköz számított könyv szerinti értéke alacsonyabb, mint az eszköz valós piaci értéke.

Az az ingatlan piaci értékének megállapításakor semmiképpen nem az AP által kimutatott könyv szerinti értékből kell kiindulni, hanem a finanszírozó által meghatározott ellenértékből.

Az ügylet lezárásának számszerű hatásának elemzésekor figyelembe kell venni azt, hogy az Önkormányzat az 1107/2017. (III.6.) számú Kormányhatározatban foglaltak szerint 2,894 Mrd Ft támogatásban részesül a V8 Uszoda és Szabadidőközpont beruházáshoz kapcsolódó fenti lízingszerződés lezárása érdekében. A lízingszerződés megszüntetésével elérhető, számszerű gazdasági előny elemzése során egyrészt figyelembe kell venni azt, hogy a lízingszerződés zárásával a megszüntetés időpontja és az eredeti futamidő vége közötti időszakra eredetileg kalkulált kamatok összegét végül nem kell megfizetni, ugyanakkor ellentétes hatás adódik abból, hogy a hátralévő tőke összegét egyösszegben kell megfizetni, és nem részletekben.

A számítások során a rendelkezésünkre álló törlesztési ütemterv alapján a lízingdíjak kamatrészére illetve tőkerészére vonatkozó kimutatást készítettünk, majd az évesített kamatok és tőkereszeket diszkontáltuk (a diszkontálás során az MNB 2019-es évre prognosztizált 3,0 értékű inflációt vettük figyelembe). A diszkontálás eredményeképpen a lízingszerződés zárásával elérhető megtakarítás számszerű hatása 2 284 457,203 EUR – ennyi a jelenértéke azoknak a kamatoknak, amit nem kell megfizetni a lízingszerződés megszüntetése esetén. Az ügylet kapcsán elérhető tényleges előny számszerűsítése során ugyanakkor nem csak a meg nem fizetendő kamatok indokolt figyelembe venni, hanem az állami támogatás összegét, illetőleg azt is, hogy a lízingszerződés zárásával egyúttal az óvadéki szerződés is megszüntetésre kerül, azaz az óvadék összege is felszabadul. A lízingszerződés megszüntetésének kedvező hatása továbbá az is, hogy ez esetben nincs további árfolyamkockázata az ügyletnek, a devizaárfolyam alakulása nem befolyásolja a törlesztést (ennek hatása azonban nem számszerűsíthető).

Az ügyleten elérhető előny tehát (Ft):

Kamat diszkontált értéke (2017.09.08-ai árfolyammal – 2 284 457,203 EUR x 306,00)	699 044 000
Óvadék felszabadítása (rendelkezésünkre álló információ szerint - 2017.08.23-ai állapot)	947 312 000
Állami támogatás	2 894 000 000
Összesen	4 540 356 000

A tőkerészre vonatkozóan készült kimutatás alapján elvégzett diszkontálást követően a diszkontált tőke értékét hasonlítottuk a törlesztési terv 2017. november 1-jei állapotának megfelelő tőkekintlévőség összegéhez (hiszen az ingatlan vételára a hátralévő tőke összegével egyezik meg). A két érték közötti különbözet forintba átváltott összege jelenti az ügyletzárás negatív hatását, amely abból adódik, hogy a tőkét nem a futamidő alatt részletekben, hanem egyösszegben kell megfizetni.

Az ügylet negatív hatásának számszerűsítése (Ft):

Tőke diszkontált értéke (2017.09.08-ai árfolyammal - 7 081 464,938 EUR x 306,00)	2 166 928 000
Egyösszegű tőkekifizetés (2017.09.08-ai árfolyammal - 8 747 971,67 EUR x 306,00)	2 676 879 000
Különbözet	-509 951 000

Az ügylet további negatív hatásaként a szerződés megszüntetése esetén felmerülő lezárási díjjal egyelőre nem számoltunk, tekintettel arra, hogy annak várható összege még nem ismert. Az ügylet egészének negatív hatását jelenti még az AP oldalán felmerülő eredményhatás (a nyilvántartott kötelezettség és az eszközök könyv szerinti értéke közötti különbözet), amelyre tekintettel az AP-nek (a jövőbeli társasági adóalapjára vonatkozóan) valószínűsíthetően társasági adófizetési kötelezettsége is keletkezik.

3.3. A lezárás folyamatának számviteli - adózási következményei

AP – RCL	Finanszírozott eszközök kivezetése	<p>A lízingbeadó az eredeti birtokbaadási bizonylatot (számviteli bizonylatot) köteles helyesbíteni a technikai visszavétel kapcsán, az ügyletnek között ebben a konstrukcióban nem jön létre áfa törvény hatálya alá tartozó ügylet, azaz számlakiállítás sem történik.</p> <p>Javasoljuk, hogy a technikai visszavételről a felek úgy állapodjanak meg, hogy a tételes átvételt az RCL helyett az Önkormányzat ellenőrizze, azzal, hogy a finanszírozott eszközök közül esetlegesen már fel nem leheto tárgyakat az RCL, mint tulajdonos jóváhagyásával a könyvekből kivezetni.</p> <p>A vevőkijelölés kapcsán keletkező olyan okiratok, amelyek szerint az eszköz tulajdonjogát a lízingbe vevő nem kívánja megszerezni, valamint a lízingbeadó által kiállított olyan okirat, amely igazolja, hogy a harmadik fél részére, a lízingbeadó értékesítésének teljesítéseként történt eszközátadás eredményeképpen további fizetési kötelezettsége nem áll fent, alkalmasak arra, hogy a kötelezettség kivezetésének bizonylatai legyenek a lízingbe vevő oldalán. A kötelezettség megszűnésének eredményhatása lesz az AP oldalán ezáltal az ügylet vonatkozásában (társasági) adózási következménnyel is szükséges számolni.</p>
	Nem finanszírozott eszközök kérdése	<p>A finanszírozott ingatlanon végzett beruházás vonatkozásában számviteli és adózási szempontból a legegyszerűbb megoldás – természetesen ha az jogi szempotból megvalósítható - hogy az idegen ingatlanon végzett beruházások ténylegesen ne kerüljenek átadásra (azaz azok továbbra is az AP könyveiben maradhassanak), tekintettel arra, hogy a tranzakciót követően az AP továbbra is használja az általa megvalósított beruházásokat (csak annak tulajdonosa időközben megváltozik). Amennyiben a fenti lehetőség nem valósítható meg, úgy az idegen ingatlanon végzett beruházások kivezetésének forgalmi adózási (AP oldalán áfa fizetési), valamint társasági adózási következménye lehet.</p>
RCL - Önkormányzat	Ingatlan értékesítése	<p>Az Önkormányzat a korábbi lízingbe vevő kijelölése által az eszközt megszerzi, a lízingbeadó cég részére kifizeti a hátralévő tőkének megfelelő összeget, mint vételárat.</p> <p>Javasoljuk a szerződéses konstrukcióban kiemelni, hogy az eszköz átvétele közvetlenül a lízingbe vevőtől történik, ugyanakkor az ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzat a lízingbeadótól szerzi meg (és a számlát is tőle kapja). Attól függetlenül, hogy az RCL egyetlen terméket (ingatlan- és tartozékait) értékesíti, az Önkormányzat az AP-vel közösen kialakított nyilvántartás alapján veszi könyveibe az átadott eszközöket.</p> <p>Forgalmi adózási szempontból az áfa törvény 142. § (1) e), 142. § (3) és 71. § alapján az ügylet fordított adózás alá esik, így forgalmi adó finanszírozására nincs szükség. Ehhez kapcsolódóan a szerződésnek rendelkeznie kell a jogszabályban előírt feltételekkel.</p> <p>Az illetéktörvény 5. §-a értelmében az Önkormányzat teljes személyes illetékmentességben részesül, így az ingatlan megvásárlása kapcsán az Önkormányzat részéről illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik.</p>

Véleményünket a megjelölt feltételezések, háttérinformációk és tényálláselemek ismeretében fejtettük ki. Amennyiben valós tényálláselemek és információk feltételezéseinkhez képest érdemi különbséget mutatnak, úgy megállapításaink is változhatnak. Szakvéleményünk kialakításakor a rendelkezésre álló információkat valósan fogadtuk el, s amennyiben ezen kiindulópontunk utóbb tévesnek bizonyul, arról ügyfelünk felelőssége tájékoztatni minket. Szakvéleményünk alapjául mindemellett levelünk megírásának idején hatályos jogszabályok, hazai és nemzetközi jogi normák, illetve azok ez időben ismert értelmezése és hatósági gyakorlata szolgáltak. A hatósági és bírói joggyakorlat fejlődésével a jogértelmezés iránya változhat, melynek eredményeként szakvéleményünkben kifejtettektől eltérő hatósági jogalkalmazás sem zárható ki. Levelünk továbbá nem terjedhet ki a megszületését követően bekövetkező jogszabályváltozásokra. A szakvéleményünk alapjául szolgáló jogszabályok és jogértelmezési gyakorlat változásáról kizárólag abban az esetben vállaljuk ügyfeleink külön értesítését és tájékoztatását, ha ilyen tárgyban külön egyedi megállapodást kötünk. Ugyancsak újabb megállapodás, illetve megbízási szerződés alapján vállaljuk jelen szakvéleményünk módosult ténybeli körülmények, jogszabályok, illetve jogértelmezési gyakorlat alapján történő frissítését.

Reméljük, hogy a fentiek hasznosnak bizonyulnak. Kérdés esetén állunk szíves rendelkezésekre.

Üdvözlettel:

dr. Kelemen László
adószakértő