

A SZABÁLYOZOTT INGATLANBEFEKTETÉSI TÁRSASÁGI STÁTUSZ IFRS SZERINTI ÉRTÉKELÉSI ÉS ADÓZÁSI ELŐÍRÁSAINAK SZABÁLYOZÁSA MAGYARORSZÁGON

KISS ÁGOTA¹ – DÉKÁN TAMÁSNÉ ORBÁN ILDIKÓ²

¹egyetemi tanársegéd, Debreceni Egyetem, Gazdaságtudományi Kar,
Számviteli és Pénzügyi Intézet, Számviteli Tanszék
e-mail: kiss.agota@econ.unideb.hu

²PhD, egyetemi docens, tanszékvezető, Debreceni Egyetem,
Gazdaságtudományi Kar, Számviteli és Pénzügyi Intézet, Számviteli Tanszék
e-mail: orban.ildiko@econ.unideb.hu

A magyarországi vállalatok 2011. óta működhetnek szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT). A SZIT-státuszt számos országban már évek óta sikeresen működő rendszer, a Real Estate Investment Trust (REIT) mintájára alkották meg. Az elmúlt években a magyarországi ingatlanpiac jelentős átalakuláson ment keresztül. A 2011. évi CII. törvény szigorú feltételeivel nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, így 2017-ben módosították peremfeltételeit, ezzel egyszerűsítve a kedvező adózási környezetet biztosító státusz megszerzését. A SZIT mentesül a társasági adó, valamint a helyi adó fizetési kötelezettség alól, a realizált jövedelem csak a részvényesek szintjén adózik. A SZIT esetében kötelező a piaci értéken történő értékelés, nyilvános részvénytársaságként pedig a kapcsolódó IFRS-ek értékelési módszereinek alkalmazása.

Kulcsszavak: szabályozott ingatlanbefektetési társaság, SZIT, projektársaság, IFRS, valós érték, SZIT adózás

ABSTRACT

Компанії в Угорщині з 2011 року мають право функціонувати в якості регульованої інвестиційної компанії (PIK). Статус PIK вже багато років успішно функціонує у багатьох країнах, побудований за прикладом Real Estate Investment Trust (REIT). Угорський ринок нерухомості в останні роки зазнав значних перетворень. Суворі норми Закону 2011 року не виправдали своїх очікувань, тому його було змінено у 2017 році, тим самим спростивши досягнення сприятливого податкового середовища. PIK звільняється від сплати корпоративного податку та місцевих податків, а реалізований дохід оподатковується лише на рівні акціонерів. Для PIK обов'язковою є оцінка за ринковою вартістю, а як для публічного акціонерного товариства необхідно використовувати методи оцінки відповідно до МСФЗ.

Ключові слова: регульована інвестиційна компанія, PIK, проектна компанія, МСФЗ, справедлива вартість, оподаткування PIK

BEVEZETÉS

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 2011-ben lépett hatályba Magyarországon. A 2011. évi CII. törvény (továbbiakban SZIT tv.) egy külföldi mintára (Real Estate Investment Trust, REIT) megalkotott, az ingatlancégek működési sajátosságaira alapozó, kedvező adózási – ugyanakkor szigorú működési – feltételekkel rendelkező cégformát vezetett be. A gyakorlati tapasztalatok alapján a 2011-ben megalkotott jogszabályi környezet nem volt eléggé kedvező ahhoz, hogy a jelentős ingatlan portfólióval rendelkező részvénytársaságok ebben a formában folytassák gazdasági működésüket, így 2017-ig egy vállalat sem kérvényezte a nyilvántartásba vételét (Deloitte 2017). A piaci környezethez igazodva 2017-ben több ponton módosították a SZIT-törvényt, ezzel a jogalkotó lényegesen megkönnyítette és egyértelművé tette a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok (továbbiakban SZIT) létesítésére és működésére vonatkozó jogszabályi követelményeket. A kedvező adózási környezetet biztosító státuszt jelenleg kizárólag nyilvánosan működő részvénytársaságok igényelhetik. 2017 óta ezen társaságok beszámolási kötelezettségüket a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (International Financial Reporting Standards, IFRS) összhangban teljesítik, így a tőzsdei jelenlét következtében a SZIT-státusszal rendelkező társaságoknak az IFRS-ek által meghatározott ingatlan értékelési elveket kell érvényesíteniük. Az IFRS-ek rendszerében az ingatlanokkal kapcsolatosan több standard tartalmazhat előírásokat, a standardrendszer azonban egyértelműen az ingatlanok hasznosítási céljának megfelelően szabályozza a pénzügyi kimutatásokban való megjelenítésüket és értékelési módszerüket. Az IFRS-ek a könyv szerinti értéken történő kimutatás helyett a piaci értékelést helyezik előtérbe, mely a SZIT-státusz választása esetén kötelező a társaságok számára (SZIT törvény). A kedvező adózási környezet alap-

ján a SZIT mentesül a társasági adó-, valamint a helyi adófizetési kötelezettség alól, a realizált jövedelem csak a részvényesek szintjén adózik: osztalék- és árfolyamnyereség-adó formájában (1996. évi LXXXI. tv., 1990. évi C. tv.). Az IFRS előírásai szerint a társasági adó és a helyi iparűzési adó az IAS 12 standard alapján nyereségadónak minősül, így figyelemmel kell lenni a kapcsolódó halasztott adó hatásokra is.

A SZABÁLYOZOTT INGATLANBEFEKTETÉSI ELŐVÁLLALKOZÁS ÉS A SZABÁLYOZOTT INGATLANBEFEKTETÉSI TÁRSASÁG

Szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) kizárólag nyilvánosan működő részvénytársaság lehet, amely megfelel a 2011. évi CII. törvény 3. §-ban előírt valamennyi feltételnek, és az állami adóhatóság ilyen jogcímen nyilvántartásba vette. A SZIT-státusz nyilvántartásba vételéhez a vállalkozásoknak számos szigorú feltételnek kell megfelelnie, többek között ezek a vállalkozások

- kizárólag a törvényben meghatározott tevékenységet végezhetnek. A törvény előírásai szerint a tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR) szerint az alábbi főtevékenységet gyakorolhatják:
 - saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR 6810),
 - saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 6820-ból beleértve különösen az épületberuházás saját üzemeltetés céljából; a használatban lévő állami, kormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése; a saját raktár, tároló üzemeltetése, az üres raktár, tároló bérbeadása tevékenységeket),
 - ingatlankezelés (TEÁOR 6832) és építményüzemeltetés (TEÁOR 8110),
 - vagyonkezelési (TEÁOR 6420),

- épületépítési projekt szervezése (TEÁOR 4110);
- minimum 5 milliárd forint induló tőkével rendelkeznek (ez az induló tőke a törvénymódosítás előtt 10 milliárd forint volt);
- eredményük legalább 90%-át tulajdonosaiknak osztalékként kifizetik;
- projektársaságon, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkeznek részesedéssel (SZIT-törvény).

A fenti fő előírásokon túl számos részletszabálynak kell még megfelelnie a SZIT-státuszú kérvényező vállalatoknak.

A szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (továbbiakban SZIE) és a projektársaság fogalmát a törvény külön definiálja. Ez alapján a SZIE lényegében a SZIT előszobája, olyan gazdasági társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését. A projektársaság pedig a SZIE vagy SZIT 100%-os tulajdonában álló olyan gazdasági társaság, amely kizárólag a fentebb felsorolt – ingatlanokkal kapcsolatos – tevékenységet végez, és nem rendelkezik más vállalkozásban részesedéssel (SZIT-törvény).

A SZABÁLYOZOTT INGATLANBEFEKTETÉSI TÁRSASÁGOK KEDVEZŐ ADÓZÁSI SZABÁLYAI

A kedvező feltételek alapján nemcsak a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, illetve SZIT elővállalkozásként bejegyzett vállalkozások működhetnek kedvező adózási környezetben, hanem ezek 100 százalékos tulajdonában álló projektársaságaik is. A kedvező adózási feltételek alapján a nyilvántartásba vett társaságok

- mentesülnek a társasági adó és helyi iparüzési adó megfizetése alól (1996. évi LXXXI. tv., 1990. évi C. tv.);

- ingatlan tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának és belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező gazdasági társaságban fennálló vagyoni betétnek a megszerzése esetén az előírt 4 százalékos visszterhes vagyonátruházási illeték helyett egy kedvezményes, 2 százalékos visszterhes vagyonátruházási illeték alkalmazandó (1990. évi XCIII. tv.).

Mivel az IFRS környezetben a társasági adó és a helyi iparüzési adó is jövedelem típusú adónak számít, így normál esetben az említett adók kalkulálásakor az IAS 12 Nyereségadó standard előírásai irányadóak.

Az IAS 12 alapján az adót a számviteli eredményt (P/L) terhelő ráfordításként értelmezzük, amelynek elismerése akkor történik, amikor az alapját képező bevételek és ráfordítások elszámolásra kerülnek. A Nettó eredmény levezetésben szereplő adóráfördítés a tárgyidőszak eredményének megállapításakor figyelembe vett tényleges és halasztott adók együttes összege (IAS 12). A halasztott adók olyan speciális, a számviteli mérlegben a befektetett eszközök/ hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott követelések/ kötelezettségek, amelyek a jövőben vállnak lehívható/kifizetendő tétellé. Tekintettel arra, hogy a SZIT-státusz mentesíti a társaságokat a jövőbeni társasági és helyi iparüzési adóval kapcsolatos adókövetelésektől/adókötelezettségektől, a SZIT-státusz megszerzésével ezeket a mérlegből ki kell vezetni és rendezni kell a felhalmozott eredmény javára/terhére.

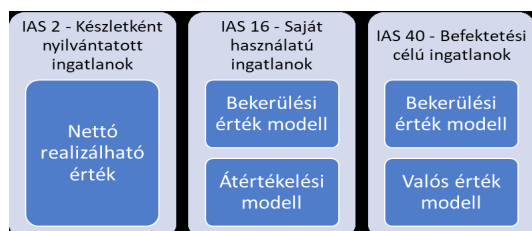
A SZABÁLYOZOTT INGATLANBEFEKTETÉSI TÁRSASÁGOK INGATLANÉRTÉKELÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYAI

A SZIT-törvény előírásai szerint a szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlanportfólióját legalább negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára vonatkozóan köteles piaci értéken értékelni. Ez alapján az ingatlanok piaci értéke és könyv

szerinti értéke közötti különbözetét az alkalmazott számviteli politikája szerint, de legalább negyedévente elszámolja. A projektársaságként működő, tőzsdére nem bevezetett társaságok, akik az egyedi beszámolójukat a magyar számviteli törvény előírásai szerint készítik – az elszámolás során kötelesek alkalmazni a számviteli törvény 57. § (3) bekezdésében, valamint 58–59. §-ban meghatározott, a piaci értékelésre és az értékhelyesbítésre vonatkozó előírásokat. Amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy az ilyen vállalkozások projektársasága az éves beszámolóját az IFRS-ek szerint készíti, az ingatlanok értékét az IFRS-ek szerinti ártékelési modell vagy valósérték-modell elveivel összhangban kell meghatározni.

Az IFRS-ek eltérő szabályozást írnak elő az ingatlanok megjelenítésére és értékelésére az ingatlanok besorolásától és hasznosítási céljától függően. Az 1. ábra a kapcsolódó standardokat és a lehetséges értékelési módszereket szemlélteti.

1. ábra. Az ingatlanok besorolásával kapcsolatos standardok és az előírt értékelési modellek



Forrás: saját szerkesztés az IAS 2, IAS 16 és IAS 40 alapján

Az IFRS-ekben a piaci érték kifejezés számos standard kapcsán értelmezhető. Az IAS 2 Készletek standard előírásai alapján a nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során a becsült eladási ár, csökkentve a befejezés becsült költségeivel és az értékesítéshez szükséges becsült költségekkel (IAS 2). Az IAS 16 Ingatlanok, gépek, berendezések standard, valamint az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard az ingatlanok értékelésére már

értékelési modelleket definiál és a kapcsolódó fogalmakat más standardokhoz – például az IFRS 13 – kapcsolódva alkalmazza.

Az IFRS 13 valós érték standardot azokban az esetekben kell alkalmazni, amikor egy másik IFRS előírja vagy megengedi a valós értéken történő értékelést vagy a valós értékre vonatkozó közzétételt (IFRS Zsebkönyv 2014). Valós érték alatt azt az összeget értjük, amelyért jól tájékozott, üzleti szándékkal rendelkező felek között, szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügylet keretében egy eszköz el lehet cserélni, vagy egy kötelezettséget rendezni lehet (IFRS13, Szűcs–Ulbert 2017). A standard az adott eszköz jellege alapján megköveteli az értékelések hierarchiába rendezését, ezt nevezik valós érték hierarchiának.

A standard különböző értékelési technikákat nevesít, mint a piaci megközelítés, a bekerülési érték megközelítés, valamint a jövedelem szempontú megközelítés. Ezek az értékelési technikák megfeleltethetők a SZIT-törvényben megfogalmazott értékelési módszerekkel. A 2011. évi CII. törvény 11. §-a alapján a SZIT portfóliójában lévő ingatlanok értékelése

- piaci összehasonlításon alapuló módszerrel,
- hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni (SZIT-törvény 2017; Zéman et al. 2016).

A piaci összehasonlításon alapuló módszer-megközelítés azonos vagy összehasonlítható (azaz hasonló) eszközöket, kötelezettségeket magukban foglaló piaci ügyletek által kialakított árakat és egyéb vonatkozó információt használ.

A hozamszámításon alapuló módszer lényegében a jövedelem-szempon-tú megközelítéssel azonos, amely során a jövőbeli összegeket

(például a cash flow-kat vagy a bevételeket és ráfordításokat) egyetlen folyó (vagyis diszkontált) értéké alakítják át. A jövedelem-szempontú megközelítés használatakor a valós értéken történő értékelés az említett jövőbeli összegekre vonatkozó aktuális piaci várakozásokat tükrözi.

Az újraelőállítási költségen alapuló módszer, vagyis a bekerülésiérték-megközelítés azt az értéket tükrözi, amely az adott időpontban szükséges lenne egy eszköz szolgáltatási kapacitásának helyettesítésére (folyóáras pótlási költség) (IFRS 13).

TÖRVÉNYMÓDOSÍTÁS ÉS MAGYARORSZÁGI KITEKINTÉS

A SZIT-státusz a tapasztalatok alapján mindaddig nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, amíg a jogalkotó 2017-ben nem módosított a szigorú feltételeken. Az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2017. évi LXXVII. törvény tartalmazta a SZIT-törvény módosítását. A módosítás többek között kiterjedt a fogalmi pontosításokra, mint például a szabad pénzeszköz, a kifizetendő osztalék fogalmára. Előírja, hogy az IFRS-re történő áttérés esetén az egyes mérlegkételemek értékének különbsége (az áttérési különbözet) az eredménytartalékban rendezendő. Ez olyan eredménytartalék-növekedést okozhat, amellyel egyidejűleg nem növekszik a társaságok szabad pénzeszközeinek tényleges mértéke, ezért a módosítás az IFRS-ekre történő áttérés eredménytartalékban elszámolt hatásával az elvárt osztalék mértékének alapjául szolgáló eredménytartalékot korrigálja (Botka 2017). Ezen túl a törvénymódosítás egyértelművé tette a TEÁOR 8110 kódú épületüzemeltetési tevékenység végzésének lehetőségét, megengedtté vált például a SZIT-ek esetében a dolgozói részvénnyek kibocsátása és eltörölték a részvénnyek minimum 10 ezer forintos névértékére vonatkozó rendelkezést (SZIT-törvény).

A Nemzeti Adó és Vámhivatal (továbbiakban NAV) nyilvántartásai szerint 2017 előtt mindössze egy társaság kérvényezte ilyen jogcímen elővállalkozásként a nyilvántartásba vételt, ez azonban 2016. december 5-én törésre került.

A NAV adatszolgáltatása alapján jelenleg az 1. táblázatban szereplő vállalkozások, vagy projektársaságaik szerepelnek a SZIT-státuszban működő vállalkozások nyilvántartásában.

1. táblázat. Szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartott adóalanyok 2019.06.30-án

Vállalkozás neve	Minőség	Nyilvántartásba vétel időpontja	Projektársaság neve
BUDAPESTI INGATLAN HASZNOSÍTÁSI ÉS FEJLESZTÉSI Nyrt. (BIF Nyrt.)	Szabályozott ingatlanbefektetési társaság	2018.12.31.	Harsánylejtő Ingatlanforgalmazó és -kezelő Kft.
GRAPHISOFT PARK SE INGATLANFEJLESZTŐ EURÓPAI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG	Szabályozott ingatlanbefektetési társaság	2018.01.01.	-
FINEXT VAGYONKEZELŐ Nyrt.	Szabályozott ingatlanbefektetési társaság	2018.09.30.	Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.
			Futuréal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.
			Futuréal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.
			BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.
NERIUM PARK INGATLANFEJLESZTŐ Zrt.	Szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás	2019.01.31.	

Forrás: saját szerkesztés a Nemzeti Adó és Vámhivatal adatai alapján, 2019

Jelenleg a Budapesti Értéktőzsdén (BÉT) három társaság, a BIF Nyrt., a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság, valamint a Finext Vagyonkezelő Nyrt. működik szabályozott ingatlanbefektetési

társasági státuszban. Az elmúlt hónapokban azonban számos hír jelent meg azzal kapcsolatban, hogy egyre több társaságnál zajlik jelenleg is a nyilvántartásba vétel előkészítése. Fajcsák, 2018 szerint a SZIT-státusszal elérhető adókedvezmények a nemzetközi piacokon már népszerűvé tették a konstrukciót az ingatlanszektorban és a befektetők körében is. A SZIT-ek hazai megjelenése befektetői oldalról nézve is öröndetes, mert a jelenlegi befektetési környezetben az ingatlanpiac bővülése mellett a magas osztalékhozamot biztosító részvények valós alternatívát jelenthetnek a piaci szereplőknek.

ÖSSZEGZÉS

A SZIT törvény 2017. évi módosításával a jogalkotó kedvezőbb feltételeket alkotott a jelentős ingatlan portfólióval rendelkező vállalatok számára, akik tőzsdei jelenlétüket és a kapcsolódó rendkívül kedvező adózási státuszukat

kihasználva tovább kívánják bővíteni ingatlanportfóliójukat a jövőben. Jelenleg a Budapesti Értéktőzsdén három társaság működik szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, egy társaság pedig szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként, de egyre több hír jelenik meg további vállalatokról, akik érdeklődnek a speciális forma iránt. Így várhatóan a szabályozott ingatlanbefektetési forma egyre inkább elterjed és bekerül majd a köztudatba. A kedvező adózási feltételek, mint például a nyereségadó mentesség a valós értékelésből adódó számviteli eredményt és az ehhez kapcsolódó adóhatásokat is jelentősen befolyásolja. Ezen vállalatoknál az IFRS szerinti halasztott adó kimutatása sem történik meg, mely ezáltal hatással van a részvényenként elérhető eredményre és a kifizetendő osztaléokra.

IRODALOMJEGYZÉK

1. 1990. évi C. törvény a helyi adókról. Forrás: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000100.tv> (Letöltve: 2019.05.20)
2. 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről. Forrás: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99000093.tv> (Letöltve: 2019.05.20)
3. 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról. Forrás: <https://net.jogtar.hu/getpdf?docid=99600081.TV&targetdate=20170701&printTitle=1996.+évi+LXXXI.+törvény> (Letöltve: 2019.05.20)
4. 2011. évi CII. törvény a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról. Forrás: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100102.tv> (Letöltve: 2019.05.20)
5. BOTKA ERIKA (2017): Módosult a szit.-ekről szóló törvény. *Szakma*. Forrás: (<http://szak-ma.hu/ado/modosult-aszit-ekrol-szolo-torveny-101482>) (Letöltve: 2019.05.20)
6. Deloitte 2017. Forrás: <https://www2.deloitte.com/hu/hu/pages/jog/articles/uj-szit-szabalyozas.html> (Letöltve: 2019.05.20)
7. FAJCSÁK GÁBOR (2018): *SZIT előnyök kis- és nagybefektetőknek*. Forrás: <https://www.rsm.hu/blog/2018/03/szit-elonyok-kis-es-nagybefektetoknek> (Letöltve: 2019.05.20)
8. HORVÁTH TAMÁS – MOLNÁR GÁBOR (2014): *IFRS Zsebkönyv 2014*. Deloitte, Budapest
9. IAS 12 Nyereségadó. Forrás: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?qid=1435149929590&uri=CELEX:32008R1126> (Letöltve: 2019.05.20)
10. IAS 16 Ingatlanok, gépek, berendezések. Forrás: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?qid=1435149929590&uri=CELEX:32008R1126> (Letöltve: 2019.05.20)
11. IAS 2 Készletek. Forrás: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?qid=1435149929590&uri=CELEX:32008R1126> (Letöltve: 2019.05.20)
12. IAS 40 Befektetési célú ingatlanok. Forrás: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?qid=1435149929590&uri=CELEX:32008R1126> (Letöltve: 2019.05.20)

13. IFRS 13 Valós értékelés. Forrás: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/?qid=1435149929590&uri=CELEX:32008R1126> (Letöltve: 2019.05.20)
14. Nemzeti Adó és Vámhivatal: Szabályozott ingatlanbefektetési társaságok. Forrás: <https://www.nav.gov.hu/nav/adatbazisok/adatbleker/szingatlan> (Letöltve: 2019.05.20)
15. SZÜCS TAMÁS – ULBERT JÓZSEF (2017): A valós értékelés szerepe és mérése a hazai hitelintézeti szektorban. *Hitelintézeti Szemle*, 16. évf. 3. sz. 51–73.
16. ZÉMAN ZOLTÁN – BÁCS ZOLTÁN – BÁN ERIKA – FENYVES VERONIKA (2016): Hiteles vagy “félrevezető” számviteli információk értékelése a nemzetközi és magyar gyakorlat összehasonlításában. *Controller Info*, 4. évf. 3. sz. 52–57.

