

Ingtalanok bérbeadásának, egyéb hasznosításának alapvető szabályai 2017.

A lakóingatlanok hosszabb-rövidebb időre történő hasznosításának legelterjedtebb módozatai a tartósabb jellegű bérbeadás, de egyre gyakoribb a lakóingatlanok rövidebb távú, leginkább turisztikai célú hasznosítása, a szálláshely-szolgáltatás (fizető vendéglátás). Ezen hasznosítási formák adózási lehetőségein túl az információs füzet tartalmazza a termőföld bérbeadására vonatkozó szabályokat. A füzet végén a témában leggyakrabban felmerülő kérdések és arra adott válaszok olvashatók.

Az ingatlan természetes személyként történő hasznosítása jellemzően nem egyéni vállalkozóként, hanem magánszemélyként történik, ezért e füzet részletesen a magánszemélyekre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A magánszemély ingatlan bérbeadásából származó jövedelme a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján önálló tevékenységből származó jövedelemként az összevont adóalap részeként adózik, a fizetendő adó mértéke 15 százalék¹. A termőföld bérbeadásából, valamint a fizető vendéglátásból származó jövedelem – ez utóbbinál feltéve, hogy annak adókötelezettségére a magánszemély a tételes átalányadózást választja – külön adózó jövedelemnek minősül. Ennek bevallására és a jövedelmet terhelő adó megfizetésére vonatkozó szabályokat az adózás rendjéről szóló törvény² (a továbbiakban: Art.) határozza meg.

I. Bérbeadás

1. Választható adózási formák a személyi jövedelemadó rendszerében

A bérbeadási tevékenység az alábbi módokon végezhető:

- egyéni vállalkozóként
- adószám (bejelentkezési kötelezettség) nélkül magánszemélyként
- adószámossal magánszemélyként

1.1. Egyéni vállalkozókra vonatkozó speciális szabályok

Az Szja tv. az egyéni vállalkozó fogalmánál³ kivételként említi, hogy nem minősül egyéni vállalkozónak e bevételei tekintetében az a magánszemély, aki az ingatlan-bérbeadási tevékenységből származó bevételére az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezések alkalmazását választja.

Amennyiben nem a magánszemélyre vonatkozó szabályokat alkalmazza, akkor egyéni vállalkozói bevétele lesz, és az általa választott adózási mód (vállalkozói személyi jövedelemadó, átalányadózás) szerint állapítja meg a jövedelmét.

1.2. Bejelentkezési kötelezettség nélkül végzett bérbeadási tevékenység

A magánszemély adózó mentesülhet az adószám megszerzéséhez előírt bejelentési kötelezettség teljesítése alól, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

¹ Szja tv. 8. § (1) bekezdés

² 2003. évi XCII. törvény

³ Szja tv. 3. § 17. pont

- nem egyéni vállalkozó (sem az ingatlan bérbeadási tevékenysége vonatkozásában, sem más tevékenységére tekintettel),
- tevékenysége kizárólag – az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 86. §-a szerinti – adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadás (haszonbérbeadás),
- az ingatlan bérbeadásra vonatkozóan az adóalany az általános forgalmi adót érintően nem él az adókötelessé tétel választásának jogával,
- nem létesít kereskedelmi kapcsolatot az Európai Közösség más tagállamában illetőséggel bíró adóalannyal. (Kereskedelmi kapcsolat e tekintetben: a termékbeszerzés és értékesítés valamint a szolgáltatásnyújtás és -igénybevétel.⁴)

A rendszeres bevételszerző tevékenységre tekintettel a természetes személy adóalanykénti bejelentkezés és az adószám hiányában is alanya az általános fogalmi adónak, ezáltal az Áfa tv-ben meghatározott bizonylat kibocsátására kötelezett. Adómentes ingatlan bérbeadás esetén számla helyett a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) szerinti számviteli bizonylat kibocsátása is elegendő⁵. Az adószám hiánya – tekintettel az adómentes körbe tartozó tevékenységre – az adóalanyt nem akadályozza a számviteli bizonylat beszerzésében (illetve előállításában) és kibocsátásában. Ezen a számviteli bizonylaton az adóalany neve mellett az adóazonosító jel szerepeltethető. (Amennyiben azonban az adóalany úgy döntene, hogy a számviteli bizonylat kibocsátásához a számla és a nyugta adóigazgatási azonosításáról, valamint az elektronikus formában megőrzött számlák adóhatósági ellenőrzéséről szóló 23/2014. (VI. 30.) NGM rendelet (a továbbiakban: NGM rendelet) szerinti számlatömböt kíván használni, annak beszerzéséhez már adószámmal kell rendelkeznie⁶, emiatt viszont be kell jelentkeznie.)

A már bejelentkezett és adószámmal rendelkező adóalanyoknak a regisztrált adóalanyi körből nem szükséges kijelentkezni - hiszen gazdasági tevékenységük nem szűnik meg -, bizonylataikon továbbra is a már meglévő adószámukat kell feltüntetni.

Amennyiben a magánszemély - nem élve azzal a lehetőséggel, hogy a nevezett tevékenységére nem köteles az adóhatósághoz bejelentkezni - adóalanyként kívánja regisztráltatni magát, akkor azt az erre szolgáló adatlapon⁷ megteheti, amely alapján az adóhatóság adószámot állapít meg a részére.

2. Bevétel

Az önálló tevékenységből származó bevételt az Szja tv. 2. és a 4. számú melléklet rendelkezései szerint kell figyelembe venni.

Az önálló tevékenység bevételének részét képezi az ezzel összefüggésben kapott költségterítés összege is, így amennyiben a szerződő felek akként állapodnak meg a bérleti szerződésben, hogy a bérleti díjon felül a felmerülő rezsiköltségeket is meg kell fizetni, az erre tekintettel kapott összeget is bevételként kell figyelembe venni.

⁴ Art. 178. § 34. pont

⁵ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont

⁶ NGM rendelet 6. § (2) bekezdés

⁷ 17T101-es számú nyomtatvány

Abban az esetben, ha a közüzemi számlák a bérlő nevére szólnak, akkor a közüzemi szolgáltatók felé a bérlő által kifizetett díjak nem képezik részét a magánszemély bevételének, következésképp költségként sem számolhatók el.

2.1. A bevétel csökkentés lehetősége lakás bérbeadása esetén⁸

A bérbeadónak lehetősége van arra, hogy a lakás bérbeadásából származó bevételéből levonja az általa más településen bérbevett lakás ugyanazon évben igazoltan megfizetett bérleti díját. A bevétel ilyen címen azonban csak abban az esetben csökkenthető, ha a bérbeadás, illetve a bérbevétel időtartama meghaladja a 90 napot és a bérbevett lakással összefüggésben a magánszemély más tevékenységből származó bevételével szemben nem számol el költséget, vagy az igazoltan megfizetett bérleti díjat számára még részben sem térítik meg.

Az említett szabály nem támaszt megszorító feltételt a tekintetben, hogy az így bérbevett lakásnak belföldön kell lennie. Így nem kizárt az sem, hogy valaki a külföldön megfizetett bérleti díjjal csökkentse ily módon a bérbeadásból származó bevételét.

3. A jövedelem megállapítása

A bérbeadás bevételéből kétféleképpen történhet a jövedelem megállapítása:

- **10 százalékos költséghányad alkalmazásával vagy**
- **tételes költségelszámolással.**

3.1. 10 százalékos költséghányad alkalmazása

Ezen jövedelem-megállapítási módszernél a bevétel 90 százalékát kell jövedelemnek tekinteni, s ezután kell a 15 százalékos személyi jövedelemadó, valamint az esetlegesen felmerülő egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettséget teljesíteni.

Amennyiben a bérbeadásból származó bevétel kizárólag kifizetőtől származik és azzal szemben a magánszemély nem számol el költséget – a 10 százalékos költséghányad kivételével –, akkor a bevételével összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

A 10 százalékos költséghányad alkalmazásának időszakában a jövedelemszerző tevékenységéhez használt tárgyi eszközök, nem anyagi javak erre az időszakra jutó értékcsökkenési leírását elszámoltnak kell tekinteni.

Ebben az esetben az adózónak az elszámolási módra vonatkozó választását az adott adóévben valamennyi önálló tevékenységből származó bevételére – az önálló tevékenységre tekintettel kapott költségtérítést is beleértve – azonosan kell alkalmaznia. Mindez azt jelenti, hogy amennyiben a magánszemély az adóévben az önálló tevékenységére tekintettel teljesített első kifizetésnél a 10 százalékos költséghányad alkalmazását kéri, a továbbiakban az adóév során egyetlen önálló tevékenységből származó bevételével szemben sem kérheti a tételes költségelszámolás alkalmazását. Ugyanakkor az adóbevallásban a magánszemély akkor is áttérhet a tételes költségelszámolásra, ha az adóévben a 10 százalékos költséghányadról

⁸ Szja tv. 17. § (5) bekezdés

nyilatkozott. Azonban, ha valaki a tételes költségelszámolásról nyilatkozik, az adóbevallás elkészítésekor már nem állapíthatja meg 10 százalékos költséghányad figyelembevételével a jövedelmét.

3.2. Tételes költségelszámolás

Elismert költségként a magánszemély csak a bevételszerző tevékenységével közvetlenül összefüggő, kizárólag a bevétel megszerzése, a tevékenység folytatása érdekében felmerült, az adóévben ténylegesen kifizetett szabályszerűen igazolt kiadást veheti figyelembe.

A bevétellel szemben legfeljebb az adott tevékenységből származó bevétel mértékéig az alábbi költségek számolhatók el:

- az e tevékenység folytatása érdekében az adóévben ténylegesen felmerült és igazolt – az Szja tv. 3. számú melléklete rendelkezései szerint – elismert költség,
- igazolás nélkül elismert költség;
- valamint az ingatlan-bérbeadási tevékenységből származó bevétel esetében az Szja tv. **11. számú melléklete szerint a kizárólag bérbeadásra hasznosított tárgyi eszköz időarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége** (ideértve a felújítási költség értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha a tárgyi eszköz beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása), **a nem kizárólag bérbeadásra hasznosított épület időarányos, illetve területarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége** (ideértve a felújítási költség időarányos, illetve terület-arányos értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának, illetve a hasznosított ingatlan-rész felújítási költsége értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha az épület beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása).

Kizárólag üzemi célt szolgálnak azok a tárgyi eszközök és nem anyagi javak, amelyeket a magánszemély önálló tevékenységével (tevékenységeivel) kapcsolatban használ, azokat más célra részben sem használja és üzleti nyilvántartásai ezt egyértelműen alátámasztják.

Az ingatlant nem egyéni vállalkozóként bérbeadó magánszemély – korábban bármely tevékenység bevételével szemben még el nem számolt mértékig – **épület, épületrész esetében értékcsökkenést akkor is elszámolhat, ha annak megszerzése három évnél régebben történt, vagy a használatbavételi engedélyt három évnél régebben szerezte meg.** Az értékcsökkenési leírás alapját nem az ingatlan szokásos piaci értéke, hanem a beszerzési ár képezi. Amennyiben az ingatlant nem a tulajdonosa, hanem a hasznélvező hasznosítja, akkor nincs mód az értékcsökkenési leírás elszámolására, mivel arra csak a tulajdonos jogosult.

A törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a 200 ezer forintot meg nem haladó összegű egyedi tárgyi eszközknél az adózó 2 adóév alatt számoljon el értékcsökkenési leírást, azaz 50-50 %-os értékcsökkenést érvényesítsen.

- a törvényben meghatározott esetben a tárgyi eszközök beruházási költségének átalányértékcsökkenése⁹;

⁹ Szja tv. 3. sz. melléklet III. fejezet 2. pont

- egyéb tárgyi eszközök beszerzési árának elszámolása;
A kizárólag üzemi célt szolgáló tárgyi eszközök beszerzésére, előállítására fordított kiadás a felmerülés évében elszámolható, ha annak az egyedi értéke a 100 ezer forintot nem haladja meg.¹⁰
- a tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadás.

4. Adóelőleg-szabályok ismertetése

4.1. Kifizetőnek történő bérbeadás esetén

Amennyiben a bérlő kifizetőnek minősül¹¹, úgy az összevont adóalapba tartozó jövedelemből az adóelőleget neki kell megállapítania. Az adóelőleg alapja a magánszemély – a bevétel 50 százalékát meg nem haladó mértékű költségekről tett – adóelőleg-nyilatkozata szerinti jövedelem összege. Nyilatkozat hiányában a bevétel 90 százaléka képezi az adóelőleg alapját.

Mindez azt jelenti, hogy a magánszemély a kifizető felé legfeljebb a bevétel 50 százalékáig terjedően nyilatkozathat költségekről. Így a kifizető az adóelőleg alapjának megállapítása során költségként legfeljebb a bevétel 50 százalékát veheti figyelembe.¹² A magánszemély azonban ettől függetlenül az éves adóbevallásában a bevétel erejéig elszámolhatja a ténylegesen felmerült és a törvény által elismert költségeit.

Abban az esetben azonban, ha az adóévről elkészítendő bevallásában a tényleges levonható költség kevesebb, mint amiről a kifizető felé nyilatkozott, akkor a költség-különbözet 39 százalékát különbszeti bírságként kell az adóévre vonatkozó bevallásban külön kötelezettségként feltüntetnie, és a személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség szerint megfizetnie.

Az adóelőleg-megállapításra kötelezett kifizetőnek a megállapított adóelőleget a kifizetés hónapját követő hónap 12. napjáig kell megfizetnie, és az Art. rendelkezései alapján bevallania.

Mind a kifizető által levonandó, mind a magánszemély által fizetendő adó mértéke a jövedelem 15 százaléka. A kifizetőnek az általa levont adóelőleget a tárgyhavi 08-as bevallásában kell feltüntetnie.

A kifizetőnek csak akkor nem kell adóelőleget megállapítania, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja, és a bérbeadásból, szálláshely-szolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza.

¹⁰ Szja tv. 3. sz. melléklet I. fejezet 2. pont

¹¹ Art. 178. § 18. pont

¹² Szja tv. 47. § (2) bekezdés aa) pont

4.2. Magánszemélynek történő bérbeadás esetén

Abban az esetben, ha a bérlő magánszemély, akkor a bérbeadónak kell az általa alkalmazott módszer szerint megállapított jövedelme után a 15 százalék adóelőleget negyedévenként, a negyedévet követő hónap 12-éig az adóhatósághoz befizetnie.

5. Egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség bérbeadás esetén

Az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem után biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony hiányában nincs járulékfizetési kötelezettség és a szociális hozzájárulási adónak sem alapja az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem, ezért az e tevékenységből származó jövedelemmel összefüggésben 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás terhelheti a Tbj.¹³ szerinti belföldi magánszemélyt.

A magánszemély egészségügyi hozzájárulás (eho) fizetési kötelezettsége a jövedelem nagyságától függően alakul. **1 millió forintos éves jövedelemig** – azaz a bevétel költségekkel csökkentett részéig – **nincs eho-fizetési kötelezettség**. Amennyiben azonban a bérbeadásból származó jövedelem meghaladja az 1 millió forintot, úgy a teljes jövedelem után meg kell fizetni a 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást. Ez a fizetési kötelezettség mindaddig fennáll, amíg az adóévben a magánszemély biztosítási jogviszonyában megfizetett 7 százalékos mértékű egészségbiztosítási járulék, a kiegészítő tevékenységet folytató társas vállalkozó után és egyéni vállalkozó által fizetett egészségügyi szolgáltatási járulék, továbbá a Tbj. 39. § (2) bekezdése szerint megfizetett egészségügyi szolgáltatási járulék – melynek összege 2017-ben 7110 forint – , valamint az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló 2005. évi CXX. törvény alapján a magánszemélyt terhelő 1,6 százalékos mértékű egészségbiztosítási járulék, és az Eho tv-ben meghatározott 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulási fizetési kötelezettséggel járó jövedelmek (például osztalék, vállalkozásból kivont jövedelem) után megfizetett 14 százalékos egészségügyi hozzájárulás együttes összege a tárgyévben el nem éri a 450 000 forintot (hozzájárulás-fizetési felső határ).¹⁴

Amennyiben a jövedelem nem kifizetőtől származik vagy az egészségügyi hozzájárulás levonására nincs lehetőség, az eho-t a magánszemélynek előlegként, az adóelőleg, illetőleg az adó megfizetésével egyidejűleg kell megállapítani és megfizetnie.

Az adóév során az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem utáni egészségügyi hozzájárulást a kifizető, illetve a magánszemély előlegként az adóelőlegalap-számításnál figyelembe vett jövedelem alapulvételével állapítja meg.

A kifizetőnek a százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást az Art. 31. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint a havi '08-as bevallásában kell elektronikus úton bevallania.

¹³ A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (a továbbiakban: Tbj.)

¹⁴ Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (továbbiakban: Eho tv.) 3. § (3) bekezdés

6. Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. bérbeadási szolgáltatásra vonatkozó főszabálya¹⁵ szerint – amennyiben a bérbeadást végző saját döntése alapján nem teszi azt adókötelessé – az ingatlan (pl.: lakóingatlan, üzlet) bérbeadása, haszonbérbeadása a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel **adómentes** szolgáltatásnak minősül az áfa adóalany bérbeadó, illetőleg a bérbevevő személyétől, jogállásától függetlenül. Kivételt¹⁶ képez ez alól, ezért minden esetben adókötelezettséget eredményez:

- az olyan bérbeadás, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának minősül,
- a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadás (pl. garázs bérbeadása),
- az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés (pl. víziközmű berendezés) bérbeadása,
- a széf bérbeadása.

Az Áfa tv. alkalmazásában a bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is bérbeadásnak minősül, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti (vagy téríteni köteles).¹⁷

Az ingatlan bérbeadása tekintetében érvényesülő adómentesség adólevonási joggal nem járó mentesség, vagyis **a bérbeadónak** a bérleti szolgáltatás után **nem kell áfat felszámítania/fizetnie**, ugyanakkor a bérbeadáshoz kapcsolódó beszerzéseket terhelő előzetesen felszámított általános forgalmi adó tekintetében **adólevonási jog nem illeti meg**.

Az ingatlan bérbeadást rendszeresen, tartósan, illetve üzletszerűen végző személy **áfa adóalanynak minősül**, még akkor is, ha kizárólag adómentes ingatlan bérbeadást végez¹⁸. (Közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlan bérbeadása esetén a tulajdonostársak közössége¹⁹ az áfa adóalany. Az adóalanyisághoz fűződő jogokat és kötelezettségeket a tulajdonostársak közössége az általa kijelölt képviselő útján gyakorolja. Kijelölés hiányában képviselő a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, egyenlő tulajdoni hányad esetében pedig az adóhatóság által kijelölt tulajdonostárs.)

Bérbeadási tevékenységet az Art.²⁰ előírásaiból következően főszabály szerint csak adószám birtokában lehet végezni (egyres ingatlan bérbeadással foglalkozó magánszemélyeknek lehetőségük van a bejelentkezés, adószám megállapítás alóli mentesülésre – lásd I/1.2. pont). A magánszemélynek – és a tulajdonostársak közösségének – az adószám megállapítását az állami adóhatóságtól kell kérnie (természetesen csak akkor, ha – egyéb tevékenységére tekintettel – azzal még nem rendelkezik).

¹⁵ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont

¹⁶ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont; 86. § (2) bekezdés

¹⁷ Áfa tv. 259. § 4. pont

¹⁸ Áfa tv. 5. § (1) bekezdés; 6. § (1) bekezdés

¹⁹ Áfa tv. 5. § (2) bekezdés

²⁰ Art. 16. § (1) bekezdés

Az ingatlan bérbeadást végző az általa nyújtott adómentes bérbeadási szolgáltatásról **köteles legalább az Sztv. rendelkezéseinek megfelelő bizonylatot** kibocsátani a bérbe vevő részére.²¹

Az Áfa tv. főszabálya szerint adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadással, haszonbérbeadással összefüggésben az Áfa tv.²² az alábbi **választási lehetőségeket** biztosítja:

- az adóalany adókötelessé teheti a főszabály szerint – a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel – adómentes ingatlan bérbeadási szolgáltatását (beleértve a lakóingatlan²³ bérbeadását is) vagy
- az adóalany adókötelessé teheti a lakóingatlan bérbeadáson kívüli (egyéb), főszabály szerint adómentes ingatlan bérbeadási tevékenységét (míg a főszabály szerint adómentes lakóingatlan bérbeadási szolgáltatásra a főszabályt alkalmazza).

Amennyiben az adóalany a fentiek szerint adókötelezettséget választ az ingatlan bérbeadási tevékenységére, úgy – az Áfa tv. VIII. fejezetében meghatározott feltételek fennállása esetén – megilleti az adólevonás joga²⁴, azaz az általa beszerzett termékeket, igénybe vett szolgáltatásokat terhelő általános forgalmi adót az áfa-bevallásában levonásba helyezheti (pl. az ingatlan beszerzését terhelő áfát, a lakásba vásárolt berendezési tárgyakat terhelő áfát, stb.).

Az adóalanyt az adókötelessé tétel választásához kapcsolódóan előzetes bejelentési kötelezettség terheli, mely bejelentési kötelezettségét az Art. szerint²⁵ kell teljesítenie. Azt az adóalanyt, aki az adókötelessé tételt választotta, a választása a választás évét követő ötödik naptári év végéig köti.²⁶

Az Art. a bejelentési kötelezettségre vonatkozóan előírja²⁷, hogy amennyiben az adózó az adóhatóság felhívásában meghatározott határidőben sem teljesíti az általános forgalmi adóra vonatkozó adózási módjának bejelentését – ha törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály másként nem rendelkezik –, az adózót az adó-visszaigénylésre, adó-visszatérítésre, költségvetési támogatás-igénylésre, túlfizetés visszatérítésére vonatkozó jogosultság a kötelezettség teljesítéséig nem illeti meg.

Az Áfa tv. 88. §-ában szabályozott választási lehetőséggel kapcsolatos az Art. azon rendelkezése²⁸, mely szerint az állami adóhatóság az adózót terhelő adókötelezettség jogszerű

²¹ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont

²² Áfa tv. 88. § (1) bekezdés b) pont és 88. § (4) bekezdés

²³ Az Áfa tv. 259. § 12. pontja alapján az általános forgalmi adó rendszerében lakóingatlannak minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetészerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

²⁴ Áfa tv. 120. §

²⁵ Art. 22. §

²⁶ Áfa tv. 88. § (5) bekezdés

²⁷ Art. 37/A. §

²⁸ Áfa tv. 142. § (6) bekezdés és Art. 54. § (5) bekezdés ad) pont

teljesítéséhez, a költségvetési támogatás jogszerű igénybevételéhez honlapján közzéteszi azt a tényt, hogy az általános forgalmiadó-alanynak minősülő adózó az Áfa tv. 88. §-ának (1) bekezdése alapján az adómentes ingatlan értékesítés vagy bérbeadás tekintetében az adókötelessé tételt választotta, valamint az adókötelessé tétel időpontját.

Bejelentkezés áfa adóalanyként

Az általános forgalmi adóalany magánszemélynek, aki még nem rendelkezik adószámmal, és nem kizárólag az Áfa tv. 86. §-a (1) bekezdésének I) pontja szerinti adómentes bérbeadási (haszonbérbeadási) tevékenységet folytat, a 17T101 számú – tulajdonostársak közösségének a 17T201 számú – nyomtatványon bejelentést kell tennie az állami adóhatósághoz az adóköteles tevékenység megkezdését megelőzően.

A bejelentkezéssel egyidejűleg – a jelzett nyomtatvány áfa nyilatkozat lapján – nyilatkozhat az adóalany arról, hogy ingatlan bérbeadását (a lakóingatlan bérbeadásra is kiterjedően, vagy a nélkül) adókötelessé teszi.

Amennyiben ilyen irányú nyilatkozatot nem tesz – és kötelezően adóköteles ingatlan bérbeadása és/vagy az adómentes ingatlan bérbeadáson kívüli (adómentesnek nem minősülő) ügylete nincs –, a nyomtatványon jelölnie kell, hogy kizárólag közérdekű vagy egyéb speciális jellegére tekintettel adómentes tevékenységet végez.²⁹ Amennyiben alanyi adómentességet³⁰ kíván választani (és annak törvényi feltételei fennállnak), úgy a nyomtatvány megfelelő részén ezt jeleznie kell. Az alanyi adómentességgel kapcsolatos alapvető szabályokat a II/6. pont alatt ismertetjük.

Az állami adóhatóság a bejelentkezés alapján adószámot állapít meg a bérbeadó részére. Az adószám megszerzéséhez szükséges bejelentkezési kötelezettség teljesítése alól a magánszemély mentesülhet, melynek feltételeit ezen tájékoztató füzet I/1.2. pontja tartalmazza.

II. Szálláshely-szolgáltatás (fizető-vendéglátó tevékenység)

Míg bérbeadásnál a lakás hosszabb távú használatba adása a cél, addig szálláshely-szolgáltatásnál a magánszemély amellet, hogy az ingatlanát átmeneti időre biztosítja szálláshelyként, megjelenik a szolgáltató jelleg is, takarítás, esetleg reggeli biztosítása a vendég számára. Azaz a tevékenység szolgáltatás-jellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe. Ebben az esetben tehát már nem beszélhetünk bérbeadásról, az ilyen tevékenység szálláshely-szolgáltatási tevékenységként minősíthető.

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatására vonatkozó követelményeket a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) tartalmazza. A kormányrendelet a szálláshely-szolgáltatás

²⁹ Art. 22. § (1) bekezdés a) pont

³⁰ Áfa tv. XIII. fejezet

fogalmának meghatározásakor visszautal a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) értelmező rendelkezéseire, mely szerint **szálláshely-szolgáltatás alatt** üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtását kell érteni.

Egyéb szálláshelynek – a szálloda, panzió, kemping, üdülőház, közösségi szálláshely kivételével – a szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része minősül, ahol az e célra hasznosított szobák száma legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat.

A személyi jövedelemadóról szóló törvény a szálláshely-szolgáltatók szűkebb körére speciális rendelkezést fogalmaz meg: **fizető-vendéglátó tevékenységet folytatónak** tekinti azt a magánszemélyt, aki – nem egyéni vállalkozóként – a kormányrendelet szerinti **egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység keretében** nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.³¹

1. Bejelentkezés

A törvény az adószám kiváltása alól kizárólag az általános forgalmi adómentes ingatlan-bérbeadási tevékenység esetén ad mentesítést, azonban az egyéb szálláshely-szolgáltatás kötelezően adóköteles szolgáltatásnyújtásnak minősül az Áfa tv. alapján³², így az adóalanyt az Art. szabályai alapján³³ bejelentkezési kötelezettség terheli.

A magánszemélyeknek 2016. január 1-jétől nem engedélyt kell kérniük, hanem bejelentést kell tenniük a jegyzőhöz. Az önkormányzat jegyzője a kormányrendelet alapján a bejelentés megtételéről, a tevékenység nyilvántartásba vételéről igazolást állít ki, mely igazolás tartalmazza a magánszemély által üzemeltetett szálláshely típusát is. A nyilvántartásba vétel számát az adóhatósághoz történő bejelentésre szolgáló nyomtatványon is fel kell tüntetni. Az adózó az adószámot a 17T101-es nyomtatvánnyal kérheti az adóhatóságtól.

2. Tételes átalányadózás

Az Szja törvény a fizető-vendéglátó tevékenységet végzőnek minősülő magánszemélyeknek bizonyos feltételek fennállásakor lehetővé teszi egy sajátos adózási mód – **a tételes átalányadózás** – választását.

A fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély adóévenként az adóév egészére **tételes átalányadózást akkor választhat**, ha a tevékenységet a tulajdonában vagy haszonélvezetében lévő egy - nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű – lakásban vagy üdülőben folytatja. Ha a magánszemély több lakástulajdonnal vagy üdülőkkel rendelkezik, akkor csak abban az esetben választhatja a tételes átalányadózást, ha azok közül csak egyben folytat fizető-vendéglátó tevékenységet.

³¹ Szja tv. 57/A. § (1) bekezdés

³² Áfa tv. 86. § (2) bekezdés a) pont

³³ Art. 16. § (1)-(2) bekezdés

A tételes átalányadózás alkalmazását nem zárja ki az, ha a szálláshely-szolgáltatást nem a magánszemély fizeti, hanem azt kifizető, munkáltató finanszírozza (a számla nem a magánszemély nevére szól). Amennyiben ugyanannak a személynek történő szálláshely-szolgáltatás napjainak a száma az adóévben a 90 napot meghaladja, akkor a tételes átalányadó nem alkalmazható.³⁴

3. Tételes átalányadó megfizetése

2017. január 1-jétől a tételes átalányadó éves összege **szobánként 38 ezer 400 forint**³⁵, melyet akkor is meg kell fizetni, ha a tételes átalányadózt választó magánszemély a fizető-vendéglátó tevékenységét az adott év egészében nem folytatja, csupán néhány hónapban fogad vendégeket. A tételes átalányadó összegének emelésével egyidejűleg megszűnik az ez után teljesítendő egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség (lényegében az egyszerűsítés érdekében beépül a százalékos mértékű eho összege a tételes átalányadó összegébe).

Abban az esetben, ha a tételes átalányadózás választására a magánszemély a tevékenység megkezdésekor nem volt jogosult, akkor a nevezett tevékenységből származó összes jövedelmére, míg ha jogszerűen választotta a magánszemély a tételes átalányadózt, de azt követően valamely feltételt, vagy több feltételt nem teljesített, akkor a következő negyedév első napjától az önálló tevékenységre vonatkozó előírások szerint kell az adót megállapítani.³⁶ A változás negyedévet megelőző negyedévre, negyedévekre az éves tételes átalányadó arányos részét kell megfizetni.

A tételes átalányadót egyenlő részletekben, a negyedévet követő hó 12 napjáig³⁷, míg a tevékenység megszüntetése esetén a megszüntetés negyedévet követő 15 napon belül kell megfizetni a tételes átalányadó éves összegét.

Ha a magánszemély fizető-vendéglátó tevékenységét megszüntette, a megszüntetést követően e tevékenységére tekintettel érkező bevételét és felmerülő költségét a megszüntetés időpontját megelőzően megszerzett bevételnek, illetve felmerült költségnek kell tekinteni.

4. Speciális rendelkezések a költségek elszámolhatóságára

Természetesen a tételes átalányadózás helyett **a magánszemély akkor is adózhat az önálló tevékenységre vonatkozó szabályok szerint, ha egyébként megfelel a tételes átalányadózás feltételeinek.** Amennyiben szálláshely-szolgáltatói tevékenysége nem minősül fizető-vendéglátásnak, akkor az ebből származó jövedelmére kizárólag az önálló tevékenységre vonatkozó szabályokat alkalmazhatja. Ebben az esetben a szálláshely-szolgáltatásból származó jövedelemre az önálló tevékenységre irányadó szabályok alkalmazandók, költségelszámolás tekintetében – a 3.2. pontban ismertetettekhez képest – az alábbi eltérésekkel:

³⁴ Szja tv. 57/A. § (1) bekezdés

³⁵ Szja tv. 57/A. § (4) bekezdés

³⁶ Szja tv. 57/A. § (5) bekezdés

³⁷ Art. 5. számú melléklet

- a kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenységből származó bevétel esetében költségként számolható el az Sza tv. 11. számú melléklete szerint a **kizárólag bérbeadásra hasznosított tárgyi eszköz** értékcsökkenési leírása, felújítási költsége (ideértve a felújítási költség értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha a tárgyi eszköz beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása),
- valamint a **nem kizárólag bérbeadásra hasznosított épület időarányos, illetve területarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége** (ideértve a felújítási költség időarányos, illetve terület-arányos értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának, illetve a hasznosított ingatlan-rész felújítási költsége értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha az épület beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása).
- A bérbeadáshoz hasonlóan speciális rendelkezés az elszámolható költségek tekintetében az, hogy az egyéb szálláshely-szolgáltatást nyújtó (nem egyéni vállalkozó) magánszemély épület, építmény esetében – a korábban bármely tevékenység bevételeivel szemben még el nem számolt mértékig – értékcsökkenést számolhat el még akkor is, ha az épületet három évnél régebben szerezte meg, vagy építette.

5. Egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség

A fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély – amennyiben a tételes átalányadózást választja – százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetésére 2017. január 1-jét követően nem kötelezett. Abban az esetben, ha az önálló tevékenységre vonatkozó szabályokat alkalmazza, vagy nem tekinthető fizető-vendéglátónak, akkor a jövedelem 22 százalékát kell egészségügyi hozzájárulás címen megfizetnie, mivel e tevékenység alapján a magánszemély nem minősül a Tbj. szerinti biztosítottnak.

Amennyiben vállalkozói igazolványában a szálláshely-szolgáltatás szerepel, de az e tevékenységből származó jövedelmére a magánszemélyre vonatkozó személyi jövedelemadó szabályokat alkalmazza, akkor a Tbj. szerint az egyéni vállalkozóra előírt rendelkezések szerint járulékot, valamint a Szocho tv.³⁸ szerint szociális hozzájárulási adót fizet. Ez esetben egészségügyi hozzájárulás nem terheli.

Az adózónak a személyi jövedelemadó, valamint az egészségügyi hozzájárulási fizetési kötelezettsége mellett **idegenforgalmi adó** kötelezettsége is keletkezik, melynek összegéről az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzattól kérhet felvilágosítást.

6. Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. 86. § (2) bekezdésének a) pontja értelmében az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának minősül, nem alkalmazható a 86. § (1) bekezdésének 1) pontja szerinti adómentesség, tehát a szálláshely-szolgáltatás az áfa rendszerében minden esetben áfa-köteles tevékenységnek minősül. Az Áfa tv. a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást kedvezményes, 18 százalékos adókulcs alá sorolja³⁹.

³⁸ Egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CLVI. törvény

³⁹ Áfa tv. 82 § (3) bekezdés; 3/A. számú melléklet II. rész

Azonban nem kell feltétlenül áfa-fizetési kötelezettséggel számolnia az ilyen tevékenységet végző magánszemélynek, mivel az Áfa tv. az adóalanyok részére lehetőséget biztosít 8 millió forintnak megfelelő értékhatárig alanyi adómentesség választására⁴⁰. A 8 millió forint éves szinten értendő, így amennyiben valaki a tevékenységet év közben kezdi, úgy a 8 millió forintba vonatkozó feltételnek időarányosan kell megfelelni⁴¹. Az Art. 22. § (1) bekezdésének c) pontja szerint az általános forgalmi adó alanya az adóköteles tevékenysége megkezdésének bejelentésével egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy alanyi adómentességet választ. E szabályból következik, hogy az a magánszemély, aki már megkezdte a szóban forgó tevékenységet, utólag a tárgy évre már nem választhat alanyi adómentességet.

Azok, akik már egyéb gazdasági tevékenység végzése okán adóalanyként minősülnek, és a tárgy naptári évet megelőző évben sem lépték túl a 6 millió forintos értékhatárt, szintén választhatnak alanyi adómentességet a következő évre. Ezt a választást december 31-ig lehet megtenni⁴². (Az értékhatár 2017 január 1-jétől 6 millió forintról 8 millió forintra emelkedett. Az értékhatár változásával kapcsolatos átmeneti szabály⁴³ értelmében az adóalany abban az esetben is választhat alanyi adómentességet a 2017. évre, ha akár 2015-ben, akár 2016-ban átlépte a 6 millió forintot, de a 8 millió forintos értékhatárt nem haladta meg.)

Fontos megjegyezni, hogy az Áfa tv. 188. §-ának (2) bekezdésében rögzített értékhatár meghatározása során minden alkalommal az általános forgalmi adó nélküli ellenértéket kell alapul venni.

Az alanyi adómentesség kapcsán arra kell figyelemmel lenni, hogy az az adóalany, aki ilyen mentességet választ, nem gyakorolhat adólevonási jogot⁴⁴, tehát a beszerzések kapcsán a rá áthárított áfát (pl. az ingatlan beszerzését terhelő áfát, a lakásba vásárolt berendezési tárgyakat terhelő áfát, stb.) nem helyezheti levonásba és ebből következően nem is igényelheti vissza.

Az alanyi adómentes adóalany, amellet, hogy őt áfa-fizetési kötelezettség nem terheli, főszabály szerint áfa-bevallás benyújtására sem köteles⁴⁵.

A fentiekén túl a bizonylatadási kötelezettségre is ki kell térni. Az adóalany a szálláshely-szolgáltatásról köteles a vendégnek kérésére számlát adni. Amennyiben a vendég számlát nem kér (és az ellenértéket nem átutalással fizeti meg, továbbá a fizetésre legkésőbb a vendég távozásakor sor kerül), úgy nyugtát kell kiállítani⁴⁶. A szálláshely-szolgáltatási tevékenységet végzők (ide nem értve a falusi szálláshely-szolgáltatást) nyugtadási kötelezettségüket pénztárgéppel kötelesek teljesíteni.⁴⁷ Az alanyi adómentes adóalany ugyancsak köteles

⁴⁰ Áfa tv. 188. § (1)-(2) bekezdés

⁴¹ Áfa tv. 189. §

⁴² Art. 22. § (2) bekezdés

⁴³ Áfa tv. 310. § (2) bekezdés

⁴⁴ Áfa tv. 187. § (2) bekezdés b) pont

⁴⁵ Áfa tv. 187. § (2) bekezdés a) pont; 257. § (2) bekezdés ba) pont

⁴⁶ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés b) pont; 166. § (1) bekezdés

⁴⁷ 48/2013. (XI.15.) NGM rendelet 1. számú melléklet b) 7. alpont

számlát vagy nyugtát kibocsátani, de számla kiállítása esetén figyelnie kell arra, hogy a számlán szerepeljen, hogy a szolgáltatást alanyi adómentes minőségében nyújtja. Ennek megfelel például, ha a számlára az „AM” jelzést felvezeti.

A számla-, illetve nyugtaadási kötelezettségre vonatkozó részletes információk „A számla, nyugta kibocsátásának alapvető szabályai” című Információs Füzetben kerülnek ismertetésre.

III. A termőföld⁴⁸ bérbeadása

Az Art. 22.§ (16) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a magánszemélyt nem terheli bejelentési kötelezettség, ha kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik az általános forgalmi adó alanyává.

Az Szja tv. 3. § 53. pontja szerint termőföld haszonbérbeadásának minősül a termőföld, illetve halastó magánszemély tulajdonosa vagy haszonélvezője által egy vagy több évre, írásban kötött megállapodás alapján, ellenérték fejében a föld használati jogosultságának mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra történő átengedése. Ugyan a halastó nem minősül termőföldnek, de annak bérbeadása esetén az idevonatkozó rendelkezéseket lehet alkalmazni.

A termőföld bérbeadásából származó bevétel egésze - ha az nem adómentes - külön adózó jövedelem⁴⁹, amely után az adó mértéke 15 százalék.

Ez a jövedelem **adómentes akkor**, ha a haszonbérbeadás határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján legalább 5 évre szól.⁵⁰ Az ilyen szerződés alapján felvett jövedelem korábban meg nem fizetett adóját késedelmi pótlékkal növelten kell megfizetni akkor, ha a szerződés öt éven belül megszűnik (kivéve, ha a megszűnés oka a szerződő felek akaratán kívüli, vagy ha azonnali felmondás történt). A késedelmi pótlékkal növelt adót a magánszemélynek a szerződés megszűnése évének kötelezettségeként kell megállapítania és megfizetnie.⁵¹

A termőföld bérbeadásából származó adóköteles jövedelem kiszámítása, könyvvezetés

Az e jogcímen megszerzett bevételeket a bevételi nyilvántartásba kell bejegyezni. A bevételi nyilvántartást hitelesíttetni nem kell. Nem kell bevételi nyilvántartást vezetni, ha a termőföld bérbeadásából származó bevétel kizárólag kifizetőtől származik. Ebben az esetben a bevétellel összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a magánszemély a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

⁴⁸ Termőföld a a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld.

⁴⁹ Szja tv. 17. § (4) bekezdés

⁵⁰ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.1. pont

⁵¹ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.2. pont

A jövedelem bevallása, az adó megfizetése

A termőföld bérbeadásából származó jövedelmet a magánszemélynek **nem kell bevallania, ha** a jövedelem kifizetőtől származik és a kifizető az adót levonta, vagy ha a termőföld bérbeadásából származó jövedelem mentes az adó alól.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 176. § (4) bekezdése szerint az adóbevallást a föld fekvése szerint illetékes **önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani**. Amennyiben a föld Budapest közigazgatási területén fekszik, akkor az önkormányzati adóhatóságnak a fővárosi főjegyzőt kell tekinteni.

Ha a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez föld bérbeadásából bevételt, akkor az adóbevallást és az adófizetést is önkormányzati adóhatóságként külön-külön kell teljesíteni.⁵²

A föld bérbeadásából származó jövedelem után az adó megállapítása, levonása, bevallása a kifizető kötelezettsége, amennyiben a jövedelem (bérleti díj vagy földjáradék) kifizetőtől származik. Nem terheli a kifizetőt az adómegállapítási kötelezettség abban az esetben, ha a magánszeméllyel az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést⁵³. A kifizetőnek az általa kifizetett bérleti díjról és a levont adóról a magánszemélynek igazolást kell kiadnia.

A kifizetőnek az általa levont adót a kifizetést követő hónap 12. napjáig kell megfizetnie, a levont adóról pedig az adóbevallást az adóévet követő év február 25-éig kell benyújtania a föld fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz.

Amennyiben a kifizető az adót nem vonta le, vagy a bérleti díjat természetben fizette meg, úgy a 15 százalékos adót a magánszemélynek kell megfizetnie a jövedelem megszerzésének negyedévét követő hónap 12-éig.

Magánszemély bérlő esetén a bérleti díj után az adó megállapítása, bevallása és befizetése a bérbeadó magánszemély kötelezettsége. A bevallást és az adó befizetését a föld fekvése szerint illetékes önkormányzathoz kell teljesíteni az erre a célra rendszeresített nyomtatványon a jövedelem megszerzésének évét követő év március 20-áig.

Egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség

Termőföld bérbeadása esetében a kifizetőt illetve a magánszemélyt nem terheli sem a 22 százalékos, sem a 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség.

Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. alkalmazásában a termőföld bérbeadás, haszonbérbeadás ingatlan bérbeadásnak, haszonbérbeadásnak minősül, így e tevékenységgel kapcsolatban a I/6. pontban kifejtettek az irányadók.

A termőföld bérbeadásra is érvényes, hogy magánszemély adózó mentesülhet az adószám megszerzéséhez előírt bejelentési kötelezettség teljesítése alól. Az ezzel kapcsolatos szabályokat lásd a I/1.2. pontnál.

⁵² Art. 176. § (4) bekezdés

⁵³ Art. 176. § (5) bekezdés

IV. Gyakran felmerülő kérdések

1. Nem adószámos magánszemélyként tudok-e számlát kiállítani a bérleti díjról?

Ez esetben az ügylet teljesítéséről az Áfa tv. szerinti bizonylat (számla, nyugta) kiállítására nem, kizárólag számveteli bizonylat kiállítására lesz lehetősége, melynek mindenképpen tartalmaznia kell a bérbeadó magánszemély nevét, adóazonosító jelét. Számlatömb kizárólag adószám birtokában vásárolható, melynek megállapításához a 'T101-es Bejelentő- és változás-bejelentő nyomtatványt kell kitöltenie és az adóhatósághoz benyújtania.

2. Milyen nyomtatványon kell bejelentkezni és milyen engedélyt kell kérni ahhoz, hogy fizető-vendéglátó tevékenységet folytathassak, valamint milyen ÖVTJ kódot kell megjelölnöm bejelentkező nyomtatványon?

Önök elsősorban adószámot kell igényelnie a 'T101 számú adatlapon, valamint az ingatlan fekvése szerinti jegyzőhöz be kell jelentenie a szálláshely-üzemeltetési tevékenységét. A jelzett számú adatlap A01 lapjának 7. rovatában az 552006 ÖVTJ kódot kell feltüntetnie.

3. Választhatok-e tételes átalányadózást abban az esetben, ha több általam bérelt lakásban kívánom a fizető-vendéglátó tevékenységet folytatni?

Fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az, aki – nem egyéni vállalkozóként – a kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység keretében nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.

A fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemélyként adóévenként az adóév egészére tételes átalányadózást akkor választhat, ha a tevékenységet *egy, a tulajdonában vagy hasznélvezetében lévő* lakásában vagy üdülőházában folytatja. Ha a magánszemély több lakástulajdonnal vagy üdülőházzal rendelkezik, akkor csak abban az esetben választhatja a tételes átalányadózást, ha azok közül csak egyben folytat fizető-vendéglátó tevékenységet. Bérelt lakás esetén azonban a tételes átalányadózás nem választható, mivel ilyenkor sem tulajdonjogról, sem bejegyzett hasznélvezetről nem beszélhetünk.

4. Hogyan kell jelezni, ha a tételes átalányadózást kívánom alkalmazni?

A tételes átalányadózás választását a tárgyévre az előző évre vonatkozó éves adóbevalláshoz fűzött – a határidő letelte előtt benyújtott – nyilatkozatban lehet bejelenteni, illetve a tevékenység kezdésének időpontjában az adóhatósághoz történő bejelentkezés keretében.

5. Kell-e eho-t fizetnem, ha a tételes átalányadózást választom?

Tételes átalányadózás választása esetén 2017. január 1-jétől nem kell egészségügyi hozzájárulást fizetni.

6. Kifizetőként kell-e adóelőleget levonnom az általam fizetett bérleti díjból, ha a bérbeadó nem adószámos magánszemély?

Igen, kizárólag akkor nem kell a kifizetőnek adóelőleget levonnia, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja,⁵⁴ és a bérbeadásból,

⁵⁴ Szja tv. 46. § (4) bekezdés

szálláshely szolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza. Amennyiben a magánszemély a költségeiről nem nyilatkozik, jövedelemként a bevétel 90 százalékát kell a kifizetőnek figyelembe vennie.

7. Elszámolhatok-e értékcsökkenést a szüleimtől ajándékba kapott (vagy örökölt) és bérbe adott lakásom után?

2015. január 1-jétől nem számolható el értékcsökkenési leírás azon tárgyi eszközök (ingó, ingatlan) után, amelyek megszerzése ingyenesen (pl örökléssel, ajándékozással) történt.⁵⁵ Mindez azt is jelenti, hogy a 2015. január 1-je előtt megkezdett értékcsökkenés elszámolása az ingyenesen szerzett tárgyi eszköz után már nem folytatható.

8. Külföldi magánszemélyként adok bérbe, ugyanazok a szabályok vonatkoznak –e rám, mint egy belföldi bérbeadóra?

Az adózási módok választásának lehetősége, valamint az adóbevallási kötelezettségek teljesítése (adott esetben az engedély beszerzése) ugyanúgy vonatkozik Önre, mintha belföldi illetőségű magánszemély lenne, hiszen az ingatlan hasznosításából keletkező jövedelme az ingatlan fekvése szerinti államban válik adóztathatóvá. A különbséget az jelentheti, ha a Tbj. 4. § u) pontja alapján nem minősül belföldinek, úgy egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettsége sem keletkezik e tevékenységével összefüggésben, mivel az Eho tv. személyi hatálya nem terjed ki Önre.

9. Magyar állampolgárként egész évben Ausztriában dolgozom, rendelkezem osztrák A1-es igazolással, mivel ott vagyok biztosított, eközben magyarországi lakásomat bérbe adom. Kell-e egészségügyi hozzájárulást fizetnem a bérbeadásból származó jövedelemem után?

A közösségi rendelet hatálya alá tartozó, másik tagállamban biztosított személy jövedelme után nem kell egészségügyi hozzájárulást fizetni. Az egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség alóli mentességet a természetes személynek az illetékes külföldi hatóság által kiállított, a másik tagállamban fennálló biztosítást tanúsító igazolással kell igazolnia.⁵⁶

10. A közüzemi számlákat a bérlő nevére átírtuk, számolhatok-e el további költséget a bérbeadás kapcsán?

Abban az esetben, ha a közüzemi számlák a bérlő nevére szólnak, akkor a bérlő által a szolgáltatónak fizetett díj a bérbeadónál nem számít bevételnek. Természetesen ebben az esetben ezek az összegek költségként sem számolhatók el.

11. Bérbe adott ingatlanom után fizetett lakáscélú hitelem törlesztő részletét elszámolhatom-e költségként?

Tekintettel arra, hogy az értékcsökkenési leírásnak a teljes – az ingatlanok az adásvételi szerződésben szereplő, a hitel összegét is tartalmazó – vételára képezi az alapját, így a törlesztő részlet külön költségként történő elszámolása nem megengedett.

12. Hogyan kell az adóbevallásban szerepeltetnem a kapott bérleti díjat, kell-e év közben adót fizetnem?

⁵⁵ Szja tv. 11. számú melléklet II. Az értékcsökkenési leírás szabályai fejezet 2. pont c) alpont

⁵⁶ Eho tv. 5. § (3) bekezdés

A bevallásban, ha nem egyéni vállalkozóként adózik, a bérleti díj önálló tevékenységből származó jövedelemként lesz adóköteles, így külön az erre szolgáló sorban kell szerepeltetnie az összeget. Év közben adóelőleget kell a bérbeadónak fizetnie, ha nem kifizetőnek adja bérbé az ingatlanát. Ha ugyanis a bérlő kifizetőnek minősül, akkor neki kell a bérleti díj összegéből az adóelőleget megállapítania, levonnia és megfizetnie.

13. Közös tulajdonunkban álló ingatlanunk bérbeadása után hogyan kell adóznunk?

Közös tulajdon esetén – a tulajdonosok eltérő rendelkezése, vagy tulajdonjogi korlátozások hiányában – az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem után a magánszemélyt a tulajdoni hányada arányában terheli adókötelezettség.

14. A lakásunk bérlője felújítási munkákat végzett az ingatlanon, hogyan kell kezelnem a felújítási munka ellenértékét, ha úgy állapodtunk meg, hogy ennek fejében fél évig nem fizet bérleti díjat?

Amennyiben a felújítás meghatározott hónapnyi bérleti díj ellenértékeként történik, úgy ez az összeg legkésőbb abban az időben a bérbeadó bevételének részét képezi, amikor a felújítás befejeződik.

15. Termőföld bérbeadásából származó jövedelemet hogyan kell bevallanom, ha a földbérleti díjat terményben állapítottuk meg?

A terményben kialakított bérleti díj a bérbeadási tevékenység ellenértéke, így ezen a címen adóköteles. Az így szerzett termény elidegenítése ingó értékesítésnek számít, amelynél a szerzési érték igazolására elfogadható a bérbé vevő azon igazolása, amelyet a bérleti díj terményben történő teljesítéséről kiadott.

16. Elszámolhatom-e költségként a bérlőkkel megfizettetett közös költséget?

Társasházi lakás bérbeadása esetén a közös költség a bevétellel szemben költségként elszámolható függetlenül attól, hogy az tartalmazza-e a vízhasználatot, szemétdíjat vagy más költséget.

17. Egyéni vállalkozóként a saját tulajdonomban lévő irodámat használom, elszámolhatok-e bérleti díjat költségként ezután?

Tekintettel arra, hogy a magánszemély egyéni vállalkozói jogállása tekintetében, mint adóalany nem különül el, így jogviszony hiányában saját magával bérleti szerződést nem köthet, így költséget sem számolhat el ezen a címen a vállalkozói bevételével szemben.

18. Hogyan kell igazolnom, ha az általam bérelt lakás bérleti díját le szeretném vonni a bérbeadásból származó bevételemből?

A bérleti jogviszonyt a bérleti szerződés igazolja, míg a díj megfizetését a bérbeadó magánszemély által kiállított számlával, vagy számviteli bizonylattal (ha a bérbeadó nem kért adószámot) kell igazolni. Fontos kiemelni azonban azt, hogy a bevételt akkor is be kell vallani, ha a bérbevett lakás bérleti díjaként az adóévben megfizetett összeg ugyanannyi, vagy meghaladja azt.