

Ingatlan bérbeadásának és egyéb hasznosításának adózása **(Közzétéve: 2024. 07. 05.)**

A lakóingatlanok hosszabb-rövidebb idejű hasznosításának legelterjedtebb módja a tartósabb **bérbeadás**, de egyre gyakoribb a lakóingatlanok rövidebb távú, leginkább turisztikai célú hasznosítása, a **magánszálláshely-szolgáltatás vagy** fizetővendéglátás. Ezek adózásán túl az információs füzet tartalmazza a **termőföld bérbeadására** vonatkozó szabályokat. A füzet végén a témában **leggyakrabban felmerülő kérdések és az azokra adott válaszok** olvashatók.

Az ingatlan hasznosítása jellemzően nem egyéni vállalkozóként, hanem magánszemélyként történik, ezért e füzet a **magánszemélyekre vonatkozó szabályokat ismerteti részletesen.**

A magánszemély **ingatlan-bérbeadása után önálló tevékenységből** származó jövedelemként az összevont adóalap részeként adózik, a fizetendő adó mértéke 15 százalék¹. A **termőföld bérbeadásából**², valamint a **fizetővendéglátásból származó jövedelem** – ez utóbbinál feltéve, hogy annak adókötelezettségére a magánszemély a tételes átalányadózást³ választja – **külön adózó jövedelem.**

Tartalom:

I. Bérbeadás

1. Választható adózási formák a személyi jövedelemadó rendszerében
2. Bevétel
3. A jövedelem megállapítása
4. Adóelőleg-szabályok ismertetése
5. Általános forgalmi adó

II. Szálláshely-szolgáltatás, fizetővendéglátás

1. Bejelentkezés
2. Tételes átalányadózás
3. Tételes átalányadó megfizetése
4. Speciális költségelszámolás
5. Szocho-kötelezettség
6. Általános forgalmi adó
7. Turizmusfejlesztési hozzájárulás

III. A termőföld bérbeadása

IV. Gyakori kérdések

¹ Szja tv. 8. § (1) bekezdés.

² Szja tv. 73. §.

³ Szja tv. 8. sz. melléklet.

I. Bérbeadás

1. Választható adózási formák a személyi jövedelemadó rendszerében

A bérbeadási tevékenység végezhető:

- egyéni vállalkozóként,
- adószám és bejelentkezési kötelezettség nélkül magánszemélyként,
- adószámossal magánszemélyként.

1.1. Egyéni vállalkozókra vonatkozó speciális szabályok

Az Sza tv. az egyéni vállalkozó fogalmánál⁴ kivételként említi, hogy nem tekinthető egyéni vállalkozónak e bevételei tekintetében az a magánszemély, aki az ingatlan-bérbeadásból származó bevételére az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezések alkalmazását választja.

Ha 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 (természetes személy) adózónak nem kell adószámot kérnie, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- nem egyéni vállalkozó – sem ingatlan-bérbeadási, sem más tevékenysége vonatkozásában,
- tevékenysége kizárólag az általános forgalmi adóról szóló törvény⁵ – a továbbiakban Áfa tv. – szerinti, adómentes ingatlan-(ingatlanrész-)bérbeadás (haszonbérbeadás),
- az ingatlan bérbeadásra az adóalany nem választ adókötelezettséget,
- az Áfa tv. szerint közösségi adószám kiváltására⁶ nem köteles.⁷

A rendszeres bevételszerző tevékenység miatt a természetes személy adóalanykénti bejelentkezés és adószám hiányában is alanya az általános fogalmi adónak, ezért az Áfa tv.-ben meghatározott bizonylatot kell kibocsátania. Adómentes ingatlan-bérbeadás esetén számla helyett a számvitelről szóló törvény⁸ – a továbbiakban Sztv. – szerinti számviteli bizonylatot is elegendő⁹ kiállítania. Az adószám hiánya – tekintettel az adómentes körbe tartozó

⁴ Sza tv. 3. § 17. pont.

⁵ Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l) pontja.

⁶ Áfa tv. 257/B. §.

⁷ Áfa tv. 257. § (5) bekezdés.

⁸ A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.

⁹ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont.

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. Ha 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 rendelet¹⁰ – a továbbiakban NGM rendelet – szerinti számlatömböt kíván használni, annak beszerzéséhez adószámmal kell rendelkeznie¹¹, és emiatt be kell jelentkeznie adóalanyként.

A már bejelentkezett és adószámmal rendelkező adóalanyoknak a regisztrált adóalanyi körből nem szükséges kijelentkeznie, hogy megfeleljen az adószám nélkül végezhető bérbeadásra meghatározott jogszabályi feltételeknek, hiszen gazdasági tevékenysége nem szűnik meg, bizonylatain továbbra is a már meglévő adószámát kell feltüntetnie.

Ha a magánszemély nem él azzal a lehetőséggel, hogy az ingatlan-bérbeadási tevékenysége miatt nem kell a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV) bejelentkeznie, és adóalanyként kívánja regisztráltatni magát, akkor azt az erre szolgáló adatlapon¹² megteheti, amely alapján a NAV adószámot állapít meg a részére.

2. Bevétel

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

Nem számít bevételnek az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott, e személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbeadó által a bérbevevőre az igénybevétellel arányosan áthárított díja, különösen a közüzemi szolgáltatások díja.¹³

A rendelkezés azoknak a más személytől vásárolt szolgáltatásoknak a bérlőre áthárított díjára vonatkozik, amelyek az ingatlan használatával függenek össze. Így a társasházi biztosítás és takarítás díjára, a közös képviselő díjazására, a lakók által a felújítási alapba fizetett összegre például a kedvező szabály nem alkalmazható. Nem alkalmazható ez a szabály a bérlőre áthárított társasházi közös költségre még akkor sem, ha az tartalmaz rezsielemeket, például vízdíjat, szemétdíjat. A bérlő által a bérbeadónak megfizetett közös költség tehát ingatlan-bérbeadásból származó bevétel, amellyel szemben költségelszámolásra van lehetőség.

Ha a bérlő fix összegű bérleti díjat fizet, amely tartalmazza a lakás rezsiköltségeit is, vagy a bérlő és a bérbeadó fix összegű költségtérítésben állapotodnak meg, a fenti kedvező szabály nem alkalmazható, mivel ilyenkor a szolgáltatás díját nem hárítják át az igénybevétellel arányosan

¹⁰ A számla és a nyugta adóigazgatási azonosításáról, valamint az elektronikus formában megőrzött számlák adóhatósági ellenőrzéséről szóló 23/2014. (VI. 30.) NGM rendelet.

¹¹ NGM rendelet 6. § (2) bekezdés.

¹² 23T101-es számú nyomtatvány.

¹³ Szja tv. 17. § (3a) bekezdés.

a bérlőre. Ekkor az egyösszegű bérleti díj vagy költségtérítés ingatlan-bérbeadásból származó bevételnek számít, amellyel szemben elszámolhatók a felmerült költségek.

A szabály akkor sem alkalmazható, ha a lakás bérlője a fogyasztásmérők által mért pontos összeget fizeti meg a bérbeadónak, aki azonban átalánydíjat fizet a közműszolgáltatóknak, mert így a bérbeadó nem a tényleges fogyasztás alapján számol el a szolgáltatóval.

2.1. A bevételcsökkentés lehetősége lakás bérbeadásakor¹⁴

A bérbeadó levonhatja a lakás bérbeadásából származó bevételéből az általa más településen bérbevett lakás ugyanazon évben igazoltan megfizetett bérleti díját. A bevétel ilyen címen azonban csak akkor 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 így **bérbevett lakásnak nem kell belföldön lennie**, tehát nem kizárt az sem, hogy valaki a külföldön megfizetett bérleti díjjal csökkentse így a bérbeadásból származó bevételét. Ha a magánszemély az ingatlant kifizetőnek – jellemzően nem magánszemélynek, hanem gazdasági társaságnak – adja bérbe, akkor már év közben élhet ezzel a bevételcsökkentési lehetőséggel. Ilyenkor nyilatkoznia kell a kifizetőnek arról, hogy a bérbeadásból származó jövedelmének megállapításánál figyelembe kívánja venni az általa más településen 90 napot meghaladóan bérelt lakás díját.¹⁵

A magánszemély nyilatkozata alapján a kifizetőnek nincs adóelőleg-megállapítási kötelezettsége még akkor sem, ha a lakás bérbeadásából az említett szabály alkalmazása után mégis származik adóköteles jövedelme a bérbeadónak, vagyis a bérbeadás bevétele meghaladja a más településen bérelt lakás bérleti díját. Ilyenkor a jövedelem után az adóelőleget a bérbeadó magánszemélynek kell megállapítania, a juttatás negyedévét követő hónap 12. napjáig megfizetnie, és az éves személyijövedelemadó-bevallásban bevallania.

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

¹⁴ Szja tv. 17. § (5) bekezdés.

¹⁵ Szja tv. 46. (4) bekezdés c) pont.

Ennél a jövedelemmegállapítási módszernél a **bevétel 90 százalékát kell jövedelemnek tekinteni, s ezután kell a 15 százalékos személyi jövedelemadót megfizetni.**

Ha 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.

Ilyenkor az adózónak az elszámolási módra vonatkozó választását az adott adóévben valamennyi önálló tevékenységből származó bevételére – az önálló tevékenységre kapott költségtérítést is beleértve – azonosan kell alkalmaznia. Ha tehát a magánszemély az adóévben az önálló tevékenységének első kifizetésénél a 10 százalékos költséghányad alkalmazását kéri, az adóévben a továbbiakban egyetlen önálló tevékenységből származó bevételével szemben sem kérheti a tételes költségelszámolást. Az adóbevallásban ugyanakkor a magánszemély akkor is áttérhet a tételes költségelszámolásra, ha az adóévben a 10 százalékos költséghányadról nyilatkozott. Ha valaki azonban 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 bevételnél 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. Elszámolható **a nem kizárólag bérbeadásra hasznosított épület időarányos, illetve területarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége**, ideértve a felújítási költség időarányos, illetve területarányos értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának, illetve a hasznosított ingatlanrész 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 bevételeivel szemben még el nem számolt mértékig – **épületnél, épületrésznél értékcsökkenést akkor is elszámolhat, ha annak megszerzése három évnél régebben történt, vagy a használatbavételi engedélyt három évnél régebben szerezte meg.** Az értékcsökkenési leírás alapja nem az ingatlan szokásos piaci értéke, hanem a beszerzési ár. Ha az ingatlant nem a tulajdonosa, hanem a hasznélvező hasznosítja, akkor nincs mód az értékcsökkenési leírás elszámolására, mivel arra csak a tulajdonosnak van joga.

Lehetőség van 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 százalékos értékcsökkenést érvényesítsen.

- a törvényben meghatározott esetben a tárgyi eszközök beruházási költségének átalányértékcsökkenése¹⁶;
- 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 200 ezer forintot nem haladja meg.¹⁷

- a tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadás.

A közös tulajdonban álló ingatlan bérbeadásakor a költségek igazolására bármely tulajdonostárs nevére kiállított bizonylat figyelembe vehető.¹⁸

4. Adóelőleg-szabályok ismertetése

4.1. Bérbeadás a kifizetőnek

Ha a bérlő kifizető¹⁹, akkor az összevont adóalapba tartozó jövedelemből az adóelőleget neki kell megállapítania. Az adóelőleg alapja a magánszemély – a bevétel 50 százalékát meg nem

¹⁶ Szja tv. 3. sz. melléklet III. fejezet 2. pont.

¹⁷ Szja tv. 3. sz. melléklet I. fejezet 2. pont.

¹⁸ Szja tv. 3. sz. melléklet felvezető szövege.

¹⁹ Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 7. § 31. pont.

haladó mértékű költségekről tett – adóelőleg-nyilatkozata szerinti jövedelem összege. Nyilatkozat hiányában a bevétel 90 százaléka az adóelőleg alapja.

A magánszemély tehát a kifizetőnek legfeljebb a bevétel 50 százalékáig terjedően nyilatkozhat a költségekről. Így a kifizető az adóelőleg alapjának megállapításakor költségként legfeljebb a bevétel 50 százalékát veheti figyelembe.²⁰ A magánszemély azonban ettől függetlenül az éves adóbevallásában a bevétel erejéig elszámolhatja a ténylegesen felmerült és a törvény által elismert költségeit.

Ha a bevallásában a tényleges levonható költség azonban kevesebb, mint amiről a kifizetőnek nyilatkozott, akkor a költségkülönböt 39 százalékát különbözeti bírságként kell a bevallásában külön kötelezettséggént feltüntetnie és megfizetnie.

A kifizetőnek a megállapított adóelőleget a kifizetés hónapját követő hónap 12-éig kell megfizetnie és bevallania. A kifizető által levonandó és a magánszemély által fizetendő adó mértéke is 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, szálláshelyszolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza.

A 2.1. pontban leírtak szerint a kifizetőnek nem kell adóelőleget levonnia a lakásbérbeadásból származó bevételből, ha a bérbeadó magánszemély nyilatkozik arról, hogy a bérbeadásból származó jövedelmének megállapításánál figyelembe kívánja venni az általa más településen 90 napot meghaladóan bérelt lakás díját.

4.2. Bérbeadás magánszemélynek

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 a NAV-hoz befizetnie.

A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény (a továbbiakban: Szcho tv.) alapján²¹ az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem után szociális hozzájárulási adót nem kell fizetni.

²⁰ Szja tv. 47. § (2) bekezdés aa) pont.

²¹ Szcho tv. 5. § (2) bekezdés h) pont.

5. Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. ingatlan-bérbeadási szolgáltatásra vonatkozó főszabálya²² szerint, ha a bérbeadó saját döntése alapján nem teszi az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadási tevékenységét adókötelessé, az ingatlan – például lakóingatlan, üzlet – bérbeadása, haszonbérbeadása a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel **adómentes** szolgáltatásnak minősül az áfaalany bérbeadó, illetőleg a bérbefizető személyétől, jogállásától függetlenül. Kivétel²³ ez alól, és ezért mindig adókötelezettséget eredményez:

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

Az Áfa tv. alkalmazásában a bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is bérbeadásnak (bérbefizetésnek) minősül, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti (vagy téríteni köteles).²⁴

Az ingatlan-bérbeadásnál érvényesülő adómentesség adólevonási joggal nem jár, vagyis **a bérbeadónak** a bérleti szolgáltatás után **nem kell áfát felszámítania és fizetnie**, ugyanakkor a bérbeadáshoz kapcsolódó beszerzéseket terhelő előzetesen felszámított általános forgalmi adó tekintetében **adólevonási jog nem illeti meg**.²⁵

Az ingatlan-bérbeadást rendszeresen, tartósan, illetve üzletszerűen végző személy **áfaalany** **minősül** még akkor is, ha kizárólag adómentes ingatlan-bérbeadást végez²⁶. Közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlan bérbeadása esetén a tulajdonostársak közössége²⁷ az áfaalany. Az adóalanyisághoz fűződő jogokat és kötelezettségeket a tulajdonostársak közössége az általa kijelölt képviselő útján gyakorolja. Ha nem jelölik ki, akkor a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs a képviselő, egyenlő tulajdoni hányad esetén pedig a NAV által kijelölt tulajdonostárs.

Bérbeadási tevékenységet az Art.²⁸ előírásai alapján főszabály szerint csak adószám birtokában lehet végezni, egyes ingatlan-bérbeadással foglalkozó magánszemélyek azonban

²² Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont.

²³ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont; 86. § (2) bekezdés.

²⁴ Áfa tv. 259. § 4. pont.

²⁵ Áfa tv. 120. §.

²⁶ Áfa tv. 5. § (1) bekezdés; 6. § (1) bekezdés.

²⁷ Áfa tv. 5. § (2) bekezdés.

²⁸ Art. 16. § (2) bekezdés.

mentesülhetnek a bejelentkezés és az adószám megállapítása alól az I./1.2. pontban leírtak szerint. A magánszemélynek – és a tulajdonostársak közösségének – az adószám megállapítását a NAV-tól kell kérnie, természetesen csak akkor, ha egyéb tevékenysége miatt még nem rendelkezik vele.

Az ingatlan-bérbeadást végzőnek az általa nyújtott adómentes bérbeadási szolgáltatásról **legalább az Sztv. rendelkezéseinek megfelelő bizonylatot** kell kibocsátania a bérbevevő részére.²⁹

Az Áfa tv. főszabálya szerint adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadásával, haszonbérbeadásával összefüggésben az Áfa tv.³⁰ az alábbi **választási lehetőségeket** biztosítja:

- az adóalany adókötelessé teheti a főszabály szerint – a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel – adómentes ingatlan-bérbeadási szolgáltatását, beleértve a lakóingatlan³¹ 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, azaz az adómentességet alkalmazza. Lakóingatlan bérbeadására külön nem választható adókötelezettség.

Ha az adóalany a fentiek szerint adókötelezettséget választ az ingatlan-bérbeadási tevékenységére, úgy – az Áfa tv. VII. fejezetében meghatározott feltételek fennállása esetén – megilleti az adólevonás joga³², azaz az általa beszerzett termékeket, igénybe vett szolgáltatásokat terhelő általános forgalmi adót az áfabevallásában levonásba helyezheti – például az adóköteles bérbeadást szolgáló ingatlan beszerzését terhelő áfát, a lakásba vásárolt berendezési tárgyakat terhelő áfát, az ingatlan felújításával kapcsolatban igénybe vett szolgáltatásokat terhelő áfát.

Az adóalanynak előzetesen be kell jelentenie, ha az adókötelessé tételt választja, ezt 2018. január 1-jétől az Áfa tv. szerint³³ kell megtennie³⁴ a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig (ha az ingatlan-bérbeadási tevékenységet év közben kezdi meg, akkor a döntést a tevékenység megkezdését megelőzően kell bejelenteni). Azt az adóalanyt, aki az adókötelessé tételt választotta, a választás évét követő ötödik naptári év végéig köti a választása.³⁵

²⁹ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont.

³⁰ Áfa tv. 88. § (1) bekezdés b) pont és 88. § (4) bekezdés.

³¹ Az Áfa tv. 259. § 12. pontja alapján az általános forgalmi adó rendszerében lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem lakóingatlan a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, különösen a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

³² Áfa tv. 120. §.

³³ Áfa tv. 88. § (6) bekezdés.

³⁴ 2017. december 31-éig a vonatkozó szabályt az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 22. §-a tárgyalta.

³⁵ Áfa tv. 88. § (5) bekezdés.

Az Áfa tv-ben³⁶ szabályozott választási lehetőséggel kapcsolatos az Art. azon rendelkezése³⁷, mely szerint a NAV az adózót terhelő adókötelezettség jogszerű teljesítéséhez, a költségvetési támogatás jogszerű igénybevételéhez honlapján közzéteszi azt a tény, hogy az áfaalany adózó – ideértve a csoportos áfaalanyt is – az Áfa tv. 88. § (1) bekezdése alapján az adómentes ingatlan értékesítés vagy bérbeadás tekintetében az adókötelessé tételt választotta, valamint ezen tevékenység adókötelessé tételének időpontját.

Bejelentkezés áfaalanyként

Az áfaalany magánszemélynek, aki még nem rendelkezik adószámmal, és nem kizárólag adómentes bérbeadási vagy haszonbérbeadási tevékenységet³⁸ folytat, a 24T101 számú – tulajdonostársak közösségének a 24T201 számú – nyomtatványon bejelentést kell tennie a NAV-hoz az adóköteles tevékenység megkezdését megelőzően.

Az említett nyomtatványok a **legegyszerűbben az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás** (<https://onya.nav.gov.hu/#!/login>) erre szolgáló menüpontjának használatával nyújthatók be.

A bejelentkezéssel egyidejűleg – a jelzett nyomtatvány áfanyilatkozat lapján – nyilatkozhat az adóalany arról, hogy ingatlan-bérbeadását – a lakóingatlan bérbeadással együtt vagy anélkül – adókötelessé teszi.

Ha ilyen irányú nyilatkozatot nem tesz – és nincs kötelezően adóköteles ingatlan-bérbeadása és/vagy az adómentes ingatlan-bérbeadáson kívüli, adómentesnek nem minősülő ügylete –, a nyomtatványon jelölnie kell, hogy kizárólag közérdekű vagy egyéb speciális jellegére tekintettel adómentes tevékenységet végez.³⁹ Ha alanyi adómentességet⁴⁰ kíván választani, és annak törvényi feltételei fennállnak, azt a nyomtatvány megfelelő részén jeleznie kell. Az alanyi adómentességgel kapcsolatos alapvető szabályokat a II/6. pontban ismertetjük.

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

II. Szálláshely-szolgáltatás, fizetővendéglátó tevékenység

Míg bérbeadásnál a lakás hosszabb távú használatbaadása a cél, addig a 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 szolgáltatásjellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe.

³⁶ Áfa tv. 88. §.

³⁷ Áfa tv. 142. § (6) bekezdés és Art. 266. § b) pont.

³⁸ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont.

³⁹ Art. 16. § (2) bekezdés.

⁴⁰ Áfa tv. XIII. fejezet.

Ilyenkor már nem beszélhetünk bérbeadásról, az ilyen tevékenység szálláshely-szolgáltatási tevékenység.

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 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.⁴¹

2024. VI. 26-tól módosult a magánszálláshely⁴² fogalma. Magánszálláshelynek tekintendő az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat.

A személyi jövedelemadóról szóló törvény a szálláshely-szolgáltatók szűkebb körére speciális rendelkezést fogalmaz meg: **fizetővendéglátó tevékenységet folytatónak** tekinti azt a magánszemélyt, aki – nem egyéni vállalkozóként – a kereskedelemről szóló törvény szerinti **magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységként** nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.⁴³

1. Bejelentkezés

A törvény az adószám kiváltása alól kizárólag az áfamentes ingatlan-bérbeadási tevékenységnél ad mentesítést, azonban a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás kötelezően adóköteles szolgáltatásnyújtás az Áfa tv. alapján⁴⁴, így az adóalanynak az Art. szabályai alapján⁴⁵ bejelentkezési kötelezettsége van.

A magánszemélyeknek bejelentést kell tenniük a jegyzőhöz a magánszálláshely-szolgáltatási tevékenység megkezdéséről. Az önkormányzat jegyzője a kormányrendelet alapján a bejelentés megtételéről, a tevékenység nyilvántartásba vételéről igazolást állít ki, ez tartalmazza a magánszemély által üzemeltetett szálláshely típusát is. A nyilvántartásba vétel számát a NAV-bejelentésre szolgáló nyomtatványon nem kell feltüntetni. Az adózó az adószámot a 24T101-es – tulajdonostársak közössége a 24T201-es – nyomtatvánnyal kérheti a NAV-tól.

⁴¹ Kertv. 2. § 23. pont.

⁴² A Kertv. 2. § 39. pont.

⁴³ Szja tv. 57/A. § (1) bekezdés.

⁴⁴ Áfa tv. 86. § (2) bekezdés a) pont.

⁴⁵ Art. 16. § (1)-(2) bekezdés.

2. Tételes átalányadózás

Az Sza tv. a fizetővendéglátó tevékenységet végző magánszemélyeknek bizonyos feltételek fennállásakor lehetővé teszi egy sajátos adózási mód – **a tételes átalányadózás** – választását.

A fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély adóévenként az adóév egészére **tételes átalányadózást akkor választhat**, ha a tevékenységet a tulajdonában vagy hasznélvezetében lévő legfeljebb három – nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű – lakásban vagy üdülőben folytatja. A tételes átalányadózás alkalmazását nem zárja ki az, ha a magánzálláshely-szolgáltatást nem a magánszemély fizeti, hanem a kifizető, munkáltató finanszírozza azt, a számla tehát nem a magánszemély nevére szól. Ha a magánzálláshely-szolgáltatást ugyanannak a személynek nyújtják, és a napok száma az adóévben a 90 napot meghaladja, akkor a tételes átalányadózás nem alkalmazható.⁴⁶

3. Tételes átalányadó megfizetése

A tételes átalányadó éves összege **szobánként 38 400 forint**⁴⁷, melyet akkor is meg kell fizetni, ha a tételes átalányadózást választó magánszemély a fizetővendéglátó tevékenységét az adott év egészében nem folytatja, csupán néhány hónapban fogad vendégeket. 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 átalányadózást, de azt követően valamely feltételt, vagy több feltételt nem teljesített, akkor a változás bekövetkezése negyedévének első napjától az önálló tevékenységre vonatkozó előírások szerint kell az adót megállapítani.⁴⁸ A változás negyedévet megelőző negyedévre, negyedévekre az éves tételes átalányadó arányos részét kell megfizetnie.

A tételes átalányadót egyenlő részletekben, a negyedévet követő hó 12. napjáig⁴⁹, míg a tevékenység megszüntetésekor a megszüntetés negyedévet követő 15 napon belül kell megfizetni a tételes átalányadó éves összegét.

Ha a magánszemély fizetővendéglátó tevékenységét megszüntette, a megszüntetés után e tevékenységére tekintettel érkező bevételét és felmerülő költségét a megszüntetés időpontja előtt megszerzett bevételnek, illetve felmerült költségnek kell tekinteni.

4. Speciális rendelkezések a költségek elszámolhatóságára

⁴⁶ Sza tv. 57/A. § (1) bekezdés.

⁴⁷ Sza tv. 57/A. § (4) bekezdés.

⁴⁸ Sza tv. 57/A. § (5) bekezdés.

⁴⁹ Sza tv. 8. számú melléklet.

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

- a kormányrendelet szerinti magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységből származó bevételnél 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 területarányos értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának, illetve a hasznosított ingatlanrész 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 költségeknél az, hogy a magánszálláshely-szolgáltatást nyújtó, nem egyéni vállalkozó magánszemély épületnél, építménynél – 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. Szochó-kötelezettség

Ha a fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az önálló tevékenységre vonatkozó szabályokat alkalmazza, vagy nem tekinthető fizetővendéglátónak, akkor szociális hozzájárulási adót kell fizetnie. A jövedelem 13 százalékát kell szociális hozzájárulási adó címen megfizetni, mivel e tevékenység alapján a magánszemély nem tekinthető a Tbj⁵⁰. szerinti biztosítottnak.

Ha 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 Szochó tv. szerint szociális hozzájárulási adót fizet.

⁵⁰ A társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXXII. törvény (Tbj.)

Az adózónak a személyi jövedelemadó, valamint a szociális hozzájárulási adó mellett **idegenforgalmi adót is fizetnie kell**, melynek összegéről az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzattól kérhet felvilágosítást.

6. Általános forgalmi adó

Az Áfa tv.⁵¹ értelmében az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtás, turisztikai célú bérbeadás, nem alkalmazható az adómentesség⁵², tehát a szálláshely-szolgáltatás az áfa rendszerében mindig áfaköteles tevékenység. Az Áfa tv. a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást 5 százalékos adókulcs alá sorolja⁵³.

Nem kell azonban feltétlenül áfafizetési kötelezettséggel számolnia az ilyen tevékenységet végző magánszemélynek, mivel az Áfa tv. az adóalanyoknak lehetőséget biztosít 12 millió forintnak megfelelő értékhatárig, hogy alanyi adómentességet válasszanak⁵⁴. A 12 millió forint éves szinten értendő, így ha valaki a tevékenységet év közben kezdi, akkor a 12 millió forintos értékhatárra vonatkozó feltételnek időarányosan kell megfelelnie⁵⁵. Az Art.⁵⁶ kimondja, hogy az adózó adóköteles tevékenysége megkezdésének bejelentésével egyidejűleg nyilatkozik az Áfa tv-ben meghatározott adózási módokra vonatkozó választásáról, a kizárólag adómentes tevékenység végzéséről, az adómegállapítás különös módjának alkalmazásáról. Ezek alapján az a magánszemély, aki már megkezdte a szóban forgó tevékenységet, utólag a tárgyévre már nem választhat alanyi adómentességet.

Azok, akik már egyéb gazdasági tevékenység végzése okán adóalanyok, és a tárgy naptári évet megelőző évben sem lépték túl a 12 millió forintos értékhatárt, szintén választhatnak alanyi adómentességet a következő évre. Ezt a választást a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig, azaz december 31-ig lehet megtenni⁵⁷.

Az Áfa tv-ben⁵⁸ rögzített értékhatár meghatározásakor mindig az általános forgalmi adó nélküli ellenértéket kell alapul venni.

Az alanyi adómentesség kapcsán arra kell figyelni, hogy az az adóalany, aki ilyen mentességet választ, nem gyakorolhat adólevonási jogot⁵⁹, tehát a beszerzések kapcsán a rá áthárított áfát – például az ingatlan beszerzését terhelő áfát, a lakásba vásárolt berendezési tárgyakat terhelő áfát stb. – nem helyezheti levonásba, és ebből következően nem is igényelheti vissza.

⁵¹ Áfa tv. 86. § (2) bekezdésének a) pontja.

⁵² azaz nem alkalmazható az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének l) pontja.

⁵³ Áfa tv. 82 § (2) bekezdés; 3. számú melléklet II. rész 5. pont.

⁵⁴ Áfa tv. 188. § (1)-(2) bekezdés.

⁵⁵ Áfa tv. 189. §.

⁵⁶ Art. 16. § (2) bekezdés.

⁵⁷ Áfa tv. 192. § (2) bekezdés.

⁵⁸ Áfa tv. 188. §-ának (2) bekezdése.

⁵⁹ Áfa tv. 187. § (2) bekezdés b) pont.

Az alanyi adómentes adóalanyoknak sem áfát nem kell fizetnie, sem áfabevallást nem kell benyújtania főszabály szerint⁶⁰.

A bizonylatadási kötelezettség az alanyi adómentes adóalanyra is vonatkozik. Az adóalany a szálláshely-szolgáltatásról köteles a vendégnek kérésére számlát adni. Ha a vendég számlát nem kér, továbbá a fizetésre legkésőbb a vendég távozásakor sor kerül, akkor nyugtát kell kiállítani⁶¹. A szálláshely-szolgáltatási tevékenységet végzőknek – ide nem értve a falusi szálláshely-szolgáltatást – nyugtaadási kötelezettségüket pénztárgéppel kell teljesíteniük.⁶² Az alanyi adómentes adóalanyoknak ugyancsak számlát vagy nyugtát kell kibocsátani, de számla kiállításakor figyelnie kell arra, hogy a számlán szerepeljen, hogy a szolgáltatást alanyi adómentes minőségében nyújtja⁶³. Ennek megfelel például, ha a számlára az „AM” jelzést felvezeti.

A számla-, illetve nyugtaadási kötelezettségre vonatkozó részletes információkat „A számla, nyugta kibocsátásának alapvető szabályai” című információs füzetben ismertetjük.

7. Turizmusfejlesztési hozzájárulás kereskedelmiszálláshely-szolgáltatás után

2020. január 1-jétől turizmusfejlesztési hozzájárulás fizetésére köteles az ellenérték fejében nyújtott, Áfa tv. szerinti kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás (a továbbiakban hozzájárulás-köteles szolgáltatás)⁶⁴. Annak a személynek, aki ilyen szolgáltatást nyújt, turizmusfejlesztési hozzájárulást kell fizetnie. Ez a kötelezettség akkor is fennáll, ha az adóalany alanyi adómentességet választott, azaz, ha a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás után nem kell áfát fizetnie.

2021. január 1-jétől azon 5 százalékos áfamértékkel adózó szálláshely-szolgáltatásokat, amelyeket közvetített szolgáltatásként⁶⁵ – de nem az árrésadózási szabályai szerint – nyújtanak, nem terhel turizmusfejlesztési hozzájárulás.⁶⁶

A hozzájárulás fizetésére kötelezett minden olyan személy vagy szervezet, amely saját nevében hozzájárulás-köteles szolgáltatást nyújt. Az adókötelezettség egyértelműen a hozzájárulás-köteles szolgáltatáshoz kötődik, így ha az adózó az adott bevallási időszakban nem nyújt hozzájárulás-köteles szolgáltatást, bevallási, fizetési kötelezettség sem terheli.

⁶⁰ Áfa tv. 187. § (2) bekezdés a) pont; 257. § (2) bekezdés ba) pont.

⁶¹ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés b) pont; 166. § (1) bekezdés.

⁶² a pénztárgépek műszaki követelményeiről, a nyugtakibocsátásra szolgáló pénztárgépek forgalmazásáról, használatáról és szervizeléséről, valamint a pénztárgéppel rögzített adatok adóhatóság felé történő szolgáltatásáról szóló 48/2013. (XI.15.) NGM rendelet 1. számú melléklet b) 7. alpont.

⁶³ Áfa tv. 169. § m) pont.

⁶⁴ Az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Eat.) 261. § (1) bekezdés.

⁶⁵ Áfa tv. 15. §-a szerint.

⁶⁶ Eat. 261. § (1a) bekezdés.

A hozzájárulás alapja a hozzájárulás-köteles szolgáltatás általános forgalmi adó nélküli ellenértéke⁶⁷. Külföldi fizetőeszközben meghatározott ellenérték forintra történő átszámításához az Áfa tv. 80-80/A. §-át kell megfelelően alkalmazni⁶⁸. A hozzájárulás mértéke 4 százalék⁶⁹.

A hozzájárulást az önadózás szabályai szerint kell megállapítani és bevallani az erre a célra rendszeresített elektronikus nyomtatványon. A 2024-ben erre rendszeresített elektronikus nyomtatvány a 24TFEJLH.

A turizmusfejlesztési hozzájárulást a hozzájárulás fizetésére kötelezettnek a rá irányadó áfabevallási időszak szerint, az áfabevallás benyújtásra előírt hatánapig – havi bevallásra kötelezettnél a tárgy hónapot követő hónap 20. napjáig, negyedéves bevallásra kötelezettnél a tárgy negyedévet követő hónap 20. napjáig, éves bevallásra kötelezettnél a tárgy évet követő év február 25. napjáig – kell bevallania és megfizetnie.⁷⁰

Azon időszakokra, amelyre a hozzájárulás fizetésére kötelezett személy áfabevallás benyújtására nem köteles – például áfában alanyi mentességben részesül –, a hozzájárulás-köteles szolgáltatás után az Áfa tv. szerinti teljesítési időpontot követő év február 25. napjáig kell a hozzájárulást bevallani és befizetni.⁷¹

III. A termőföld⁷² bérbeadása

Az Áfa tv.-ben⁷³ foglaltak szerint a magánszemélyt nem terheli bejelentési kötelezettség, ha kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik az általános forgalmi adó alanyává.

A termőföld haszonbérbe adásának tekinthető⁷⁴ a termőföld, illetve halastó magánszemély tulajdonosa vagy haszonélvezője által egy vagy több évre, írásban kötött megállapodás alapján, ellenérték fejében a föld használati jogosultságának átengedése mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra. A halastó ugyan nem tekintendő termőföldnek, de annak bérbeadásakor az idevonatkozó rendelkezéseket lehet alkalmazni.

A termőföld bérbeadásából származó bevétel egésze – ha az nem adómentes – külön adózó jövedelem⁷⁵, amely után az adó mértéke 15 százalék.

⁶⁷ Eat. 261. § (3) bekezdés.

⁶⁸ Eat. 261. § (3a) bekezdés.

⁶⁹ Eat. 261. § (4) bekezdés.

⁷⁰ Eat. 261. § (6) bekezdés a) pont.

⁷¹ Eat. 261. § (6) bekezdés b) pont.

⁷² Termőföld a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld.

⁷³ Áfa tv. 257. § (5) bekezdése.

⁷⁴ Szja tv. 3. § 53. pont.

⁷⁵ Szja tv. 17. § (4) bekezdés.

Ez a jövedelem **adómentes akkor**, ha a haszonbérbe adás határozott időre kötött megállapodás, szerződés alapján legalább 5 évre szól.⁷⁶ 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.⁷⁷

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.

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 így megszerzett jövedelemről az adóbevallást a föld fekvése szerint illetékes **önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani**⁷⁸. Ha 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 adóhatóságoként külön-külön kell teljesíteni.⁷⁹

A föld bérbeadásából származó jövedelem után az adó megállapítása, levonása, bevallása a kifizető kötelezettsége, ha a jövedelem – bérleti díj vagy földjádék – kifizetőtől származik. Nem terheli a kifizetőt az adómegállapítási kötelezettség akkor, ha a magánszeméllyel az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést⁸⁰. 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 adóhatósághoz⁸¹.

⁷⁶ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.1. pont.

⁷⁷ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.2. pont.

⁷⁸ Szja tv. 73. § (1) bekezdés.

⁷⁹ Szja tv. 73. § (2) bekezdés.

⁸⁰ Szja tv. 73. § (3) bekezdés.

⁸¹ Szja tv. 73. § (7) bekezdés.

Ha 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 bérlőnél 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.

Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. alkalmazásában a termőföld-bérbeadás, haszonbérbe adás ingatlan-bérbeadásnak, haszonbérbe adásnak tekintendő, így e tevékenységgel kapcsolatban az I/5. pontban kifejtettek az irányadók.

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

IV. Gyakori kérdések

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

Ez esetben az ügylet teljesítéséről az Áfa tv. szerinti bizonylat – számla, nyugta – kiállítására nem, kizárólag számvetési 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 változásbejelentő nyomtatványt kell kitöltenie és a NAV-hoz benyújtania.

2. Milyen nyomtatványon kell bejelentkezni és milyen engedélyt kell kérni ahhoz, hogy magán szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytathassak, valamint milyen ÖVTJ-kódot kell megjelölnöm a bejelentkező nyomtatványon?

Önnek elsősorban adószámot kell igényelnie a 'T101 számú adatlapon, valamint az ingatlan fekvése szerinti jegyzőhöz be kell jelentenie a szálláshely-üzemeltetési tevékenységét. A jelzett számú adatlapon A01 lapjának 7. rovatában az 552014 ÖVTJ⁸²-kódot kell feltüntetnie.

3. Választhatok-e tételes átalányadózást akkor, ha több általam bérelt lakásban kívánom a fizetővendéglátó tevékenységet folytatni?

⁸² Önálló vállalkozók tevékenységi jegyzéke bevezetéséről és alkalmazásáról szóló 36/2011. (XII. 23.) KIM rendelet.

Fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az, aki – nem egyéni vállalkozóként – a Kertv. szerinti magán szálláshely-szolgáltatási tevékenységként nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.

Ha Önnek több lakástulajdona vagy üdülőháza van, akkor csak akkor választhatja a tételes átalányadózást, ha azok közül legfeljebb háromban folytat fizetővendéglátó tevékenységet. Bérelt lakásnál azonban a tételes átalányadózás nem választható, mivel ilyenkor sem tulajdonjogról, sem bejegyzett haszonélvezetről nem beszélhetünk.

4. Hogyan kell jeleznem, 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 a NAV-hoz történő bejelentkezéskor.

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

Nem kell a kifizetőnek adóelőleget levonnia, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja,⁸³ és a bérbeadásból, szálláshely-szolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza. Ha a magánszemély a költségeiről nem nyilatkozik, jövedelemként a bevétel 90 százalékát kell a kifizetőnek figyelembe vennie. Kivétel ez alól, ha a magánszemély költségnyilatkozaton arról nyilatkozik, hogy a lakása bérbeadásából származó bevételét csökkenti az általa más településen 90 napnál hosszabb időtartamban bérbevett lakás bérleti díjával.

6. 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, például örökléssel, ajándékozással történt.⁸⁴ Mindez azt is jelenti, hogy a 2015. január 1-je előtt megkezdett értékcsökkenés elszámolása az ingyenesen szerzett tárgyi eszköz után már nem folytatható.

7. 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 a tevékenység bejelentése a jegyzőhöz – ugyanúgy vonatkozik Önre, mintha belföldi illetőségű magánszemély lenne, hiszen az ingatlan hasznosításából keletkező jövedelme az ingatlan fekvése szerinti államban válik adóztathatóvá.

⁸³ Szja tv. 46. § (4) bekezdés.

⁸⁴ Szja tv. 11. számú melléklet II. Az értékcsökkenési leírás szabályai fejezet 2. pont c) alpont.

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

A bérbeadásból származó jövedelem után sem a belföldi, sem a külföldi illetőségű magánszemélyt nem terheli szocho-kötelezettség.

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

Mivel az értékcsökkenési leírásnak a teljes – az ingatlannak az adásvételi szerződésben szereplő, a hitel összegét is tartalmazó – vételára képezi az alapját, így a törlesztő részlet elszámolása külön költségként nem megengedett.

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

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 bérbe az ingatlanát. Ha ugyanis a bérlő kifizető, akkor neki kell a bérleti díj összegéből az adóelőleget megállapítania, levonnia és megfizetnie. E szabály alól kivétel, ha a magánszemély költségnyilatkozaton arról nyilatkozik, hogy a lakása bérbeadásából származó bevételét csökkenti az általa más településen 90 napnál hosszabb időtartamra bérbevett lakás bérleti díjával.

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

Közös tulajdonnál – a tulajdonosok eltérő rendelkezése vagy tulajdonjogi korlátozások hiányában – az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem után a magánszemélyt a tulajdoni hányada arányában terheli adókötelezettség. A bevétellel szemben felmerült költség bármely tulajdonostárs nevére kiállított bizonylat alapján elszámolható.

12. A lakásunk bérlője – aki nem alanya az általános forgalmi adónak – felújítási munkákat végzett az ingatlanon. Hogyan kell kezelnem a felújítási munka ellenértékét, ha úgy állapotunk meg, hogy ennek fejében fél évig nem fizet bérleti díjat?

Ha a felújítás meghatározott hónapnyi bérleti díj ellenértékeként történik, akkor ez az összeg legkésőbb abban az időben a bérbeadó bevételének része, amikor a felújítás befejeződik.

13. Termőföld bérbeadásából származó jövedelemem 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 bérbevevő azon igazolása, amelyet a bérleti díj terményben teljesítéséről kiadott.

Tekintve, hogy a termőföld bérbeadója minden esetben áfaalany, amellett, hogy a bérbeadásról számviteli bizonylatot vagy számlát kell kiállítania, a bérbeadás ellenértékeként szerzett termény értékesítéséről az Áfa tv. szerinti bizonylatot, azaz nyugtát vagy számlát kell kibocsátani. Ha a bérbbevevő is Áfa tv. szerinti adóalany, úgy a terményértékesítésről számlát kell kiállítania. Ilyen csereügyletnél mindkét ügyletet önállóan kell figyelembe venni azzal, hogy az egyik a másiknak az ellenértéke.⁸⁵Például, ha a termőföld bérleti díja 100 00 Ft, úgy a bérbbevevőnek 100 000 Ft értékű terményértékesítésről kell kiállítania a számlát.

14. Elszámolhatom-e költségként a bérlőkkel megfizetett közös költséget?

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

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

Mivel a magánszemély egyéni vállalkozói jogállásában, mint adóalany nem különül el, így jogviszony hiányában saját magával bérleti szerződést nem köthet, ezért költséget sem számolhat el ezen a címen a vállalkozói bevételeivel szemben.

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

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

17. Fizetővendéglátó tevékenységet folytatóként tavaly a tételes átalányadózást választottam. Jelenleg banki hitel felvételéhez szükségem van jövedelemigazolásra. Szerepelni fog-e a jövedelemigazolásban a fizetővendéglátó tevékenységből származó jövedelemem, amely az éves bevételem nagyobb részét jelenti?

Tekintettel arra, hogy az átalányadózást választó fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemélynek az adóbevallásában nem kell szerepeltetnie ezen tevékenységből származó bevételét, csak a szobaszámnak megfelelően teljesítendő tételes átalányadó összegét, így a ténylegesen elért jövedelem sem tud a jövedelemigazolásban megjelenni, hiszen a NAV-nak nincs róla tudomása. Ez a kedvező adózási forma így valóban hátrányos lehet olyan szempontból, ha a magán szálláshely-szolgáltatónak hitelfelvétel miatt szüksége lenne e tevékenységből elért jövedelme igazolására.

Ha a szálláshely-szolgáltató a tételes költségelszámolást vagy a 10 százalékos költségelszámolást választaná, akkor az igazolás tartalmazná az e tevékenységből származó bevallott jövedelmet.

⁸⁵ Áfa tv. 66. §.

18. Elszámolhatom-e bérbeadóként költségként a bevétellel szemben az önkormányzat részére megfizetett kommunális adót, illetve az építményadót?

Az építményadó tulajdonhoz köthető vagyoni típusú közteher, amely akkor is fizetendő, ha a magánszemély nem adja bérbe az ingatlant. Tehát nem az önálló tevékenység végzéséhez kapcsolódó közteher, így költségként nem számolható el. Ha azonban igazolható, hogy az ingatlant terhelő építményadó kötelezettségét – vagy annak magasabb összegét – a magánszemély adott bevételszerző tevékenysége váltja ki – mert például az épületet bérbe adja –, akkor ebben az esetben nem kifogásolható az építményadó, vagy az adótöbblet költségként elszámolása.

Miután az idegenforgalmi adó sem kapcsolódik az önálló tevékenység végzéséhez és egyébként sem az ingatlant bérbeadó magánszemélyt terheli, ezért költségként az sem számolható el.

19. 2019-től kedvező szabály, hogy az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem megállapításakor nem kell bevételként figyelembe venni az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott, e személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbeadó által a bérbevevőre az igénybevétellel arányosan áthárított díját, így különösen a közüzemi szolgáltatások díját. Alkalmazhatom-e ezt a szabályt a bérlő által megfizetett közös költségre?

A kedvező szabály azoknak a más személytől vásárolt szolgáltatásoknak a bérlőre áthárított díjára vonatkozik, amelyek összefüggenek az ingatlan használatával. Így, például a társasház által kötött biztosítás és a társasházi takarítás díjára, a közös képviselőnek kifizetett díjazásra, a lakók által a felújítási alapba fizetett összegre a módosítás nem alkalmazható. Továbbá nem alkalmazható a bérlőre áthárított társasházi közös költségre, még akkor sem, ha az tartalmaz rezsielemeket, például vízdíjat vagy szemétdíjat, így a bérlő által megfizetett közös költség továbbra is az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelemnek tekintendő, amellyel szemben költségelszámolásra van lehetőség.

20. Ha az ingatlant fix összegért adom bérbe, amely tartalmazza a lakás rezsiköltségét is, vagy a bérlővel fix összegű költségtérítésben állapodunk meg, akkor alkalmazhatom-e az új szabályt?

Ezekben az esetekben a kedvező szabály nem alkalmazható, mert nem történik meg a szolgáltatás díjának az igénybevétellel arányos áthárítása a bérlőre, így az egyösszegű bérleti díj vagy költségtérítés ingatlan-bérbeadásból származó bevételnek tekintendő, amellyel szemben a felmerült költségek elszámolhatók.

21. Alkalmazhatom-e az új szabályt akkor, ha a lakás bérlője a fogyasztásmérők által mért pontos összeget fizeti meg nekem, de én átalánydíjat fizetek a közműszolgáltatóknak?

Ekkor sincs lehetőség a kedvező szabály alkalmazására, mert a bérbeadó nem a tényleges fogyasztás alapján számol el a közműszolgáltatóval.