

私人出租房地产有关的纳税义务

2017年

登记义务，税号

在匈牙利只从事增值税有关法律规定的房地产出租活动者，可在不具备税号的条件下开展这方面的业务。

增值税

有关法律规定的除外，房地产出租业务按主要规则是免缴增值税的活动，也就是说，出租人不需要交付增值税，但是也不享受扣减税的权利。

纳税人向税务机关事先申报时，从事法律规定为免增值税出租活动的情况下可以选择承担缴纳增值税义务（因此也可以扣减有关税率）。纳税人承担缴纳增值税义务的决定可根据其选择涉及到所有被出租的房地产，也可以仅限于其非住房类房地产出租业务。纳税人选择缴纳增值税时，到随后的第五个日历年的年底不得改变其这方面的决定。在这个情况下，个人应当在税务机关通过填写“T101”号表格登记并且申请税号。¹

个人所得税义务

个人的非耕地房地产出租所得收入被视为独立业务所得收入并且构成计税基数的部分。

税率为税基的15%。

出租所得收入可鉴定为收入（即租金加被支付的水电杂费总额的）90%，或者收入和实际产生的并且及以发票证明的支出的差数。

以上规定不可适用于作为个体户完成该业务的个人。

出租所得收入基础上**在年中交预缴税款**。交预缴税款主要有以下两种方式：

- 承租人为非私人（例如：经济实体，个体经营者）时，应当按个人的声明，注意到有关独立业务的规则从收入缴纳预缴税款以及收入不足一百万福林的情况下（个人为《社保法》，[以下简称Tbj.²]规定的本地居民时）根据关于“达到支付捐税上限”的声明应当从个人扣除14%的医疗捐税。个人证明房地产出租业务作为个体经营者

¹ 材料可纸质提交，纸质提交时须将一式两份的材料递交给当地有管辖权的一级税务机关，或通过客服窗口以电子方式提交。

² 1997年有关享受社会保障服务和私人养老金权利人以及该支付相关服务费用有关的第80法律

完成时，非私人承租人不需扣减税额。非私人承租人将有关交付的金额以及扣除的预缴税款给个人提供法定内容的证明。

- 如果承租人不属非私人或者因任何原因税额，预缴税款，以及申报义务范围内的医疗捐税没有被扣减，则出租人应当在当季度后的第一个月的12日为止缴纳。

医疗捐税缴纳义务

本地居民个人出租房地产所得收入超过1百万福林时，负有总额14%的医疗捐税缴纳义务。该义务只有在缴纳完成捐税缴纳义务上限，即450,000福林之前有效。

属于欧洲共同体条例效力下的，在其他成员国投保的个人收入基础上不需要缴纳医疗捐税。个人可使用有关外国机关签发的说明在其他成员国拥有保险的证明书证明他本人持有免除缴纳医疗捐税义务资格。

14%的医疗捐税不可作为费用报销。