

Ingatlan bérbeadásának alapvető szabályai 2012.

A magánszemélynek az ingatlan bérbeadásából származó jövedelme külön adózóként történő kezelésére vonatkozó választási lehetősége - kivéve a kereskedelmi szálláshely szolgáltatásra irányuló tevékenységből származó jövedelmet - 2011. január 1-jétől megszűnt, mert a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) 74. §-át hatályon kívül helyezték.¹ Ebből következően a magánszemélynek az ilyen jövedelme utáni adókötelezettségére az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmaznia.²

I. Személyi jövedelemadó

1.1. A termőföld³ bérbeadása

Az Szja tv. 3. § 53. pontja szerint termőföld haszonbérbeadásának minősül a magánszemély tulajdonos vagy a haszonélvező által a földterület írásbeli szerződéssel díj ellenében történő bérbeadása mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra. A termőföld bérbeadásából származó bevétel egésze - ha az nem adómentes - külön adózó jövedelem⁴, vagyis az adóalap-kiegészítési kötelezettség nem terheli és amely után az adó mértéke 16 százalék. Ez a jövedelem adómentes akkor, ha a haszonbérbeadás határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján legalább 5 évre szól.⁵ 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 szerződés megszűnése évének kötelezettségeként kell megállapítani és megfizetni a magánszemélynek.⁶

1.1.1. A termőföld bérbeadásából származó adóköteles jövedelem kiszámítása, könyvvizetés

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.

1.1.2. A jövedelem bevallása, az adó megfizetése

A földbérbeadásból 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 adómentes.

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 termőföld Budapest közigazgatási területén fekszik, akkor az önkormányzati adóhatóságnak a fővárosi főjegyzőt kell tekinteni.

¹ 2010. évi CXXIII. törvény 32. § 35. pont.

² Szja tv. 16. - 18. §-ai.

³ Termőföld a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. § a) és f) pontjaiban meghatározott földterület.

⁴ Szja tv. 17. § (4) bekezdés.

⁵ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.1. pontj.

⁶ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.2. pontj.

Ha a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez termőföld bérbeadásából bevételt, akkor az adóbevallást és az adófizetést is önkormányzati adóhatóságokként külön-külön kell teljesíteni.⁷

A termőföld 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 adókötelezettség abban az esetben, ha a magánszeméllyel az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést⁸. 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 15-éig kell benyújtania a termőföld fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz.

Amennyiben a kifizető az adót nem vonta le, vagy a bérleti díjat természetben fizette meg, akkor a 16 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.

1.2. Az egyéb ingatlanok bérbeadása

1.2.1. Bejelentési kötelezettség

Az Art. 22. § (16) bekezdésének 2010. augusztus 16-ai hatályba lépésétől kezdődően a magánszemély adózó mentesülhet az adószám megszerzéséhez előírt bejelentési kötelezettség teljesítése alól, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

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

A rendszeresen, tartósan, vagy üzletszerűen ingatlan-bérbeadást végző magánszemély bejelentkezés - és adószám - hiányában is áfa adóalany. Az adószám hiánya - tekintettel az adómentes körbe tartozó tevékenységre - a magánszemélyt nem akadályozza a számviteli bizonylat beszerzésében és kibocsátásában, mivel a rendszeres bevételszerző tevékenységre tekintettel az általános forgalmi adó alanya, ezért az Áfa tv-ben meghatározott - a magánszemély nevét és adóazonosító jelét tartalmazó - bizonylat kibocsátására kötelezett⁹.

Ha a magánszemély számlatömböt¹⁰ kíván használni a számviteli bizonylat kibocsátásához, akkor annak megvásárlásához kell rendelkeznie adószámmal, vagyis emiatt be kell jelentkeznie.

⁷ Art. 176. § (4) bekezdés

⁸ Art. 176. § (5) bekezdés

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

¹⁰ 224/1995. (XI.22.) PM rendelet

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 tevékenységre nem köteles az adóhatósághoz bejelentkezni - adóalanyként kívánja regisztráltatni magát, akkor azt az erre szolgáló adatlapon¹¹ megteheti, amely alapján az adóhatóság adószámot állapít meg a részére.

1.2.2. Egyéni vállalkozót érintő szabályok

Az ingatlan-bérbeadási tevékenységből származó bevétele és a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló kormányrendelet¹² (továbbiakban: kormányrendelet) szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenységből származó bevétele tekintetében a jövedelemszámítás szempontjából nem minősül egyéni vállalkozónak az a magánszemély, aki az ingatlan- bérbeadásból származó jövedelmére az önálló tevékenységből származó jövedelemre, egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység esetén a tételes átalányadózásra vagy az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezések alkalmazását választja. Ezen választási jogával az egyéni vállalkozó az Szja tv. 3. § 17. pontja alapján 2010. augusztus 16-át követően megszerzett bérleti, szálláshely-szolgáltatási díjak tekintetében élhet.¹³ Az előzőek szerinti választása esetén az így megszerzett jövedelme után az adókötelezettséget a magánszemély adózókra irányadó rendelkezések szerint kell teljesítenie.

1.2.3. A jövedelem megállapítása és az adóelőleg megfizetése

A termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából, mint önálló tevékenységből származó bevételből a jövedelmet a magánszemély választása szerint vagy tételes költségelszámolással¹⁴ vagy a 10 százalékos költséghányad¹⁵ alkalmazásával állapíthatja meg. Továbbra is adómentesség alkalmazható az önkormányzatnak bérbe adott lakás esetén a törvényben meghatározott feltételek megvalósulásakor, melyről részletes tájékoztató olvasható a 1.3. pontban.

2012. január 1-jétől csökkentheti lakás bérbeadásából származó bevételét a bérbeadó magánszemély úgy, hogy a más településen bérbevett lakás ugyanazon évben igazoltan megfizetett bérleti díját levonhatja a bérbeadásból származó bevételéből az Szja tv. 17. § (5) bekezdése szerint. Ennek feltétele, hogy a bérbeadás, illetve a bérbevétel időtartama a 90 napot meghaladja és a bérbevett lakással összefüggésben a magánszemély más tevékenységből származó bevételével (például önálló tevékenység vagy egyéni vállalkozói tevékenység bevételével) szemben nem számol el költséget, vagy az igazoltan megfizetett bérleti díjat számára még részben sem térítették meg.

A kifizető által levonandó és a magánszemély által fizetendő adóelőleg alapja főszabály szerint az adóelőleg-alap számításnál figyelembe vett jövedelem 27 százalékos adóalap kiegészítéssel növelt összege. 2012. január 1-jétől a magánszemély írásbeli nyilatkozatával kérheti a kifizetőtől, hogy az adóalap-kiegészítést csak a jövedelem nyilatkozatban megjelölt részére¹⁶ vagy egyáltalán ne alkalmazza¹⁷ feltéve, hogy a magánszemély összevont adóalapba tartozó várható éves jövedelme az adott kifizetéssel együtt sem haladja meg a 2 millió 424 ezer forintot.

¹¹ 11T101-es számú nyomtatvány

¹² 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet

¹³ 2010. évi XC. törvény 15. §

¹⁴ Szja tv. 17. § a) pont

¹⁵ Szja tv. 17. § b) pont

¹⁶ Szja tv. 47. § (9) bekezdés a) pont

¹⁷ Szja tv. 47. § (7) bekezdés

Az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelem tételes költségelszámolás esetén a magánszemély nyilatkozata szerinti, az igazolható költségek levonásával megállapított bevételrész összege. 2012. január 1-jétől hatályos rendelkezés értelmében a magánszemély az adóelőleg megállapításához legfeljebb a bevétel 50 százalékaig terjedő mértékű költség figyelembevételéről nyilatkozhat¹⁸. A tételes költségelszámolás választása esetén, ha a bérbeadó magánszemély 14 százalékos egészségügyi hozzájárulás fizetésére is kötelezett, akkor az adó- és adóelőleg alapjának megállapításánál nem alkalmazható az ún. „78 százalékos” szabály, mivel az Szja. tv. 3. számú melléklet I/10. pontja alapján a magánszemély az egészségügyi hozzájárulást elszámolhatja költségként.

A 10 százalék költséghányad alkalmazása esetén továbbra is a bevétel 90 százaléka minősül az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelemnek, vagyis ezt az összeget kell a 27 százalék kiegészítéssel növelni. Ezt az új szabályt a 2012. január 1-jétől megszerzett jövedelmekre kell alkalmazni.

Jellemzően előforduló és költségként elszámolható kiadás lehet például az ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő rezsiköltség, ha a felek a bérleti szerződést úgy kötik meg, hogy a bérlő a bérleti díjon felül a közüzemi díjakat is megtéríti a bérbeadó részére (a bérbeadásból származó bevételnek része a bérlő által fizetett költségtérítés is). Abban az esetben, ha a bérlő nevére átírják a közüzemi szolgáltatást mérő készülékeket, vagyis a közüzemi számlák a bérlő nevére szólnak, akkor a bérlő által a szolgáltatónak fizetett díj a bérbeadónál nem számít bevételnek. A kizárólag üzemi célt szolgáló tárgyi eszközök, nem anyagi javak beszerzésére, előállítására fordított kiadás a felmerülés évében elszámolható, ha az a 100 ezer forintot nem haladja meg. Ugyancsak költségként vehető figyelembe a tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadás.

Ezen kiadásokon túlmenően azon magánszemélyek, akik nem egyéni vállalkozóként végzik e tevékenységet vagy egyéni vállalkozók, de e tevékenységükre a magánszemélyekre vonatkozó szabályokat alkalmazzák, az ingatlanbérbeadási és az egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenységből származó bevételből levonhatják:¹⁹

- az Szja tv. 11. számú melléklete szerint a kizárólag bérbeadásra hasznosított - saját tulajdonú - 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); 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 ingatlanrész felújítási költsége értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha az épület beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása),²⁰
- az ingatlant bérbeadó, illetve egyéb szálláshely-szolgáltatást nyújtó (nem egyéni vállalkozó) magánszemély épület, építmény esetében – a korábban bármely tevékenység bevételével szemben még el nem számolt mértékig – értékcsökkenést akkor is elszámolhat, ha az épületet három évnél régebben szerezte meg, vagy építette.²¹

¹⁸ Szja tv. 47. § (2) bekezdés aa) alpont

¹⁹ 2010. évi CLIII. törvény 67. § (3) bekezdés

²⁰ Szja tv. 17. § (3) bekezdés ab) alpont

²¹ Szja tv. 18. § (1) bekezdés

Kifizetőnek történő bérbeadás esetén – függetlenül attól, hogy a bérbeadó magánszemély rendelkezik-e adószámmal vagy sem – a bérlőnek adóelőleget kell megállapítania. Amennyiben a magánszemély a költségeiről nem nyilatkozik, jövedelemként a bevétel 90 százalékát kell a kifizetőnek figyelembe vennie²².

Továbbra sem kell az adót a kifizetőnek levonnia akkor, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja,²³ és a bérbeadásból, szálláshely szolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza.

Amennyiben a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó bevétel kizárólag kifizetőtől származik és a bérbeadó a bevételével szemben költséget nem számol el a bizonylat nélkül elszámolható 10 százalékos költség kivételével, akkor a bevételével összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

Ha a bérlő magánszemély, akkor a bérbeadónak kell az önálló tevékenységből származó jövedelem szabályai szerint megállapított 16 százalékos adóelőleget negyedévenként a negyedévet követő hónap 12-ig az adóhatósághoz befizetnie.

A termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet, bármely módszert is alkalmazza a magánszemély, be kell vallani az állami adóhatósághoz.

1.2.4. Fizető-vendéglátó tevékenység folytatása

A fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély adóévenként az adóév egészére tételes átalányadózást választhat, ha a tevékenységet 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. Fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély 2011. január 1-jétől az, aki - nem egyéni vállalkozóként - a kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység keretében nyújt szálláshelyet adóévenként 90 napot meg nem haladó időtartamban.

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 az adóévben a szálláshely-szolgáltatás napjainak a száma a 90 napot meghaladja, akkor a tételes átalányadó nem alkalmazható.²⁴ A tételes átalányadó éves összege szobánként 32 ezer forint²⁵, melyet akkor is meg kell fizetni, ha a tételes átalányadózást választó magánszemély a fizető-vendéglátó tevékenységét az adott év folyamán megszünteti.

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 átalányadózást, 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 megállapítania.²⁶ A változás negyedévet megelőző negyedévre, negyedévekre az éves tételes átalányadó arányos részét kell megfizetnie.

1.3. Önkormányzatnak történő lakásbérbeadás²⁷

²² Szja tv. 47. § (2) bekezdés aa) pont

²³ Szja tv. 46. § (4) bekezdés

²⁴ Szja tv. 57/A. § (1) bekezdés

²⁵ Szja tv. 57/A. § (4) bekezdés

²⁶ Szja tv. 57/A. § (5) bekezdés

²⁷ Szja tv. 74/A. §

Külön szabályozás vonatkozik 2005. január 1-jétől a lakás önkormányzatnak történő bérbeadására és a bérbeadásból származó bevétel adózására. Az ilyen bérbeadásból származó bevétel egésze jövedelem és a törvényben előírt feltételek teljesülése mellett az adó mértéke 0 százalék.²⁸

A törvényben előírt feltételek a következők²⁹:

- legyen a lakásra érvényes lakhatási engedély,
- a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv (önkormányzati hivatal) legyen a bérbevevő,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú legyen és az időtartama érje el vagy haladja meg a 36 hónapot,
- az önkormányzat a lakást magánszemély(ek) lakhatásának biztosítására hasznosítsa,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés tartalmazza a bérlőkijelölésre a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket megállapító önkormányzati rendelkezés számát.

A szabályozás előírja az adómentesség feltételül azt is, hogy a lakás önkormányzatnak történő bérbeadása esetén a bérleti díjat önálló tevékenységből származó bevételként vagy egyéni vállalkozói bevételként nem lehet figyelembe venni és a lakás bérbeadásával összefüggésben költséget nem lehet elszámolni.³⁰

Ha az ilyen lakás bérbeadását a szerződésben feltételül szabott 36 hónapon belül a bérbeadó az érdekkörében felmerült okból felmondja, a törvényben előírt számítás szerint – a hátralévő hónapokkal arányos – adó és késedelmi pótlék terheli, melyet az arról az adóévről benyújtandó adóbevallásban kell bevallania, és a bevallás benyújtására nyitva álló határnapig megfizetnie, amely adóévben a szerződést megszegte.³¹ Abban az esetben, ha a települési önkormányzat a magánszemélytől adómentességre jogosító bérleti szerződéssel a lakást a szerződés időtartamán belül nem az önkormányzati rendeletnek megfelelően hasznosítja vagy nem hasznosítja, akkor a bérleti díj után 16 százalékos mértékű adót kell fizetnie.

Hasonló feltételekkel a társasági adó hatálya alá tartozó személlyel is köthető adóalap-csökkentésre jogosító lakásbérleti szerződés, amelynek alapján a bérleti díj fele csökkenti az adóalapot. Ezzel összefüggésben a hasznosítás elmaradása esetében az önkormányzatot 8 százalékos adófizetési kötelezettség terheli. Az önkormányzatnak minden olyan hónap bérleti díj 1,19-szerese után az adózás rendjéről szóló törvénynek a kifizetőre vonatkozó szabályai szerint kell az adót megfizetnie, amely hónapban nem valósult meg a megfelelő hasznosítás, kivéve, ha a hasznosításon kívüli időszak az adóév elejétől számítva a 30 napot nem haladja meg.³²

II. Egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség

A magánszemély 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást köteles fizetni az adóévben megszerzett ingatlan bérbeadásából származó egymillió forintot meghaladó jövedelem esetében a teljes jövedelem után.

E kötelezettsége mindaddig fennáll, míg az adóévben a magánszemély biztosítási jogviszonyában megfizetett 7 százalékos mértékű egészségbiztosítási járulék, a kiegészítő tevékenységet folytató egyéni vállalkozó és a társas vállalkozás által fizetett 6390 forint

²⁸ Szja tv. 74/A. § (2) bekezdés

²⁹ Szja tv. 74/A. § (1) bekezdés

³⁰ Szja tv. 74/A. § (3) bekezdés a) pont

³¹ Szja tv. 74/A. § (3) bekezdés b) pont

³² Szja tv. 74/A. § (5) bekezdés

egészségügyi szolgáltatási járulék, továbbá a Tbj. 39. § (2) bekezdése szerint megfizetett 6390 forint összegű egészségügyi szolgáltatási járulék, 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).³³

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 személy az illetékes külföldi hatóság által kiállított, a másik tagállamban fennálló biztosítást tanúsító igazolással igazolja.³⁴

A kifizetőt és a bérbeadó természetes személyt nem terheli a 27 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség, ingatlanbérbeadásból származó jövedelem után kizárólag 14 százalékos mértékű a hozzájárulás fizetési kötelezettség.³⁵

Termőföld bérbeadása esetében a kifizetőt illetve a magánszemélyt nem terheli sem a 27 százalékos, sem a 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség.

A fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély kötelezett százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetésére, amely a tételes átalányadó 20, ha az önálló tevékenységre vonatkozó szabályokat alkalmazza, akkor a jövedelem 27 százaléka, feltéve, hogy e tevékenység alapján a magánszemély nem minősül a Tbj. szerinti egyéni vállalkozónak.³⁶

Az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem nem alapja a kifizetőt terhelő szociális hozzájárulási adónak, ebből következően a jövedelem után nem kell 27 százalékos adót fizetni.³⁷

III. Általános forgalmi adó

1.4. *Ingatlan bérbeadásának áfa kötelezettsége*

Az Áfa tv. bérbeadási szolgáltatásra vonatkozó főszabálya³⁸ 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.

Kivételt³⁹ képez ez alól, ezért minden esetben adókötelezettséget eredményez:

- a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtása,
- a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadás (pl. garázs bérbeadása),
- az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés (pl. víziközmű berendezés), illetőleg széf bérbeadása.

³³ Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (továbbiakban: Eho tv.) 3. § (3) bekezdés.

³⁴ Eho tv. 5. § (3) bekezdés

³⁵ Eho tv. 5. § (2) bekezdés

³⁶ Eho tv. 4. § (4) bekezdés

³⁷ 2011. évi CLVI. törvény 455. § (4) bekezdés i) pont

³⁸ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pont

³⁹ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pont; 86. § (2) bekezdés

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).⁴⁰

Az ingatlan bérbeadása tekintetében érvényesülő adómentesség adólevonási joggal nem járó mentesség, vagyis a bérbeadónak a bérleti szolgáltatás után **nem kell áfát felszámítania/fizetnie**, ugyanakkor a bérbeadáshoz kapcsolódó beszerzések előzetesen felszámított általános forgalmi adója 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 végez. (Közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlan bérbeadása esetén a tulajdonostársak közössége⁴¹ 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.⁴² előírásaiból következően főszabály szerint csak adószám birtokában lehet végezni (egyres ingatlan bérbeadással foglalkozó magánszemélyeknek lehetőségük van a bejelentkezés, adószám megállapítás alóli mentesülésre). A magánszemélynek – és a tulajdonostársak közösségének – az adószám megállapítását az állami adóhatóságtól kell kérnie (természetesen csak akkor, ha – egyéb tevékenységére tekintettel – azzal még nem rendelkeznek).

Az ingatlan bérbeadást végző az általa nyújtott adómentes bérbeadási szolgáltatásról **köteles legalább a számviteli törvény⁴³ rendelkezéseinek megfelelő bizonylatot** kibocsátani a bérbe vevő részére.⁴⁴

Az Áfa tv. főszabálya szerint adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadásával, haszonbérbeadásával összefüggésben az Áfa tv.⁴⁵ az alábbi **választási lehetőségeket** biztosítja:

- az adóalany adókötelessé teheti a főszabály szerint – a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel – adómentes ingatlan bérbeadási szolgáltatását (beleértve a lakóingatlan⁴⁶ 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).

Az adóalanyt az adókötelessé tétel választásához kapcsolódóan előzetes bejelentési kötelezettség terheli, mely bejelentési kötelezettségét az Art. szerint kell teljesítenie. Az olyan adóalanyt, aki az adókötelessé tételt választotta, a választása a választás évét követő ötödik naptári év végéig köti.⁴⁷

⁴⁰ Áfa tv. 259. § 4. pont

⁴¹ Áfa tv. 5. § (2) bekezdés

⁴² Art. 16. § (1) bekezdés

⁴³ 2000. évi C. törvény

⁴⁴ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont

⁴⁵ Áfa tv. 88. § (1) bekezdés b) pont és 88. § (4) bekezdés

⁴⁶ Az Áfa tv. 259. § 12. pontja alapján az általános forgalmi adórendszerben lakóingatlanok minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlanok 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.

⁴⁷ Áfa tv. 88. § (5) bekezdés

Az Art. a bejelentési kötelezettségre vonatkozóan 2012. január 1-jétől előírja⁴⁸, 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. szintén 2012. január 1-jétől hatályos új rendelkezése⁴⁹, mely szerint az állami adóhatóság az adózót terhelő adókötelezettség jogszerű 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 bérbeadás tekintetében az adókötelessé tételt választotta, valamint az adókötelessé tétel időpontját.

1.5. Bejelentkezés áfa adóalanyként

Az általános forgalmi adóalany magánszemélynek, aki még nem rendelkezik adószámmal, és nem kizárólag az Áfa tv. 86. §-a (1) bekezdésének l) pontja szerinti adómentes bérbeadási (haszon-bérbeadási) tevékenységet folytat, a 12T101 számú – tulajdonostársak közösségének a 12T201 számú – nyomtatványon bejelentést kell tennie az állami adóhatósághoz a tevékenység megkezdésétől számított 15 napon belül.

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 speciális jellegre tekintettel adómentes tevékenységet végez.⁵⁰

Amennyiben alanyi adómentességet⁵¹ kíván választani (és annak törvényi feltételei fennállnak), úgy a nyomtatvány megfelelő helyén ezt jeleznie kell.

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/1.2.1. pontja tartalmazza.

⁴⁸ Art. 37/A. §

⁴⁹ Áfa tv. 142. § (6) bekezdés és Art. 54. § (3) bekezdés a) pont

⁵⁰ Art. 22. § (1) bekezdés

⁵¹ Áfa tv. XIII. fejezet