



APEH

**INGATLAN
BÉRBEADÁSÁNAK**
alapvető szabályai
2008

10

A magánszemély ingatlan bérbeadásából származó jövedelmének adókötelezettségét elsősorban a személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: szja-törvény) 74. §-a szabályozza. Az említett paragrafus alapján az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem a fő szabály szerint külön adózó jövedelem. Azonban a törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a magánszemély ettől eltérő adózási módot válasszon.

I. A termőföld bérbeadása

A magánszemély termőföld-bérbeadásból (ideértve a földjáradékot is) származó bevétele az szja-törvény szerint teljes egészében jövedelem. Ez a jövedelem 2003-tól adómentes akkor, ha a haszonbérbeadás határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján legalább 5 évre szól.¹ 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 (2005. előtti évekre 20%, azt követően 25%) a szerződés megszűnése évének kötelezettségeként kell megállapítania és megfizetnie a magánszemélynek.²

Az szja-törvény 3. § 53. pontja szerint termőföld haszonbérbeadásának minősül a földterület írásbeli szerződéssel díj ellenében történő bérbeadása mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra.

A termőföld bérbeadásából származó adóköteles jövedelem kiszámítása, könyvvezetés

A termőföld bérbeadásából származó bevétel egészét jövedelemnek kell tekinteni, vagyis e bevétellel szemben költséget elszámolni nem lehet. Az e jogcímen megszerzett bevételeket a bevételi nyilvántartásba

1 Szja-törvény 74. § (2) bekezdés.

2 Szja-törvény 74. § (3) bekezdés.

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 bevételével összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a magánszemély a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

A jövedelem bevallása

A földbérbeadásból származó jövedelmet a magánszemélynek nem kell bevallania, ha

- a jövedelem a kifizetőtől származik és
- a kifizető az adót levonta, vagy ha
- a termőföld bérbeadásából származó jövedelem adómentes.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 176. § (3)-(4) bekezdései szerint az adóbevallást a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani március 20-ig, amennyiben a termőföld Budapest közigazgatási területén fekszik, akkor az önkormányzati adóhatóságnak a fővárosi főjegyzőt kell tekinteni.

Az adó megfizetése

A termőföld bérbeadásából származó jövedelem után az adó 25 százalék, megállapítása, levonása, bevallása a kifizető kötelezettsége, amennyiben a jövedelem (bérleti díj vagy földjradék) kifizetőtől származik. Nem terheli a kifizetőt az adókötelezettség abban az esetben, ha az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést³.

A kifizetőnek az általa kifizetett bérleti díjról és a levont adóról a magánszemélynek igazolást kell kiadnia.

Amennyiben a kifizető az adót nem vonta le, vagy a bérleti díjat természetben fizette meg, akkor a 25 százalékos adót a magánszemélynek kell megfizetnie a jövedelem megszerzésének negyedévét követő hónap 12-ig.

³ Art. 176. § (5) bekezdés.

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-ig. Ha a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez termőföld bérbeadásából bevételt, akkor az adóbevallást és az adófizetést is önkormányzati adóhatóságokként külön-külön kell teljesíteni.⁴

A földbérbeadás általános forgalmi adó kötelezettsége

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: áfatörvény) vonatkozó rendelkezése alapján a földterület bérbeadása főszabály szerint a tevékenység sajátos jellegére tekintettel adómentes szolgáltatásnak minősül. A kizárólag földterület bérbeadási tevékenységet végzőnek is adóalanyként történő nyilvántartásba vételi kötelezettsége van még akkor is, ha tevékenysége az előzőek szerint adómentesnek minősül. Az Art. vonatkozó rendelkezése értelmében nem terheli bejelentési kötelezettség azt a magánszemélyt, aki kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik áfaalannyá.

Lehetősége van azonban a földterület bérbeadása vonatkozásában az adóalanynak az „Egyéb ingatlan bérbeadásának áfa kötelezettsége” cím alatt ismertett szabályok szerint adókötelessé tenni tevékenységét, azonban e jogának gyakorlása érdekében annak a magánszemélynek is adószámot kell kérnie, aki kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adásával foglalkozik (amelyet ha adómentesen tenne ilyen kötelezettsége nem volna).

⁴ Art. 176. § (4) bekezdés.

II. Az egyéb ingatlanok bérbeadása

A jövedelem megállapítása

Az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem a magánszemély választása szerint vagy az összevont adóalap részeként adózik, vagy e jövedelem után is 25 százalékos mértékű lineáris adót kell fizetni.⁵ Ez utóbbi esetben az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem nem része az összevont adóalapnak, a megszerzett bevétel egésze – ideértve a rezsiköltségekre kapott bevételt is – jövedelemnek számít, tehát a bevétellel szemben költség nem érvényesíthető.⁶ Ugyanakkor ez a szabály nem vonatkozik arra a magánszemélyre, aki meghatározott feltételekkel önkormányzatnak ad bérbe lakást⁷, az ingatlan-bérbeadást egyéni vállalkozóként folytatja, vagy fizetővendéglátóként a tételes átalányadózást választotta, valamint arra a falusi vendéglátóra sem, akinek az ebből a tevékenységből származó bevétele az évi 800 ezer forintot nem haladja meg.⁸ Amennyiben azonban a falusi vendégfogadásból származó bevétel ezt az értékhatárt túllépi, akkor a teljes bevételből a szállásadás bevételeinek egészére meg kell fizetni a 25 százalékos adót, a bevétel többi része (pl. az étkezés, a szabadidő program és más szolgáltatások ellenértéke) pedig az önálló tevékenységből származó jövedelmekre vonatkozó szabályok szerint adóköteles, vagy a szállásadás bevételeire is választható az önálló tevékenységre vonatkozó adózási szabály.

Ha a magánszemély a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmének megállapítására az önálló tevékenységre vonatkozó adózási szabályokat (tételes költségszámolást vagy a 90 százalékos jövedelemhányadot) választja, akkor a bérbeadásból származó adóévi összes ilyen bevételre vonatkozóan

5 Szja-törvény 74. § (1) és (7) bekezdései.

6 Szja-törvény 74. § (1) bekezdés.

7 Szja-törvény 74/A. §.

8 Szja-törvény 74. § (6) bekezdés.

az összevont adóalap részeként az adótábla kulcsainak figyelembevételével kell az adót megállapítani az adóévről benyújtandó adóbevallásában.

Új szabály 2008. január 1-jétől, hogy a magánszemély már év közben választhat, hogy az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelme után az adókötelezettséget az összevont adóalap részeként, vagy elkülönült jövedelemként teljesíti. Amennyiben a bevétel kifizetőtől származik, és a magánszemély a kifizetést megelőzően nyilatkozik a kifizetőnek, hogy az összevont adóalap részeként kíván adózni a megszerzett jövedelem után, akkor a kifizetőnek az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó adóelőleg-levonási szabályokat kell alkalmaznia. Ilyen nyilatkozat hiányában a kifizető által levont adó, vagy egyéb esetben a magánszemély által megfizetett adó adóelőlegnek minősül, ha a magánszemély a választását az adóbevallásában érvényesíti.⁹

Az adó, adóelőleg megfizetése

A 25 százalékos adót, illetve a bérbeadó nyilatkozata esetén az önálló tevékenységből származó jövedelem szabályai szerint megállapított adóelőleget a kifizető állapítja meg és vonja le a bérleti díjból, kivéve, ha a bérbeadó igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként, vagy tételes átalányadózó fizetővendéglátóként folytatja, illetőleg ha a falusi vendéglátó írásban nyilatkozik arról, hogy az adóévben az e tevékenységből származó bevétele várhatóan nem lesz több 800 ezer forintnál.¹⁰ Amennyiben a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó bevétel kizárólag kifizetőtől származik és a bérbeadó a bevételével szemben költséget nem számol el az bizonylat nélkül elszámolható 10 százalékos költség kivételével, akkor a bevételével összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

⁹ Szja-törvény 74. § (7) bekezdés.

¹⁰ Szja-törvény 74. § (6) bekezdés.

Ha a bérlő magánszemély, vagy ha a kifizető a bérleti díjból nem vonta le az adót, akkor a bérbeadónak kell a 25 százalékos adót, illetve az önálló tevékenységből származó jövedelem szabályai szerint megállapított 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 adóhatóságnak. Amennyiben a magánszemély az összevont adóalap részeként kíván adózni a bérleti díj után, de a kifizetőnek nem nyilatkozik, akkor a kifizetőnek továbbra is 25 százalékos adólevonási kötelezettsége van. Év közben, ha az adóelőleget a magánszemélynek kell megfizetnie, akkor a kötelezettségét a választása szerint kell megállapítani és az adóhatósághoz befizetnie. A levont, illetőleg a fő szabály szerint befizetett adót, az adóbevallásban adóelőlegként kell a magánszemélynek figyelembe vennie, amennyiben az összevont adóalap részeként kívánja az ingatlan bérbeadásából származó jövedelme után az adót megfizetni.¹¹

Egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség

Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Eho tv.) 3. § (3) bekezdése szerint a magánszemély 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást köteles fizetni az adóévben megszerzett, a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint a külön adózó, bevallási kötelezettség alá, illetve az önálló tevékenység alá tartozó ingatlan bérbeadásból származó egymillió forintot meghaladó jövedelem esetében a teljes összeg után.

E kötelezettsége mindaddig fennáll, míg az adóévben a biztosítási jogviszonyában a foglalkoztató által megfizetett 5 százalékos mértékű egészségbiztosítási, illetve a 4 350 forint összegű egészségügyi szolgáltatási járulék,

¹¹ Szja-törvény 74. § (6) bekezdés.

az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló 2005. évi CXX. törvény alapján a kifizetőt terhelő 3,3 százalékos mértékű egészségbiztosítási járulék és az említett jövedelmet terhelő egészségügyi hozzájárulás együttes összege a tárgyévben el nem éri a 450 000 forintot (hozzájárulás-fizetési felső határ).

Az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem után biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony hiányában nincs járulékfizetési kötelezettség, ezért az e tevékenységből származó jövedelemmel összefüggésben 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás terheli a magánszemélyt.

Egyéb ingatlan bérbeadásának áfa kötelezettsége

Az áfatörvény¹² főszabálya szerint – amennyiben a bérbeadást végző saját döntése alapján nem teszi adókötelessé – az ingatlan (pl: lakóingatlan, garázs, üzlet) bérbeadása, haszonbérbeadása a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentes szolgáltatásnak minősül. Kivételt¹³ képeznek ez alól, ezért minden esetben adókötelezettséget eredményeznek a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának biztosítását, valamint közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló, továbbá az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés, illetőleg széf bérbeadása. Az általános forgalmi adó rendszerében¹⁴ a bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is bérbeadásnak minősül, amelynek tartalma alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti vagy téríteni köteles.

Az általános forgalmi adóban a tevékenység egyéb sajátos jellegére való **mentesség** azt jelenti, hogy a bérbeadónak a bérleti díjra **nem kell áfát felszámítania**,

12 Áfatörvény 86. § (1) bekezdés.

13 Áfatörvény 86. § (1) bekezdés 1) pont; 86. § (2) bekezdés.

14 Áfatörvény 258. § 4. pont.

viszont az e tevékenységhez esetlegesen eszközölt beszerzéseinek forgalmi adó tartalmát sem vonhatja le. A tevékenység egyéb sajátos jellege miatti adómentes ingatlan bérbeadását rendszeresen, tartósan, illetve üzletszerűen végző személy vagy szervezet is **adóalany**nak minősül még akkor is, ha kizárólag ilyen szolgáltatást nyújt. Bérbeadási tevékenységet az adózás rendjéről szóló törvény¹⁵ alapján csak adószám birtokában lehet végezni, melyet az adóhivataltól kell kérnie az adóalany.

Ezen adómentes szolgáltatást végző köteles legalább a **számviteli törvény**¹⁶ rendelkezéseinek megfelelő **bizonylatot** kiállítani a bérbeadásról. Az általános forgalmi adóról szóló törvény rendelkezései alapján azonban az adóalany lehetősége van a szolgáltatásról számlát, vagy nyugtát kiállítania.

Az előzőekben meghatározott ingatlanok (ingatlanrész) bérbeadás, haszonbérbeadás útján történő hasznosítása esetén az általános forgalmi adóról szóló törvény¹⁷ lehetőséget biztosít arra, hogy a bérbe, illetve haszonbérbe adó, adókötelessé tegye a főszabály szerint a tevékenység egyéb sajátos jellege miatt adómentes szolgáltatást. Az adóalany a választással kapcsolatos bejelentési kötelezettségét az adózás rendjéről szóló törvény szerint teljesíti azzal, hogy attól a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el¹⁸ és választása a bérbeadási tevékenységgel érintett valamennyi, a főszabály szerint a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentesen, bérbe adható ingatlanára kiterjed.

Állami adóhatósági bejelentkezés

Az általános forgalmi adó alanyának **tevékenysége megkezdésétől számított 15 napon belül** meg kell je-

15 Áfatörvény 16. § (1) bekezdés.

16 2000. évi C. törvény.

17 Áfatörvény 88. § (1) bekezdés b) pont.

18 Áfatörvény 88. § (4) bekezdés.

lennie az adóhatóságnál, és e tényről az erre szolgáló nyomtatványon **bejelentést** kell tennie.

A bejelentkezéssel egyidejűleg nyilatkozhat a bérbeadó arról, hogy adókötelessé teszi tevékenységét. Amennyiben ilyen irányú nyilatkozatot nem tesz – és más tevékenységet nem végez – meg kell jelölnie, hogy kizárólag adómentes értékesítést végez. Nem terheli azonban bejelentési kötelezettség azt a magánszemélyt, aki kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik áfaalannyá. Amennyiben adómentes bérbeadáson kívül áfa-köteles tevékenysége is van, és arra alanyi mentességet kíván választani, úgy a nyomtatvány megfelelő helyén ezt jeleznie kell.

Ha azonban egyéb adóköteles tevékenysége tekintetében nem élt az alanyi mentesség választásával, akkor meg kell jelölnie, hogy általános szabályok szerint kívánja-e megállapítani az adóját, vagy valamely különleges eljárást, illetőleg mezőgazdasági termelés esetén kompenzációs rendszert választ (amennyiben annak feltételei fennállnak). Az **adóhatóság** a bejelentkezéskor **adószámot ad ki** a bérbeadó részére, amelyet ezentúl minden bizonylatán, illetve az adóhatósághoz intézett iratán fel kell tüntetnie.

III. Önkormányzatnak történő lakásbérbeadás¹⁹

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.²⁰

19 Szja-törvény 74/A. §.

20 Szja-törvény 74/A. § (2) bekezdés.

A törvényben előírt feltételek a következők²¹:

- 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 60 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.²²

Ha az ilyen lakás bérbeadását a szerződésben feltételül szabott 60 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.²³ A 60 hónap lejártá után meghosszabbított szerződés felmondásakor adófizetési kötelezettség nincs.

Abban az esetben, ha a települési önkormányzat a magánszemélytől adómentességre jogosító bérleti szerződéssel a lakást a szerződés időtartamán belül (akár 60 hónapon túl is) nem az önkormányzati rendeletnek

21 Szja-törvény 74/A. § (1) bekezdés.

22 Szja-törvény 74/A. § (3) bekezdés a) pont.

23 Szja-törvény 74/A. § (3) bekezdés b) pont.

megfelelően hasznosítja vagy nem hasznosítja, akkor a bérleti díj után 33 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 százalék adófizetési kötelezettség terheli. Az önkormányzatnak minden olyan hónap bérleti díja 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.²⁴

24 Szja-törvény 74/A. § (5) bekezdés.