



APEH

**INGATLAN  
BÉRBEADÁSÁNAK**  
*alapvető szabályai*  
2007.

## I. A termőföld bérbeadása

A magánszemély termőföld-bérbeadásából (ideértve a földjáraadékok is) származó bevétele a személyi jövedelemadó 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. 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.

Az Szja törvény szerint termőföld haszonbérbeadásának minősül a földterület írásbeli szerződéssel díj ellenében történő bérbeadása mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra.

### A termőföld bérbeadásából származó adóköteles jövedelem kiszámítása, könyvvizetés

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 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 kizárólag a kifizetőtől származik,
- a kifizető az adót levonta,
- a termőföld bérbeadásából származó jövedelem adómentes.

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 százalékos megállapítása és levonása a kifizető kötelezettsége, amennyiben a jövedelem (bérleti díj vagy földjáraadék) kifizetőtől származik. Nem terheli a kifizetőt az adókötelezettség abban az esetben, ha az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést.

A kifizetőnek az általa kifizetett bérleti díjról adatot kell szolgáltatnia az adóhatóságnak, a magánszemélyt pedig igazolással kell ellátnia. Amennyiben a kifizető az adót nem vont 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.

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.

### **Árverés útján szerzett termőföld bérbeadása**

A vételi joggal árverésen megszerzett termőföld bérbeadása esetén, ha a magánszemély a kárpótlási jegy mellett utalvánnyal is licitált, az utalvány összegét a szerzéstől számított 5 éven belüli bérbeadás esetén vissza kell fizetnie. Ez esetben ugyanis egyéni vállalkozóként mezőgazdasági tevékenységet kellene 5 éven át folytatnia, a bérbeadás pedig nem minősül mezőgazdasági tevékenységnek.

### **A földbérbeadás általános forgalmi adó kötelezettsége**

Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Áfa-törvény) 2. számú mellékletének 1. pontja értelmében tárgyi adómentesség alá tartozó szolgáltatásnyújtás az SZJ 70.20.12.6 besorolási szám alá tartozó mezőgazdasági ültetvény, az SZJ 70.20.12.7 besorolási szám alá tartozó erdő, halastó, az SZJ 70.20.12.8 besorolási szám alá tartozó egyéb földterület (ide nem értve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti beépítésre szánt területet, építési telket) bérbe és haszonbérbeadása. Így tárgyi adómentességgel jár a művelésbe vont földterület (ültetvény, gyümölcsös, szőlő, szántó, kert, rét, legelő stb.) bérbeadása művelési ágtól függetlenül, továbbá a művelésbe nem vont, parlagon lévő föld is. A tárgyi áfa-mentesség kiterjed a beruházással telepített, fásított, erdősített, valamint beruházással nem érintett földre is.

A forgalmi adó alóli tárgyi mentesség azt jelenti, hogy a bérbeadóknak a bérleti díjra nem kell általános forgalmi adót felszámítania, viszont az e tevékenységhez esetlegesen eszközölt beszerzéseinek forgalmi adó tartalmát sem vonhatja le.

A tárgyi mentes tevékenységet végző földbérbeadó adóalanynak minősül, ezért számlát, a teljesítéssel egyidejű készpénzes fizetés esetén a vevő kérésére a kibocsátó döntésétől függően egyszerűsített számlát vagy számlát, ha a vevő ilyen nem kér, akkor pedig nyugtát mindenképpen adnia kell. Készpénzfizetés esetén a vevő szándékától függetlenül főszabályként kötelező számlát vagy egyszerűsített számlát kibocsátani, ha a vevő áfa adóalany. Lehetőség van azonban arra, hogy e tárgyi mentes szolgáltatást végző adóalany egyéb bizonylattal tegyen eleget számlaadási kötelezettségének, melyre a számviteli törvény számviteli bizonylatra vonatkozó rendelkezéseit alkalmazni kell.

Az Áfa törvény 48/A. §-a értelmében az az adóalany, aki (amely) bejelentkezésekor kizárólag tárgyi adómentes termékértékesítést és szolgáltatásnyújtást végzőként jelentkezett be, mentesül az adott adómegállapítási időszakra vonatkozóan az adóbevallási és megállapítási kötelezettség alól, ha az adott adómegállapítási időszakban kizárólag tárgyi adómentes értékesítést végez, és az Áfa-törvény 40. § (2) bekezdés szerint adó fizetésére nem kötelezett.

### **Állami adóhatósági bejelentkezés**

Az általános forgalmi adó alanyának – így a tárgyi mentes földbérbeadónak is főszabályként – tevékenysége megkezdésétől számított 15 napon belül meg kell jelennie az adóhatóságnál, és e tényről az erre szolgáló nyomtatványon bejelentést kell tennie.

A bejelentkezéssel egyidejűleg a bérbeadónak – amennyiben más tevékenységet nem végez – meg kell jelölnie, hogy (lévén a földbérbeadás – néhány kivételtől eltekintve – kötelezően tárgyi mentes) kizárólag tárgyi adómentes értékesítést végez. Nem terheli azonban bejelentési kötelezettség azt a magánszemélyt, aki kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik áfaalannyá.

Amennyiben a tárgyi 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.

## **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. Ez utóbbi esetben az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem nem része az összevont adóalapnak, a megszerzett bevétel egésze – ideértve a rezsi-költségekre kapott bevételt is – jövedelemnek számít, tehát a bevétellel szemben költség nem érvényesíthető. Ugyanakkor ez a szabály nem vonatkozik arra a magánszemélyre, aki meghatározott feltételekkel önkormányzatnak ad bérbe lakást, 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. Amennyiben azonban a falusi vendégfogadásból származó bevétel ezt az értékhatárt túllépi, akkor a teljes bevételből a szállásadás bevételének 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 bevételére 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 költségszámolás vagy a 90 százalékos jövedelemhányadot) választja, amelyet az adóbevallásában tehet meg, akkor a bérbeadásból származó adóévi összes ilyen bevételre vonatkozóan az összevont adóalap részeként az adótábla kulcsainak figyelembevételével kell az adót megállapítania az adóévről benyújtandó adóbevallásában.

### **Az adó, adóelőleg megfizetése**

A 25 százalékos adót 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. 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, vagy ha a kifizető a bérleti díjból nem vonta le az adót, akkor a bérbeadónak kell a 25 százalékos adót 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 év végi döntése következtében az összevont adóalap részeként adózik a bérleti díj után, az a kifizető 25 százalékos adólevonási kötelezettségét nem érinti. Év közben, ha az adóelőleget a magánszemélynek kell megfizetnie, szintén a bevétel egészét jövedelemnek tekintve, annak 25 százalékát kell az adóhatósághoz adózónak befizetnie. A levont, illetőleg az előzőek szerint befizetett adót, feltéve, hogy az összevont adóalap részeként kívánja a magánszemély az ingatlan bérbeadásából származó jövedelme után az adót megfizetni, a megfizetett adót az adóbevallásban adóelőlegként kell figyelembe venni. A bejelentkezésre értelemszerűen vonatkoznak az I. részben leírtak.

### **Lakóingatlan és egyéb ingatlan bérbeadásának általános forgalmi adó kötelezettsége**

Az Áfa-törvény 2. számú mellékletének 9. pontja értelmében tárgyi adómentesség alá tartozó szolgáltatásnyújtás a lakóingatlan – rendeltetéstől független – bérbeadása, egyéb módon történő hasznosítása (kivéve a magán-szállásadást SZJ 55.23.13). 2007. július 1-jétől ideértendő a lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóingatlan közös használatának biztosítása is, melyre vonatkozóan a mentességet választás és bejelentkezés alapján már 2007. január 1-től lehet alkalmazni. Az Áfa-törvény 13. § (1) bekezdésének 21. pontja értelmében az Áfa-törvény alkalmazásában lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetészerű használathoz nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen a garázs, az üzlet, a gazdasági épület. Lakóingatlannak minősül viszont a lakóépülethez tartozó földrészlet. Az Áfa-törvény 2. számú melléklete 10. pontjának főszabálya értelmében a 2. számú melléklet 1. pontja alá tartozó földterületnek és 9. pontja alá tartozó lakóingatlannak nem minősülő egyéb ingatlan bérbe- és haszonbérbe adása, (valamint 2007. július 1-től kezdődően a lakásszövetkezet tulajdonában álló egyéb ingatlan közös használatának biztosítása) szintén tárgyi adómentesség alá tartozik, azonban az Áfa-törvény 30. § (2) bekezdése értelmében az ilyen ingatlan bérbe, illetve haszonbérbe adó, ez utóbbi jogszabályhelyen meghatá-

rozott, adóalanyi kört megilleti az általános szabályok szerinti adózás választásának joga. Az adóalany a választással kapcsolatos bejelentési kötelezettségét az adózás rendjéről szóló törvény szerint teljesíti. (Ez alól kivétel a lakásszövetkezetek tulajdonában álló lakóingatlan közös használatának biztosítására vonatkozóan a tárgyi mentesség első félévre történő választásának bejelentése, melynek határideje kivételesen 2007. január 1, illetve az egyéb ingatlan tekintetében az adókötelezettség választására a második félévre vonatkozóan 2007. július 31.)

### III. Önkormányzatnak történő lakásbérbeadás

Külön szabályozás vonatkozik 2005. január 1-jétől a lakás önkormányzatnak történő bérbeadása 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.

A törvényben előírt feltételek a következők:

- 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 bérlő-kijelölésre 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.

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. A 60 hónap lejártá után meghosszabbított szerződés felmondásakor adófizetési kötelezettség nincs. 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 megfelelően hasznosítja vagy nem hasznosítja, 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 [Szja tv. 74/A. §].