

Ingatlanok bérbeadásának, egyéb hasznosításának alapvető szabályai 2019.

A lakóingatlanok hosszabb-rövidebb időre történő hasznosításának legelterjedtebb módozatai a tartósabb jellegű bérbeadás, de egyre gyakoribb a lakóingatlanok rövidebb távú, leginkább turisztikai célú hasznosítása, a szálláshely-szolgáltatás (fizető-vendéglátás). Ezen hasznosítási formák adózási lehetőségein túl az információs füzet tartalmazza a termőföld bérbeadására vonatkozó szabályokat. A füzet végén a témában leggyakrabban felmerülő kérdések és arra adott válaszok olvashatók.

Az ingatlan természetes személyként történő hasznosítása jellemzően nem egyéni vállalkozóként, hanem magánszemélyként történik, ezért e füzet részletesen a magánszemélyekre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A magánszemély ingatlan bérbeadásából származó jövedelme a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján önálló tevékenységből származó jövedelemként az összevont adóalap részeként adózik, a fizetendő adó mértéke 15 százalék¹. A termőföld bérbeadásából, valamint a fizető-vendéglátásból származó jövedelem – ez utóbbinál feltéve, hogy annak adókötelezettségére a magánszemély a tételes átalányadózást választja – külön adózó jövedelemnek minősül. Ezek bevallására és a jövedelmet terhelő adó megfizetésére vonatkozó szabályok 2018. január 1-jétől átkerültek az Szja törvénybe. A termőföld bérbeadásából származó jövedelem adózási szabályait az Szja tv. 73. §-a, míg a tételes átalányadót fizetők adózási rendjét a 8. számú melléklet tartalmazza.

I. Bérbeadás

1. Választható adózási formák a személyi jövedelemadó rendszerében

A bérbeadási tevékenység az alábbi módokon végezhető:

- egyéni vállalkozóként
- adószám (bejelentkezési kötelezettség) nélkül magánszemélyként
- adószámossal magánszemélyként

1.1. Egyéni vállalkozókra vonatkozó speciális szabályok

Az Szja tv. az egyéni vállalkozó fogalmánál² kivételként említi, hogy nem minősül egyéni vállalkozónak e bevételei tekintetében az a magánszemély, aki az ingatlanbérbeadási tevékenységből származó bevételére az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezések alkalmazását választja.

Amennyiben 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

¹ Szja tv. 8. § (1) bekezdés.

² Szja tv. 3. § 17. pont.

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 CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés 1) pontja szerinti – adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadás (haszonbérbeadás),
- az ingatlan bérbeadásra vonatkozóan az adóalany az általános forgalmi adót érintően nem él az adókötelessé tétel választásának jogával,
- az Áfa tv. 257/B. § szerint közösségi adószám kiváltására nem kötelezett.³

A rendszeres bevételszerző tevékenységre tekintettel a természetes személy adóalanykénti bejelentkezés és adószám hiányában is alanya az általános forgalmi adónak, ezáltal az Áfa tv-ben meghatározott bizonylat kibocsátására kötelezett. Adómentes ingatlan bérbeadás esetén számla helyett a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) szerinti számviteli bizonylat kibocsátása is elegendő⁴. Az adószám hiánya – tekintettel az adómentes körbe tartozó 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. (Amennyiben 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 23/2014. (VI. 30.) NGM rendelet (a továbbiakban: NGM rendelet) szerinti számlatömböt kíván használni, annak beszerzéséhez már adószámmal kell rendelkeznie⁵, emiatt viszont be kell jelentkeznie.)

A már bejelentkezett és adószámmal rendelkező adóalanyoknak azon oknál fogva, hogy megfelelnek az adószám nélkül végezhető bérbeadásra meghatározott jogszabályi feltételeknek, 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 adatlapon⁶ megteheti, amely alapján az adóhatóság adószámot állapít meg a részére.

2. Bevétel

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

2019. január 1-jétől az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem megállapítása során nem kell bevételként figyelembe venni az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott,

³ Áfa tv. 257. § (5) bekezdés.

⁴ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont.

⁵ NGM rendelet 6. § (2) bekezdés.

⁶ 19T101-es számú nyomtatvány.

e személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbeadó által a bérbevevőre az igénybevétellel arányosan áthárított díját, így különösen a közüzemi szolgáltatások díját.⁷

A rendelkezés azoknak a más személytől vásárolt szolgáltatásoknak a bérlőre áthárított díjára vonatkozik, amelyek az ingatlan használatával függenek össze. Így például a társasház által kötött biztosítás és a társasházi takarítás díjára, a közös képviselőnek kifizetett díjazására, a lakók által a felújítási alapba fizetett összegre a kedvező szabály nem alkalmazható. Nem merülhet fel továbbá az új szabály alkalmazása a bérlőre áthárított társasházi közös költségre vonatkozóan, még abban az esetben sem, ha az tartalmaz rezszi-elemeket (például vízdíj, szemétdíj), így a bérlő által a bérbeadónak megfizetett közös költség ingatlan bérbeadásból származó bevételnek minősül, 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 állapodnak meg, a fenti kedvező szabály alkalmazására nincs lehetőség, mivel ezekben az esetekben nem történik meg a szolgáltatás díjának az igénybevétellel arányos áthárítása a bérlőre. Ebben az esetben az egy összegű bérleti díj vagy költségtérítés ingatlan bérbeadásból származó bevételnek számít, mellyel szemben elszámolhatók a felmerült költségek.

Az új szabály abban az esetben sem alkalmazható, ha a lakás bérlője a fogyasztásmérő-órák által mért pontos összeget fizeti meg a bérbeadónak, aki azonban átalánydíjat fizet a közműszolgáltatók felé, mert ebben az esetben a bérbeadó nem a tényleges fogyasztás alapján számol el a szolgáltatóval.

2.1. A bevétel csökkentés lehetősége lakás bérbeadása esetén⁸

A bérbeadónak lehetősége van arra, hogy a lakás bérbeadásából származó bevételéből levonja az általa más településen bérbevett lakás ugyanazon évben igazoltan megfizetett bérleti díját. A bevétel ilyen címen azonban csak abban az esetben 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 említett szabály nem támaszt megszorító feltételt a tekintetben, hogy az így bérbevett lakásnak belföldön kell lennie. Így nem kizárt az sem, hogy valaki a külföldön megfizetett bérleti díjjal csökkentse ily módon a bérbeadásból származó bevételét. Ha a magánszemély az ingatlant kifizetőnek (jellemzően nem magánszemélynek, hanem gazdasági társaságnak) adja bérbe, akkor 2018. december 31-éig ezzel a bevétel csökkentési lehetőséggel csak az adóévre vonatkozó személyijövedelemadó-bevallásában élhetett.

2019. január 1-jétől a lakás bérbeadásból származó bevételből a kifizetőnek nem kell adóelőleget levonnia abban az esetben, 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.⁹

⁷ Szja tv. 17. § (3a) bekezdés.

⁸ Szja tv. 17. § (5) bekezdés.

⁹ Szja tv. 46. (4) bekezdés c) pont.

A magánszemély nyilatkozata alapján a kifizetőnek nincs adóelőleg megállapítási kötelezettsége, még abban az esetben sem, ha a lakás bérbeadásából az említett szabály alkalmazását követően mégis származik adóköteles jövedelme a bérbeadónak (vagyis a bérbeadás bevétele meghaladja a más településen bérelt lakás bérleti díját). Ilyen esetben a jövedelem után az adóelőleget a bérbeadó magánszemélynek kell megállapítania és 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

Ezen jövedelem-megállapítási módszernél a bevétel 90 százalékát kell jövedelemnek tekinteni, s ezután kell a 15 százalékos személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget teljesíteni.

Amennyiben 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.

Ebben az esetben az adózónak az elszámolási módra vonatkozó választását az adott adóévben valamennyi önálló tevékenységből származó bevételére – az önálló tevékenységre tekintettel kapott költségtérítést is beleértve – azonosan kell alkalmaznia. Mindez azt jelenti, hogy amennyiben a magánszemély az adóévben az önálló tevékenységére tekintettel teljesített első kifizetésnél a 10 százalékos költséghányad alkalmazását kéri, a továbbiakban az adóév során egyetlen önálló tevékenységből származó bevételével szemben sem kérheti a tételes költségelszámolás alkalmazását. Ugyanakkor az adóbevallásban a magánszemély akkor is áttérhet a tételes költségelszámolásra, ha az adóévben a 10 százalékos költséghányadról nyilatkozott. Azonban, ha valaki 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 bevétel esetében 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), **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 ingatlan-rész 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 – **épület, épületrész esetében értékcsökkenést akkor is elszámolhat, ha annak megszerzése három évnél régebben történt, vagy a használatbavételi engedélyt három évnél régebben szerezte meg.** Az értékcsökkenési leírás alapját nem az ingatlan szokásos piaci értéke, hanem a beszerzési ár képezi. Amennyiben az ingatlant nem a tulajdonosa, hanem a hasznélvező hasznosítja, akkor nincs mód az értékcsökkenési leírás elszámolására, mivel arra csak a tulajdonos jogosult.

A törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a 200 ezer forintot meg nem haladó összegű egyedi tárgyi eszköznél az adózó 2 adóév alatt számoljon el értékcsökkenési leírást, azaz 50-50 %-os értékcsökkenést érvényesítsen.

- a törvényben meghatározott esetben a tárgyi eszközök beruházási költségének átalányértékcsökkenése¹⁰;
- 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.¹¹
- a tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadás.

¹⁰ Szja tv. 3. sz. melléklet III. fejezet 2. pont.

¹¹ Szja tv. 3. sz. melléklet I. fejezet 2. pont.

A 2017. június 20-ától hatályos szabályozás alapján a közös tulajdonban álló ingatlan bérbeadása esetén a költségek igazolására bármely tulajdonostárs nevére kiállított bizonylat figyelembe vehető.¹²

4. Adóelőleg-szabályok ismertetése

4.1. Kifizetőnek történő bérbeadás esetén

Amennyiben a bérlő kifizetőnek minősül¹³, úgy az összevont adóalapba tartozó jövedelemből az adóelőleget neki kell megállapítania. Az adóelőleg alapja a magánszemély – a bevétel 50 százalékát meg nem haladó mértékű költségekről tett – adóelőleg-nyilatkozata szerinti jövedelem összege. Nyilatkozat hiányában a bevétel 90 százaléka képezi az adóelőleg alapját.

Mindez azt jelenti, hogy a magánszemély a kifizető felé legfeljebb a bevétel 50 százalékáig terjedően nyilatkozathat költségekről. Így a kifizető az adóelőleg alapjának megállapítása során költségként legfeljebb a bevétel 50 százalékát veheti figyelembe.¹⁴ A magánszemély azonban ettől függetlenül az éves adóbevallásában a bevétel erejéig elszámolhatja a ténylegesen felmerült és a törvény által elismert költségeit.

Abban az esetben azonban, ha az adóévről elkészítendő bevallásában a tényleges levonható költség kevesebb, mint amiről a kifizető felé nyilatkozott, akkor a költség-különbözet 39 százalékát különbözeti bírságként kell az adóévre vonatkozó bevallásban külön kötelezettségként feltüntetnie, és a személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség szerint megfizetnie.

Az adóelőleg-megállapításra kötelezett kifizetőnek a megállapított adóelőleget a kifizetés hónapját követő hónap 12. napjáig kell megfizetnie, és az Art. rendelkezései alapján bevallania. Mind a kifizető által levonandó, mind a magánszemély által fizetendő adó mértéke 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, szálláshely-szolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza.

Utalva a 2.1. pont alatt leírtakra, a kifizetőnek nem kell adóelőleget levonnia abban az esetben a lakás bérbeadásból származó bevételből 2019. január 1-jétől, 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. A magánszemély nyilatkozata alapján a kifizetőnek még abban az esetben sincs adóelőleg megállapítási kötelezettsége, ha a bérbeadónak a lakás bérbeadásából az említett szabály alkalmazását követően mégis származik adóköteles jövedelme (vagyis a bérbeadás bevétele meghaladja a más településen bérelt lakás bérleti díját). Ilyen esetben a jövedelem után az

¹² Szja tv. 3. sz. melléklet felvezető szövege.

¹³ Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 7. § 31. pont.

¹⁴ Szja tv. 47. § (2) bekezdés aa) pont.

adóelőleget a bérbeadó magánszemélynek kell megállapítania és a juttatás negyedévét követő hónap 12. napjáig megfizetnie és az éves személyijövedelemadó-bevallásban bevallania.

4.2. Magánszemélynek történő bérbeadás esetén

Abban az esetben, ha a bérlő magánszemély, akkor a bérbeadónak kell az általa alkalmazott módszer szerint megállapított jövedelme után a 15 százalékos adóelőleget negyedévenként, a negyedévét követő hónap 12-éig az adóhatósághoz befizetnie.

2019. január 1-jétől hatályon kívül helyezésre került az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény, szabályai beolvadtak a szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvénybe (a továbbiakban: Szochó tv.). A Szochó tv. 5. § (2) bekezdés h) pontja alapján az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem után nem keletkezik szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettség.

6. Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. ingatlan bérbeadási szolgáltatásra vonatkozó főszabálya¹⁵ 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. Kivételt¹⁶ képez ez alól, ezért minden esetben adókötelezettséget eredményez:

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

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).¹⁷

Az ingatlan bérbeadás tekintetében érvényesülő adómentesség adólevonási joggal nem járó mentesség, vagyis **a bérbeadónak a bérleti szolgáltatás után nem kell áfát felszámítania/fizetnie**, ugyanakkor a bérbeadáshoz kapcsolódó beszerzéseket terhelő előzetesen felszámított általános forgalmi adó tekintetében **adólevonási jog nem illeti meg**.¹⁸

¹⁵ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pont.

¹⁶ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés l) pont; 86. § (2) bekezdés.

¹⁷ Áfa tv. 259. § 4. pont.

¹⁸ Áfa tv. 120. §.

Az ingatlan bérbeadást rendszeresen, tartósan, illetve üzletszerűen végző személy **áfa adóalanynak minősül**, még akkor is, ha kizárólag adómentes ingatlan bérbeadást végez¹⁹. (Közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlan bérbeadása esetén a tulajdonostársak közössége²⁰ 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.²¹ előírásaiból következően főszabály szerint csak adószám birtokában lehet végezni (egyres ingatlan bérbeadással foglalkozó magánszemélyeknek lehetőségük van a bejelentkezés, adószám megállapítás alóli mentesülésre – lásd I/1.2. pont). A magánszemélynek – és a tulajdonostársak közösségének – az adószám megállapítását az állami adóhatóságtól kell kérnie (természetesen csak akkor, ha – egyéb tevékenységére tekintettel – azzal még nem rendelkezik).

Az ingatlan bérbeadást végző az általa nyújtott adómentes bérbeadási szolgáltatásról **köteles legalább az Sztv. rendelkezéseinek megfelelő bizonylatot** kibocsátani a bérbe vevő részére.²²

Az Áfa tv. főszabálya szerint adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadással, haszonbérbeadással összefüggésben az Áfa tv.²³ az alábbi **választási lehetőségeket** biztosítja:

- az adóalany adókötelessé teheti a főszabály szerint – a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel – adómentes ingatlan bérbeadási szolgáltatását (beleértve a lakóingatlan²⁴ 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.

Amennyiben az adóalany a fentiek szerint adókötelezettséget választ az ingatlan bérbeadási tevékenységére, úgy – az Áfa tv. VII. fejezetében meghatározott feltételek fennállása esetén – megilleti az adólevonás joga²⁵, azaz az általa beszerzett termékeket, igénybe vett szolgáltatásokat terhelő általános forgalmi adót az áfa-bevallásában 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 stb.).

¹⁹ Áfa tv. 5. § (1) bekezdés; 6. § (1) bekezdés.

²⁰ Áfa tv. 5. § (2) bekezdés.

²¹ Art. 16. § (2) bekezdés.

²² Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont.

²³ Áfa tv. 88. § (1) bekezdés b) pont és 88. § (4) bekezdés.

²⁴ Az Áfa tv. 259. § 12. pontja alapján az általános forgalmi adó rendszerében lakóingatlannak minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

²⁵ Áfa tv. 120. §.

Az adóalanyt az adókötelessé tétel választásához kapcsolódóan előzetes bejelentési kötelezettség terheli, mely bejelentési kötelezettségét 2018. január 1-jétől az Áfa tv. szerint²⁶ kell teljesítenie (2017. december 31-éig a vonatkozó szabályt az Art. 22. §-a tárgyalta). Azt az adóalanyt, aki az adókötelessé tételt választotta, a választása a választás évét követő ötödik naptári év végéig köti.²⁷

Az Áfa tv. 88. §-ában szabályozott választási lehetőséggel kapcsolatos az Art. azon rendelkezése²⁸, mely szerint az állami adó- és vámhatóság az adózót terhelő adókötelezettség jogszerű teljesítéséhez, a költségvetési támogatás jogszerű igénybevételéhez honlapján közzéteszi azt a tény, hogy az általános forgalmiadó-alanynak minősülő adózó (ideértve a csoportos általános forgalmi adóalanyt is) az Áfa tv. 88. § (1) bekezdése alapján az adómentes ingatlan értékesítés vagy bérbeadás tekintetében az adókötelessé tételt választotta, valamint az adókötelessé tétel időpontját.

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 (haszonbérbeadási) tevékenységet folytat, a 19T101 számú – tulajdonostársak közösségének a 19T201 számú – nyomtatványon bejelentést kell tennie az állami adóhatósághoz az adóköteles tevékenység megkezdését megelőzően.

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 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.²⁹ Amennyiben alanyi adómentességet³⁰ kíván választani (és annak törvényi feltételei fennállnak), úgy a nyomtatvány megfelelő részén ezt jeleznie kell. Az alanyi adómentességgel kapcsolatos alapvető szabályokat a II/6. pont alatt ismertetjük.

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. pontja tartalmazza.

²⁶ Áfa tv. 88. § (6) bekezdés.

²⁷ Áfa tv. 88. § (5) bekezdés.

²⁸ Áfa tv. 142. § (6) bekezdés és Art. 266. § b) pont.

²⁹ Art. 16. § (2) bekezdés.

³⁰ Áfa tv. XIII. fejezet.

II. Szálláshely-szolgáltatás (fizető-vendéglátó tevékenység)

Míg bérbeadásnál a lakás hosszabb távú használatba adása a cél, addig szálláshely-szolgáltatásnál a magánszemély amellett, hogy az ingatlanát átmeneti időre biztosítja szálláshelyként, megjelenik a szolgáltató jelleg is, takarítás, esetleg reggeli biztosítása a vendég számára. Azaz a tevékenység szolgáltatás-jellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe. Ebben az esetben tehát már nem beszélhetünk bérbeadásról, az ilyen tevékenység szálláshely-szolgáltatási tevékenységként minősíthető.

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.

Egyéb szálláshelynek – a szálloda, panzió, kemping, üdülöház, közösségi szálláshely kivételével – a szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része minősül, ahol az e célra hasznosított szobák száma legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat.

A személyi jövedelemadóról szóló törvény a szálláshely-szolgáltatók szűkebb körére speciális rendelkezést fogalmaz meg: **fizető-vendéglátó tevékenységet folytatónak** tekinti azt a magánszemélyt, aki – nem egyéni vállalkozóként – a kormányrendelet szerinti **egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység keretében** nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.³¹

1. Bejelentkezés

A törvény az adószám kiváltása alól kizárólag az általános forgalmi adómentes ingatlan-bérbeadási tevékenység esetén ad mentesítést, azonban az egyéb szálláshely-szolgáltatás kötelezően adóköteles szolgáltatásnyújtásnak minősül az Áfa tv. alapján³², így az adóalanyt az Art. szabályai alapján³³ bejelentkezési kötelezettség terheli.

A magánszemélyeknek bejelentést kell tenniük a jegyzőhöz. Az önkormányzat jegyzője a kormányrendelet alapján a bejelentés megtételéről, a tevékenység nyilvántartásba vételéről igazolást állít ki, mely igazolás tartalmazza a magánszemély által üzemeltetett szálláshely típusát is. A nyilvántartásba vétel számát az adóhatósághoz történő bejelentésre szolgáló

³¹ Sza tv. 57/A. § (1) bekezdés.

³² Áfa tv. 86. § (2) bekezdés a) pont.

³³ Art. 16. § (1)-(2) bekezdés.

nyomtatványon is fel kell tüntetni. Az adózó az adószámot a 19T101-es nyomtatvánnyal kérheti az adóhatóságtól.

2. Tételes átalányadózás

Az Szja törvény a fizető-vendéglátó tevékenységet végzőnek minősülő magánszemélyeknek bizonyos feltételek fennállásakor lehetővé teszi egy sajátos adózási mód – **a tételes átalányadózás** – választását.

A fizető-vendéglátó 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. Míg a korábbi szabályozás szerint, ha a magánszemély több lakással vagy üdülőházzal rendelkezett, akkor csak abban az esetben választhatta a tételes átalányadózást, ha azok közül csak egyben folytatott fizető-vendéglátó tevékenységet, addig a 2018. január 1-jétől hatályos szabályozás az e célra használt ingatlanok számát háromra emeli. Így a tételes átalányadózási mód akkor választható, ha a magánszemély maximum három lakást vagy üdülőt használ fizető-vendéglátó tevékenységre folytatására.

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 ugyanannak a személynek történő szálláshely-szolgáltatás napjainak a száma az adóévben a 90 napot meghaladja, akkor a tételes átalányadó nem alkalmazható.³⁴

3. Tételes átalányadó megfizetése

A tételes átalányadó éves összege **szobánként 38 ezer 400 forint**³⁵, melyet akkor is meg kell fizetni, ha a tételes átalányadózást választó magánszemély a fizető-vendéglátó tevékenységét az adott év egészében nem folytatja, csupán néhány hónapban fogad vendégeket. 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 változás bekövetkezése negyedévének első napjától az önálló tevékenységre vonatkozó előírások szerint kell az adót megállapítania.³⁶ A változás negyedévét megelőző negyedévre, negyedévekre az éves tételes átalányadó arányos részét kell megfizetnie.

A tételes átalányadót egyenlő részletekben, a negyedévet követő hó 12 napjáig³⁷, míg a tevékenység megszűntetése esetén a megszűntetés negyedévét követő 15 napon belül kell megfizetni a tételes átalányadó éves összegét.

³⁴ Szja tv. 57/A. § (1) bekezdés.

³⁵ Szja tv. 57/A. § (4) bekezdés.

³⁶ Szja tv. 57/A. § (5) bekezdés.

³⁷ Szja tv. 8. számú melléklet.

Ha a magánszemély fizető-vendéglátó tevékenységét megszüntette, a megszüntetést követően e tevékenységére tekintettel érkező bevételét és felmerülő költségét a megszüntetés időpontját megelőzően megszerzett bevételnek, illetve felmerült költségnek kell tekinteni.

4. Speciális rendelkezések a költségek elszámolhatóságára

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

- a kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenységből származó bevétel esetében költségként számolható el az Szja 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 terület-arányos értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának, illetve a hasznosított ingatlan-rész 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 költségek tekintetében az, hogy az egyéb szálláshely-szolgáltatást nyújtó (nem egyéni vállalkozó) magánszemély épület, építmény esetében – a korábban bármely tevékenység bevételével szemben még el nem számolt mértékig – értékcsökkenést számolhat el még akkor is, ha az épületet három évnél régebben szerezte meg, vagy építette.

5. Szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettség

Abban az esetben, ha a fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az önálló tevékenységre vonatkozó szabályokat alkalmazza, vagy nem tekinthető fizető-vendéglátónak, akkor szociális hozzájárulási adó fizetésre kötelezett. 2019. január 1-jétől a jövedelem 19,5 százalékát kell szociális hozzájárulási adó címen megfizetnie, mivel e tevékenység alapján a magánszemély nem minősül a Tbj. szerinti biztosítottnak.

Amennyiben 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 Szcho tv.³⁸ szerint szociális hozzájárulási adót fizet.

³⁸ A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény.

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

6. Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. 86. § (2) bekezdésének a) pontja értelmében az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának (turisztikai célú bérbeadásnak) minősül, nem alkalmazható a 86. § (1) bekezdésének 1) pontja szerinti adómentesség, tehát a szálláshely-szolgáltatás az áfa rendszerében minden esetben áfa-köteles tevékenységnek minősül. Az Áfa tv. a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást kedvezményes, 18 százalékos adókulcs alá sorolja³⁹.

Azonban nem kell feltétlenül áfa-fizetési kötelezettséggel számolnia az ilyen tevékenységet végző magánszemélynek, mivel az Áfa tv. az adóalanyok részére lehetőséget biztosít 12 millió forintnak megfelelő értékhatárig alanyi adómentesség választására⁴⁰. A 12 millió forint éves szinten értendő, így amennyiben valaki a tevékenységet év közben kezdi, úgy a 12 millió forintos értékhatárra vonatkozó feltételnek időarányosan kell megfelelni⁴¹. Az Art. 16. § (2) bekezdése kimondja, hogy az adózó adóköteles tevékenysége megkezdésének bejelentésével egyidejűleg nyilatkozik az Áfa tv-ben meghatározott adózási módokra vonatkozó választásáról, kizárólag adómentes tevékenység végzéséről, az adómegállapítás különös módjának alkalmazásáról. E szabályból következik, hogy az a magánszemély, aki már megkezdte a szóban forgó tevékenységet, utólag a tárgy évre már nem választhat alanyi adómentességet.

Azok, akik már egyéb gazdasági tevékenység végzése okán adóalanynak minősülnek, 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 december 31-ig lehet megtenni⁴².

Fontos megjegyezni, hogy az Áfa tv. 188. §-ának (2) bekezdésében rögzített értékhatár meghatározása során minden alkalommal az általános forgalmi adó nélküli ellenértéket kell alapul venni.

Az alanyi adómentesség kapcsán arra kell figyelemmel lenni, hogy az az adóalany, aki ilyen mentességet választ, nem gyakorolhat adólevonási jogot⁴³, tehát a beszerzések kapcsán a rá áthárított áfát (pl. az ingatlan beszerzését terhelő áfát, a lakásba vásárolt berendezési tárgyakat terhelő áfát, stb.) nem helyezheti levonásba és ebből következően nem is igényelheti vissza.

³⁹ Áfa tv. 82 § (3) bekezdés; 3/A. számú melléklet II. rész.

⁴⁰ Áfa tv. 188. § (1)-(2) bekezdés.

⁴¹ Áfa tv. 189. §.

⁴² Áfa tv. 192. § (2) bekezdés.

⁴³ Áfa tv. 187. § (2) bekezdés b) pont.

Az alanyi adómentes adóalany, amellett, hogy őt áfa-fizetési kötelezettség nem terheli, főszabály szerint áfa-bevallás benyújtására sem köteles⁴⁴.

A fentiekén túl a bizonylatadási kötelezettségre is ki kell térni. Az adóalany a szálláshely-szolgáltatásról köteles a vendégnek kérésére számlát adni. Amennyiben a vendég számlát nem kér (és az ellenértéket nem átutalással fizeti meg, továbbá a fizetésre legkésőbb a vendég távozásakor sor kerül), úgy nyugtát kell kiállítani⁴⁵. A szálláshely-szolgáltatási tevékenységet végzők (ide nem értve a falusi szálláshely-szolgáltatást) nyugtaadási kötelezettségüket pénztárgéppel kötelesek teljesíteni.⁴⁶ Az alanyi adómentes adóalany ugyancsak köteles számlát vagy nyugtát kibocsátani, de számla kiállítása esetén figyelnie kell arra, hogy a számlán szerepeljen, hogy a szolgáltatást alanyi adómentes minőségében nyújtja. Ennek megfelelő példaként, ha a számlára az „AM” jelzést felvezeti.

A számla-, illetve nyugtaadási kötelezettségre vonatkozó részletes információk „A számla, nyugta kibocsátásának alapvető szabályai” című Információs Füzetben kerülnek ismertetésre.

III. A termőföld⁴⁷ bérbeadása

Az Áfa tv. 257.§ (5) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a magánszemélyt nem terheli bejelentési kötelezettség, ha kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik az általános forgalmi adó alanyává.

Az Szja tv. 3. § 53. pontja szerint termőföld haszonbérbeadásának minősül a termőföld, illetve halastó magánszemély tulajdonosa vagy haszonélvezője által egy vagy több évre, írásban kötött megállapodás alapján, ellenérték fejében a föld használati jogosultságának mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra történő átengedése. Ugyan a halastó nem minősül termőföldnek, de annak bérbeadása esetén az idevonatkozó rendelkezéseket lehet alkalmazni.

A termőföld bérbeadásából származó bevétel egésze - ha az nem adómentes - külön adózó jövedelem⁴⁸, amely után az adó mértéke 15 százalék.

Ez a jövedelem **adómentes akkor**, ha a haszonbérbeadás határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján legalább 5 évre szól.⁴⁹ 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.⁵⁰

⁴⁴ Áfa tv. 187. § (2) bekezdés a) pont; 257. § (2) bekezdés ba) pont.

⁴⁵ Áfa tv. 165. § (1) bekezdés b) pont; 166. § (1) bekezdés.

⁴⁶ 48/2013. (XI.15.) NGM rendelet 1. számú melléklet b) 7. alpont.

⁴⁷ Termőföld a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld.

⁴⁸ Szja tv. 17. § (4) bekezdés.

⁴⁹ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.1. pont.

⁵⁰ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.2. pont.

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 Szja tv. 73. § (1) bekezdése szerint az adóbevallást a föld fekvése szerint illetékes **önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani**. Amennyiben 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.⁵¹

A föld 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 adómegállapítási kötelezettség abban az esetben, ha a magánszeméllyel az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést⁵². 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 adóhatósághoz⁵³.

Amennyiben 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 negyedét 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.

Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. alkalmazásában a termőföld bérbeadás, haszonbérbeadás ingatlan bérbeadásnak, haszonbérbeadásnak minősül, így e tevékenységgel kapcsolatban a I/6. pontban kifejtettek az irányadók.

⁵¹ Szja tv. 73. § (2) bekezdés.

⁵² Szja tv. 73. § (3) bekezdés.

⁵³ Szja tv. 73. § (7) bekezdés.

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

IV. Gyakran felmerülő kérdések

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

Ez esetben az ügylet teljesítéséről az Áfa tv. szerinti bizonylat (számla, nyugta) kiállítására nem, kizárólag számviteli 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 változás-bejelentő nyomtatványt kell kitöltenie és az adóhatósághoz benyújtania.

2. Milyen nyomtatványon kell bejelentkezni és milyen engedélyt kell kérni ahhoz, hogy fizető-vendéglátó tevékenységet folytathassak, valamint milyen ÖVTJ kódot kell megjelölnöm 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 adatlap A01 lapjának 7. rovatában az 552006 ÖVTJ kódot kell feltüntetnie.

3. Választhatok-e tételes átalányadózást abban az esetben, ha több általam bérelt lakásban kívánom a fizető-vendéglátó tevékenységet folytatni?

Fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az, aki – nem egyéni vállalkozóként – a kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység keretében nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.

Ha Ön több lakástulajdonnal vagy üdülőházzal rendelkezik, akkor csak abban az esetben választhatja a tételes átalányadózást, ha azok közül legfeljebb háromban folytat fizető-vendéglátó tevékenységet. Bérelt lakás esetén azonban a tételes átalányadózás nem választható, mivel ilyenkor sem tulajdonjogról, sem bejegyzett haszonélvezetről nem beszélhetünk.

4. Hogyan kell jelezni, 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 az adóhatósághoz történő bejelentkezés keretében.

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,⁵⁴ és a bérbeadásból, szálláshely szolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó

⁵⁴ Szja tv. 46. § (4) bekezdés.

rendelkezéseket alkalmazza. Amennyiben 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 időtartamba 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 (pl. örökléssel, ajándékozással) történt.⁵⁵ 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 jegyzőhöz történő bejelentése) ugyanúgy vonatkozik Önre, mintha belföldi illetőségű magánszemély lenne, hiszen az ingatlan hasznosításából keletkező jövedelme az ingatlan fekvése szerinti államban válik adóztathatóvá.

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 szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettség.

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

Tekintettel arra, hogy az értékcsökkenési leírásnak a teljes – az ingatlanok az adásvételi szerződésben szereplő, a hitel összegét is tartalmazó – vételára képezi az alapját, így a törlesztő részlet külön költségként történő elszámolása 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 kifizetőnek minősül, 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 időtartamba bérbevett lakás bérleti díjával.

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

Közös tulajdon esetén – a tulajdonosok eltérő rendelkezése, vagy tulajdonjogi korlátozások hiányában – az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem után a

⁵⁵ Szja tv. 11. számú melléklet II. Az értékcsökkenési leírás szabályai fejezet 2. pont c) alpont.

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?

Amennyiben a felújítás meghatározott hónapnyi bérleti díj ellenértékeként történik, úgy ez az összeg legkésőbb abban az időben a bérbeadó bevételeinek részét képezi, amikor a felújítás befejeződik.

13. Termőföld bérbeadásából származó jövedelmemet 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 bérbe vevő azon igazolása, amelyet a bérleti díj terményben történő teljesítéséről kiadott.

Tekintve, hogy a termőföld bérbeadója minden esetben áfa-alanynak minősül, így amellet, hogy a bérbeadásról számviteli bizonylatot vagy számlát kell kiállítania, a bérbeadás ellenértékeként szerzett termény értékesítéséről Áfa tv. szerinti bizonylatot, azaz nyugtát vagy számlát kell kibocsátani. Amennyiben a bérbevevő is Áfa tv. szerinti adóalannak minősül, úgy a terményértékesítésről számlát kell kiállítania. Ilyen csereügylet esetében, mindkét ügyletet önállóan kell figyelembe venni azzal, hogy az egyik a másiknak az ellenértéke.⁵⁶Például, ha a termőföld bérleti díja 100.000 Ft, úgy a bérbevevőnek 100.000 Ft értékű terményértékesítésről kell kiállítania a számlát.

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

Társasházi lakás bérbeadása 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?

Tekintettel arra, hogy a magánszemély egyéni vállalkozói jogállása tekintetében, mint adóalany nem különül el, így jogviszony hiányában saját magával bérleti szerződést nem köthet, így 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 bérbeadásból származó bevételemből?

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

⁵⁶ Áfa tv. 66. §.

17. Fizető-vendéglátó tevékenységet folytatóként az elmúlt évben a tételes átalányadózást választottam. Jelenleg banki hitel felvételéhez szükségem van jövedelemigazolásra. Szerepelni fog-e a jövedelemigazolásban a fizető-vendéglátó tevékenységből származó jövedelem, amely az éves bevétel nagyobb részét jelenti?

Tekintettel arra, hogy az átalányadózást választó fizető-vendéglátó 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 az adóhatóságnak nincs róla tudomása. Ez a kedvező adózási forma így valóban hátrányos lehet olyan szempontból, ha a szálláshely-szolgáltatónak hitelfelvétel miatt szüksége lenne e tevékenységből elért jövedelem igazolására.

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

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 abban az esetben is fizetendő, ha a magánszemély nem adja bérbe az ingatlant. Tehát nem az önálló tevékenység végzéséhez kapcsolódó közteher, így költségként nem számolható el. Azonban, ha igazolható, hogy az ingatlant terhelő építményadó kötelezettséget (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 történő 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 új kedvező szabály, hogy az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem megállapítása során 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 az új 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 abban az esetben sem, ha az tartalmaz rezszi elemeket (például vízdíj, szemétdíj), így a bérlő által megfizetett közös költség továbbra is az ingatlan bérbeadásból származó jövedelemnek minősül, amellyel szemben költségelszámolásra van lehetőség.

20. Amennyiben az ingatlant fix összegért adom bérbe, amely tartalmazza a lakás rezszi

költségét 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 egy összegű bérleti díj vagy költségtérítés ingatlan bérbeadásból származó bevételnek minősül, amellyel szemben a felmerült költségek elszámolhatóak.

21. Alkalmazhatom-e az új szabályt abban az esetben, ha a lakás bérlője a fogyasztásmérő-órák által mért pontos összeget fizeti meg nekem, de én általánydíjat fizetek a közműszolgáltatók felé?

Ebben az esetben sincs lehetőség a kedvező szabály alkalmazására, mert ebben az esetben a bérbeadó nem a tényleges fogyasztás alapján számol el a közműszolgáltatóval.

Nemzeti Adó-és Vámhivatal