

## **Ingtalan bérbeadásának alapvető szabályai 2011.**

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. törvény) 74. §-át hatályon kívül helyezték.<sup>1</sup> Ebből következően a magánszemélynek az ilyen jövedelme utáni adókötelezettségére az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmaznia.<sup>2</sup>

### **I. Személyi jövedelemadó**

#### **1.1. A termőföld<sup>3</sup> bérbeadása**

Az szja-törvény 3. § 53. pontja szerint termőföld haszonbérbeadásának minősül a magánszemély tulajdonos vagy a hasznélvező 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 jövedelem<sup>4</sup>, 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.<sup>5</sup> 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 megfizetnie a magánszemélynek.<sup>6</sup>

##### ***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 (a 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.

<sup>1</sup> 2010. évi CXXIII. törvény 32. § 35. pont.

<sup>2</sup> Szja. törvény 16. - 18. §-ai.

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

<sup>4</sup> Szja. törvény 17. § (4) bekezdés.

<sup>5</sup> Szja. törvény 1. számú melléklet 9.4.1. pontj.

<sup>6</sup> Szja. törvény 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.<sup>7</sup>

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 szerződést<sup>8</sup>. 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. törvény) 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. törvényben meghatározott - a magánszemély nevét és adóazonosító jelét tartalmazó - bizonylat kibocsátására kötelezett<sup>9</sup>.

Ha a magánszemély számlatömböt<sup>10</sup> kíván használni a számviteli bizonylat kibocsátásához, akkor annak megvásárlásához kell rendelkeznie adószámmal, vagyis emiatt be kell jelentkeznie.

<sup>7</sup> Art. 176. § (4) bekezdés.

<sup>8</sup> Art. 176. § (5) bekezdés.

<sup>9</sup> Áfa. törvény 165. § (1) bekezdés a) pont.

<sup>10</sup> 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 adatlapon<sup>11</sup> 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 kormányrendelet<sup>12</sup> (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. törvény 3. § 17. pontja alapján 2010. augusztus 16-át követően megszerzett bérleti, szálláshely-szolgáltatási díjak tekintetében élhet.<sup>13</sup> 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 költségelszámolással<sup>14</sup> vagy a 10 százalékos költséghányad<sup>15</sup> 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.

A kifizető által levonandó vagy a magánszemély bérbeadó által fizetendő (ha a bérlő magánszemély vagy az adószámmal rendelkező bérbeadó nem kérte nyilatkozattal a kifizetőtől az adóelőleg levonását) adóelőleg alapja az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelem 27 százalékos adóalap kiegészítéssel növelt összege. Az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelem tételes költségelszámolás esetén a magánszemély nyilatkozata szerint, az igazolható költségek levonásával megállapított bevételrész összege, illetve - ha a kifizető egészségügyi hozzájárulást von le – e bevételrész 78 százaléka akkor, ha a magánszemély a 14 százalékos egészségügyi hozzájárulást nem számolja el költségként. A 10 százalékos költséghányad alkalmazása esetén a bevétel 90 százaléka minősül az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelemnek, vagyis ezt az összeget kell a 27 százalékos kiegészítéssel növelni.

A tételes költségelszámolás választása esetén a magánszemély az adóelőleg megállapításához a bevétel 50 százalékanál nagyobb mértékű költség figyelembevételéről is nyilatkozhat, melyet a kifizető köteles figyelembe venni<sup>16</sup>.

<sup>11</sup> 11T101-es számú nyomtatvány.

<sup>12</sup> 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet.

<sup>13</sup> 2010. évi XC. törvény 15. §.

<sup>14</sup> Szja. törvény 17. § a) pont.

<sup>15</sup> Szja. törvény 17. § b) pont.

<sup>16</sup> Szja. törvény 47. § (2) bekezdés.

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 magánszemélyeknek, 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 már a 2010. évben is levonhatók:<sup>17</sup>

- az Szja. törvény 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);<sup>18</sup>
- az ingatlant bérbeadó, illetve egyéb szálláshely-szolgáltatást nyújtó (nem egyéni vállalkozó) magánszemély épület, építmény esetében – a korábban bármely tevékenység bevételeivel szemben még el nem számolt mértékig – értékcsökkenést akkor is elszámolhat, ha az épületet három évnél régebben szerezte meg, vagy építette.<sup>19</sup>

Kifizetőnek történő bérbeadás esetén a számlaadásra kötelezett magánszemély által számlázott bevételből a bérlőnek nem kell adóelőleget megállapítania, de ha a magánszemély formai kötelezettségek nélkül megtehető nyilatkozatában kéri az adóelőleg levonását, a kifizető köteles az adóelőleg megállapítására.<sup>20</sup>

A számlaadásra nem kötelezett magánszemély adóelőleg levonását kérő nyilatkozata hiányának ellenére a kifizetőnek az igazolás nélkül elszámolható költség, költséghányad (10 százalék) figyelembevételével kell az adóelőleget megállapítania és levonnia.<sup>21</sup>

Továbbra sem kell az adót a kifizetőnek levonnia akkor, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja,<sup>22</sup> és a bérbeadásból, szálláshely szolgáltatásból származó bevételére nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza.

<sup>17</sup> 2010. évi CLIII. törvény 67. § (3) bekezdés.

<sup>18</sup> Szja. törvény 17. § (3) bekezdés ab) alpont.

<sup>19</sup> Szja. törvény 18. § (1) bekezdés.

<sup>20</sup> Szja. törvény 46. § (4) bekezdés.

<sup>21</sup> Szja. törvény 47. § (2) bekezdés aa) pont.

<sup>22</sup> Szja. törvény 49. § (4) bekezdés.

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 adóelőleget, akkor a bérbeadónak kell az önálló tevékenységből származó jövedelem szabályai szerint megállapított 16 százalék 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 haszonélvezetében 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. 2011. január 1-jétől bővült azon adózói kör, akik a nevezett tevékenységre tételes átalányadózást választhatnak - a tételes átalányadózás szabályainak változatlanul hagyásával. 2011. január 1-jétől fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az, aki - nem egyéni vállalkozóként - a kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység keretében nyújt szálláshelyet személyenként 90 napot meg nem haladó időtartamban. A változás értelmében 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). A tételes átalányadó éves összege szobánként 32 ezer forint<sup>23</sup>, 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 megállapítani.<sup>24</sup> A változás negyedévet megelőző negyedévre, negyedévekre az éves tételes átalányadó arányos részét kell megfizetnie.

### **1.3. Önkormányzatnak történő lakásbérbeadás<sup>25</sup>**

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.<sup>26</sup>

A törvényben előírt feltételek a következők<sup>27</sup>:

- legyen a lakásra érvényes lakhatási engedély,

<sup>23</sup> Szja. törvény 57/A. § (4) bekezdés.

<sup>24</sup> Szja. törvény 57/A. § (5) bekezdés.

<sup>25</sup> Szja. törvény 74/A. §.

<sup>26</sup> Szja. törvény 74/A. § (2) bekezdés.

<sup>27</sup> Szja. törvény 74/A. § (1) bekezdés.

- 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.<sup>28</sup>

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.<sup>29</sup> 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.<sup>30</sup>

## **II. Egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség**

A magánszemély 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást köteles fizetni az adóévben megszerzett ingatlan bérbeadásból származó egymillió forintot meghaladó jövedelem esetében a teljes jövedelem után. E kötelezettsége mindaddig fennáll, míg az adóévben a magánszemély biztosítási jogviszonyában megfizetett 6 százalékos mértékű egészségbiztosítási járulék, a kiegészítő tevékenységet folytató társas és egyéni vállalkozó által fizetett 5100 forint egészségügyi szolgáltatási járulék, továbbá a Tbj. 39. § (2) bekezdése szerint megfizetett 5100 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) együttes összege a tárgyévben el nem éri a 450 000 forintot (hozzájárulás-fizetési felső határ).<sup>31</sup>

Az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem után biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony hiányában nincs járulékfizetési kötelezettség, ezért az e tevékenységből

<sup>28</sup> Szja. törvény 74/A. § (3) bekezdés a) pont.

<sup>29</sup> Szja. törvény 74/A. § (3) bekezdés b) pont.

<sup>30</sup> Szja. törvény 74/A. § (5) bekezdés.

<sup>31</sup> Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (továbbiakban: Eho tv.) 3. § (3) bekezdés.

származó jövedelemmel összefüggésben 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás terheli a magánszemélyt.

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.<sup>32</sup>

2010. december 31-éig mentes volt az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem, ha a lakásbérleti jogviszony tárgyát képező lakás a bérbeadó állandó lakóhelye volt, kivéve, ha a bérbeadó a lakást saját vállalkozása vagy vele együtt élő közeli hozzátartozója (élettársa) vállalkozása részére adta bérbe. Ez a mentesség 2011. január 1-jével megszűnt.<sup>33</sup>

A kifizetőt és a bérbeadó természetes személyt nem terheli a 27 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség, ingatlan bérbeadásból származó jövedelem után kizárólag 14 százalékos mértékű a hozzájárulás fizetési kötelezettség.<sup>34</sup>

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.<sup>35</sup>

### III. Általános forgalmi adó

#### 1.4. *Ingatlan bérbeadásának áfa kötelezettsége*

Az Áfa. törvény főszabálya<sup>36</sup> 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. Kivételt<sup>37</sup> 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, illetőleg széf bérbeadása.

Az Áfa. törvény 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).<sup>38</sup>

<sup>32</sup> Eho tv. 5. § (3) bekezdés.

<sup>33</sup> Eho tv. 3. § (5) bekezdés.

<sup>34</sup> Eho tv. 5. § (2) bekezdés.

<sup>35</sup> Eho tv. 4. § (4) bekezdés.

<sup>36</sup> Áfa. törvény 86. § (1) bekezdés.

<sup>37</sup> Áfa. törvény 86. § (1) bekezdés 1) pont; 86. § (2) bekezdés.

<sup>38</sup> Áfa. törvény 258. § 4. pont.

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 közössége<sup>39</sup> 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 adózás rendjéről szóló törvény<sup>40</sup> 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 törvény<sup>41</sup> rendelkezéseinek megfelelő bizonylatot** kibocsátani a bérbbe vevő részére.<sup>42</sup>

Az Áfa. törvény főszabálya szerint adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadásával, hasznóbérbeadásával összefüggésben az áfatörvény<sup>43</sup> az alábbi **választási lehetőségeket** biztosítja:

- az adóalany adókötelessé teheti a főszabály szerint – a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel – adómentes ingatlan bérbeadási szolgáltatását (beleértve a lakóingatlan<sup>44</sup> 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.<sup>45</sup>

### **1.5. Bejelentkezés áfa adóalanyként**

Az általános forgalmi adóalany magánszemélynek a 11T101 számú – tulajdonostársak közösségének a 11T201 számú – nyomtatványon bejelentést kell tennie az állami adóhatósághoz a tevékenység megkezdésétől számított 15 napon belül.

<sup>39</sup> Áfa. törvény 5. § (2) bekezdés

<sup>40</sup> Áfa. törvény 16. § (1) bekezdés.

<sup>41</sup> 2000. évi C. törvény.

<sup>42</sup> Áfa. törvény 165. § (1) bekezdés a) pont.

<sup>43</sup> Áfa. törvény 88. § (1) bekezdés b) pont és 88. § (4) bekezdés.

<sup>44</sup> Az Áfa. törvény 259. § 19. 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.

<sup>45</sup> Áfa. törvény 88. § (5) bekezdés.

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 jellegére tekintettel adómentes tevékenységet végez.<sup>46</sup> Amennyiben alanyi adómentességet<sup>47</sup> 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.

---

<sup>46</sup> Art. 22. § (1) bekezdés.

<sup>47</sup> Áfa. törvény XIII. fejezet.