

Ingatlan bérbeadásának alapvető szabályai 2009.

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

I Személyi jövedelemadó

1 A termőföld bérbeadása

A magánszemély termőföld-bérbeadásból (ideértve a földjáraadékat is) származó bevétele az szja-törvény szerint teljes egészében jövedelem. Ez a jövedelem 2003-tól adómentes akkor, ha a haszonbérbeadás határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján legalább 5 évre szól.¹ Az ilyen szerződés alapján felvett jövedelem korábban meg nem fizetett adóját késedelmi pótlékkal növelten kell megfizetni akkor, ha a szerződés öt éven belül megszűnik (kivéve, ha a megszűnés oka a szerződő felek akaratán kívüli, vagy ha azonnali felmondás történt). A késedelmi pótlékkal növelt adót (2005. előtti évekre 20%, azt követően 25%) a szerződés megszűnése évének kötelezettségeként kell megállapítani és megfizetnie a magánszemélynek.²

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

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

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

Az adó megfizetése

A termőföld bérbeadásából származó jövedelem után az adó 25 százalék, megállapítása, levonása, bevallása a kifizető kötelezettsége, amennyiben a jövedelem (bérleti díj vagy földjáraadék) kifizetőtől származik. Nem terheli a kifizetőt az adókötelezettség abban az esetben, ha az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést.³

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

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

¹ Szja-törvény 74. § (2) bekezdés.

² Szja-törvény 74. § (3) bekezdés.

³ Art. 176. § (5) bekezdés.

Magánszemély bérlő esetén a bérleti díj után az adó megállapítása, bevallása és befizetése a bérbeadó magánszemély kötelezettsége. A bevallást és az adó befizetését a föld fekvése szerint illetékes önkormányzathoz kell teljesíteni az erre a célra rendszeresített nyomtatványon a jövedelem megszerzésének évét követő év március 20-ig. Ha a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez termőföld bérbeadásából bevételt, akkor az adóbevallást és az adófizetést is önkormányzati adóhatóságunként külön-külön kell teljesíteni.⁴

2 Az egyéb ingatlanok bérbeadása

A jövedelem megállapítása

Az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem a magánszemély választása szerint vagy az összevont adóalap részeként adózik, vagy e jövedelem után is 25 százalékos mértékű lineáris adót kell fizetni.⁵ Ez utóbbi esetben az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem nem része az összevont adóalapnak, a megszerzett bevétel egésze – ideértve a rezsiköltségekre kapott bevételt is – jövedelemnek számít, tehát a bevétellel szemben költség nem érvényesíthető.⁶ Ugyanakkor ez a szabály nem vonatkozik arra a magánszemélyre, aki az ingatlan-bérbeadást egyéni vállalkozóként folytatja, valamint arra a bevételre, amely a magánszálláshelyek idegenforgalmi célú hasznosításról szóló kormányrendelet alapján fizetővendéglátás, falusi szállásadás (falusi vendéglátás) tevékenységből származik. A törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén adómentesség alkalmazható az önkormányzatnak bérbe adott lakás esetén. Erről részletes tájékoztató olvasható a I. 3. pontban.

Ha a magánszemély a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmének megállapítására az önálló tevékenységre vonatkozó adózási szabályokat (tételes költségszámolást vagy a 90 százalékos jövedelemhányadot) választja, akkor a bérbeadásból származó adóévi összes ilyen bevételre vonatkozóan az összevont adóalap részeként az adótábla kulcsainak figyelembevételével kell az adót megállapítani az adóévről benyújtandó adóbevallásában.

A magánszemély már év közben választhat, hogy az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelme után az adókötelezettségét az összevont adóalap részeként, vagy elkülönült jövedelemként teljesíti. Amennyiben a bevétel kifizetőtől származik, és a magánszemély a kifizetést megelőzően nyilatkozik a kifizetőnek, hogy az összevont adóalap részeként kíván adózni a megszerzett jövedelem után, akkor a kifizetőnek az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó adóelőleg-levonási szabályokat kell alkalmaznia. Ilyen nyilatkozat hiányában a kifizető által levont adó, vagy egyéb esetben a magánszemély által megfizetett adó adóelőlegnek minősül, ha a magánszemély a választását az adóbevallásában érvényesíti.⁷

Az adó, adóelőleg megfizetése

Kifizetőnek történő bérbeadás esetén a 25 százalékos adót, illetve a bérbeadó nyilatkozata esetén az önálló tevékenységből származó jövedelem szabályai szerint megállapított adóelőleget a kifizető állapítja meg és vonja le a bérleti díjból. Nem kell az adót a kifizetőnek levonnia akkor, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja. A közös tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonársak közössége által történő bérbeadása esetén, a kifizetőt ugyancsak nem terheli adó, adóelőleg-megállapítási kötelezettség.⁸ Amennyiben a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó bevétel – ide nem értve a tulajdonostársak közössége által történő bérbeadás esetét – 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 díjből nem vonta le az adót, adóelőleget, akkor a bérbeadónak kell a 25 százalékos adót, illetve az önálló tevékenységből

⁴ Art. 176. § (4) bekezdés.

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

⁶ Szja-törvény 74. § (1) bekezdés.

⁷ Szja-törvény 74. § (7) bekezdés.

⁸ Szja-törvény 74. § (6) bekezdés.

származó jövedelem szabályai szerint megállapított adóelőleget negyedévenként a negyedévet követő hónap 12-ig az adóhatósághoz befizetnie. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az adó, adóelőleg levonása azért maradt el, mert a bérbeadó tulajdonostársak közössége.

A termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet, bármely módszert is alkalmazza a magánszemély, be kell vallani az állami adóhatóságnak. Amennyiben a magánszemély az összevont adóalap részeként kíván adózni a bérleti díj után, de a kifizetőnek nem nyilatkozik, akkor a kifizetőnek továbbra is 25 százalékos adólevonási kötelezettsége van. Év közben, ha az adóelőleget a magánszemélynek kell megfizetnie, akkor a kötelezettségét a választása szerint kell megállapítania és az adóhatósághoz befizetnie. A levont, illetőleg a fő szabály szerint befizetett adót, az adóbevallásban adóelőlegként kell a magánszemélynek figyelembe vennie, amennyiben az összevont adóalap részeként kívánja az ingatlan bérbeadásából származó jövedelme után az adót megfizetni.⁹

3 Önkormányzatnak történő lakásbérbeadás¹⁰

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.¹¹

A törvényben előírt feltételek a következők¹²:

- legyen a lakásra érvényes lakhatási engedély,
- a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv (önkormányzati hivatal) legyen a bérbevevő,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú legyen és az időtartama érje el vagy haladja meg a 60 hónapot,
- az önkormányzat a lakást magánszemély(ek) lakhatásának biztosítására hasznosítsa,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés tartalmazza a bérlőkijelölésre a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket megállapító önkormányzati rendelkezés számát.

A szabályozás előírja az adómentesség feltételül azt is, hogy a lakás önkormányzatnak történő bérbeadása esetén a bérleti díjat önálló tevékenységből származó bevételként vagy egyéni vállalkozói bevételként nem lehet figyelembe venni és a lakás bérbeadásával összefüggésben költséget nem lehet elszámolni.¹³

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.¹⁴ A 60 hónap lejártá után meghosszabbított szerződés felmondásakor adófizetési kötelezettség nincs.

Abban az esetben, ha a települési önkormányzat a magánszemélytől adómentességre jogosító bérleti szerződéssel a lakást a szerződés időtartamán belül (akár 60 hónapon túl is) nem az önkormányzati rendeletnek megfelelően hasznosítja vagy nem hasznosítja, akkor a bérleti díj után 33 százalékos mértékű adót kell fizetnie. Hasonló feltételekkel a társasági adó hatálya alá tartozó személlyel is köthető adóalap-csökkentésre jogosító lakásbérleti szerződés, amelynek alapján a bérleti díj fele csökkenti az adóalapot. Ezzel összefüggésben a hasznosítás elmaradása esetében az önkormányzatot 8 százalék adófizetési kötelezettség terheli. Az önkormányzatnak minden olyan hónap bérleti díja után az adózás rendjéről szóló törvénynek a kifizetőre vonatkozó szabályai szerint

⁹ Szja-törvény 74. § (6) bekezdés.

¹⁰ Szja-törvény 74/A. §.

¹¹ Szja-törvény 74/A. § (2) bekezdés.

¹² Szja-törvény 74/A. § (1) bekezdés.

¹³ Szja-törvény 74/A. § (3) bekezdés a) pont.

¹⁴ Szja-törvény 74/A. § (3) bekezdés b) pont.

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.¹⁵

II Egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség

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

E kötelezettsége mindaddig fennáll, míg az adóévben a biztosítási jogviszonyában a foglalkoztató által megfizetett 5 százalék mértékű egészségbiztosítási, illetve a 4500 forint összegű egészségügyi szolgáltatási járulék, az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló 2005. évi CXX. törvény alapján a kifizetőt terhelő 3,3 százalék mértékű egészségbiztosítási járulék és az említett jövedelmet terhelő egészségügyi hozzájárulás együttes összege a tárgyévben el nem éri a 450 000 forintot (hozzájárulás-fizetési felső határ).

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

III Általános forgalmi adó

Ingatlan bérbeadásának áfa kötelezettsége

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: áfatörvény) főszabálya¹⁶ 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 a bérbeadó, illetőleg a bérbevevő személyétől, jogállásától függetlenül. Kivételt¹⁷ képez ez alól, ezért minden esetben adókötelezettséget eredményez a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának biztosítását, valamint közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló, továbbá az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés, illetőleg széf bérbeadása. Az általános forgalmi adó rendszerében¹⁸ a bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is bérbeadásnak minősül, amelynek tartalma alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti vagy téríteni köteles.

Az általános forgalmi adózás rendszerében a tevékenység egyéb sajátos jellegére való **mentesség** azt jelenti, hogy a bérbeadónak a bérleti díjra **nem kell áfát felszámítania**, viszont az e tevékenységhez esetlegesen eszközölt beszerzéseinek forgalmi adó tartalmát sem vonhatja le.

A tevékenység egyéb sajátos jellege miatti adómentes ingatlan bérbeadását rendszeresen, tartósan, illetve üzletszerűen végző személy vagy szervezet is **adóalany**nak minősül még akkor is, ha kizárólag ilyen szolgáltatást nyújt. Bérbeadási tevékenységet az adózás rendjéről szóló törvény¹⁹ alapján csak adószám birtokában lehet végezni (kivéve e tájékoztató II. részének „A földbérbeadás általános forgalmi adó kötelezettsége” cím alatt jelzett esetben), melyet az adóhivataltól kell kérnie az adóalanynak.

Ezen adómentes szolgáltatást végző köteles legalább a **számviteli törvény**²⁰ rendelkezéseinek megfelelő bizonylatot kiállítani a bérbeadásról.

¹⁵ Szja-törvény 74/A. § (5) bekezdés.

¹⁶ Áfatörvény 86. § (1) bekezdés.

¹⁷ Áfatörvény 86. § (1) bekezdés 1) pont; 86. § (2) bekezdés.

¹⁸ Áfatörvény 258. § 4. pont.

¹⁹ Áfatörvény 16. § (1) bekezdés.

²⁰ 2000. évi C. törvény.

Az előzőekben meghatározott ingatlanok (ingatlanrész) bérbeadás, haszonbérbeadás útján történő hasznosításával összefüggésbe az áfatörvény²¹ az alábbi lehetőségeket is biztosítja.

A bérbe, illetve haszonbérbe adónak lehetősége van arra, hogy választásának megfelelően:

- adókötelessé tegye a főszabály szerint a tevékenység egyéb sajátos jellege miatt adómentes ingatlan bérbeadási szolgáltatást (beleértve a lakóingatlan²² bérbeadását is) vagy
- kizárólag az egyéb ingatlanok bérbeadási tevékenységére válasszon adókötelezettséget, míg a lakóingatlan tekintetében ugyanezen szolgáltatásra adómentességet alkalmaz vagy
- kizárólag a lakóingatlan bérbeadási tevékenységére válasszon adókötelezettséget, míg az egyéb ingatlanok tekintetében ugyanezen szolgáltatásra adómentességet alkalmaz.

Az adóalany az adókötelezettség választással kapcsolatos bejelentési kötelezettségét az Art. szerint teljesíti azzal, hogy attól a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el²³.

Állami adóhatósági bejelentkezés

Az általános forgalmi adó alanyának **tevékenysége megkezdésétől** számított **15 napon belül** meg kell jelennie az adóhatóságnál, és e tényről az erre szolgáló nyomtatványon **bejelentést** kell tennie.

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

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

A földbérbeadás általános forgalmi adó kötelezettsége

Az előzőekben foglaltaktól eltérő szabályozás vonatkozik a földbérbeadási tevékenységre. Az áfatörvény vonatkozó rendelkezése alapján²⁴ a földterület bérbeadása főszabály szerint a tevékenység sajátos jellegére tekintettel adómentes szolgáltatásnak minősül. Főszabály szerint a kizárólag földterület bérbeadási tevékenységet végzőnek is adóalanyként történő bejelentkezési kötelezettsége van még akkor is, ha tevékenysége az előzőek szerint adómentesnek minősül. Az Art. vonatkozó rendelkezése²⁵ értelmében azonban nem terheli bejelentési kötelezettség azt a magánszemélyt, aki kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik áfa-alannyá.

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

²¹ Áfatörvény 88. § (1) bekezdés b) pont és 88. § (4) bekezdés.

²² Az áfatörvény 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.

²³ Áfatörvény 88. § (5) bekezdés.

²⁴ Áfatörvény 86. § (1) bekezdés l) pontja.

²⁵ Art. 22. § (16) bekezdés.