

E dokumentum az Önadózó újságban megjelent írás elektronikus változata.

Cím: **A bérbeadás alapvető szabályai**

Szerző: **dr. Gulácsy Katalin**

Forrás: **Önadózó 2008 / 4.**

Felhasználási feltételek: E dokumentum az Önadózó újságban megjelent írás elektronikus változata. A kiadvány szerzői jogi védelem alatt áll, 1 példányban saját gépre menthető, illetve 1 példányban kinyomtatható, a saját tevékenység során felhasználható. A kiadvány harmadik személy részére sem elektronikus sem hagyományos - nyomtatott - formában nem továbbítható és nem másolható. Nyilvános továbbközlése nem engedélyezett.

Jogi nyilatkozat: Az írás kizárólag csak tájékoztatás célját szolgálja, nem minősül tanácsadásnak, nem tartalmaz mindenre kiterjedő információt. A közlést követően az alapul szolgáló jogszabályok megváltozhattak. Felhasználás előtt konzultáljon szakértővel. A kiadó és a szerző a felhasználásból eredő kártérítési felelősségüket kizárják.

Kiadó: ADÓNET.HU Üzleti Kommunikációs Zrt. 1094 Budapest, Bokréta u. 3. Cégjegyzékszám: Fővárosi Cégbíróság 01-10- 0455755.
Ügyfélszolgálat: 1085 Budapest, József körút 53. Telefon: 06 1 267 5010.
E-mail: info@adonet.hu Internet: www.adonet.hu

Önadózó előfizetés: A kiadvány előfizetők részére ingyenes. Önadózó – az adózók lapja előfizetési díja 2009. évben 1.260,- Ft/hó. Előfizetés: info@onadozo.hu
Ügyfélszolgálat: 1085 Budapest, József körút. 53. Telefon: 06 1 267 5010

A bérbeadás alapvető szabályai

Az Szja törvény rendszerét követve külön kell tárgyalnunk a termőföld és az egyéb ingatlan bérbeadásának szabályait.

A termőföld bérbeadása

A személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: a szja-törvény) alkalmazásában termőföldnek minősül a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. §-a alapján az a földrészlet, amelyet a település külterületén, illetve belterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

A termőföld haszonbérbeadásához írásbeli szerződés szükséges, amely alapján a haszonbérelő jogosult a mezőgazdasági földterület időleges használatára és hasznainak szedésére, továbbá köteles ennek fejében haszonbért fizetni (Ptk. 452. §).

A termőföld bérbeadásából származó bevételnek az egésze jövedelemnek minősül, vagyis e bevétellel szemben költséget elszámolni nem lehet. Az adó mértéke a jövedelem 25%-a [a szja-törvény 74. § (1) bekezdés]. Ez a jövedelem mentes az adó alól abban az esetben, ha a termőföld haszonbérbeadása alapjául szolgáló, határozott időre kötött megállapodás alapján a haszonbérlet időtartama az 5 évet eléri. Abban az esetben azonban, ha a mentesség alapjául szolgáló szerződés az adómentesség feltételéül szabott időtartamon belül (5 éven belül) bármely okból (kivéve a szerződő feleken kívül álló okot, valamint a szerződés azonnali hatályú felmondását) megszűnik, akkor a magánszemély köteles a mentesség alapján meg nem fizetett adót késedelmi pótlékkal növelt összegben a

szerződés megszűnése évének kötelezettségeként megállapítani, bevallani és megfizetni [a szja-törvény 74. § (2)-(3) bekezdés].

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) alapján, ha magánszemélynek a termőföld bérbeadásából származó bevétele **nem kifizetőtől származik**, vagy kifizetőtől származik ugyan, de az adót elmulasztotta levonni, vagy a bérleti díjat természetben fizette meg, akkor a magánszemély bérbeadó köteles az adót a jövedelem megszerzésének negyedévét követő hó 12-éig megfizetni, valamint a megszerzés évét követő év március 20-áig bevallani az erre rendszeresített nyomtatványon a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóságnál (a főváros esetében a fővárosi önkormányzat főjegyzője az illetékes) [Art. 176. §(4) és (7) bekezdés].

A magánszemélynek nem kell bevallania a termőföld bérbeadásából származó jövedelmet, ha az kizárólag kifizetőtől származik és a kifizető az adót levonta, vagy ha ez a jövedelem adómentes [Art. 176. § (6)].

Amennyiben a termőföld bérbeadásából származó bevétel **kifizetőtől származik**, az adót a kifizető köteles megállapítani, levonni, bevallani és megfizetni. A kifizető adómegállapítási kötelezettsége nem áll fenn abban az esetben, ha a haszonbérbeadás mentes az adó alól.

A kifizető a levont adót a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz utalja át a kifizetést követő hó 12. napjáig, továbbá az adóévet követő év február 15-éig köteles a levont adóról adóbevallást

benyújtani [Art. 176. § (5) és (9) bekezdés].

Más ingatlan bérbeadása

Főszabály szerint a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelem külön adózó jövedelemnek minősül, amely után a magánszemélyt 25%-os forrásadó terheli, azonban a szja-törvény lehetőséget biztosít arra is, hogy a magánszemély az adóbevallásában az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezések szerint állapítsa meg az adóját, amely az összevont adóalap részeként adóköteles.

Ingatlan bérbeadásból származó külön adózó jövedelem

Ez esetben az ingatlan bérbeadásból származó bevétel egésze jövedelem, amely után az adó mértéke 25%. Amennyiben a magánszemély ezt az adózási módot választja, akkor költségek levonására nincs lehetősége.

Amennyiben a bérlő kifizetőnek minősül, akkor az adót neki kell megállapítania, levonnia és befizetnie.

A kifizetőnek nem kell az adót levonnia, ha a magánszemély az ingatlan bérbeadást egyéni vállalkozóként végzi, valamint, ha a magánszemély igazolja, hogy fizetővendég-látó tevékenységére a tételes átalányadózást választotta, vagy ha a falusi vendégfogadás esetén írásban nyilatkozatot ad arról, hogy az adóévben az e tevékenységből várható bevétele nem haladja meg az adómentes értékhatárt.

Abban az esetben, ha a bérlő nem minősül kifizetőnek, vagy a kifizető az adót bármely okból nem vonta le, akkor az adót a magánszemélynek kell megállapítania, és negyedévenként a negyedévet követő hónap 12-éig kell megfizetnie [a szja-törvény 74. § (6) bekezdés].

Ingatlan bérbeadásból, mint önálló tevékenységből származó jövedelem

Amennyiben a magánszemély az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó szabályok alapján teljesíti az adókötelezettségét, akkor ez a jövedelem az összevont adóalap részét képezi, amely után az adótábla szerinti adót kell megfizetnie. Ebben az esetben a kifizető által levont, vagy a magánszemély által megfizetett adót adóelőlegként kell feltüntetni a 0753-as bevallásban [a szja-törvény 74. § (7) bekezdés].

Azonban 2008. január 1-jétől a magánszemély már év közben nyilatkozhat a kifizetőnek arról, hogy az összevont adóalap részeként kíván adózni az ingatlan bérbeadásból származó jövedelme után, ilyen esetben a kifizetőnek az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó adóelőleg-levonási szabályokat kell alkalmaznia.

Ha a magánszemély ezt az adózási módot választja, akkor jogosult a bevétellel szemben költséget elszámolni.

A magánszemély választhat, hogy az önálló tevékenységből származó bevételével szemben milyen költség-elszámolási módot kíván alkalmazni.

Az egyik lehetőség a tételes költségelszámolás módszere, amely alapján a magánszemély kizárólag a tevékenység folytatása érdekében az adóévben ténylegesen felmerült és igazolt költségeit számolhatja el a bevételével szemben.

A másik lehetőség a 10 százalékos költséghányad alkalmazása, ebben az esetben a bevétel 10%-a minősül költségnek, amelyet nem kell számlával igazolni. Amennyiben a magánszemély ez utóbbi módszert alkalmazza, akkor az adóévben más önálló tevékenységből származó bevételére sem alkalmazhatja a tételes költségelszámolás módszerét [a szja-törvény 18. § (1)-(2) bekezdés].

Lakás önkormányzatnak történő bérbeadása

A lakás önkormányzatnak történő bérbeadásából származó bevételnek az egésze jövedelem, amely után nem keletkezik adófizetési kötelezettség, ha a következő feltételek fennállnak:

- a lakásra van érvényes lakhatási engedély,
- a bérlő a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv (önkormányzati hivatal),
- a bérleti szerződés határozott időtartamú és az időtartama a 60 hónapot eléri vagy meghaladja,
- az önkormányzat a lakást a magánszemélyek lakhatásának biztosítására hasznosítja,
- a bérleti szerződés tartalmazza a bérlő kijelölésére a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket.

Amennyiben a bérbeadó érdekkörében felmerült okból a bérleti szerződés 60 hónapon belül megszűnik, akkor a magánszemélyt a törvényben előírt számítás szerinti adófizetési kötelezettség terheli arra az adóévre vonatkozóan, amely adóévben a megszűnés bekövetkezett [a szja-törvény 74/A. §].

Közös tulajdon tárgyát képező ingatlan bérbeadása, valamint az egyéni vállalkozó által történő bérbeadás

A közös tulajdonban lévő ingatlan bérbeadása esetén elsősorban a tevékenységet folytató magánszemélyt (aki az adószámot kiváltotta) terheli e jövedelem után az adókötelezettség, azonban a tulajdonostársak a bérbeadásból származó bevételt meg is oszthatják tulajdoni hányaduk arányában. Ilyen esetben az adóbevallásban is a tulajdoni hányad arányában kell feltüntetni a bevételt és a jövedelmet, valamint a kifizető által levont 25%-os adót is ilyen arány-

ban kell megosztani [a szja-törvény 4. § (5) bekezdés].

Nem alkalmazható azonban az adó megosztásának szabálya abban az esetben, ha a magánszemély (a tulajdonostársak egyike) fizette be a 25%-os adót.

Házassági vagyonközösség fennállása esetén azt a házastársat terheli az adókötelezettség az ingatlan bérbeadással összefüggésben, aki a tevékenységet végzi, azonban a törvény ilyen esetben is lehetőséget ad a bevétel megosztására az előzőekben kifejtett szabályok szerint.

Amennyiben az egyéni vállalkozó vállalkozói igazolványában a tevékenységei között szerepel a bérbeadás, akkor az ebből származó bevétele is egyéni vállalkozói bevételnek minősül. Abban az esetben azonban, ha a magánszemély az egyéni vállalkozás keretén kívül végzi a bérbeadást, akkor a bérbeadásból származó bevételre az általános szabályokat kell alkalmaznia, valamint újabb adószámot sem kell kiváltania, csupán a könyvelésében kell elkülönítenie a bérbeadással és az egyéni vállalkozással összefüggő adatokat.

Abban az esetben, ha az egyéni vállalkozó az egyszerűsített vállalkozói adó alanya, akkor a bérbeadásból származó bevétele is evás bevétel lesz tekintettel az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló 2002. évi XLIII. törvény 6. § (2) bekezdésében foglaltakra. Az említett rendelkezés szerint bevételnek minősül a számviteli törvény hatálya alá nem tartozó adóalany által vállalkozási (gazdasági) tevékenységével összefüggésben, vagy arra tekintettel bármely jogcímen és bármely formában mástól megszerzett vagyoni érték.

Egészségügyi hozzájárulás

Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény 3. § (3) bekezdése szerint a magánszemély 14%-os egészségügyi hozzájárulást köteles fizetni az adóévben megszerzett a szja-törvény szerinti bevallási kötelezettség alá eső ingatlan

bérbeadásból származó 1 millió forintot meghaladó jövedelem esetén a teljes összeg után. E kötelezettsége mindaddig fennáll, amíg a biztosítási jogviszonyában a foglalkoztatót, illetve a kifizetőt terhelő egészségbiztosítási járulék, valamint az említett százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás együttes összege a tárgyévben nem éri el a hozzájárulás-fizetési felsőhatárt (450 000 forintot).

Mentes a százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás fizetése alól az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem - függetlenül a jövedelem nagyságától -, ha a lakás-bérelti jogviszony tárgyát képező lakás a bérbeadó állandó lakóhelye, kivéve, ha a bérbeadó a lakást saját vállalkozása vagy vele együtt élő közeli hozzátartozója (élettársa) vállalkozása részére adja bérbe. Ez utóbbi esetben a hozzájárulás-fizetési felsőhatár (450 000 forint) vonatkozik a magánszemélyre.

Ingó bérbeadása

A szja-törvény 3. § 30. pontja határozza meg az ingó vagyontárgy fogalmát, e sze-

rint ingó minden olyan dolog, ami nem minősül ingatlan, kivéve a fizetőeszköz, az értékpapír és a föld tulajdonosváltása nélkül értékesített lábbon álló (beta-karítatlan) termést, terményt (pl. lábbon álló fa).

Az ingó bérbeadásból származó bevétel az önálló tevékenység körébe tartozik. A jövedelem megállapításához ez esetben lehetőség van a bevétellel szemben költségek elszámolására a korábban már ismertetett szabályok szerint (10 százalék költséghányad, vagy tételes költségelszámolás).

Amennyiben az ingó vagyontárgy közös tulajdonban van, akkor a főszabály itt is az, hogy a tevékenységet folytatót terheli az adókötelezettség. Azonban a tulajdonosok meg is oszthatják tulajdoni hányaduk arányában az ingó bérbeadásból származó jövedelmüket. Ez esetben az adóbevallásban is a tulajdoni hányadnak megfelelően kell feltüntetni a bevételt, költséget és a jövedelmet.

dr. Gulácsy Katalin