

Költségelszámolás ingatlan bérbeadásnál, értékesítésnél

Az ingatlan bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatban felmerült költségek meghatározása a 2008-ban hatályos szabályok szerint

A következőkben annak ismertetésére kerül sor, hogy az ingatlan bérbeadásából és értékesítéséből származó jövedelem meghatározása során milyen költségek vehetők figyelembe.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: a szja-törvény) 4. § (1) bekezdése alapján a jövedelem meghatározása háromféleképpen történhet, így a jövedelem lehet a magánszemély által az adóévben bármilyen címen és formában megszerzett bevétel egésze, vagy a szja-törvényben elismert költségekkel csökkentett része, vagy annak meghatározott hányada.

Termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadása

Az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem a magánszemély választásától függetlenül külön adózó jövedelemnek minősül, vagy az összevont adóalap részét képezi.

Először tekintsük át azt az esetet, amikor a magánszemély a bérbeadásból származó jövedelmét **elkülönülten adózó jövedelemként** veszi figyelembe, és ennek megfelelően teljesíti az adókötelezettségét.

Ilyen esetben a bevétel egésze jövedelemnek minősül, vagyis költségek figyelembevételére nem kerülhet sor, így a bérleti díjon felül a rezsiköltségek összege is az adóköteles jövedelem részét képezi, amely után 25 százalékos forrásadót kell fizetni.

Amennyiben azonban a magánszemély az ingatlan bérbeadásból származó bevételéből az **önálló tevékenységre vonatkozó szabályok szerint** állapítja meg az adóköteles jövedelmét, akkor az az összevont adóalap részét képezi, amely után az adótábla szerinti adót (18 vagy 36%) kell megfizetni.

Ilyen esetben a törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a bevétellel szemben költséget számoljon el a magánszemély a jövedelem megállapítása során. A magánszemély a szja-törvény alapján kétféle költségelszámolási mód közül választhat.

Egyik lehetőség, ha a magánszemély a bérbeadásból származó bevétel 10 százalékát tekinti költségnek, vagyis a **bevétel 90 százaléka minősül jövedelemnek**. Ilyen esetben a 10 százalékos költség-hányad igazolás nélkül elszámolható, tehát nem kell számlával alátámasztania annak felmerülését, azonban ezen túlmenően más költség nem érvényesíthető a bevétellel szemben. Amennyiben a magánszemély ezt a költségelszámolási módot választja, akkor az adóévben más önálló tevékenységből származó bevételével szemben sem alkalmazhatja a tételes költségelszámolást.

Alkalmazása akkor célszerű, ha a bérbeadással összefüggésben csekély összegű kiadása merül fel a bérbeadónak, vagy a kiadásokat számlával nem tudja igazolni.

A másik lehetőség a **tételes költségelszámolás módszere**, amely szerint az adott tevékenységből származó bevétel erejéig a bérbeadással összefüggő, az adóévben