

mentesülhetnek a bejelentkezés és az adószám megállapítása alól az I./1.2. pontban leírtak szerint. A magánszemélynek – és a tulajdonostársak közösségének – az adószám megállapítását a NAV-tól kell kérnie, természetesen csak akkor, ha egyéb tevékenysége miatt még nem rendelkezik vele.

Az ingatlan-bérbeadást végzőnek az általa nyújtott adómentes bérbeadási szolgáltatásról **legalább az Sztv. rendelkezéseinek megfelelő bizonylatot** kell kibocsátania a bérbevevő részére.<sup>29</sup>

Az Áfa tv. főszabálya szerint adómentes ingatlan (ingatlanrész) bérbeadásával, haszonbérbeadásával összefüggésben az Áfa tv.<sup>30</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>31</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, azaz az adómentességet alkalmazza. Lakóingatlan bérbeadására külön nem választható adókötelezettség.

Ha az adóalany a fentiek szerint adókötelezettséget választ az ingatlan-bérbeadási tevékenységre, úgy – az Áfa tv. VII. fejezetében meghatározott feltételek fennállása esetén – megilleti az adólevonás joga<sup>32</sup>, azaz az általa beszerezett termékeket, igénybe vett szolgáltatásokat terhelő általános forgalmi adót az áfabevallásában 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.

Az adóalanynak előzetesen be kell jelentenie, ha az adókötelessé tételt választja, ezt 2018. január 1-jétől az Áfa tv. szerint<sup>33</sup> kell megtennie<sup>34</sup> a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig (ha az ingatlan-bérbeadási tevékenységet év közben kezdi meg, akkor a döntést a tevékenység megkezdését megelőzően kell bejelenteni). Azt az adóalanyt, aki az adókötelessé tételt választotta, a választás évét követő ötödik naptári év végéig köti a választása.<sup>35</sup>

---

<sup>29</sup> Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont.

<sup>30</sup> Áfa tv. 88. § (1) bekezdés b) pont és 88. § (4) bekezdés.

<sup>31</sup> Az Áfa tv. 259. § 12. pontja alapján az általános forgalmi adó rendszerében lakóingatlan a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem lakóingatlan a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, különösen a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

<sup>32</sup> Áfa tv. 120. §.

<sup>33</sup> Áfa tv. 88. § (6) bekezdés.

<sup>34</sup> 2017. december 31-éig a vonatkozó szabályt az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 22. §-a tárgyalta.

<sup>35</sup> Áfa tv. 88. § (5) bekezdés.

Az Áfa tv-ben<sup>36</sup> szabályozott választási lehetőséggel kapcsolatos az Art. azon rendelkezése<sup>37</sup>, mely szerint a NAV az adózót terhelő adókötelezettség jogszerű teljesítéséhez, a költségvetési támogatás jogszerű igénybevételéhez honlapján közzéteszi azt a tény, hogy az áfaalany adózó – ideértve a csoportos áfaalanyt is – az Áfa tv. 88. § (1) bekezdése alapján az adómentes ingatlan értékesítés vagy bérbeadás tekintetében az adókötelelessé tételt választotta, valamint ezen tevékenység adókötelelessé tételének időpontját.

### **Bejelentkezés áfaalanyként**

Az áfaalany magánszemélynek, aki még nem rendelkezik adószámmal, és nem kizárólag adómentes bérbeadási vagy haszonbérbeadási tevékenységet<sup>38</sup> folytat, a 24T101 számú – tulajdonostársak közösségének a 24T201 számú – nyomtatványon bejelentést kell tennie a NAV-hoz az adóköteles tevékenység megkezdését megelőzően.

Az említett nyomtatványok a **legegyszerűbben az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás** (<https://onya.nav.gov.hu/#!/login>) erre szolgáló menüpontjának használatával nyújthatók be.

A bejelentkezéssel egyidejűleg – a jelzett nyomtatvány áfanyilatkozat lapján – nyilatkozhat az adóalany arról, hogy ingatlan-bérbeadását – a lakóingatlan bérbeadással együtt vagy anélkül – adókötelelessé teszi.

Ha 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.<sup>39</sup> Ha alanyi adómentességet<sup>40</sup> kíván választani, és annak törvényi feltételei fennállnak, azt a nyomtatvány megfelelő részén jeleznie kell. Az alanyi adómentességgel kapcsolatos alapvető szabályokat a II/6. pontban ismertetjük.

A NAV a bejelentkezés alapján a bérbeadónak adószámot állapít meg. Az adószám megszerzéséhez szükséges bejelentkezési kötelezettség teljesítése alól a magánszemély mentesülhet, melynek feltételeit ezen tájékoztató füzet I/1.2. pontja tartalmazza.

## **II. Szálláshely-szolgáltatás, fizetővendéglátó tevékenység**

Míg bérbeadásnál a lakás hosszabb távú használatbaadása a cél, addig a szálláshely-szolgáltatásnál a magánszemély amellet, hogy az ingatlanát átmeneti időre biztosítja szálláshelyként, megjelenik a szolgáltató jelleg is, takarítás, esetleg reggeli biztosítása a vendég számára. Azaz a tevékenység szolgáltatásjellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe.

---

<sup>36</sup> Áfa tv. 88. §.

<sup>37</sup> Áfa tv. 142. § (6) bekezdés és Art. 266. § b) pont.

<sup>38</sup> Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont.

<sup>39</sup> Art. 16. § (2) bekezdés.

<sup>40</sup> Áfa tv. XIII. fejezet.