

haladó mértékű költségekről tett – adóelőleg-nyilatkozata szerinti jövedelem összege. Nyilatkozat hiányában a bevétel 90 százaléka az adóelőleg alapja.

A magánszemély tehát a kifizetőnek legfeljebb a bevétel 50 százalékáig terjedően nyilatkozhat a költségekről. Így a kifizető az adóelőleg alapjának megállapításakor költségként legfeljebb a bevétel 50 százalékát veheti figyelembe.²⁰ A magánszemély azonban ettől függetlenül az éves adóbevallásában a bevétel erejéig elszámolhatja a ténylegesen felmerült és a törvény által elismert költségeit.

Ha a bevallásában a tényleges levonható költség azonban kevesebb, mint amiről a kifizetőnek nyilatkozott, akkor a költségkülönböt 39 százalékát különbözeti bírságként kell a bevallásában külön kötelezettségként feltüntetnie és megfizetnie.

A kifizetőnek a megállapított adóelőleget a kifizetés hónapját követő hónap 12-éig kell megfizetnie és bevallania. A kifizető által levonandó és a magánszemély által fizetendő adó mértéke is a jövedelem 15 százaléka. A kifizetőnek az általa levont adóelőleget a tárgyhavi 08-as bevallásában kell feltüntetnie.

A kifizetőnek csak akkor nem kell adóelőleget megállapítania, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja, és a bérbeadásból, szálláshelyszolgáltatásból származó bevételeire nem a magánszemélyekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazza.

A 2.1. pontban leírtak szerint a kifizetőnek nem kell adóelőleget levonnia a lakásbérbeadásból származó bevételből, ha a bérbeadó magánszemély nyilatkozik arról, hogy a bérbeadásból származó jövedelmének megállapításánál figyelembe kívánja venni az általa más településen 90 napot meghaladóan bérelt lakás díját.

4.2. Bérbeadás magánszemélynek

Ha a bérlő magánszemély, akkor a bérbeadónak kell az általa alkalmazott módszer szerint megállapított jövedelme után a 15 százalék adóelőleget negyedévenként, a negyedévet követő hónap 12-éig a NAV-hoz befizetnie.

A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény (a továbbiakban: Szochó tv.) alapján²¹ az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem után szociális hozzájárulási adót nem kell fizetni.

²⁰ Szja tv. 47. § (2) bekezdés aa) pont.

²¹ Szochó tv. 5. § (2) bekezdés h) pont.

5. Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. ingatlan-bérbeadási szolgáltatásra vonatkozó főszabálya²² szerint, ha a bérbeadó saját döntése alapján nem teszi az ingatlan (ingatlanrész) bérbeadási tevékenységét adókötelessé, az ingatlan – például lakóingatlan, üzlet – bérbeadása, haszonbérbeadása a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel **adómentes** szolgáltatásnak minősül az áfaalany bérbeadó, illetőleg a bérbevevő személyétől, jogállásától függetlenül. Kivétel²³ ez alól, és ezért mindig adókötelezettséget eredményez:

- az olyan bérbeadás, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának minősül,
- a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadás, például garázs bérbeadása,
- az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés, például víziközmű-berendezés bérbeadása,
- a széf bérbeadása.

Az Áfa tv. alkalmazásában a bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is bérbeadásnak (bérbevételnek) minősül, amelynek tartama alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti (vagy téríteni köteles).²⁴

Az ingatlan-bérbeadásnál érvényesülő adómentesség adólevonási joggal nem jár, vagyis **a bérbeadónak** a bérleti szolgáltatás után **nem kell áfát felszámítania és fizetnie**, ugyanakkor a bérbeadáshoz kapcsolódó beszerzéseket terhelő előzetesen felszámított általános forgalmi adó tekintetében **adólevonási jog nem illeti meg**.²⁵

Az ingatlan-bérbeadást rendszeresen, tartósan, illetve üzletszerűen végző személy **áfaalany**nak minősül még akkor is, ha kizárólag adómentes ingatlan-bérbeadást végez²⁶. Közös tulajdonban és közös használatban lévő ingatlan bérbeadása esetén a tulajdonostársak közössége²⁷ az áfaalany. Az adóalanyisághoz fűződő jogokat és kötelezettségeket a tulajdonostársak közössége az általa kijelölt képviselő útján gyakorolja. Ha nem jelölik ki, akkor a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs a képviselő, egyenlő tulajdoni hányad esetén pedig a NAV által kijelölt tulajdonostárs.

Bérbeadási tevékenységet az Art.²⁸ előírásai alapján főszabály szerint csak adószám birtokában lehet végezni, egyes ingatlan-bérbeadással foglalkozó magánszemélyek azonban

²² Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont.

²³ Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont; 86. § (2) bekezdés.

²⁴ Áfa tv. 259. § 4. pont.

²⁵ Áfa tv. 120. §.

²⁶ Áfa tv. 5. § (1) bekezdés; 6. § (1) bekezdés.

²⁷ Áfa tv. 5. § (2) bekezdés.

²⁸ Art. 16. § (2) bekezdés.