

tevékenységre – az adóalanyt nem akadályozza a számviteli bizonylat beszerzésében, illetve előállításában és kibocsátásában. Ezen a számviteli bizonylaton az adóalany neve mellett az adóazonosító jel szerepeltethető. Ha azonban az adóalany úgy döntene, hogy a számviteli bizonylat kibocsátásához a számla és a nyugta adóigazgatási azonosításáról, valamint az elektronikus formában megőrzött számlák adóhatósági ellenőrzéséről szóló rendelet¹⁰ – a továbbiakban NGM rendelet – szerinti számlatömböt kíván használni, annak beszerzéséhez adószámmal kell rendelkeznie¹¹, és emiatt be kell jelentkeznie adóalanyként.

A már bejelentkezett és adószámmal rendelkező adóalanyoknak a regisztrált adóalanyi körből nem szükséges kijelentkeznie, hogy megfelelően az adószám nélkül végezhető bérbeadásra meghatározott jogszabályi feltételeknek, hiszen gazdasági tevékenysége nem szűnik meg, bizonylatain továbbra is a már meglévő adószámát kell feltüntetnie.

Ha a magánszemély nem él azzal a lehetőséggel, hogy az ingatlan-bérbeadási tevékenysége miatt nem kell a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz (NAV) bejelentkeznie, és adóalanyként kívánja regisztráltatni magát, akkor azt az erre szolgáló adatlapon¹² megteheti, amely alapján a NAV adószámot állapít meg a részére.

2. Bevétel

Az önálló tevékenységből származó bevételt az Szja tv. 2. és 4. számú mellékletének rendelkezései szerint kell figyelembe venni.

Nem számít bevételnek az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott, e személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbeadó által a bérbevevőre az igénybevétellel arányosan áthárított díja, különösen a közüzemi szolgáltatások díja.¹³

A rendelkezés azoknak a más személytől vásárolt szolgáltatásoknak a bérlőre áthárított díjára vonatkozik, amelyek az ingatlan használatával függenek össze. Így a társasházi biztosítás és takarítás díjára, a közös képviselő díjazására, a lakók által a felújítási alapba fizetett összegre például a kedvező szabály nem alkalmazható. Nem alkalmazható ez a szabály a bérlőre áthárított társasházi közös költségre még akkor sem, ha az tartalmaz rezsielemeket, például vízdíjat, szemétdíjat. A bérlő által a bérbeadónak megfizetett közös költség tehát ingatlan-bérbeadásból származó bevétel, amellyel szemben költségelszámolásra van lehetőség.

Ha a bérlő fix összegű bérleti díjat fizet, amely tartalmazza a lakás rezsiköltségeit is, vagy a bérlő és a bérbeadó fix összegű költségterítésben állapodnak meg, a fenti kedvező szabály nem alkalmazható, mivel ilyenkor a szolgáltatás díját nem hárítják át az igénybevétellel arányosan

¹⁰ A számla és a nyugta adóigazgatási azonosításáról, valamint az elektronikus formában megőrzött számlák adóhatósági ellenőrzéséről szóló 23/2014. (VI. 30.) NGM rendelet.

¹¹ NGM rendelet 6. § (2) bekezdés.

¹² 23T101-es számú nyomtatvány.

¹³ Szja tv. 17. § (3a) bekezdés.

a bérlőre. Ekkor az egyösszegű bérleti díj vagy költségtérítés ingatlan-bérbeadásból származó bevételnek számít, amellyel szemben elszámolhatók a felmerült költségek.

A szabály akkor sem alkalmazható, ha a lakás bérlője a fogyasztásmérők által mért pontos összeget fizeti meg a bérbeadónak, aki azonban átalánydíjat fizet a közműszolgáltatóknak, mert így a bérbeadó nem a tényleges fogyasztás alapján számol el a szolgáltatóval.

2.1. A bevételcsökkentés lehetősége lakás bérbeadásakor¹⁴

A bérbeadó levonhatja a lakás bérbeadásából származó bevételéből az általa más településen bérbevett lakás ugyanazon évben igazoltan megfizetett bérleti díját. A bevétel ilyen címen azonban csak akkor csökkenthető, ha a bérbeadás, illetve a bérbevétel időtartama meghaladja a 90 napot, és a bérbevett lakással összefüggésben a magánszemély más tevékenységből származó bevételével szemben nem számol el költséget, vagy az igazoltan megfizetett bérleti díjat számára még részben sem térítik meg.

Az így **bérbevett lakásnak nem kell belföldön lennie**, tehát nem kizárt az sem, hogy valaki a külföldön megfizetett bérleti díjjal csökkentse így a bérbeadásból származó bevételét. Ha a magánszemély az ingatlant kifizetőnek – jellemzően nem magánszemélynek, hanem gazdasági társaságnak – adja bérbe, akkor már év közben élhet ezzel a bevételcsökkentési lehetőséggel. Ilyenkor nyilatkoznia kell a kifizetőnek arról, hogy a bérbeadásból származó jövedelmének megállapításánál figyelembe kívánja venni az általa más településen 90 napot meghaladóan bérelt lakás díját.¹⁵

A magánszemély nyilatkozata alapján a kifizetőnek nincs adóelőleg-megállapítási kötelezettsége még akkor sem, ha a lakás bérbeadásából az említett szabály alkalmazása után mégis származik adóköteles jövedelme a bérbeadónak, vagyis a bérbeadás bevétele meghaladja a más településen bérelt lakás bérleti díját. Ilyenkor a jövedelem után az adóelőleget a bérbeadó magánszemélynek kell megállapítania, a juttatás negyedévét követő hónap 12. napjáig megfizetnie, és az éves személyijövedelemadó-bevallásban bevallania.

3. A jövedelem megállapítása

A bérbeadás bevételéből kétféleképpen történhet a jövedelem megállapítása:

- **10 százalékos költséghányad alkalmazásával vagy**
- **tételes költségelszámolással.**

3.1. 10 százalékos költséghányad alkalmazása

¹⁴ Szja tv. 17. § (5) bekezdés.

¹⁵ Szja tv. 46. (4) bekezdés c) pont.