

Természetesen a tételes átalányadózás helyett **a magánszemély akkor is adózhat az önálló tevékenységre vonatkozó szabályok szerint, ha egyébként megfelel a tételes átalányadózás feltételeinek.** Ha szálláshely-szolgáltatói tevékenysége nem minősül fizetővendéglátásnak, akkor az ebből származó jövedelmére kizárólag az önálló tevékenységre vonatkozó szabályokat alkalmazhatja. Ekkor a szálláshely-szolgáltatásból származó jövedelemre az önálló tevékenységre irányadó szabályok alkalmazandók, költségelszámolásnál – a 3.2. pontban ismertetettekhez képest – az alábbi eltérésekkel:

- a kormányrendelet szerinti magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységből származó bevételnél költségként számolható el az Szja tv. 11. számú melléklete szerint a **kizárólag bérbeadásra hasznosított tárgyi eszköz** értékcsökkenési leírása, felújítási költsége, ideértve a felújítási költség értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha a tárgyi eszköz beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása,
- valamint a **nem kizárólag bérbeadásra hasznosított épület időarányos, illetve területarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége**, ideértve a felújítási költség időarányos, illetve területarányos értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának, illetve a hasznosított ingatlanrész felújítási költsége értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha az épület beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása.
- A bérbeadáshoz hasonlóan speciális rendelkezés az elszámolható költségeknél az, hogy a magánszálláshely-szolgáltatást nyújtó, nem egyéni vállalkozó magánszemély épületnél, építménynél – a korábban bármely tevékenység bevételeivel szemben még el nem számolt mértékig – értékcsökkenést számolhat el még akkor is, ha az épületet három évnél régebben szerezte meg, vagy építette.

5. Szocio-kötelezettség

Ha a fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az önálló tevékenységre vonatkozó szabályokat alkalmazza, vagy nem tekinthető fizetővendéglátónak, akkor szociális hozzájárulási adót kell fizetnie. A jövedelem 13 százalékát kell szociális hozzájárulási adó címen megfizetni, mivel e tevékenység alapján a magánszemély nem tekinthető a Tbj⁵⁰. szerinti biztosítottnak.

Ha vállalkozói igazolványában a szálláshely-szolgáltatás szerepel, de az e tevékenységből származó jövedelmére a magánszemélyre vonatkozó személyi jövedelemadó szabályokat alkalmazza, akkor a Tbj. szerint az egyéni vállalkozóra előírt rendelkezések szerint járulékot, valamint a Szocio tv. szerint szociális hozzájárulási adót fizet.

⁵⁰ A társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (Tbj.)

Az adózónak a személyi jövedelemadó, valamint a szociális hozzájárulási adó mellett **idegenforgalmi adót is fizetnie kell**, melynek összegéről az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzattól kérhet felvilágosítást.

6. Általános forgalmi adó

Az Áfa tv.⁵¹ értelmében az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtás, turisztikai célú bérbeadás, nem alkalmazható az adómentesség⁵², tehát a szálláshely-szolgáltatás az áfa rendszerében mindig áfaköteles tevékenység. Az Áfa tv. a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást 5 százalékos adókulcs alá sorolja⁵³.

Nem kell azonban feltétlenül áfafizetési kötelezettséggel számolnia az ilyen tevékenységet végző magánszemélynek, mivel az Áfa tv. az adóalanyoknak lehetőséget biztosít 12 millió forintnak megfelelő értékhatárig, hogy alanyi adómentességet válasszanak⁵⁴. A 12 millió forint éves szinten értendő, így ha valaki a tevékenységet év közben kezdi, akkor a 12 millió forintos értékhatárra vonatkozó feltételnek időarányosan kell megfelelnie⁵⁵. Az Art.⁵⁶ kimondja, hogy az adózó adóköteles tevékenysége megkezdésének bejelentésével egyidejűleg nyilatkozik az Áfa tv-ben meghatározott adózási módokra vonatkozó választásáról, a kizárólag adómentes tevékenység végzéséről, az adómegállapítás különös módjának alkalmazásáról. Ezek alapján az a magánszemély, aki már megkezdte a szóban forgó tevékenységet, utólag a tárgyévre már nem választhat alanyi adómentességet.

Azok, akik már egyéb gazdasági tevékenység végzése okán adóalanyok, és a tárgy naptári évet megelőző évben sem lépték túl a 12 millió forintos értékhatárt, szintén választhatnak alanyi adómentességet a következő évre. Ezt a választást a tárgyévet megelőző év utolsó napjáig, azaz december 31-ig lehet megtenni⁵⁷.

Az Áfa tv-ben⁵⁸ rögzített értékhatár meghatározásakor mindig az általános forgalmi adó nélküli ellenértéket kell alapul venni.

Az alanyi adómentesség kapcsán arra kell figyelni, hogy az az adóalany, aki ilyen mentességet választ, nem gyakorolhat adólevonási jogot⁵⁹, tehát a beszerzések kapcsán a rá áthárított áfát – például az ingatlan beszerzését terhelő áfát, a lakásba vásárolt berendezési tárgyakat terhelő áfát stb. – nem helyezheti levonásba, és ebből következően nem is igényelheti vissza.

⁵¹ Áfa tv. 86. § (2) bekezdésének a) pontja.

⁵² azaz nem alkalmazható az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének l) pontja.

⁵³ Áfa tv. 82 § (2) bekezdés; 3. számú melléklet II. rész 5. pont.

⁵⁴ Áfa tv. 188. § (1)-(2) bekezdés.

⁵⁵ Áfa tv. 189. §.

⁵⁶ Art. 16. § (2) bekezdés.

⁵⁷ Áfa tv. 192. § (2) bekezdés.

⁵⁸ Áfa tv. 188. §-ának (2) bekezdése.

⁵⁹ Áfa tv. 187. § (2) bekezdés b) pont.