

Ez a jövedelem **adómentes akkor**, ha a haszonbérbe adás határozott időre kötött megállapodás, szerződés alapján legalább 5 évre szól.⁷⁶ Az ilyen szerződés alapján felvett jövedelem korábban meg nem fizetett adóját késedelmi pótlékkal növelten kell megfizetni akkor, ha a szerződés öt éven belül megszűnik, kivéve, ha a megszűnés oka a szerződő felek akaratán kívüli, vagy ha azonnali felmondás történt. A késedelmi pótlékkal növelt adót a magánszemélynek a szerződés megszűnése évének kötelezettségeként kell megállapítania és megfizetnie.⁷⁷

A termőföld bérbeadásából származó adóköteles jövedelem kiszámítása, könyvvizetés

Az e jogcímen megszerzett bevételeket a bevételi nyilvántartásba kell bejegyezni. A bevételi nyilvántartást hitelesíttetni nem kell. Nem kell bevételi nyilvántartást vezetni, ha a termőföld bérbeadásából származó bevétel kizárólag kifizetőtől származik. Ebben az esetben a bevétellel összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a magánszemély a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

A jövedelem bevallása, az adó megfizetése

A termőföld bérbeadásából származó jövedelmet a magánszemélynek **nem kell bevallania**, ha a jövedelem kifizetőtől származik és a kifizető az adót levonta, vagy ha a termőföld bérbeadásából származó jövedelem mentes az adó alól.

Az így megszerzett jövedelemről az adóbevallást a föld fekvése szerint illetékes **önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani**⁷⁸. Ha a föld Budapest közigazgatási területén fekszik, akkor az önkormányzati adóhatóságnak a fővárosi főjegyzőt kell tekinteni.

Ha a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez föld bérbeadásából bevételt, akkor az adóbevallást és az adófizetést is önkormányzati adóhatóságokként külön-külön kell teljesíteni.⁷⁹

A föld bérbeadásából származó jövedelem után az adó megállapítása, levonása, bevallása a kifizető kötelezettsége, ha a jövedelem – bérleti díj vagy földjáradék – kifizetőtől származik. Nem terheli a kifizetőt az adómegállapítási kötelezettség akkor, ha a magánszeméllyel az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést⁸⁰. A kifizetőnek az általa kifizetett bérleti díjról és a levont adóról a magánszemélynek igazolást kell kiadnia.

A kifizetőnek az általa levont adót a kifizetést követő hónap 12. napjáig kell megfizetnie, a levont adóról pedig az adóbevallást az adóévet követő év február 25-éig kell benyújtania a föld fekvése szerinti önkormányzati adóhatósághoz⁸¹.

⁷⁶ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.1. pont.

⁷⁷ Szja tv. 1. számú melléklet 9.4.2. pont.

⁷⁸ Szja tv. 73. § (1) bekezdés.

⁷⁹ Szja tv. 73. § (2) bekezdés.

⁸⁰ Szja tv. 73. § (3) bekezdés.

⁸¹ Szja tv. 73. § (7) bekezdés.

Ha a kifizető az adót nem vonta le, vagy a bérleti díjat természetben fizette meg, úgy a 15 százalékos adót a magánszemélynek kell megfizetnie a jövedelem megszerzésének negyedévét követő hónap 12-éig.

Magánszemély bérlőnél a bérleti díj után az adó megállapítása, bevallása és befizetése a bérbeadó magánszemély kötelezettsége. A bevallást és az adó befizetését a föld fekvése szerint illetékes önkormányzathoz kell teljesíteni az erre a célra rendszeresített nyomtatványon a jövedelem megszerzésének évét követő év március 20-áig.

Általános forgalmi adó

Az Áfa tv. alkalmazásában a termőföld-bérbeadás, haszonbérbe adás ingatlan-bérbeadásnak, haszonbérbe adásnak tekintendő, így e tevékenységgel kapcsolatban az I/5. pontban kifejtettek az irányadók.

A termőföld-bérbeadásra is érvényes, hogy a magánszemély adózó mentesülhet az adószám megszerzéséhez előírt bejelentési kötelezettség teljesítése alól. Az ezzel kapcsolatos szabályokat lásd az I/1.2. pontban.

IV. Gyakori kérdések

1. Nem adószámos magánszemélyként tudok-e számlát kiállítani a bérleti díjról?

Ez esetben az ügylet teljesítéséről az Áfa tv. szerinti bizonylat – számla, nyugta – kiállítására nem, kizárólag számveteli bizonylat kiállítására lesz lehetősége, melynek mindenképpen tartalmaznia kell a bérbeadó magánszemély nevét, adóazonosító jelét. Számlatömb kizárólag adószám birtokában vásárolható, melynek megállapításához a 'T101-es Bejelentő és változásbejelentő nyomtatványt kell kitöltenie és a NAV-hoz benyújtania.

2. Milyen nyomtatványon kell bejelentkezni és milyen engedélyt kell kérni ahhoz, hogy magán szálláshely-szolgáltatási tevékenységet folytathassak, valamint milyen ÖVTJ-kódot kell megjelölnöm a bejelentkező nyomtatványon?

Önnek elsősorban adószámot kell igényelnie a 'T101 számú adatlapon, valamint az ingatlan fekvése szerinti jegyzőhöz be kell jelentenie a szálláshely-üzemeltetési tevékenységét. A jelzett számú adatlap A01 lapjának 7. rovatában az 552014 ÖVTJ⁸²-kódot kell feltüntetnie.

3. Választhatok-e tételes átalányadózást akkor, ha több általam bérelt lakásban kívánom a fizetővendéglátó tevékenységet folytatni?

⁸² Önálló vállalkozók tevékenységi jegyzéke bevezetéséről és alkalmazásáról szóló 36/2011. (XII. 23.) KIM rendelet.