

Tekintve, hogy a termőföld bérbeadója minden esetben áfaalany, amellet, hogy a bérbeadásról számviteli bizonylatot vagy számlát kell kiállítania, a bérbeadás ellenértékeként szerzett termény értékesítéséről az Áfa tv. szerinti bizonylatot, azaz nyugtát vagy számlát kell kibocsátani. Ha a bérbevevő is Áfa tv. szerinti adóalany, úgy a terményértékesítésről számlát kell kiállítania. Ilyen csereügyletnél mindkét ügyletet önállóan kell figyelembe venni azzal, hogy az egyik a másiknak az ellenértéke.<sup>85</sup>Például, ha a termőföld bérleti díja 100 00 Ft, úgy a bérbevevőnek 100 000 Ft értékű terményértékesítésről kell kiállítania a számlát.

#### **14. Elszámolhatom-e költségként a bérlőkkel megfizettetett közös költséget?**

Társasházi lakás bérbeadása esetén a közös költség a bevétellel szemben költségként elszámolható függetlenül attól, hogy az tartalmazza-e a vízhasználatot, szemétdíjat vagy más költséget.

#### **15. Egyéni vállalkozóként a saját tulajdonomban lévő irodámat használom, elszámolhatok-e bérleti díjat költségként ezután?**

Mivel a magánszemély egyéni vállalkozói jogállásában, mint adóalany nem különül el, így jogviszony hiányában saját magával bérleti szerződést nem köthet, ezért költséget sem számolhat el ezen a címen a vállalkozói bevételeivel szemben.

#### **16. Hogyan kell igazolnom, ha az általam bérelt lakás bérleti díját le szeretném vonni a bérbeadásból származó bevételemből?**

A bérleti jogviszonyt a bérleti szerződés igazolja, míg a díj megfizetését a bérbeadó magánszemély által kiállított számlával vagy számviteli bizonylattal – ha a bérbeadó nem kért adószámot – kell igazolni. Fontos kiemelni azonban azt, hogy a bevételt akkor is be kell vallani, ha a bérbevett lakás bérleti díjaként az adóévben megfizetett összeg ugyanannyi, vagy meghaladja azt.

#### **17. Fizetővendéglátó tevékenységet folytatóként tavaly a tételes átalányadózást választottam. Jelenleg banki hitel felvételéhez szükségem van jövedelemigazolásra. Szerepelni fog-e a jövedelemigazolásban a fizetővendéglátó tevékenységből származó jövedelem, amely az éves bevételem nagyobb részét jelenti?**

Tekintettel arra, hogy az átalányadózást választó fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemélynek az adóbevallásában nem kell szerepeltetnie ezen tevékenységből származó bevételét, csak a szobaszámnak megfelelően teljesítendő tételes átalányadó összegét, így a ténylegesen elért jövedelem sem tud a jövedelemigazolásban megjelenni, hiszen a NAV-nak nincs róla tudomása. Ez a kedvező adózási forma így valóban hátrányos lehet olyan szempontból, ha a magánszálláshely-szolgáltatónak hitelfelvétel miatt szüksége lenne e tevékenységből elért jövedelme igazolására.

Ha a szálláshely-szolgáltató a tételes költségelszámolást vagy a 10 százalékos költségelszámolást választaná, akkor az igazolás tartalmazná az e tevékenységből származó bevallott jövedelmet.

---

<sup>85</sup> Áfa tv. 66. §.

**18. Elszámolhatom-e bérbeadóként költségként a bevétellel szemben az önkormányzat részére megfizetett kommunális adót, illetve az építményadót?**

Az építményadó tulajdonhoz köthető vagyoni típusú közteher, amely akkor is fizetendő, ha a magánszemély nem adja bérbe az ingatlant. Tehát nem az önálló tevékenység végzéséhez kapcsolódó közteher, így költségként nem számolható el. Ha azonban igazolható, hogy az ingatlant terhelő építményadó kötelezettségét – vagy annak magasabb összegét – a magánszemély adott bevételszerző tevékenysége váltja ki – mert például az épületet bérbe adja –, akkor ebben az esetben nem kifogásolható az építményadó, vagy az adótöbblet költségként elszámolása.

Miután az idegenforgalmi adó sem kapcsolódik az önálló tevékenység végzéséhez és egyébként sem az ingatlant bérbeadó magánszemélyt terheli, ezért költségként az sem számolható el.

**19. 2019-től kedvező szabály, hogy az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem megállapításakor nem kell bevételként figyelembe venni az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott, e személytől vásárolt szolgáltatásnak a bérbeadó által a bérbevevőre az igénybevétellel arányosan áthárított díját, így különösen a közüzemi szolgáltatások díját. Alkalmazhatom-e ezt a szabályt a bérlő által megfizetett közös költségre?**

A kedvező szabály azoknak a más személytől vásárolt szolgáltatásoknak a bérlőre áthárított díjára vonatkozik, amelyek összefüggenek az ingatlan használatával. Így, például a társasház által kötött biztosítás és a társasházi takarítás díjára, a közös képviselőnek kifizetett díjazásra, a lakók által a felújítási alapba fizetett összegre a módosítás nem alkalmazható. Továbbá nem alkalmazható a bérlőre áthárított társasházi közös költségre, még akkor sem, ha az tartalmaz rezsielemeket, például vízdíjat vagy szemétdíjat, így a bérlő által megfizetett közös költség továbbra is az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelemnek tekintendő, amellyel szemben költségelszámolásra van lehetőség.

**20. Ha az ingatlant fix összegért adom bérbe, amely tartalmazza a lakás rezsiköltségét is, vagy a bérlővel fix összegű költségtérítésben állapodunk meg, akkor alkalmazhatom-e az új szabályt?**

Ezekben az esetekben a kedvező szabály nem alkalmazható, mert nem történik meg a szolgáltatás díjának az igénybevétellel arányos áthárítása a bérlőre, így az egyösszegű bérleti díj vagy költségtérítés ingatlan-bérbeadásból származó bevételnek tekintendő, amellyel szemben a felmerült költségek elszámolhatók.

**21. Alkalmazhatom-e az új szabályt akkor, ha a lakás bérlője a fogyasztásmérők által mért pontos összeget fizeti meg nekem, de én átalánydíjat fizetek a közműszolgáltatóknak?**

Ekkor sincs lehetőség a kedvező szabály alkalmazására, mert a bérbeadó nem a tényleges fogyasztás alapján számol el a közműszolgáltatóval.