

Ilyenkor már nem beszélhetünk bérbeadásról, az ilyen tevékenység szálláshely-szolgáltatási tevékenység.

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatására vonatkozó követelményeket a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban kormányrendelet) tartalmazza. A kormányrendelet a szálláshely-szolgáltatás fogalmának meghatározásakor visszautal a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban Kertv.) értelmező rendelkezéseire, mely szerint **szálláshely-szolgáltatás alatt** üzletszerű gazdasági tevékenység keretében, rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtását kell érteni.⁴¹

2024. VI. 26-tól módosult a magánszálláshely⁴² fogalma. Magánszálláshelynek tekintendő az a nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából, magánszemély vagy egyéni vállalkozó által hasznosított lakás, üdülő vagy emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület, illetve azok egy lehatárolt részének és hozzátartozó területének hasznosítása, ahol a szobák száma legfeljebb nyolc, és az ágyak száma legfeljebb tizenhat.

A személyi jövedelemadóról szóló törvény a szálláshely-szolgáltatók szűkebb körére speciális rendelkezést fogalmaz meg: **fizetővendéglátó tevékenységet folytató**nak tekinti azt a magánszemélyt, aki – nem egyéni vállalkozóként – a kereskedelemről szóló törvény szerinti **magánszálláshely-szolgáltatási tevékenységként** nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.⁴³

1. Bejelentkezés

A törvény az adószám kiváltása alól kizárólag az áfamentes ingatlan-bérbeadási tevékenységnél ad mentesítést, azonban a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás kötelezően adóköteles szolgáltatásnyújtás az Áfa tv. alapján⁴⁴, így az adóalanynak az Art. szabályai alapján⁴⁵ bejelentkezési kötelezettsége van.

A magánszemélyeknek bejelentést kell tenniük a jegyzőhöz a magánszálláshely-szolgáltatási tevékenység megkezdéséről. Az önkormányzat jegyzője a kormányrendelet alapján a bejelentés megtételéről, a tevékenység nyilvántartásba vételéről igazolást állít ki, ez tartalmazza a magánszemély által üzemeltetett szálláshely típusát is. A nyilvántartásba vétel számát a NAV-bejelentésre szolgáló nyomtatványon nem kell feltüntetni. Az adózó az adószámot a 24T101-es – tulajdonostársak közössége a 24T201-es – nyomtatvánnyal kérheti a NAV-tól.

⁴¹ Kertv. 2. § 23. pont.

⁴² A Kertv. 2. § 39. pont.

⁴³ Szja tv. 57/A. § (1) bekezdés.

⁴⁴ Áfa tv. 86. § (2) bekezdés a) pont.

⁴⁵ Art. 16. § (1)-(2) bekezdés.

2. Tételes átalányadózás

Az Szja tv. a fizetővendéglátó tevékenységet végző magánszemélyeknek bizonyos feltételek fennállásakor lehetővé teszi egy sajátos adózási mód – **a tételes átalányadózás** – választását.

A fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély adóévenként az adóév egészére **tételes átalányadózást akkor választhat**, ha a tevékenységet a tulajdonában vagy hasznélvezetében lévő legfeljebb három – nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű – lakásban vagy üdülőben folytatja. A tételes átalányadózás alkalmazását nem zárja ki az, ha a magánszálláshely-szolgáltatást nem a magánszemély fizeti, hanem a kifizető, munkáltató finanszírozza azt, a számla tehát nem a magánszemély nevére szól. Ha a magánszálláshely-szolgáltatást ugyanannak a személynek nyújtják, és a napok száma az adóévben a 90 napot meghaladja, akkor a tételes átalányadózás nem alkalmazható.⁴⁶

3. Tételes átalányadó megfizetése

A tételes átalányadó éves összege **szobánként 38 400 forint**⁴⁷, melyet akkor is meg kell fizetni, ha a tételes átalányadózást választó magánszemély a fizetővendéglátó tevékenységét az adott év egészében nem folytatja, csupán néhány hónapban fogad vendégeket. Ha a tételes átalányadózás választására a magánszemély a tevékenység megkezdésekor nem volt jogosult, akkor a nevezett tevékenységből származó összes jövedelmére, míg ha jogszerűen választotta a magánszemély a tételes átalányadózást, de azt követően valamely feltételt, vagy több feltételt nem teljesített, akkor a változás bekövetkezése negyedévének első napjától az önálló tevékenységre vonatkozó előírások szerint kell az adót megállapítani.⁴⁸ A változás negyedévét megelőző negyedévre, negyedévekre az éves tételes átalányadó arányos részét kell megfizetnie.

A tételes átalányadót egyenlő részletekben, a negyedévet követő hó 12. napjáig⁴⁹, míg a tevékenység megszüntetésekor a megszüntetés negyedévet követő 15 napon belül kell megfizetni a tételes átalányadó éves összegét.

Ha a magánszemély fizetővendéglátó tevékenységét megszüntette, a megszüntetés után e tevékenységére tekintettel érkező bevételét és felmerülő költségét a megszüntetés időpontja előtt megszerzett bevételnek, illetve felmerült költségnek kell tekinteni.

4. Speciális rendelkezések a költségek elszámolhatóságára

⁴⁶ Szja tv. 57/A. § (1) bekezdés.

⁴⁷ Szja tv. 57/A. § (4) bekezdés.

⁴⁸ Szja tv. 57/A. § (5) bekezdés.

⁴⁹ Szja tv. 8. számú melléklet.