

## Ingatlan bérbeadásának és egyéb hasznosításának adózása (Közzétéve: 2024. 07. 05.)

A lakóingatlanok hosszabb-rövidebb idejű hasznosításának legelterjedtebb módja a tartósabb **bérbeadás**, de egyre gyakoribb a lakóingatlanok rövidebb távú, leginkább turisztikai célú hasznosítása, a **magánszálláshely-szolgáltatás vagy** fizetővendéglátás. Ezek adózásán túl az információs füzet tartalmazza a **termőföld bérbeadására** vonatkozó szabályokat. A füzet végén a témában **leggyakrabban felmerülő kérdések és az azokra adott válaszok** olvashatók.

Az ingatlan hasznosítása jellemzően nem egyéni vállalkozóként, hanem magánszemélyként történik, ezért e füzet a **magánszemélyekre vonatkozó szabályokat ismerteti részletesen.**

A magánszemély **ingatlan-bérbeadása után önálló tevékenységből** származó jövedelemként az összevont adóalap részeként adózik, a fizetendő adó mértéke 15 százalék<sup>1</sup>. A **termőföld bérbeadásából**<sup>2</sup>, valamint a **fizetővendéglátásból származó jövedelem** – ez utóbbinál feltéve, hogy annak adókötelezettségére a magánszemély a tételes átalányadózást<sup>3</sup> választja – **külön adózó jövedelem.**

### Tartalom:

#### I. Bérbeadás

1. Választható adózási formák a személyi jövedelemadó rendszerében
2. Bevétel
3. A jövedelem megállapítása
4. Adóelőleg-szabályok ismertetése
5. Általános forgalmi adó

#### II. Szálláshely-szolgáltatás, fizetővendéglátás

1. Bejelentkezés
2. Tételes átalányadózás
3. Tételes átalányadó megfizetése
4. Speciális költségelszámolás
5. Szocho-kötelezettség
6. Általános forgalmi adó
7. Turizmusfejlesztési hozzájárulás

#### III. A termőföld bérbeadása

#### IV. Gyakori kérdések

---

<sup>1</sup> Szja tv. 8. § (1) bekezdés.

<sup>2</sup> Szja tv. 73. §.

<sup>3</sup> Szja tv. 8. sz. melléklet.

## I. Bérbeadás

### 1. Választható adózási formák a személyi jövedelemadó rendszerében

A bérbeadási tevékenység végezhető:

- egyéni vállalkozóként,
- adószám és bejelentkezési kötelezettség nélkül magánszemélyként,
- adószámos magánszemélyként.

#### 1.1. Egyéni vállalkozókra vonatkozó speciális szabályok

Az Sza tv. az egyéni vállalkozó fogalmánál<sup>4</sup> kivételként említi, hogy nem tekinthető egyéni vállalkozónak e bevételei tekintetében az a magánszemély, aki az ingatlan-bérbeadásból származó bevételére az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó rendelkezések alkalmazását választja.

Ha nem a magánszemélyre vonatkozó szabályokat alkalmazza, akkor egyéni vállalkozói bevétele lesz, és az általa választott adózási mód – vállalkozói személyi jövedelemadó, átalányadózás – szerint állapítja meg a jövedelmét.

#### 1.2. Bejelentkezési kötelezettség nélkül végzett bérbeadási tevékenység

A magánszemély (természetes személy) adózónak nem kell adószámot kérnie, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- nem egyéni vállalkozó – sem ingatlan-bérbeadási, sem más tevékenysége vonatkozásában,
- tevékenysége kizárólag az általános forgalmi adóról szóló törvény<sup>5</sup> – a továbbiakban Áfa tv. – szerinti, adómentes ingatlan-(ingatlanrész-)bérbeadás (haszonbérbeadás),
- az ingatlan bérbeadásra az adóalany nem választ adókötelezettséget,
- az Áfa tv. szerint közösségi adószám kiváltására<sup>6</sup> nem köteles.<sup>7</sup>

A rendszeres bevételszerző tevékenység miatt a természetes személy adóalanykénti bejelentkezés és adószám hiányában is alanya az általános fogalmi adónak, ezért az Áfa tv.-ben meghatározott bizonylatot kell kibocsátania. Adómentes ingatlan-bérbeadás esetén számla helyett a számvitelről szóló törvény<sup>8</sup> – a továbbiakban Sztv. – szerinti számviteli bizonylatot is elegendő<sup>9</sup> kiállítania. Az adószám hiánya – tekintettel az adómentes körbe tartozó

---

<sup>4</sup> Sza tv. 3. § 17. pont.

<sup>5</sup> Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés l) pontja.

<sup>6</sup> Áfa tv. 257/B. §.

<sup>7</sup> Áfa tv. 257. § (5) bekezdés.

<sup>8</sup> A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.

<sup>9</sup> Áfa tv. 165. § (1) bekezdés a) pont.