

Az ingatlan-bérbeadás főbb adójogi vonzatai

Az ingatlanok hasznosításának népszerű formája a bérbeadás. Ennek adóvonzatai sokfélék lehetnek. Terjedelmi okokból a jelen cikk a bérbeadási tevékenység főbb adóvonatkozásaira tér ki, felhívva a figyelmet néhány 2010-es és 2011-es éveket érintő változásra.

Nem vonatkoznak magánszemélyek esetén a következőkben ismertetésre kerülő szabályok a termőföld bérbeadására. A termőföld bérbeadásából származó jövedelem továbbra is külön adózó jövedelem (feltéve, hogy nem adómentes); a jövedelmet és az adót a termőföld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz kell bevallani és megfizetni.

Közvetlen adók

A bérbeadó személye és adóalanyisága meghatározza, hogy a közvetlen adók közül melyiknek a hatálya alá tartozik az ügylet.

I. Magánszemély bérbeadó

Ha a bérbeadó magánszemély, a bérbeadási tevékenységét folytathatja

- adószám nélkül,
- ún. adószámos magánszemélyként, vagy
- egyéni vállalkozóként.

1. Az első két esetben a jövedelmet **személyi jövedelemadó** (szja) terheli. 2011-ben az egykulcsos 16 százalékos adó bevezetése miatt megszűnik a korábbi választási lehetőség a külön adózó és az önálló tevékenységből származó jövedelem szabályainak alkalmazása között. A bérbeadás bevételének önálló tevékenységből származó bevételnek minősül, tehát az összevont adóalap részeként adózik, és költségek elszámolására is lehetőség van.

A költségelszámolás történhet:

- tételes költségelszámolással (megjegyzendő, hogy 2010. augusztus 16-ától a nem egyéni vállalkozó magánszemélyek is elszámolhatnak érték-

csökkenést, a bérbeadásra hasznosított épületre, nem kizárólagos bérbeadási tevékenység esetén idő- vagy területarányosan);

- 10 százalékos költséghányad alkalmazásával.

Fontos, a 2010. adóévre vonatkozó módosítás, hogy a magánszemély a bérbeadás útján hasznosított azon épület után is elszámolhat értékcsökkenési leírást, amely épület szerzési, használatba vételi időpontja a tevékenység megkezdését megelőző három évnél korábbi, továbbá felújítási költség abban az esetben is érvényesíthető, ha a beszerzési költségeket nem számolta el.

[A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) 16. § (1)-(2) bekezdése és (3) bekezdés b) pontja, 17. § (3) bekezdése]

2. Az egyéni vállalkozó esetében a jövedelmet terhelő közvetlen adó típusa attól függ, melyik adó alanya a vállalkozó.

- Ha szja-alany, akkor a jövedelem szja-köteles lesz, de 2010. augusztus 16-ától az egyéni vállalkozó döntése határozza meg, hogy milyen szja-szabályok vonatkoznak a bérbeadási tevékenységére.

Választhatja, hogy a bérbeadásból származó bevételének az adókötelezettségére az egyéni vállalkozókra vonatkozó szabályokat alkalmazza, így a bevétel az egyéni vállalkozásból származó bevételének minősül.

Másik lehetősége, hogy az e tevékenységből származó bevétele után az önálló tevékenységből származó szabályok szerint adózik (ld. 1. pont).

[Szja tv. 3. § 17. pont a) alpontjának aa) alpontja, 16. § (3) bekezdés a) pontja]

- Ha az egyéni vállalkozó az egyszerűsített vállalkozói adó (eva) alanya, akkor ilyen választási lehetőség nem illeti meg, a bérleti díj evás bevételnek számít.

[Az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló 2002. évi XLIII. törvény (továbbiakban: Eva tv.) 5. § (1) bekezdése]

II. Nem magánszemély bérbeadó

Ha a bérbeadó nem magánszemély, a bérbeadásból származó bevétel (az egyéni vállalkozóhoz hasonlóan)

- a **társasági adó** (tao) alapjába tartozik bele, és azzal szemben a tao szabályaival összhangban költségelszámolásra is lehetőség van, ha a bérbeadó tao-alanya;

[A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 6. § (1) bekezdése, 8. § (1) bekezdés d) pontja]

- evás bevételnek számít, ha a bérbeadó az eva alanya.

[Eva tv. 5. § (1) bekezdése]

Közvetett adó

Az **általános forgalmi adó** (áfa) rendszerében az ingatlanbérbeadás főszabály szerint adómentes tevékenység, azonban az adózó dönthet úgy is, hogy adókötelessé teszi azt. A döntést az állami adóhatósághoz előzetesen be kell jelenteni. Ha az adóalany élt e választási jogával, attól a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el.

Nem élhet az adókötelessé tétellel két személyi kör:

- az alanyi áfa-mentességet választók, mivel az alanyi adómentesség az adóalany ingatlan-bérbeadási ügyletére is kiterjed, ezért még ha korábban adókötelessé tételt választott is az adóalany az ingatlan-bérbeadás tekintetében, az alanyi mentesség felülírja ezt a korábbi választást;
- az eva-alanyok pedig azért nem, mert az adókötelessé tételt csak az áfa-alanyok választhatják.

Az áfa szempontjából az ingatlant bérbeadó adóalany, amelyből az is következik, hogy a bérleti díjról bizonylatot kell kiállítania:

- számlát,
- nyugtát vagy
- egyéb számviteli bizonylatot.

Amennyiben az ingatlan bérbeadást a bérbeadó – választásával – áfa-kötelessé tette, akkor arról számlát (vagy amennyiben a nyugtakibocsátás feltételei fennállnak, akkor nyugtát) köteles kiállítani. Abban az esetben, ha a bérbeadó az ingatlan bérbeadást adómentes körben hagyta, akkor bizonylatolási kötelezettségét egyéb számviteli bizonylattal is teljesítheti. [Zárójelben meg kell jegyezni, hogy számlát, nyugtát csak adószám birtokában lehet kiállítani, így ha a magánszemély az új szabályokra (ld. az Eljárési szabályok c. részben) tekintettel nem köteles és nem is kért adószámot, akkor egyéb számviteli bizonylattal tesz eleget a bizonylatolási kötelezettségének.]

Fontos továbbá, hogy az előzőektől függetlenül mindig adóköteles körbe tartoznak a következő esetkörök:

- kereskedelmi szállás-szolgáltatási célú bérbeadás,
- ingatlanal tartósan összekötött gép, berendezés bérbeadása,
- gépjármű elhelyezését szolgáló bérbeadás,
- széfbérbeadás.

[Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés l) pontja, 88. § (1) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése, 187. § (2) bekezdés a) és c) pontjai, 159. § (1) bekezdése, 165. § (1) bekezdése, 166. § (1) bekezdése]

Egészségügyi hozzájárulás

Az szja-alany magánszemély, ha ingatlan bérbeadásából származó jövedelme meghaladja az egymillió forintot, 14 százalékos egészségügyi hozzájárulást is köteles fizetni, mégpedig a teljes összeg után, mindaddig, amíg az általa megfizetett egészségbiztosítási járulék, egészségügyi szolgáltatási járulék és 14 százalékos egészségügyi hozzájárulás együttes összege a tárgyévben el nem éri a hozzájárulás-fizetési felső határt, vagyis a 450 ezer forintot.

[Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény 3. § (3) bekezdés e) pontja]

Eljárési szabályok

Adószám:

Az ingatlan-bérbeadási tevékenységet főszabály szerint adószám birtokában lehet folytatni.

- Vállalkozások esetében ez rendelkezésre áll, hiszen a vállalkozási tevékenység megkezdéséhez mindenképpen szükség van adószámra.
- Nem egyéni vállalkozó magánszemélyeknek 2010. augusztus 16-áig minden esetben be kellett jelentkezniük az adóhatóságnál, és ki kellett váltaniuk az adószámot. Az új szabályok értelmében azonban a magánszemély folytathatja az ingatlan-bérbeadási tevékenységet adóazonosító jelének használatával is, amennyiben a következő feltételeket teljesíti:
 - nem egyéni vállalkozó,
 - az ingatlant nem az Európai Közösség más tagállamában illetőséggel bíró adóalanyának adja bérbe és
 - az ingatlan-bérbeadási tevékenységre nem választott adókötelessé tételt az áfa rendszerében.

Amint arról az Általános forgalmi adó c. részben szó volt, ebben az esetben a magánszemélynek a bérleti díjról egyéb számviteli bizonylatot kell kiállítania. E bizonylaton a bérbeadó neve mellett az adóazonosító jele szerepeltethető. Az augusztus 16-áig bejelentkezett és adószámmal rendelkező, bérbeadási tevékenységet folytató adóalanyok továbbra is az adószámukat használják és tüntetik fel bizonylataikon.

- Az adószám kiváltására a magánszemélynek akkor is lehetősége van, ha a mentesítő feltételek fennállnak, de ő adószám birtokában kívánja folytatni a tevékenységet. Ha pedig a feltételek nem teljesülnek, akkor továbbra is kötelező a magánszemélynek kiváltania az adószámot. Ekkor a tevékenység megkezdése előtt be kell jelentkeznie az állami adóhatósághoz, a T101 jelű adatlap benyújtásával.

[Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) 16. § (1)-(2) bekezdése, 22. § (16) bekezdése]

Adóelőleg

A magánszemély ingatlan-bérbeadásból származó jövedelméhez év közben az szja rendszerében adóelőleg-fizetési kötelezettség kapcsolódik.

- Amennyiben a bérbevevő kifizetőnek minősül – pl. gazdasági társaság, egyéni vállalkozó –, a nem egyéni vállalkozó magánszemély részére kifizetett bérleti díjból a kifizetőnek adóelőleget kell megállapítania. Ha a bérbeadó magánszemély adószámmal rendelkezik, akkor a kifizetőnek csak abban az esetben kell az adóelőleget megállapítania és levonnia, ha azt a magánszemély írásban kéri. Az adóelőleg megállapítására kötelezett kifizető a levont adóelőlegről igazolást ad a magánszemélynek, a törvényben előírt adattartalommal.

- Ha a bérlő magánszemély, vagy ha a kifizető a bérleti díjból nem vonta le az adóelőleget, vagy, ha az adószámos bérbeadó maga fizeti az adóelőleget, akkor az adóelőleget neki kell megállapítania negyedévenként, a negyedvet követő hónap 12-éig kell az adóhatósághoz befizetnie.

Közös tulajdon esetén a tulajdonosok eltérő rendelkezése vagy tulajdonjogi korlátozás hiányában az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem után az adókötelezettség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

Az ingatlan közös hasznosítása esetén az Szja tv. lehetőséget biztosít arra, hogy a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában tegyenek eleget adó- illetve adóelőleg-fizetési valamint -bevállási kötelezettségüknek.

[Szja tv. 46. § (1), (3)-(5) és (8) bekezdései, 4. § (6) bekezdése]

DR. NÉMETH SZILVIA

Könyvajánlatunk:

dr. Futó Gábor

TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS 2011

biztosítás – járulékfizetés – nyilvántartás –
társadalombiztosítási ellátásra jogosultság –
nemzetközi társadalombiztosítási szabályok

A kötet ára: 8.000 Ft + ÁFA

A fenti kötet
megrendelhető az alábbi címen,
levélben vagy faxon, illetve készpénzért megvásárolható a
KOMP Konzult Kft-nél munkanapokon 9 és 15, pénteken 9 és 13 óra között.

KOMP Konzult Kft. 1111 Budapest, XI. Budafoki út 41/B.
Telefon: 3-813-020, 3-813-021 Fax: 3-813-022