



S A J T Ó K Ö Z L E M É N Y

Budapest, 2012. június 13.

Hogyan adózunk ingatlanunk bérbeadása után?

A magánszemély ingatlan bérbeadásból származó jövedelmének adózási szabályait a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény tartalmazza. Fontos tudni, hogy az adózás szempontjából eltérő előírások vonatkoznak a termőföld, illetve más ingatlanok bérbeadására.

A termőföld bérbeadása:

A termőföld haszonbérbe adásának minősül, ha a magánszemély bérbeadó írásbeli szerződéssel, díj ellenében mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra adja bérbe a földterületet.

A bérbeadásból származó bevétel **adómentes, ha a szerződés legalább 5 évre szól**. Egyéb esetben a bevétel teljes egésze **külön adózó jövedelemnek** minősül. Ez azt jelenti, hogy a bevételt adóalap-kiegészítési kötelezettség nem terheli, de vele szemben nem lehet költségeket elszámolni, a fizetendő adó mértéke pedig 16 százalék.

Abban az esetben, **ha a bérlő kifizetőnek minősül** (azaz belföldi illetékességű gazdasági társaság, más jogi személy, szervezet, vagy egyéni vállalkozó), az adó levonása, megállapítása, bevallása nem a magánszemély bérbeadó, hanem a bérlő (kifizető) kötelezettsége. A kifizetőnek az általa kifizetett bérleti díjról és levont adóról igazolást kell kiadnia a bérbeadó magánszemély felé.

Magánszemély bérlő esetén a bérbeadó kötelessége, hogy a föld fekvése szerint illetékes önkormányzathoz a jövedelem megszerzését követő év március 20-ig bevallja és megfizesse az adót.

A termőföldnek nem minősülő (egyéb) ingatlanok bérbeadása:

A magánszemélynek nem kell adószámmal rendelkeznie abban az esetben, ha nem egyéni vállalkozó és az általános forgalmi adó szempontjából tevékenysége adómentes ingatlan bérbeadásra irányul. *(Az általános forgalmi adó szempontjából a kereskedelmi szálláshelyszolgáltatás nyújtását biztosító ingatlan bérbeadás, illetve a közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló bérbeadás minősül adókötelesnek. A magánszemély ugyanakkor egyéb esetben is dönthet úgy, hogy az ingatlan bérbeadásra általános forgalmi adókötelezettséget választ, ilyenkor azonban az adóhatósághoz be kell jelentkeznie és adószámot kell kérnie.)*

A rendszeresen, tartósan, vagy üzletszerűen ingatlan-bérbeadást végző magánszemély bejelentkezés és adószám hiányában is áfa adóalanyának minősül. Ebben az esetben a magánszemély az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvényben meghatározott – nevét és adóazonosító jelét tartalmazó – bizonylat kibocsátására kötelezett.

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok bérbeadásából származó jövedelem **önálló tevékenységből származó jövedelemnek** minősül. **Bevételeként** nem csak a bérleti díjat, de a kapott költségtérítést (pl. közüzemi díjak bérlő által megtérített összegét) is figyelembe kell venni akkor, ha a közüzemi szolgáltatást mérő készülékek a bérlő nevére nem kerülnek átírásra. A **jövedelem** meghatározása a bérbeadó magánszemély választása szerint történhet tételes költségelszámolással, vagy a 10 százalékos költséghányad alkalmazásával.

A 10 százalékos költséghányad alkalmazása esetén a bevétel 90 százaléka minősül jövedelemnek. Tételes költségelszámolás esetén **költségeként** lehet elszámolni például az ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcsolatos kiadásokat, a folyamatos, zavartalan használatot szolgáló javítási, karbantartási, felújítási kiadásokat, illetve elszámolható a bérbe adott ingatlan után értékcsökkenési leírás is.

2012. január 1-jétől **lakás bérbeadásból** származó bevétel csökkenthető a magánszemély által más településen bérelt lakás tárgyévben megfizetett bérleti díjával, ha a lakást több mint 90 napon át bérlő és bérleti költségeit részben sem térítik meg számára. Külföldön és belföldön található ingatlan bérleti díja egyaránt levonható a bevételből, ha a díj megfizetése szabályszerűen igazolt.

2012. január 1-jétől – feltéve, hogy a bérbeadó magánszemély 14 százalékos egészségügyi hozzájárulás fizetésére is kötelezett – az adó és az adóelőleg alapjának megállapításánál már nincs lehetőség az ún. „78 százalékos” szabály alkalmazására.

Amennyiben a magánszemély összevont adóalapba tartozó jövedelme (amely magában foglalja a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet is) 2012. évben várhatóan meghaladja a 2 millió 424 ezer forintot, azt 27 százalékos **adóalap-kiegészítés növeli**, és **16 százalékos mértékű adó terheli**.

Abban az esetben, ha a **bérlő kifizetőnek** minősül, akkor a bérbeadónak kell az **adóelőleget** megállapítania és a negyedévet követő hónap 12-éig az adóhatóság részére megfizetnie, függetlenül attól, hogy a bérbeadó magánszemély rendelkezik-e adószámmal vagy sem. Amennyiben a magánszemély a költségeiről nem nyilatkozik, jövedelemként a bevétel 90 százalékat kell a kifizetőnek figyelembe vennie.

Ha a **bérlő magánszemély**, akkor a bérbeadó magánszemélynek kell az önálló tevékenységből származó jövedelem szabályai szerint megállapított 16 százalékos adóelőleget negyedévenként a negyedévet követő hónap 12-ig az adóhatósághoz befizetnie.

A termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet a bérbeadó magánszemélynek a személyi jövedelemadó bevallásában kell szerepeltetnie.

A lakás önkormányzatnak, legalább 36 hónapos időtartalomra történő határozott idejű bérbeadása **adómentes**, ha a lakásra van érvényes lakhatási engedély, ha a bérbevevő az önkormányzati hivatal, a bérbeadás magánszemély lakhatásának biztosítását szolgálja, és a bérlő kijelölése rászorultságára tekintettel történik. Az ilyen bérbeadásból származó bevétel egésze jövedelem és a törvényben előírt feltételek teljesülése mellett az adó mértéke 0 százalékos.