

Csak céként lehet airbnb-zni?

Egy aprónak tűnő, ám több tekintetben fontos szabályokat tartalmazó, tavaly nyáron született, ám idén januártól alkalmazandó jogszabálymódosítás érinti a nem hosszú távon bérbeadott ingatlanok áfa mértékét és a bérbeadás mikéntjét is.

A jogszabálymódosítás 18%-ról 5%-ra csökkentette a kereskedelmi szállás-hely szolgáltatási tevékenység áfamértékét, ez a jogszabályváltozás nemcsak a szállodákat, panziókat, üdülöhelyeket, hanem azokat a magánszemélyek is érinti, akik rövidebb időre nem bére adják, hanem szálláshely-szolgáltatási tevékenység pl. Airbnb keretében hasznosítják a lakásukat. A bérbeadás és a szálláshely-szolgáltatás közötti alapvető különbség, hogy a bérbeadáshoz semmilyen más járulékos szolgáltatás nem tartozik, míg a szálláshely szolgáltatás valamilyen további, kiegészítő szolgáltatást így pl. takarítást, étkezést stb. is feltételez. Az eddig napvilágot látott értelmezések alapján önmagában a takarítás is megalapozza a hasznosítás szálláshely-szolgáltatásként történő minősítését, ami körültekintésre inti az Airbnb-zőket.

A vonatkozó kormányrendelet szerint, ha a kiadott szobák száma nem haladja meg a 8-at, és a kiadott ágyak száma nem haladja meg a 16-ot, akkor a szálláshely szolgáltatási tevékenységet magánszemély is végezheti, amely magánszálláson végzett tevékenységnek minősül. Ha viszont vagy a szobák, vagy az ágyak száma meghaladja a szobák tekintetében 8, illetve az ágyak száma vonatkozásában a 16-os keretszámot, ez esetben a szálláshely-szolgáltatási tevékenységet **magánszemély, illetve egyéni vállalkozó nem, hanem csak cég végezheti**, amit a vonatkozó kormányrendelet szerint egyéb szálláshelyen végzett tevékenységnek tekint a kormányrendelet. **Vonatkozik ez tehát mindazon Airbnb keretében ingatlant hasznosítókra is, akiknek az ingatlanában 16 fekhelynél vagy 8 szobánál több található.**

A szobák és az ágyak számára vonatkozó limitet az alkalmazandó kormányrendelet szerint szálláshelyenként kell vizsgálni. Ez azt jelenti, hogy nem adódik össze a különböző szálláshelyen lévő ágyak és szobák száma. Ha tehát egy magánszemély több tulajdonában álló lakásban végez szálláshely-szolgáltatási tevékenységet, ez esetben ahhoz, hogy ne kelljen céget alapítani a szálláshely szolgáltatási tevékenység gyakorlásához, figyelnie kell arra, hogy a lakásonként (szállás-helyenként) a szobák száma ne haladja meg a 8-at és a lakásban lévő ágyak száma ne haladja meg a 16-ot. Az ágyak száma szempontjából fel kell hívnunk a figyelmet arra, hogy a vonatkozó kormányrendelet szerint a fekvőhelyek száma számít, ezért például két vendég elszállásolására alkalmas fekvőhely két ágyak számít. Az ágyak számítása szempontjából az ágyak számába bele kell számítani az ideiglenesen elhelyezett vendégek elszállásolására alkalmas ágyakat, azaz a pótágyakat is.

A vonatkozó kormányrendelet szerint, mind a magánszálláshelyen, mind pedig az egyéb szálláshelyen végzett tevékenységet **be kell jelenteni a szálláshely szerint illetékes önkormányzati jegyzőnek**. A fentiekben foglaltakra tekintettel a korábbi szabályokhoz képest új keretszámokkal került meghatározásra a két típusú szálláshely fogalma, ezért a 2020. szeptember 30-ig nyilvántartásba vett, vagy működési engedéllyel rendelkező azon egyéb szálláshely-szolgáltató, amely megfelel a magánszálláshelyre vonatkozó követelményeknek, 2021. december 31-ig kérelmezheti, hogy a jegyző a szálláshely-szolgáltatási bejelentését magánszálláshely szolgáltatásra módosítsa.



Áfa fizetési kötelezettség szempontjából ugyanakkor nincs különbség között, hogy ha magánszálláshely-szolgáltatóként vagy egyéb szálláshely szolgáltatóként végzi valaki tevékenységét, ugyanis azok üzletszerűen történő végzése miatt **mindkét esetben áfa alanyiség keletkezik.** Hivatkozással a Nemzeti Adó és Vámhatóság 2009/62 sz. adózási kérdésre adott válaszában foglaltakra az Áfa törvény immár nem támaszkodik az általános adózási szabályoktól eltérő megítélés alá tartozó ügyletek tartalmának körülírásakor a Központi Statisztikai Hivatal nomenklatúráira. Az áfabeli megítéléskor irreleváns továbbá az is, hogy más - hazai vagy közösségi - jogi rendelkezések milyen tartalmi és egyéb ismérvek alapján határolják el az egyes tevékenységeket. Az adózási kérdésre adott válasz megállapításai szerint az Áfa törvény szerinti kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás alatt értendő **minden olyan alapvetően turisztikai jellegű szolgáltatás, amely során ellenérték fejében az adott szálláshelyre vonatkozó jogszabályok szerinti követelményeknek megfelelő szállás biztosítása történik.**

Erre tekintettel az ágyak és a szobák számától függetlenül Áfa fizetési kötelezettsége keletkezik annak a személynek, aki Magyarországon üzletszerűen ellenérték fejében turisztikai jellegű, kereskedelmi szálláshely szolgáltatást végez, **tehát mindenkinek, aki airbnb keretében hasznosítja az ingatlanát.**

