

### ***Kell-e adószámot kiváltani ingatlan bérbeadás esetén?***

Természetes személy ingatlan bérbeadási tevékenységet adózási szempontból jellemzően egyéni vállalkozóként, adószámos vagy adószám nélküli magánszemélyként végezhet. Azt a természetes személyt, aki egyéni vállalkozó is egyben és ingatlant ad bére, megilleti a választás joga, hogy a bérbeadásból származó bevételei szempontjából a magánszemélyekre alkalmazandó szabályokat alkalmazza, vagy sem. Ha úgy dönt, hogy az ingatlan bérbeadásból származó bevételei szempontjából nem a magánszemélyekre vonatkozó szabályokat alkalmazza, ilyen esetben az Szja. törvény X. fejezete szerinti egyéni vállalkozói bevétele keletkezik, és az általa választott vállalkozói személy jövedelemadó vagy átalányadózás szerint állapítja meg a jövedelmét.

Amennyiben viszont a természetes személy nem egyéni vállalkozó is egyben, abban az esetben adószámos vagy nem adószámos bérbeadóként adhatja bére az ingatlanát. Főszabály szerint adószám kiváltását követően lehet ingatlan bérbeadási tevékenységet végezni. Tekintettel az Áfa. tv. 257. § (5) bekezdésében foglaltakra 2018. január 1-jét követően viszont az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén, a magánszemély adószám nélkül is végezhet ingatlan bérbeadási tevékenységet, azaz nem kell adószámot igényelnie, ha

- nem minősül egyéni vállalkozónak,
- tevékenysége kizárólag az Áfa. törvény 86. § (1) bekezdés 1) pontja szerinti adómentes ingatlan, ingatlanrész bérbeadásra irányul és nem végez más Áfa köteles tevékenységet,
- az ingatlan bérbeadás tekintetében nem él az adókötelesség tétel választásának jogával,
- közösségi adószám kiváltására nem kötelezett az Áfa. törvény 257/B. § alapján.

Azok, akik korábban már kértek adószámot, továbbra is használhatják adószámukat, de amennyiben a fentiekben foglalt 4 feltételnek együttesen megfelelnek, úgy dönthetnek akként is, hogy adószám nélkül adják bére ingatlanjukat.

Azok, akik a fenti 4 feltételnek megfelelnek, akkor érdemes mégis adószámot igényelniük, ha áfával terheltlen szeretnék ingatlanjukat bérbeadni. Adószámot igényelni a ÁNYK programból elérhető 19T101-es számú nyomtatványon lehet. Főszabály szerint az ingatlan bérbeadása mentes az Áfa alól. Ha viszont csak áfamentesen lehetne bérbeadni, akkor a bérbeadó el lenne zárva annak a lehetőségétől, hogy az előzetesen felszámított áfát levonja. Ez az ingatlan érintő nagyobb volumenű beruházásnál vagy felújításnál elég hátrányos, illetve abban az esetben is, ha több áfa-val terhelt szolgáltatás áthárítása történik a bérlőre. Az áfatörvény ezért lehetővé teszi, hogy a törvény szerinti áfamentes ingatlan bérbeadását a bérbeadó Áfa-sá tegye. Ha a magánszemélynek több ingatlan van a tulajdonában ez a jog ingatlanonként külön-külön, de akár az összes ingatlanára együttesen is megilleti. Ha viszont áfa fizetési kötelezettséget választ valaki, akkor 5 évig nem térhet el ettől a választásától, azaz nem lehet egyes esetekben úgy dönteni, hogy abban a periódusban, amikor bérbeadónak kedvező Áfa-val terheltlen, majd egy meghatározott idő után áfa nélkül adja bére azt az ingatlant, amelyre vonatkozóan élt az adókötelesség tétel jogával.

Függetlenül attól, hogy valaki adószámos vagy nem adószámos magánszemélyként adja bére ingatlanát, egyik esetben sem köteles 2019. január 1-jét követően szociális hozzájárulási adó fizetni, viszont mindkét esetben személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége áll fenn, ugyanakkor a személyi jövedelemadó előleg megállapítása szempontjából különbség mutatkozik.



### **Kifizetőnek történő bérbeadás**

Ha a bérbeadó az szja törvény szerinti kifizetőnek (jellemzően cég) adja bérbe az ingatlant, úgy az összevont adóalapba tartozó jövedelemből az adóelőleget a bérlőnek kell megállapítania. A bérlőt terhelő adóelőleg alapját ez esetben kétféleképpen lehet megállapítani. Vagy úgy, hogy a magánszemély bérbeadó a bevétel 50%-át meg nem haladó mértékű költségekről tett adóelőleg nyilatkozatában szereplő jövedelem alapján, vagy ilyen nyilatkozat hiányában a bevétel 90%-ának alapulvételével. Az első esetben a bérlő, azaz a kifizető az adóelőleg alapján költségként legfeljebb a bevétel 50%-át veheti figyelembe, viszont a magánszemély a saját éves adóbevallásában a bevétel erejéig elszámolhatja az szja törvény szerint elismerhető költségeket. 2019. január 1-jét követően hatályba lépett új szabály szerint viszont a kifizetőnek nem kell adóelőleget levonnia abban az esetben, ha a bérbeadó magánszemély arról nyilatkozik, hogy bérbeadásból származó jövedelmének megállapításakor figyelembe kívánja venni az általa más településen (akár külföldön is) 90 napot meghaladóan bérelt lakás bérleti díját.

A fentiek alapján kiszámított adóelőleg alap 15%-a után fizetendő adóelőleg. Az adóelőleg megállapításra kötelezett bérlőnek, a fizetendő adóelőleget a bérleti díj fizetése hónapját követő hónap 12. napjáig kell bevallania és befizetnie.

### **Magánszemélynek történő bérbeadás**

Ha a bérlő magánszemély, akkor függetlenül attól, hogy a bérbeadó adószámmal rendelkezik vagy sem, a bérbeadó által negyedévenként meghatározott adóalap 15%-át adóelőlegként a negyedévet követő hónap 12-éig kell az adóhatóság részére megfizetnie. Az adóalap számítás alapjául szolgáló bérbeadásból származó jövedelmet a bérbeadó kétféleképpen állapíthatja meg. Egyrészt a bérbeadásból származó bevétel 10%-ára vonatkozó költséghányad alkalmazásával, vagy a bevétel erejéig tételes költségelszámolással. Ha valaki a tételes költségelszámolást választja, fontos kiemelni, hogy 2019. január 1-jét követően bevételként nem kell figyelembe venni az ingatlan használatával összefüggő, bérlőre áthárított díjat, jellemzően a közüzemi szolgáltatások díját. Ezen új szabályra tekintettel ugyanakkor a korábbi szabályozással ellentétben a 10%-os költséghányad választása kedvezőbb lehet, feltéve, hogy az adott évben felmerült és figyelembe vehető költségek nem haladják meg az éves szinten számított bérleti díj 10%-át.

Végezetül ennek kapcsán fontos kiemelni, hogy amennyiben az adózó saját nevében, de a bérlő javára rendeli meg a közüzemi szolgáltatást, akkor az így továbbszámlázott díjak az Áfa tv. 259. § 6. pontja szerint ellenértéknek minősülnek, és mint ilyen a 12.000.000,- Ft összegű alanyi adómentesség értékhatárába is beleszámítanak.