

Könnyítések a lakáskiadás adózásában

Az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott szolgáltatások költségének új megítélése

Ingatlan bérbeadása esetén a bérbeadók által kedvelt megoldás, hogy a közüzemi mérőórákat nem íratják át a mindenkori bérlő nevére, hanem a bérlő havonta, fogyasztás alapján megfizeti a bérbeadónak a felmerülő, jellemzően rezszi költségeket. Idáig ezek a bérlőre továbbhárított költségek a bérbeadó bevételeibe beleszámítottak, a január 1-jétől életbe lépett jogszabályváltozások okán azonban a közüzemi szolgáltatások és az egyéb, az ingatlan használatához kapcsolódó, más személy által nyújtott szolgáltatások **nem minősülnek a bérbeadó bevételeinek**, amennyiben a bérbeadó ezeket a költségeket az igénybevétellel arányosan **a bérlőre hárítja**.

Mint mindig, ezúttal is maradtak még kivételek, tehát olyan költségek, melyek esetén továbbra sem alkalmazható az új szabály:

- a társasház által kötött biztosítás és takarítás díjára, a közös képviselőnek kifizetett díjazásra, a lakók által a felújítási alapba fizetett összegre nem vonatkozik a szabályváltozás;
- nem alkalmazható az új szabály a bérlőre áthárított társasházi közös költségre sem, még ha az tartalmaz is például vízdíjat, szemétdíjat. Tehát a bérlő által megfizetett közös költség a bérbeadó ingatlan-bérbeadásából származó bevételeinek minősül, amelyből költségelszámolásra van lehetőség;
- ha a bérlő fix összegű bérleti díjat fizet, ami tartalmazza a lakás rezsiköltségeit is, vagy a bérlő és a bérbeadó fix összegű költségtérítésben állapodnak meg, az új szabály nem alkalmazható. Ezekben az esetekben ugyanis a szolgáltatás díja az igénybevétellel arányosan nem hárítható át a bérlőre. Ilyenkor az egyösszegű bérleti díj vagy költségtérítés ingatlan-bérbeadásból származó bevételnek számít, melyből levonhatók a költségek;
- az új szabály arra sem vonatkozik, ha a lakás bérlője a fogyasztásmérő-órák által mért pontos összeget fizeti meg a bérbeadónak, aki azonban átalánydíjat fizet a közműszolgáltatónak, mert ebben az esetben sem a fogyasztással arányosan hárítja át a közüzemi díjakat a bérbeadó a bérlőre.

Magasabb összegben számolhatók el a bérbeadott ingatlanba beszerzett tárgyi eszközök

Január 1-jétől a beszerzés évében már nem 100.000 Ft., hanem 200.000 Ft értékig számolhatók el egy összegben a bérbeadáshoz kapcsolódóan vásárolt tárgyi eszközök. Miért fontos és kedvező ez a változás? Az egyösszegben nem elszámolható költségek vagy egyáltalán nem elszámolhatók a magánszemély számára, vagy csak értékcsökkenés útján tudja ezeket a költségeket elszámolni, amely azonban igen hosszadalmas és körülményes, hiszen csak az éves bevétel 1%-ig számolható el. Az értékhatár megemelésével jóval több eszközbeszerzés válik egy összegben elszámolhatóvá, ily módon adóalap csökkentővé.



A bérbeadó bevételének és a máshol bérelt lakása bérleti díjának „összevetése”

A bérbeadó magánszemélynek lehetősége van arra, hogy a lakás bérbeadásából származó bevételéből levonja az általa más településen bérelt lakás ugyanazon évben igazoltan megfizetett díját. A bevétel ezen a címen csak akkor csökkenthető, ha a bérbeadás és a bérlés időtartama meghaladja a 90 napot, és a bérelt lakással összefüggésben a magánszemély más tevékenységből származó bevételéből nem számol el költséget, továbbá számára a bérleti díjat még részben sem térítik meg.

Ha a magánszemély az ingatlant kifizetőnek (jellemzően gazdasági társaságnak) adta bérbe, akkor 2018. december 31-ig ezzel a bevételcsökkentő lehetőséggel csak az adóévre vonatkozó személyijövedelemadó-bevallásában élhetett.

2019. január 1-je óta a lakás-bérbeadásából származó bevételből a kifizetőnek nem kell adóelőleget levonnia, ha a bérbeadó arról nyilatkozik, hogy a bérbeadásból származó jövedelmének megállapításánál figyelembe kívánja venni az általa más településen 90 napot meghaladóan bérelt lakás díját.

A nyilatkozat alapján a kifizetőnek nem kell adóelőleget megállapítania, még akkor sem, ha a lakás bérbeadásából az említett szabály alkalmazása után mégis származik adóköteles jövedelme a bérbeadónak, azaz a bérbeadás bevétele meghaladja a más településen bérelt lakás bérleti díját. Ebben az esetben a bérbeadónak kell jövedelme után az adóelőleget megállapítania és a negyedévét követő hónap 12. napjáig megfizetnie, valamint az éves személyijövedelemadó-bevallásban bevallania.