

ADÓZÁS 2011-BEN INGATLAN BÉRBEADÁS ESETÉN

I. A bérbeadás helye a személyi jövedelemadó rendszerében:

A magánszemély ingatlantulajdonos az ingatlan bérbeadási, szálláshely-szolgáltatási tevékenységét (a továbbiakban együttesen: bérbeadás) végezheti egyéni vállalkozóként is, de folytathatja ezt egyéni vállalkozáson kívül, magánszemélyként is. Ez utóbbi esetben két megoldás kínálkozik:

- választhatja az önálló tevékenységből származó jövedelemre
- vagy a tételes átalányadózásra vonatkozó szabályokat.

[1995/CXVII, törvény 17-18 §](#)

II. Bérbeadás adószámmal illetve adószám nélkül:

Az ingatlan tulajdonos magánszemélynek két lehetősége van az adószám tekintetében.

- általános gyakorlat alapján a magánszemély alanyi jogon kérhet adószámot az adóhatóságtól az ingatlan bérbeadása tekintetében. Erre akkor van szüksége, hogy ha bejelentkezett az ÁFA körbe vagy a bérlője számlát kér.
- a magánszemélynek, ha nem választja a ÁFA fizetési kötelezettséget, akkor ezentúl nem kell bejelentenie az ingatlan bérbe vagy haszonbérbe adását és adószámot sem kell kérnie az adóhatóságtól.

[2003/XCII törv. 22§ 16 bek.](#)

III. Értécsökkenés elszámolása:

A bérbeadást végző magánszemély a bevétellel szemben elszámolhatja az ingatlan értécsökkenési leírását és felújítási költségét. A beruházási költség után, az ingatlan jellegétől függően, évi 2-6 % értécsökkenés számolható el. Amennyiben a bérbeadás időszakosan valósul meg, az értécsökkenés elszámolása is csak a teljes időszakhoz viszonyított, arányosan csökkentett lehet. Az értécsökkenés abban az esetben is elszámolható, ha az ingatlant a tulajdonos 3 évnél régebben szerezte. Egyéni vállalkozó esetében viszont csak a legfeljebb 3 évvel korábban beszerezett épületeknél van erre lehetőség.

[1995/CXVII törv. 18§ \(1\) bek](#)

Az ingatlan érték meghatározása:

- Az ingatlan átruházásából származó jövedelem meghatározásakor a megszerzésre fordított szerződés szerinti összeg a mérvadó.
- Az ingatlan megszerzésére fordított értéknek számít ráépítés, bővítés esetén az az összeg, amely az építő (építtető) magánszemély vagy házastársa nevére kiállított számlákon szerepel, de legalább a beépített anyag értéke.
- Örökölt vagy ajándékba kapott ingatlan átruházása esetén az illetékkiszabáshoz figyelembe vett érték az ingatlan szerzési értéke, egyenes ági rokonok között a hagyatéki eljárás során feltüntetett érték.

[1995/XCVII törv. 59-63§](#)

IV. Adóalap, adófizetés:

A **magánszemélynek** a bérbeadásból származó jövedelmét – kivéve, ha egyéni vállalkozóként végzi ezt a tevékenységet – minden esetben az összevont adóalapja részének kell tekinteni, és önálló tevékenységből származó jövedelemként kell adóznia utána. Megszűnt a bérbeadásból származó jövedelem külön adózása, azaz a forrásadó-fizetési lehetőség (25%).

V. Adóelőleg

A kifizetőnek csak abban az esetben kell adóelőleget vonnia, amennyiben a számlaadásra kötelezett **magánszemély** ezt nyilatkozatban kéri. A kifizetőnek tájékoztatnia kell a magánszemélyt a nyilatkozattétel lehetőségéről és jogi következményeiről.

Az **egyéni vállalkozó** e tevékenységével összefüggésben kapott bevételeiből minden esetben maga köteles megállapítani az adóelőleget.

[1995/CXVII. 46§\(4\) bek.](#)

VI. Adóelőleg levonása és bevallása:

Nem változott meg az a szabály, hogy a kifizető a levont adóelőleget a kifizetést követő hónap 12. napjáig vallja be és fizeti meg. A **magánszemély** – amennyiben nem a kifizető vallja be és fizeti meg az adóelőleget – negyedévente, a negyedévet követő hónap 12-éig köteles bevallani és megfizetni. A megfizetett adóelőleget adóbevallásában negyedéves bontásban kell szerepeltetnie.

Az **adóelőleg alapja** a bevételből a személyijövedelmadó-törvény által elismert költségek, költséghányad vagy átalányköltség levonásával megállapított rész.

Az **egyéni vállalkozó** vállalkozói adóelőlegének alapja a negyedév végéig megszerzett összes vállalkozói bevétel és a felmerült összes költség különbözete.

Az összevont adóalapba tartozó jövedelmek után fizetendő adóelőleg alapját „bruttósítani” kell a 27% adóalap-kiegészítéssel.

[1995/CXVII törvény 47§](#)

VII. A jövedelem számítása tételes költségszámítás esetén:

Bevétel: B (Ft.)

Költségek: K (Ft)

Amortizáció: A (Ft)

Felújítási költség: F (Ft)

Jövedelem: J (Ft)

$$J = B - (K + A + F)$$

A költség fogalma:

Elismert költségnek csak a bevételszerző tevékenységgel közvetlenül összefüggő, kizárólag a bevétel megszerzése, a tevékenység folytatása érdekében az adóévben ténylegesen kifizetett, szabályszerűen igazolt kiadás minősül.

[1995 CXVII. Törv. 4§](#)**Példa a teljes bérbeadási időszakra vetítve:**

Az ingatlantulajdonos magánszemély, 2011-ben 8 hónapra, 100.000,- Ft-ért bérbeadja a 2005-ben örökölt és az illetékhivatal által 15.000.000,- Ft-ra értékelt lakóingatlanát. A bérbeadás előtt a lakást 472.000,- Ft-ért felújította. Az ÁFA tekintetében alanyi mentességet vállal és tételes költségelszámolást választ:

Bevétel: 8 x 100.000,- Ft =	800.000,- Ft
Amortizáció: 15.000.000,- Ft x 0.02 (2 %) x 8 / 12 =	200.000,- Ft
Felújítási költsége:	472.000,- Ft
Jövedelem: 800.000,- Ft – (200.000 + 472.000,- Ft)=	128.000,- Ft

Az adóalap ezáltal a 128.000,- Ft ezt kell bruttósítani :

128.000,- x 1,27 =	162.560,- Ft
Adó 16 % 162.560,- Ft x 0.16 =	26.010,- Ft

[1995/CXVII törv.2. sz melléklet](#)**VIII. A jövedelem számítása költségátalány alkalmazása esetén:**

Az ingatlan tulajdonos magánszemély bérbeadja saját tulajdonú lakását 100.000,-Ft-ért, ebből levonhatjuk a 10%-os vélt költséghányadot, ez lesz a jövedelem. Az SzJA szempontjából ezt meg kell növelni 27%-kal és ez lesz az SzJA alap, az adó ennek 16%-a.

Példa egy hónapra vetítve:

Bevétel: 100.000 Ft

Költséghányad: 10%

(Bevétel-költséghányad) x 1,27 = adóalap

(100.000-10.000) x 1,27 = 114.300 Ft.

Adója (x 16%) = 18.300 Ft

Jövedelem: adóalap-adó= 100.000-18.300 = 81.700 Ft

IX. Egészségügyi hozzájárulás (EHO)

Ami nem változott:

- a mértéke 14%

- az EHO-t nem kell megfizetni abban az esetben, ha a bérbeadásból származó jövedelem az évi 1 Mft bevételt nem haladja meg.

- Az egy millió forintot meghaladó jövedelem esetén a teljes összeg után 14 % EHO-t kell fizetni mindaddig, amíg a magánszemély által fizetett egészségbiztosítási járulék (a bruttó fizetés után befizetett 6 %), egészségügyi szolgáltatási járulék (főállás nélküli magánszemély havi 5100,- Ft-os befizetése), valamint a 14 % EHO együttes összege a tárgyévben el nem éri a 450.000,- Ft-ot, azaz a EHO fizetési kötelezettség felső határát.

Ami változott:

Fontos módosítás viszont az, hogy 2011-ben már nincs mentesség akkor, ha a bérbeadott lakás a Bérbeadó magánszemély állandó lakhelye.

Az EHO fizetési kötelezettség adóalapja az SZJA adóalappal megegyezik. Hiszen a jövedelem után számoljuk

TB 1998 évi LXVI. Törvény 3§ (3) bek.

X. Amit még fontos tudni a 2010-es adóbevallásról

2011. május 20-ig történő adóbevallásban amit a 2010-es adóév után kell benyújtani, a magánszemélynek lehetősége van választania az összevont jövedelem adózás vagy a 25 %-os forrásadó között.

- Az összevont jövedelem adózásnál a költségeket el lehet számolni és 17% illetve 32 %-al kell adózni, ez a jövedelem sávtól függ. 5 MFt-ig 17 %, 5 millió felett 850 eFt + az % Mft-ot meghaladó rész 32%-a. Az értékcsökkenést 2010. augusztus 16-tól lehet elszámolni, mert a törvény akkor lépett hatályba.

Ennek a kiszámítása az alábbiakban látható, de itt még nem a 16%-al adózik még. Vegyünk egy példát:

Az ingatlan értéke $100.000.000 \text{ Ft} \times 0.02 = 2.000.000,-$ Ft értékcsökkenést lehetne elszámolni ha egész évre vonatkozna, de csak 4,5 hónapra számolható el így. $2.000.000,- \text{ Ft} / 12 \times 4,5 \text{ hónappal} = 750.000,- \text{ FT}$. Ezen felül a a VII. pontban található költségmeghatározás alapján számolható el még a költség.

Az összevont jövedelem adózásnál választható a 10%-os költségátalány és ebben az esetben is 17 ill 32 %-al kell adózni.

Fontos!!! A fenti két esetben szuperbruttósítani kell az adóalapot 27%-os növeléssel.

- A 25 %-os forrásadó választásnál nem számolható el semmilyen költség.

XI. Családi adókedvezmény

A családi adókedvezmény 2011-től, az összevont jövedelem adózás szabályaiból adódóan az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem után is elszámolható.

Az összevont adóalapot 2011-től 1 és 2 eltartott esetén 62.500 forinttal (10.000 Ft valós adókedvezményt jelent), 3 vagy több esetén 206.250 forinttal (33.000 Ft valós adókedvezményt jelent) lehet csökkenteni -

- **Az a bérbeadó ingatlantulajdonos akinek van munkaviszonyból származó jövedelme munkáltatójától kérheti a családi adókedvezmény érvényesítését, a NAV oldaláról letölthető formanyomtatvány benyújtásával. Amennyiben magasabb családi kedvezményre jogosult, mint a munkaviszonyból származó jövedelme akkor élhet a megosztással és az ingatlan bérbeadásból származó jövedelemét csökkentheti a családi kedvezmény fennmaradó összegével**

- **Az a bérbeadó ingatlantulajdonos akinek nincsen munkaviszonyból származó jövedelme az a 2012-es adóbevallásában érvényesítheti a családi adókedvezményt illetve a negyedéves szja előleg bevallásának összegét tudja csökkenteni, amennyiben adóelőlegét a kifizetőhely fizeti be akkor a kifizető részére kell a formanyomtatványon igényelni a kedvezmény érvényesítését.**

Formanyomtatvány letöltése: <http://berkalkulator.com/dokumentumok/csaladi-adokedvezmeny-igenylolap-2011.pdf>

A családi kedvezmény mértéke az eltartottak és a kedvezményezett eltartottak számának függvényében változik. Eltartottnak számít a családi pótlékra már nem jogosító tanuló, hallgató is mindaddig, ameddig őt is figyelembe veszik a testvérei után járó családi pótlék összegének megállapításánál, kedvezményezett eltartottnak pedig az minősül, aki után jár a családi pótlék, a rokkantsági járadékra jogosult, illetve a magzat, a fogantatás 91. napjától a világra jöttéig. Egy vagy két gyermek esetében havonta és gyermekenként 62 500 forint a kedvezmény, ami az összevont adóalapot csökkenti, három gyermeknél ez az összeg 206 250 forintra ugrik.

A családi kedvezmény megosztható a szülők között, ha az érintettek így döntenek, akkor a jogosultaknak közösen kell megtenniük a nyilatkozatot. A családi kedvezményt év végén az

adóbevallásban az adóelőlegnél történő megosztástól függetlenül lehet megosztani, vagyis akkor a jogosultak újra eldönthetik, hogy melyikük veszi azt figyelembe, illetve hogyan osztják meg egymás között. Vámosi-Nagy Szabolcs adószakértő elmondta, a gyerekenként járó kedvezményt mindegy, hogyan osztják meg, az optimális esetet kell kihasználni.

A törvény azt tekinti alapesetnek, hogy a családi kedvezményt az a szülő kapja, aki jogosult a gyereke utáni családi pótlékra. De akár házasságban, akár élettársi viszonyban él ez a szülő, a családi kedvezményt partnere is kihasználhatja. A gyerek utáni kedvezményt persze csak egyszer lehet igénybe venni, tehát nem lehet azt csinálni, hogy egy egygyerekes szülőpárnál mindkét szülő havi tíz-tízezer forinttal kevesebb szja-t fizet be.

Azt is megengedi a törvény, hogy a családi kedvezményt a házastársak, élettársak egymás között tetszőleges arányban megosszák. Vagyis járható út az is egy kétgyerekes házasságban élő szülőnél, hogy az anya az egyik gyerek után, az apa a másik gyerek után kéri a családi kedvezmény érvényesítését. Sőt, a gyerekek a családi kedvezmény tekintetében tetszőlegesen "darabolhatók", vagyis a kétgyerekes szülők megtehetik, hogy az anya "fél gyerek" után, az apa pedig "másfél" gyerek után veszi igénybe az adómérséklő lehetőséget. A tetszőleges arányú megosztásnak akkor van értelme, ha így tudják a maximumot kihozni a lehetőségből a szülők, ha így tudják a legtöbb adót megspórolni.

Az eddigiekből úgy tűnhet, hogy a gyerekek egyenlőek, a házasság és élettársi kapcsolat között nem tesz különbséget a törvény. Valójában azonban gyerek és gyerek mégsem egyenlő, ez pedig abból fakadhat, hogy a törvény a közös gyerek vállalását ösztönzi, nem elsősorban a gyerekvállalást.

Egy példán érzékeltetve: egy házasságban élő szülőpárnak három közös gyereke születik, a szülők összesen havi háromszor 33 ezer forinttal, azaz 99 ezer forinttal csökkenthetik az szja-jukat (ha egyáltalán lenne annyi befizetendő szja-juk, vagyis összesen keresnének havi 487 ezer forintot). De ha két személy házasságot köt, és a nő előző házasságából egy gyereket hoz, a férfi pedig kettőt, tehát közös gyerek nincs, akkor ez a család havonta háromszor tízezer forintnyi adókedvezményt kap. Mégpedig azért, mert a nem közös gyerekek esetén a gyerekeket nem lehet összeadni a családi kedvezmény összegének megállapításánál, vagyis a törvény az anya egy gyermekét és külön az apa két gyermekét veszi figyelembe, vagyis ebben az esetben 1+2 nem egyenlő 3-mal, bár a kedvezményt három gyerek után veszik igénybe.

Még egy meglepő, de kedvező speciális esetet érdemes kiemelni. Van egy háromgyerekes (közös gyerekek) házaspár, mindhárom gyerek után jár még a családi pótlék, tehát egyik sem töltötte be a 18. életévét. Ekkor a családot havonta összesen 99 ezer forintnyi adókedvezmény illeti meg. Ám ha az egyik gyerek már idősebb, de még a szülőkkal és két testvérével egy háztartásban lakik (tehát például a húszas éveiben járó egyetemistáról beszélünk), akkor utána már nem jár családi pótlék a szülőknek, így családi kedvezmény sem. De a családi kedvezmény számításakor mégis figyelembe kell venni. Magyarán: a család havonta 66 ezer forinttal kisebb szja-t kell hogy befizessen, mert a törvény azt nézi, hogy három közös gyerekkel élnek egy háztartásban a szülők, de csak a két kisebbik után jár a családi kedvezmény.