

ADÓZÁS 2013-BAN 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, tv. 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 tv. 22§ 16 bek.](#)

III. Értékcsökkenés elszámolása:

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

[1995/CXVII tv. 18§ \(1\) bek és 11 sz. melléklet](#)

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 tv. 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.

V. Adóelőleg

Kifizetőnek történő bérbeadás esetén – függetlenül attól, hogy a bérbeadó magánszemély rendelkezik-e adószámmal vagy sem – **a bérlőnek adóelőleget kell megállapítania.**

Amennyiben a magánszemély a költségeiről nem nyilatkozik, jövedelemként a bevétel 90 százalékát kell a kifizetőnek figyelembe vennie.

Az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelem tételes költségelszámolás esetén a magánszemély nyilatkozata szerinti, az igazolható költségek levonásával megállapított bevételrész összege. 2012. január 1-jétől hatályos rendelkezés értelmében a magánszemély az adóelőleg megállapításához legfeljebb a bevétel 50 százalékáig terjedő mértékű költség figyelembevételéről nyilatkozhat.

[1995/CXVII. 46§\(3\) bek. és 47 § \(2\) bek aa\)](#)

Kivételeket lsd : [1995. CXVII 46§ \(4\) bek.](#)

Továbbra sem változott az a szabály, hogy az **egyéni vállalkozó** e tevékenységével összefüggésben kapott bevételeiből minden esetben maga köteles megállapítani az adóelőleget.

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 személyi jövedelemadó törvény által elismert költségek, költséghányad vagy átalányköltség levonásával megállapított rész.

http://nav.gov.hu/data/cms220589/10_ingatlan_berbeadasa.pdf

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

[1995/CXVII tv. 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. tv. 4§

A lakását bérbeadó személy a kapott lakbérből levonhatja a más településen általa bérbe vett lakás bérleti díját. Ennek feltétele, hogy a bérletre ne kapjon költségtérítést, valamint a bérbevétel időtartama a 90 napot meghaladja.

1995 CXVII tv. 17 § (5)

Példa a teljes bérbeadási időszakra vetítve:

Az ingatlantulajdonos magánszemély, 2013-ban 8 hónapra, 100.000,- Ft-ért bérbe adja 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 költség:	472.000,- Ft
Jövedelem: 800.000,- Ft – (200.000 + 472.000,- Ft) =	128.000,- Ft

Az adóalap ez által a 128.000,- Ft, tehát csak a 16 %-os jövedelemadót kell megfizetni :

Tehát az adó: 128.000,- x 0.16 = 20.480,- Ft/év

1995/CXVII tv.2. sz melléklet

Példa a teljes bérbeadási időszakra vetítve magasabb összegű bérbeadás esetén:

Az ingatlantulajdonos magánszemély 2012-ben 8 hónapra, 600.000,- Ft-ért bérbe adja a 2005-ben örökölt és az illetékhivatal által 90.000.000,- Ft-ra értékelt lakóingatlanát. A bérbeadás előtt a lakást 700.000,- Ft-ért felújította. Az ÁFA tekintetében alanyi mentességet vállal és tételes költségelszámolást választ:

Bevétel : 8 x 600.000,- Ft =	4.800.000,- Ft
Amortizáció: 90.000.000,- Ft x 0,02 (2%) x 8 / 12 =	1.200.000,- Ft
Felújítási költség:	700.000,- Ft
Jövedelem: 4.800.000.- (1.200.000,- + 700.000) =	2.900.000,- Ft

Az adóalap: 2.900.000,- Ft

Az adó : 464.000,- Ft/év

VÁLTOZÁS: 2013. január 1-től kivezték a fél szuperbruttósítás intézményét. (már nem kell a 2.424.000,- Ft feletti jövedelem részt 27 %-al megnövelni)

VIII. A jövedelem számítása költségátalány alkalmazása esetén:

Az ingatlan tulajdonos magánszemély bérbe adja saját tulajdonú lakását 100.000,-Ft-ért, ebből levonhatjuk a 10%-os vélt költséghányadot, ez lesz a jövedelem. Ez lesz az SZJA alap, az adó ennek 16%-a

Példa egy hónapra vetítve:

Bevétel: 100.000 Ft

Költséghányad: 10%

Bevétel-költséghányad : 100.000,- Ft – 10.000,- Ft = 90.000,- Ft

Az adója (90.000,- Ft x 16%) = 14.400,- Ft/hó

Jövedelem: adóalap-adó= 100.000 - 14.400 = 85.600,- Ft

Az fenti esetekben nem számoltunk a 14 %-os Egészségügyi Hozzájárulással (EHO-), mely adó még terheli a bevételből származó jövedelmet, melyről a következő IX-es pontban adunk tájékoztatást.

Adócsökkentő tényező lehet még a családi adókedvezmény, amire a X-es pontban térünk ki. Adócsökkentő tényezőként lehet még elszámolni a VII. pontban említett bérbe vett ingatlan bérleti díját.

IX. Egészségügyi hozzájárulás (EHO)

- 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 1 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 7 %), egészségügyi szolgáltatási járulék (főállás nélküli magánszemély havi 6.660,-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.

Fontos már nincs mentesség 2012. január 1-től, akkor, ha a bérbe adott lakás a Bérbeadó magánszemély állandó lakhelye.

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

[TB 1998 évi LXVI. tv. 3§ \(3\) bek.](#)

Százalékos mértékű EHO fizetési kötelezettség terheli az adózás rendjéről szóló 2003 évi XCII tv szerinti munkáltatót, kifizetőt, (a továbbiakban együtt: Kifizető), a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997 évi LXXX tv szerinti belföldi magánszemélynek juttatott a 3§ (1) bekezdésében, a belföldi magánszemélyt az általa megszerzett, a 3§ (3.) bekezdésében meghatározott jövedelem után. „

[1998 LXVI EHO tv. 2§](#)

(2) A kifizetőt, valamint a magánszemélyt terhelő százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást a kifizető havonta állapítja meg, vonja le, a jövedelem kifizetését (juttatását) követő hónap 12. napjáig fizeti meg és az Art. 31. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint vallja be az állami adóhatóságnak. Ha a 3. §-ban meghatározott jövedelem nem kifizetőtől származik vagy az egészségügyi hozzájárulás levonására nincs lehetőség, az

egészségügyi hozzájárulást a magánszemély állapítja meg, fizeti meg és vallja be a (8) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával.

(3) A magánszemély legkésőbb a kifizetés időpontjáig nyilatkozik a kifizetőnek arról, hogy a több kifizetőtől és/vagy magánszemélytől származó ingatlan bérbeadásból keletkező jövedelme a naptári évben meghaladja az egymillió forintot.

(4) Az adóév során az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem utáni egészségügyi hozzájárulást a kifizető, illetve a magánszemély előlegként az adóelőlegalap-számításnál figyelembe vett jövedelem alapulvételével állapítja meg.

(5) Az egyéni vállalkozó e törvény alkalmazásában magánszemélynek minősül.

1998 LXVI EHO tv 11 §

EHO fizetési kötelezettsége a belföldi magánszemélynek van, külföldi magánszemélynek nincs.:

Az 1997 évi LXXX tv 4 § szerint belföldi magánszemély a következő :

u) Belföldi:

1. Magyarország területén a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkező magyar állampolgár, a bevándorolt és a letelepedett jogállású, valamint a menekültként elismert személy,

2. a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy (a továbbiakban: a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy), aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik, valamint

3. a hontalan.

j) Külföldi: az a természetes személy, aki nem minősül belföldinek.

Az 1997 évi LXXX tv. 4 §

X. 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, a 2013-as 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://www.oep.hu/pls/portal/docs/PAGE/LAKOSSAG/OEPHULAK_NYOMTATVANY/ENYOMTATVANY/ADOELOLEG_NYOMTATVANY.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. 1 vagy 2 gyermek esetében havonta és gyermekeként 62 500 forint a kedvezmény, ami az összevont adóalapot csökkenti, 3 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. A gyerekeként 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 3 közös gyereke születik, a szülők összesen havi 3 x 33.000 forinttal, azaz 99.000 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 3 x 10.000 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 gyerekét és külön az apa két gyerekét 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 99.000 forintnyi adókedvezmény illeti meg. Ám ha az egyik gyerek már idősebb, de még a szülőkkel 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 66.000 forinttal kisebb SZJA-t kell hogy befizessen, mert a törvény azt nézi, hogy 3 közös gyerekkel élnek egy háztartásban a szülők, de csak a 2 kisebbik után jár a családi kedvezmény.

[Szja 1995 évi CXVII. tv. 29 §-29/A§](#)

Tisztelt Ügyfelünk!

Bízunk benne, hogy az adózás útvesztőiben tudtunk némi támogatást nyújtani és a lényeges kérdésekre rávilágítani.

Fenti összefoglalónk tájékoztató jellegű, minden esetben kérjük ki könyvelőjük, adótanácsadójuk véleményét is.