

Lakáskiadás adózása

Kedves Partnereink!

Budapesten és az üdülő övezetekben terjedt el az új szálláshely szolgáltatási forma, amikor magánszemélyek – gyakorta internetes közvetítő rendszeren keresztül – kiadják az ingatlanjaikat. **Erre ugyan van lehetőség, de e tevékenységnek is megvannak azonban a maga szabályai.**

Az adóhatóság közleményben hívta fel a figyelmet a hosszabb időre szóló ingatlan-bérbeadás és a rövid távú, néhány vendégéjszakára szóló turisztikai szolgáltatás közötti különbségre.

Tartós ingatlan bérbeadás

„A lakáskiadás feltételeit nem árt szerződésben rögzíteni.

A tartós ingatlan-bérbeadáshoz nem kell adószámot kiváltani, ha csak a bérbeadó nem választ valamilyen adószámhoz kötött gazdálkodási formát.

Mivel a magánszemély általi, nem turisztikai célú bérbeadás mentes az áfa alól, a havi lakbérrel szemben a számlát nem, átvételi elismervényt ki kell állítani, de legalábbis nyomon követhetően jegyezni kell a tulajdonos bevételeit.

A bérbeadásból származó jövedelmet a bevételből két módon lehet megállapítani.

- Az egyik lehetőség a tételes költségelszámolás, amikor a bevételt, a jövedelem kiszámításánál csökkentik az igazolt költségek (közüzemi számlák, felújítási költségek) és az értékcsökkenés.
- A másik lehetőség, hogy a teljes bevételből 10 százalékos költséghányad levonásával állapítja meg jövedelmét a bérbeadó. A jövedelem után negyedévenként adóelőleget kell fizetni, és az éves adóbevallásban önálló tevékenységből származó jövedelemként kell feltüntetni.

Az adó mértéke 16 százalék, az egészségügyi hozzájárulás pedig egymillió forint jövedelem felett 14 százalék.”

Turisztikai jellegű bérbeadás

„Más a helyzet a turisztikai jellegű bérbeadásnál, ami

- az egyéb szálláshely-szolgáltatás kategóriába tartozik,
- üzletszerű gazdasági tevékenységet,
- rendszerint nem huzamos jellegű,
- pihenésre szolgáló szálláshelyet és ezzel összefüggő szolgáltatásokat jelent.

Az ingatlantulajdonosok ebben az esetben többféle tevékenységi forma és adózási mód közül választhatnak, a legtöbben adószámot magánszemélyként adnak ki a szállást a vendégeknek. A szálláshely-szolgáltatás az adott település jegyzőjének engedélyéhez kötött és csak adószámmal lehet végezni.”

A szolgáltatás nem megfelelő besorolása és így keletkező adóhiány **jelentős adócockázattal járhat:**

„Adóhiány esetén adóbírságot kell fizetni. Az adóbírság mértéke ... az adóhiány 50%-a. Az adóbírság mértéke az adóhiány

200%-a, ha az adóhiány a bevétel eltitkolásával ... függ össze.” [Art.170. § (1)]

Ezen kívül több indok okán is járhat **mulasztási bírság**.

„...magánszemély adózó 200 ezer forintig, más adózó 500 ezer forintig terjedő mulasztási bírsággal sújtható, ha
a) a bejelentési (bejelentkezési, változásbejelentési), adatszolgáltatási kötelezettségét késedelmesen, hibásan, valótlan
adattartalommal vagy hiányosan teljesíti,

d) adószámhoz kötött tevékenységet vagy adóköteles tevékenységet adószám hiányában folytat,

e) a jogszabályokban előírt bizonylatok kiállítását, illetve könyvek, nyilvántartások vezetését elmulasztja, a bizonylatokat az előírásoktól eltérően állítja ki, a könyveket, nyilvántartásokat hiányosan vagy az előírásoktól eltérően vezeti ...” [172. § (1)]

A tevékenység helyes meghatározásához célszerű adózási vagy számviteli szakember segítségét igénybe venni.

<http://www.napigazdasag.hu/cikk/52903/>

http://www.nav.gov.hu/nav/sajtoszoba/hirek/A_lakaskiadas_utan_ad20150817.html

Budapest, 2015. november 27.

Tisztelettel:

dr. Sallai Csilla

Kamarai tag könyvvizsgáló

A honlapon található írások figyelem felhívó jelleggel készültek és tájékoztatásul szolgálnak. Felhívjuk a figyelmet honlapunk jogi nyilatkozatában foglaltakra, amely szerint írásainkban szereplő információk nem helyettesítik a szakmai tanácsadást és nem szolgálnak bármely döntés vagy cselekmény alapjául, azokat a konkrét esetekben mindenki csak a saját kockázatára használhatja fel, illetve az érintett szabályok kivonatos ismertetése, értelmezése miatt nem vállalhatunk felelősséget