

## Ingatlan bérbeadásának alapvető szabályai 2010-ben

A magánszemély ingatlan bérbeadásából származó jövedelmének adókötelezettségét elsősorban **személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. törvény** (a továbbiakban szja-törvény) 74. §-a **szabályozza**.

### I. Személyi jövedelemadó

#### *1. Magánszemély esetén (nem egyéni vállalkozó)*

Az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelem a magánszemély választása szerint vagy az összevont adóalap részeként adózik, vagy e jövedelem után is 25 százalékos mértékű lineáris adót kell fizetni.

Ez utóbbi esetben az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem nem része az összevont adóalapnak, a megszerzett bevétel egésze – ideértve a rezsiköltségekre kapott bevételt is – jövedelemnek számít, tehát a bevétellel szemben költség nem érvényesíthető.

Amennyiben a bevétel kifizetőtől (pl. a bérlő civil szervezet) származik, és a **magánszemély a kifizetést megelőzően nyilatkozik a kifizetőnek**, hogy az összevont adóalap részeként kíván adózni a megszerzett jövedelem után, akkor a **kifizetőnek** az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó **adóelőleg-levonási szabályokat kell alkalmaznia. 2010. január 1-től** a magánszemély az adóelőleg megállapításához a **bevétel 50 százalékánál nagyobb mértékű költség figyelembevételéről is nyilatkozhat**, - melyet a kifizető köteles figyelembe venni.

Az **adóelőleg alapja** a bevételnek a magánszemély adóelőleg-nyilatkozata – amennyiben az adóelőleg megállapítására a magánszemély köteles, a magánszemély döntése - szerinti **költség levonásával meghatározott része**, az előbbiek hiányában a bevétel teljes összege, **növelve azt az adóalap-kiegészítés összegével**. Az önálló tevékenység szerinti adózás választására vonatkozó nyilatkozat hiányában a kifizető által levont adó, vagy egyéb esetben a magánszemély által megfizetett adó adóelőlegnek minősül, ha a magánszemély a választását az adóbevallásában érvényesíti.

#### *2. Egyéni vállalkozó esetén*

Továbbra sem kell az adót a kifizetőnek levonnia akkor, ha a magánszemély igazolja, hogy **tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja**.

Amennyiben a bérbeadó egyéni vállalkozóként számlazza a bérleti díjat, abban az esetben az **adólevonási, járulékfizetési, bevallási kötelezettség őt terheli**.

#### *Az adó, adóelőleg megfizetése*

Kifizetőnek történő bérbeadás esetén **2010. január 1-től** a magánszemély által számlázott bevételből a **kifizető nem köteles adóelőleget vonni**.

Azonban, **ha a magánszemély** formai kötelezettségek nélkül megtehető **nyilatkozatában kéri** az adóelőleg levonását, a **kifizető köteles az adóelőleg megállapítására**, bármelyik adózási módot választja is a magánszemély.

Ha a bérlő magánszemély, vagy ha a kifizető a bérleti díjból nem vonta le az adót, adóelőleget, akkor a bérbeadónak kell a 25 százalékos adót, illetve az önálló tevékenységből származó jövedelem szabályai szerint megállapított adóelőleget negyedévenként a negyedévet követő hónap 12-ig az adóhatósághoz befizetnie.

## **II. Egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség**

Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: Eho tv.) 3. § (3) bekezdése szerint a **magánszemély 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást** köteles fizetni az adóévben megszerzett ingatlan bérbeadásból származó **egymillió forintot meghaladó jövedelem esetében a teljes összeg után**.

forrás: [www.apenh.hu](http://www.apenh.hu)