

Kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást online foglalási rendszeren keresztül nyújtó adóalanyok adózására vonatkozó legfontosabb tudnivalók

Adószám kiváltása szükséges

Az a magánszemély, aki a saját nevében akár egy vagy több szobát, akár egy teljes ingatlant szálláshelyként ad bérbe, a szolgáltatás üzletszerűségére tekintettel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) alapján áfa-alanynak minősül, függetlenül attól, hogy a szálláshely igénybevevővel online felületen (online alkalmazáson keresztül) vagy más módon létesített kapcsolatot. Az ilyen tevékenységet folytató magánszemély az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) alapján adóalanyként köteles bejelentkezni, azaz adószámot köteles kiváltani, amelyet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal állapít meg. (A gazdasági tevékenység bejelentésének elmulasztása, illetve a gazdasági tevékenység adószám hiányában való folytatása az Art. rendelkezéseibe ütközik és a hivatkozott jogszabály előírásai alapján szankcionálható.) [Áfa tv. 5. § (1) bekezdés és 6. § (1) bekezdés; Art. 16. § (1) bekezdés.]

I. Általános forgalmi adókötelezettséggel kapcsolatos tudnivalók

Kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás

A kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás az általános forgalmi adó rendszerében ingatlan bérbeadásnak minősül. Az ingatlan bérbeadás az Áfa tv. alapján főszabályként adómentes szolgáltatás, ugyanakkor ez az adómentesség az ingatlanok idegenforgalmi, turisztikai célú hasznosítására már nem terjed ki, függetlenül attól, hogy a bérbeadásra vonatkozó törvényi definíció alapján ez utóbbi hasznosítási forma is bérbeadásként kezelendő. (Kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásnak az általános forgalmi adózás szempontjából nem az ágazati jogszabályokban ilyenként meghatározott, illetve a Központi Statisztikai Hivatal által ilyen SZJ szám alá besorolt szolgáltatásokat kell tekinteni, hanem a szolgáltatás jellegadó tartalma alapján kell a minősítést elvégezni. Kereskedelmi szálláshely-szolgáltatásról beszélünk tehát minden olyan esetben, amikor az adóalany idegenforgalmi körben biztosít szállást a vendégének, azaz, ha olyan szálláshely szolgáltatásról van szó, amely alapvetően turisztikai jellegű.) Az Áfa tv. rögzíti is ezt a megkülönböztetést, amikor kimondja, hogy az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának minősül, nem alkalmazható a főszabály szerinti adómentesség, tehát **a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás az áfa rendszerében áfa-köteles tevékenységnek minősül. Az Áfa tv. a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást kedvezményes, 18 százalékos adókulcs alá sorolja.**

[Áfa tv. 86. § (1) bekezdés 1) pont; 86. § (2) bekezdés a) pont; 259. § 4. pont; 82 § (3) bekezdés; 3/A. számú melléklet II. rész.]

Közösségi adószámra is szükség van

Az adóalany szállásadónak a szálláshelyek tekintetében működtetett online felület (pl. Airbnb, vagy egyéb hasonló rendszerek) alkalmazásával kapcsolatban a közösség másik tagállamában letelepedett adóalanytól **(külföldi cégtől) ellenérték fejében igénybe vett szolgáltatás miatt**

közösségi adószámmal kell rendelkeznie, amelyet az adóalany bejelentése alapján állapít meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal. E külföldi cégtől igénybe vett, az Áfa tv. szerint belföldön teljesülő szolgáltatás után a szállásadót 27 %-os mértékű adó felszámításával adófizetési kötelezettség terheli és összesítő nyilatkozatot ('A60. számú nyomtatványt) is be kell nyújtania. A külföldi cégtől igénybe vett szolgáltatás tekintetében az adó alapját a vendég által megfizetett ellenértékből a szállásadónak a külföldi cég által kifizetett/kifizetendő összeggel csökkentett része képezi. A szállásadónak a '65. számú áfa-bevallásban fel kell tüntetni az adó alapját és az adó összegét.

[Áfa tv. 37. § (1) bekezdés; 140. § (1) bekezdés a) pont; 140. § (1) bekezdés b) pont; Art. 8. számú melléklet.]

Számlakibocsátási kötelezettség

A szállásadót az általa nyújtott szolgáltatás után adófizetési, bevallási és számlaadási kötelezettség terheli. Amennyiben a szállásadó szolgáltatásának igénybevevője (a vendég) nem közvetlenül a szállásadónak fizeti meg a szállás díját – hanem az Airbnb-n, vagy más hasonló rendszeren keresztül –, **a szállásadó nem mentesülhet a számlakibocsátási kötelezettség alól** az Áfa tv. 165. § (1) bekezdésének b) pontja alapján, melyre a készpénzzel, készpénz-helyettesítő eszközzel történő fizetés, és a számla iránti igény hiánya esetében lenne lehetősége. Tehát ilyen esetben a vendég számára nyújtott szolgáltatásról mindig számlát kell kibocsátania, legkésőbb a szolgáltatás teljesítését követő 15 napon belül. A szolgáltatásról kibocsátott számlában adót is tartalmazó ellenértékként a vendég által megtérített teljes összeget kell szerepeltetnie.

[Áfa tv. 159. § (1) bekezdés, 163. § (1) bekezdés, 163. § (2) bekezdés c) pont.]

Alanyi adómentesség

A kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást nyújtó magánszemélynek (szállásadónak) azonban **nem kell feltétlenül áfa-fizetési kötelezettséggel számolnia**, mivel az Áfa tv. az adóalanyok részére lehetőséget biztosít 8 millió forintnak megfelelő értékhatárig alanyi adómentesség választására. A 8 millió forint éves szinten elért ellenértékre vonatkozik, így amennyiben valaki a tevékenységet év közben kezdi, úgy a 8 millió forintra vonatkozó feltételnek időarányosan kell megfelelni. Az Art. szabályai alapján az általános forgalmi adó alanya az adóköteles **tevékenysége megkezdésének bejelentésével egyidejűleg** nyilatkozik arról, hogy alanyi adómentességet választ. Nagyon fontos tehát, hogy **az alanyi adómentesség nem egy automatikusan biztosított lehetőség**, azt az adóalanynak jelölnie (választania) kell bejelentkezéskor, vagy egy következő évre, a bejelentésre, változásbejelentésre rendszeresített ('T101, illetve 'T101E számú) adatlapon.

Azok a szállásadók, akik már egyéb gazdasági tevékenység végzése okán adóalanynak minősülnek, és a tárgy naptári évet megelőző évben nem lépték túl a 8 millió forintos értékhatárt, és azt várhatóan a tárgyévben sem fogják túllépni, szintén választhatnak alanyi adómentességet a következő évre. Ezt a választást egy következő adóévre vonatkozóan az azt megelőző év december 31-ig lehet megtenni.

Az alanyi adómentességet választó szállásadót az általa nyújtott kereskedelmi-szálláshely szolgáltatás tekintetében **szintén terheli a számlaadási kötelezettség**, és a másik tagállambeli adóalanytól igénybevett szolgáltatás tekintetében – amennyiben ilyen esemény történt egy adott bevallási időszakban – adófizetési és bevallási, valamint összesítő-nyilatkozat benyújtási kötelezettség is terheli, havi gyakorisággal. A számla kiállításakor figyelnie kell arra, hogy a

számlán szerepeljen, hogy a szolgáltatást alanyi adómentes minőségében nyújtja. Ennek megfelel például, ha a számlára az „AM” jelzést felvezeti. Emellett az is fontos, hogy az alanyi adómentes adóalany kizárólag olyan számla kibocsátásáról gondoskodhat, amelyben áthárított adó, illetőleg az adótartalmat meghatározó százalékérték nem szerepel.

A számlakibocsátási kötelezettség kapcsán fentebb kifejtettek az alanyi adómentes adóalanyra is vonatkoznak.

[Áfa tv. 187. § (2) bekezdés a)-c) pont, 188. § (1)-(2) bekezdés; 189. §; Art. 22. § (1) bekezdés c) pont; Art. 22. § (2) bekezdés; Áfa tv. 169. § m) pont, Áfa tv. 83. §.]

Adólevonási jog

Az adó levonásával kapcsolatos szabályokat az Áfa tv. VII. fejezete tárgyalja. Az Áfa tv. adólevonási jogra vonatkozó főszabálya kimondja, hogy az adóalany olyan mértékben jogosult az általa fizetendő adóból levonni az előzetesen felszámított adót, amilyen mértékben az adóalany – ilyen minőségében – a terméket, szolgáltatást adóköteles termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása érdekében használja, egyéb módon hasznosítja. E rendelkezés értelmében, amennyiben az adólevonási jog valamennyi feltétele teljesül, úgy a szállásadó az adóköteles hasznosított ingatlan beszerzését (feltéve, hogy a szállásadó áfával növelt ellenértéken vásárolta az ingatlant és azt túlnyomórészt a szálláshely bérbeadási tevékenységére használja), bérbevételét terhelő áfát (amennyiben áfával növelt ellenértéket fizet a bérbe vett ingatlanért), továbbá a rezsiköltségeket, a lakásba vásárolt berendezési tárgyakat, az igénybe vett javítási, karbantartási szolgáltatásokat terhelő áfát levonásba helyezheti. A felsorolás csak példálózó jellegű, az adóköteles szolgáltatás érdekében történt, a felsoroltakon kívüli más beszerzések kapcsán a szállásadóra áthárított áfa is levonásba helyezhető (természetesen a lakóingatlannal összefüggő speciális levonási korlátok figyelembe vételével).

Az alanyi adómentes adóalany adólevonási jogát illetően arra kell még tekintettel lenni, hogy az alanyi adómentesség időszakában az adóalany, alanyi adómentes minőségében, előzetesen felszámított adó levonására nem jogosult, tehát a beszerzések kapcsán a rá áthárított, illetve a külföldi cégtől igénybe vett szolgáltatás után saját maga által megállapított áfát nem helyezheti levonásba, és ebből következően nem is igényelheti vissza.

[Áfa tv. 120. §, 124-125. §, 187. § (2) bekezdés b) pont, 140. §]

*A bővebb tájékozódást Információs füzetünk segítik: az ingatlanok bérbeadásának, egyéb hasznosításának alapvető szabályait a **10. számú**, az általános forgalmi adózásra vonatkozó alapvető tudnivalókat a **14. számú**, a számlázásra vonatkozóakat a **18. számú**, a közösségi adószámra vonatkozó legfontosabb szabályokat a **27. számú**, a másik tagállamból igénybevett szolgáltatásra vonatkozó tudnivalókat a **29. számú** információs füzet ismerteti.*

II. Személyi jövedelemadó-kötelezettséggel kapcsolatos tudnivalók

Ha a magánszemélyek szálláshely-szolgáltatási tevékenységet kívánnak folytatni, többféle tevékenységi forma és adózási mód közül választhatnak. Legtöbbször ezt a tevékenységet nem egyéni vállalkozóként, hanem adószámos magánszemélyként végzik.

Az egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység fogalma

A szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatására vonatkozó követelményeket a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet tartalmazza. A Korm. rendelet a szálláshely-szolgáltatás fogalmának meghatározásakor visszautal a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) értelmező rendelkezéseire, mely szerint **szálláshely-szolgáltatás** alatt üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtását és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtását kell érteni.

A Korm. rendelet alkalmazásában **egyéb szálláshely** a szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, szállodának, panziónak, kempingnek, üdülőháznak, közösségi szálláshelynek nem minősülő, nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része, ahol az e célra hasznosított szobák száma legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat.

A tevékenység megkezdésének szabályai

A magánszemélyeknek 2016. január 1-jétől nem engedélyt kell kérniük, hanem bejelentést kell tenniük a jegyzőhöz. Az önkormányzat jegyzője a kormányrendelet alapján a bejelentés megtételéről, a tevékenység nyilvántartásba vételéről igazolást állít ki, mely igazolás tartalmazza a magánszemély által üzemeltetett szálláshely típusát is. A nyilvántartásba vétel számát az adóhatósághoz történő bejelentésre szolgáló nyomtatványon is fel kell tüntetni.

Az adóhatósághoz történő bejelentkezéskor a 'T101-es nyomtatvány A01-es lap 7. rovatában az adózónak a '**552006 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás m.n.s.**' ÖVTJ-kódot kell kiválasztania, ha jellemzően napi vagy heti, elsősorban rövid időtartamú tartózkodás céljára nyújt szálláshely-szolgáltatást, vagy pedig egyéb, átmeneti szálláshely-szolgáltatást nyújt üdülési céllal.

a) Önálló tevékenység szabályai szerinti adózás

Az említett tevékenységből származó jövedelem önálló tevékenységből származó jövedelemként kezelendő, amely után a személyi jövedelemadó mértéke 15 százalék. A magánszemélynek negyedévente adóelőleget kell fizetnie a negyedévet követő hónap 12. napjáig.

Az adózó kétféle módon állapíthatja meg jövedelmét:

- **tételes költségelszámolással** (kizárólag a tevékenységével kapcsolatban felmerült, számlával igazolt költségeket lehet figyelembe venni: ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcsolatos költségek, tárgyi eszközök biztonságos, zavartalan üzemeltetésének, karbantartásának, javításának költségei, a szálláshely-szolgáltatásra hasznosított tárgyi eszköz értékcsökkenése)
- **10 százalékos költséghányad alkalmazásával** (az önálló tevékenység bevételének 10 százaléka számolható el költségként).

Az egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenységből származó bevételre vonatkozóan alkalmazott tételes költségelszámolás választása esetén az Szja tv. **11. számú melléklete szerint a kizárólag szálláshely-szolgáltatásra hasznosított tárgyi eszköz időarányos értékcsökkenési leírásának, felújítási költségének** (ideértve a felújítási költség

értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha a tárgyi eszköz beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása) elszámolására is lehetőség van.

Az egyéb szálláshely-szolgáltatást nem egyéni vállalkozóként folytató magánszemély épület, építmény esetében értékcsökkenést akkor is elszámolhat – a korábban bármely tevékenység bevételeivel szemben el nem számolt mértékig –, ha az épületet három évnél régebben szerezte meg, illetve építette. Az értékcsökkenési leírás alapja nem az ingatlan szokásos piaci értéke, hanem az épület, építmény beszerzési ára.

Ha az épület, építmény egyéb szálláshelyként történő hasznosítása nem az egész évre vonatkozik és/vagy csak az ingatlan alapterületének egy részére valósul meg (például csak egy-egy szobát ad ki a magánszemély), az értékcsökkenési leírás összegéből csak a szálláshely-szolgáltatás időszakára eső arányos részt, illetve a hasznosított alapterület négyzetméterrel arányos részét lehet érvényesíteni.

Az adózónak az önálló tevékenységből származó jövedelme után 22 százalékos egészségügyi hozzájárulást kell fizetnie, melynek alapja a személyi jövedelemadó alapjával azonos.

b) A fizető-vendéglátó tételes átalányadóztatása

Az egyéb szálláshely-szolgáltatást nyújtó magánszemély tevékenységének adózására választhatja az Sza tv. 57/A. §-a szerinti tételes átalányadóztatást, amennyiben nem az önálló tevékenységből származó jövedelemre vonatkozó szabályok szerint kíván adózni és az alábbi jogszabályi feltételeknek megfelel.

Fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély az, aki – nem egyéni vállalkozóként – a jogszabály szerinti **egyéb szálláshely-szolgáltatási** tevékenység **keretében** nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a **személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra**.

A fizető-vendéglátó tevékenységet folytató az adóév egészére **tételes átalányadóztatást is választhat**, ha a tevékenységet a tulajdonában vagy haszonélvezetében lévő **egy lakásban vagy üdülőházban** folytatja. Bérelt ingatlan esetén a szállásadó tételes átalányadóztatást nem választhat. Ha a magánszemély több lakástulajdonnal vagy üdülőházzal rendelkezik, akkor csak abban az esetben választhatja a tételes átalányadóztatást, ha azok közül csak egyben folytat fizető-vendéglátó tevékenységet.

Amennyiben ugyanannak a személynek történő szálláshely-szolgáltatás napjainak a száma az adóévben a 90 napot meghaladja, akkor a tételes átalányadó nem alkalmazható.

A tételes átalányadóztatás választását az adózó a tárgyévre az előző évre vonatkozó éves adóbevalláshoz fűzött – a határidő letelte előtt benyújtott – nyilatkozatban jelentheti be, illetve a tevékenység kezdésének időpontjában az adóhatósághoz történő bejelentkezés keretében.

A tételes átalányadó választása esetén az adó éves összege szobánként 38 400 forint, amelyet egyenlő részletekben a negyedévet követő hó 12. napjáig kell megfizetni. Az év közben kezdők a T101 nyomtatványon jelölhetik a tételes átalányadó választását, esetükben is a teljes évi adótételt kell megfizetni.

A tételes átalányadózó fizető-vendéglátó magánszemély 2017. január 1-jétől egészségügyi hozzájárulás fizetésére nem kötelezett.

c) Egyéni vállalkozóként történő adózás

Abban az esetben, ha a magánszemély egyéni vállalkozóként folytatja a szálláshely-szolgáltatási tevékenységet, az ebből származó bevétele egyéni vállalkozói bevétel lesz és az általa választott adózási mód (vállalkozói személyi jövedelemadó, átalányadózás) szerint kell megállapítania a jövedelmét (Szja tv. 49/A.§-57.§, 10-11. számú mellékletek).

Évi 15 millió forintos bevételi határig választható az átalányadózás, ahol ez esetben a bevétel 60 százalékát kell jövedelemnek tekinteni, mely után 15 százalék személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség terheli az adózót.

A vállalkozói személyi jövedelemadó választásakor lehetőség van a személyes közreműködés ellenértékeként vállalkozói kivétet elszámolni, mely után az összevont adóalap részeként 15 százalék személyi jövedelemadó fizetendő. Ezen túl a vállalkozói jövedelme után – mely a vállalkozói bevétel és a vállalkozói költség különbözete (a vállalkozói kivét is költségnek minősül) – 10 százalékos személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli az adózót.

A vállalkozói jövedelemből kiszámított vállalkozói osztalékalap után – az egyéni vállalkozónak 15 százalékos személyi jövedelemadót és 14 százalék egészségügyi hozzájárulást kell fizetnie.

Tekintettel arra, hogy az egyéni vállalkozó a társadalombiztosítási szabályok szerint biztosítottnak minősül, járulékfizetési kötelezettsége is keletkezik.

*Az egyéni vállalkozók jövedelmének meghatározására és járulékfizetésére vonatkozó részletes információk megtalálhatók a **3. számú** információs füzetben.*