

Magánszemély tulajdonában lévő ingatlanbérbeadás hozzáadottérték-adó szempontból

Kovács Géza Szlovákiában élő magánszemély, aki bérbe adja saját ingatlanjait. Minden rendben lenne, csak épp nem figyelt az ingatlanbérbeadás hozzáadottérték-adó vonzatára. Mivel az ingatlanbérbeadás hozzáadottérték-adó mentes tevékenység, eszébe sem jutott volna, hogy ez őt valamilyen módon érinti. Csak amikor a könyvelője elkészítette az éves jövedelemadó bevallását, kibújt a szög a zsákból, mert már egy éve be kellett volna jegyeztetni magát DPH (szlovák ÁFA) fizetésre az adóhatóságnál.

Megjegyzem, hogy a cikkben írtak Szlovákia területén helyezkedő ingatlanokra vonatkoznak.

Mit mulasztott el Kovács Géza?

Tisztázzuk, mi a különbség a személyi jövedelemadó és a hozzáadottérték-adó regisztráció között.

Mielőtt egy magánszemély bérbe adná a saját ingatlanját, adószámot kell kérnie az adóhatóságnál. Ez az adószám (szlovákul „daňové identifikačné číslo” = DIČ) jövedelemadó fizetésre vonatkozik. Ha már van adószáma, mert egyéni vállalkozó, vagy más módon végez önállóan gazdasági tevékenységet, ilyen esetben természetesen nem kér újabb adószámot.

A különbség csupán abban rejlik, hogy az egyéni vállalkozási tevékenységet az 595/2003 számú szlovák jövedelemadó törvény 6.§ (2) bekezdése szerint működteti, míg a bérbeadásból származó jövedelem a 6.§ (3) bekezdés alá tartozik. Ennek [adózási vonzatáról korábban már készítettem cikket](#).

Kovács Géza természetesen a bérbeadási szerződés megkötése után közvetlenül kért is adószámot (DIČ). Más jellegű bevétele nincs, mivel már nyugdíjas. De nem vette észre, hogy az utolsó egymást követő 12 naptári hónapban összességében a bevétele meghaladta a 49.790 eurót.

Ugyanis ez az értékhatár, amely túllépése esetén a 222/2004 számú szlovák hozzáadottérték-adó törvény 4.§ értelmében hozzáadottérték-adó fizetővé válik. Amely hónapban az utolsó egymást követő 12 hónap összesített bevétele meghaladta a 49.790 eurót, a következő naptári hónap 20. napjáig köteles bejegyeztetni a magát hozzáadottérték-adó fizetővé.

Az ingatlanbérbeadás HÉA adómentes tevékenység, de...

Az említett szlovák HÉA törvény 38.§ (3) bekezdése értelmében az ingatlan bérbeadás mentességet élvez adófizetési kötelesség alól, kivéve ha:

- szállás-szolgáltatásról,
- gépjárművek parkolására szolgáló ingatlanról,
- tartósan beszerelt berendezésről, ill. gépekről,
- biztonsági széfek bérbeadásáról



van szó.

Kovács Géza tevékenysége nem tartozik ezek közé, tehát adómentes a bérbeadás. Akkor mégis miért kell neki másik adószámért (*szlovákul „identifikačné číslo k DPH” = IČ DPH*) folyamodnia? Olvassa tovább a cikket, elárulom, hogy miben rejlik a bökkenő.

Lakáscélú az ingatlan vagy nem

Még mielőtt megválaszolnám az előző bekezdésben feltett kérdést, nézzük meg más szemszögből. Az ingatlanbérbeadásnál azt is meg kell különböztetni, hogy a bérbeadott ingatlan lakáscélú, vagy nem. A lakáscélú ingatlannál minden esetben hozzáadottérték-adó nélkül kell a bérleti díjat számlázni.

A nem lakáscélú ingatlanoknál eldöntheti a tulajdonos, hogy 20% DPH-val, vagy adómentesen fogja kiállítani a számlát. Erről a DPH törvény 38.§ (5) bekezdése rendelkezik.

És mivel a bérbeadás az említettek miatt lehet 20% DPH-val terhelt, a bérbeadásból származó bevételt is hozzá kell számítani az utolsó 12 hónap összbevételéhez.

Egyéni vállalkozó plusz ingatlanbérbeadás

Még kitérek arra az esetre, ha az ingatlan tulajdonosnak a bérbeadáson kívül egyéni vállalkozása is van. Ilyen esetben mindkét jövedelemforrást egybe kell számítani, ha a DPH regisztrációhoz figyeljük a 49.790 euro értékhatárt.

Akár csak ingatlanbérbeadásból, akár még egyéni vállalkozásból is származik bevétele egy személynek, és túllépi az értékhatárt, egy újabb bejegyeztetést kell intézni az adóhatóságnál.

Mi a tennivaló

Mint már ezt fentebb említettem, az összevont bevételnél megszabott értékhatár elérése után a következő naptári hónap 20. napjáig be kell nyújtani az adóhatóság felé a regisztrációs kérelmet. Az adóhatóság bejegyezteti a bérbeadót DPH fizetésre és megadja az adószámot (IČ DPH). Innentől kezdve **kizárólag csak elektronikusan kommunikálhat** az adóhatósággal.

Ha elkésett a DPH regisztrációval

Kovács Gézánál a könyvelője vette észre, amikor a 2021-es személyi jövedelemadó bevallását készítette, hogy 2021. júniusában túllepte a határértéket és a bérbeadásból származó utolsó egymást követő 12 hónap összevont bevétele 50.200 euro volt.

2022. májusában ismét átszámolták a kumulatív bevételt és az utolsó 12 hónapban Kovács Gézának 51.400 euro volt a bérbeadásból származó bevétele. Nem volt más lehetőség, csak utólag benyújtani az adóhatósághoz a regisztrációs kérvényt.

Az adóhatóság 2022. augusztus 1-hez megadta az IČ DPH-t. Ezt követően Kovács Gézának egy rendkívüli adóbevallást kell benyújtani 2021. augusztustól 2022. júliusig tartó időszakra. Mivel továbbra is dönthet úgy, hogy DPH nélkül fogja számlázni a bérleti díjat, a rendkívüli bevallás végeredménye nulla. Tehát adóhátraléka nem keletkezik.

Ezen túlmenően 30 euro büntetésről szóló határozatot várhat az adóhatóságtól, mivel időben nem teljesítette nem pénzbeli jellegű köteleességét és nem jelentkezett időben DPH fizetőnek.



Továbbra sem fog DPH-t felszámítani a bérbeadásnál

Kovács Géza dönthet úgy, hogy nem fog felszámítani DPH-t a bérbeadásnál, ennek ellenére minden hónapban be kell nyújtania a DPH bevallást, melynek nulla lesz a befizetendő adókötelessége. Mégis meg kell ezt tennie.

Amennyiben a bérbeadás adómentesen történik, az adózónak nincs lehetősége visszaigényelni az általa igénybe vett áruk és szolgáltatások DPH tartalmát. Amennyiben 20% DPH-val számlázná a bérbeadást, visszaigényelhetné az általa igénybe vett, bérbeadáshoz felhasznált áruk és szolgáltatások DPH tartalmát. Amennyiben adóval és adó nélkül is számlázna az egyes bérlők felé a szolgáltatását, olyan arányban igényelheti vissza az általa kifizetett DPH-t, amilyen arányban vannak egymáshoz viszonyítva az adóval és adó nélkül számlázott nettó bérleti díjak.

Lehetséges megoldás, hogy ne lépje túl az értékhatárt

Magántulajdonban lévő ingatlan bérbeadásáról szól ez a cikk. Kovács Gézának is magántulajdonában vannak az ingatlanjai. És van neki egy csodálatos felesége, akivel osztatlan házastársi tulajdonban vannak a szóban forgó bérbeadott ingatlanok.

Az 595/2003 számú szlovák jövedelemadó törvény lehetővé teszi, hogy a házastársi osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanoknál a házastársak eldönthetik, milyen arányban fogják az ezekből származó bérleti díjat elosztani egymás között.

Ha tehát Kovácsék ügyeltek volna erre még 2021-ben, és ha más akadálya nem lenne, a bérleti díjból származó bevételt eloszthatják egymás között olyan arányban, hogy mindketten optimálisan adózzanak a bevétel után. A könyvelőjük is biztosan segített volna megkeresni a megfelelő megoldást.

Ha a bevétel egy része után a felesége adózik, annyival alacsonyabb lett volna Kovács Géza összbevétele és nem vált volna kötelezően hozzáadottérték-adó fizetővé. Ugyanis mindkettőjüknél külön kell számítani a kumulatív HÉA értékhatárt.

További szakmai cikkeket a www.vallalkozasszlovakiaban.hu oldalon találhat.

Ha tetszett a cikk és szeretne további hasznos információkhoz jutni, [itt feliratkozhat hírlevelemre](#), amelyhez ajándékba egy kis SK-HU szakszótárt küldök.

Szerző: Janok Júlia – Szlovákiai vállalkozások szakértője, 2022.08.01.

