

## **Tájékoztató a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatást online foglalási rendszeren keresztül nyújtó adóalanyok jövedelmének adózásáról**

### **I. A konstrukcióról általában**

Az alkalmazott konstrukció lényege, hogy egy külföldi illetőséggel rendelkező adóalany (továbbiakban: közvetítő) a belföldi illetőségű, és belföldön található szálláshellyel rendelkező szálláshely szolgáltatók (továbbiakban: szálláshely szolgáltató) és a szálláshelyeket kibérelni kívánó vendégek (továbbiakban: vendégek) részére – ellenérték megfizetése fejében – olyan online felületet biztosít, ahol a felek kapcsolatot teremthetnek egymással.

A konstrukció keretében a szálláshely szolgáltató az általa nyújtott szolgáltatást ellenérték (ún. szállásdíj) megfizetése ellenében valósítja meg a vendégek felé, azonban azt a vendégek nem közvetlenül részére egyenlítik ki a helyszínen, hanem annak megtérítésére oly módon kerül sor, hogy a vendég a szálláshely teljes díját a közvetítő felé megfizeti, majd a közvetítő a szállásdíjból az őt megillető ellenérték levonását követően fennmaradó összeget részére továbbutalja.

### **II. A jövedelem adózásával kapcsolatos tudnivalók**

A szolgáltatás keretében történő szálláshely-szolgáltatás nyújtása **egyéb szálláshely-szolgáltatásnak minősül**. 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.

**Egyéb szálláshelynek** – a szálloda, panzió, kemping, üdülőház, közösségi szálláshely kivételével – a szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, **nem kizárólag szálláshely-szolgáltatás rendeltetéssel létesített önálló épület vagy annak lehatárolt része minősül**, ahol **az e célra hasznosított szobák száma legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat**.

#### **A tevékenység megkezdésének szabályai**

A magánszemélyeknek bejelentést kell tenniük **a jegyzőhöz**. Az adóhatóságához történő bejelentkezéskor a 'T101-es nyomtatvány A01-es lap 7. blokkjában 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.

Az alkalmazott konstrukcióban a **szálláshely-szolgáltatást nyújtó „Házigazdának”** keletkezik személyi jövedelemadó szempontjából releváns **adóköteles bevétele**, mely aszerint válik adókötelessé, hogy a magánszemély az e tevékenységből származó bevételére az önálló tevékenységre vonatkozó szabályok alkalmazását, meghatározott feltételek fennállása esetén a tételes átalányadózást választja, vagy az egyéni vállalkozókra vonatkozó szabályok szerint kívánja megállapítani a jövedelmét.

A magánszemélyek saját nevük alatt **alapvetően kétféle formában végezhetnek gazdasági tevékenységet**: önálló tevékenységet folytató, adószámos magánszemélyként, illetve egyéni vállalkozóként.

#### **1. Adószámos magánszemélyként**

- az önálló tevékenységre irányadó szabályok szerinti adózva
- fizetővendéglátónak minősülő magánszemélyként a tételes átalányadózás választásával (bizonyos feltételek teljesülése esetén).

## 2. Egyéni vállalkozóként

- az **Szja tv.**<sup>1</sup> szerinti vállalkozói személyi jövedelemadóztatást, illetve átalányadóztatást vagy
- a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény (a továbbiakban: **Katv.**) szerinti adóztatást választva.

## Adószámos magánszemélyként

### 1.1. Az önálló tevékenység szabályai szerinti adóztatás

Az adózó választása szerint kétféle módon állapíthatja meg a jövedelmét:

- a) **tételes költségelszámolással** (kizárólag a tevékenységével kapcsolatban felmerült, számlával igazolt költségek vehetők figyelembe: pl. ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcsolatos költségek, tárgyi eszközök biztonságos, zavartalan üzemeltetésének, karbantartásának, javításának költségei, a szálláshely-szolgáltatásra hasznosított tárgyi eszköz értékcsökkenése). Az igazolt bevétellel szemben azok a költségek számolhatók el, amelyeket az Szja tv. 3. számú melléklete lehetővé tesz.

Elszámolhatók pl. az alábbi költségek:

- az Szja tv. 11. számú melléklete szerint a kizárólag szálláshely-szolgáltatásra hasznosított tárgyi eszköz időarányos értékcsökkenési leírása, felújítási költsége (ideértve a felújítási költség értékcsökkenési leírás szerinti elszámolásának választását akkor is, ha a tárgyi eszköz beruházási költsége alapján egyébként nem történik értékcsökkenési leírás elszámolása),
- épület, építmény esetében értékcsökkenés akkor is elszámolható – a korábban bármely tevékenység bevételeivel szemben el nem számolt mértékig –, ha az épületet három évnél régebben szerezte meg, illetve építette a magánszemély. Az értékcsökkenési leírás alapja 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.
- a szállásdíjból levont házigazdádíj, mivel ezt az online piactér és felület használatáért fizetett szolgáltatási díjként fizeti a szállásadó;
- amennyiben a közvetítő a hirdetésért is díjat számol fel, úgy ez az összeg is elszámolható
- a szálláshely takarításának díja is, ha arról számlával rendelkezik (pl. annak elvégzését a szállásadó erre szakosodott cégre bizza).

- b) **10 százalékos költséghányad alkalmazásával** (az önálló tevékenység bevételeinek 10 százaléka számolható el költségként).

<sup>1</sup> A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény [a továbbiakban: Szja tv.]

Az előzőek szerint megállapított jövedelem önálló tevékenységből származó jövedelemként kezelendő, amely után a személyi jövedelemadó mértéke 15 százalék (2016. január 1-jét megelőzően megszerzett jövedelmek esetében 16 százalék). A magánszemélynek negyedévente adóelőleget kell fizetnie a negyedévet követő hónap 12. napjáig.

### ***Egészségügyi hozzájárulás***

*-2017. január 1-éig*

Az adózónak az önálló tevékenységből származó **jövedelme után 27 százalékos** egészségügyi hozzájárulást kell fizetnie, melynek alapja a személyi jövedelemadó alapjával azonos.

*-2017. január 1-jétől*

A **jövedelem 22 százalékát** kell egészségügyi hozzájárulás címen megfizetni.

### **1.2. Tételes átalányadózás**

A fizető-vendéglátónak minősülő szállásadó, amennyiben megfelel az Szja törvény 57/A. §-ban meghatározott feltételeknek, az ebből származó bevétele után választhatja a tételes átalányadózást. **Fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély** az, aki - nem egyéni vállalkozóként - a kormányrendelet szerinti egyéb szálláshely-szolgáltatási tevékenység keretében nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.

#### ***A tételes átalányadózás feltételei (Szja tv. 57/A. §)***

- Az a fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemély választhatja, aki a tevékenységet a **tulajdonában, vagy hasznélvezetében lévő egy** – nem szálláshely-szolgáltatás rendeltetésű – **lakásban vagy üdülőben** folytatja,
- ezért ennek folytatásához bejelentést kell tennie az önkormányzat jegyzőjéhez, aki a tevékenység bejelentését nyilvántartásba veszi,
- ugyanazon személy (ideértve a magánszemélyeket és nem magánszemélyeket is) részére az adóévben maximum 90 napon keresztül biztosíthat szállást.

Ha a magánszemély több lakástulajdonnal vagy üdülőházzal rendelkezik, akkor csak abban az esetben választható a tételes átalányadózás, ha azok közül csak egyben folytat fizető-vendéglátó tevékenységet. Nem választhatja ezt az adózási módot az a magánszemély, aki több ingatlanával regisztrál a szállásmegosztó portálon.

#### ***Tételes átalányadó megfizetése***

A tételes átalányadó éves összege 2017. január 1-ig **szobánként 32 ezer forint** (Szja tv. 57/A. § (4) bekezdés), melyet akkor is meg kell fizetni, ha a tételes átalányadózást választó magánszemély a fizető-vendéglátó tevékenységét az adott év egészében nem folytatja, csupán néhány hónapban fogad vendégeket.

Abban az esetben, ha a tételes átalányadózás választására a magánszemély a tevékenység megkezdésekor nem volt jogosult, akkor a tevékenységből származó összes jövedelmére, míg ha jogszerűen választotta a magánszemély a tételes átalányadózást, de azt követően valamely feltételt, vagy több feltételt nem teljesített, akkor a következő negyedév első napjától az önálló tevékenységre vonatkozó előírások szerint kell az adót megállapítani. A változás negyedévet megelőző negyedévre, negyedévekre az éves tételes átalányadó arányos részét kell megfizetnie.

**2017. január 1-jétől** a tételes átalányadó éves összege **szobánként 38 ezer 400 forint**. Tételes átalányadózás választása esetén a magánszemély egyéb felmerülő költségét nem tudja elszámolni.

### **Egészségügyi hozzájárulás**

-2017. január 1-éig

A tételes átalányadózást választó fizető-vendéglátó tevékenységet folytató magánszemélynek a tételes átalányadóként megfizetett teljes összeg 20 százalékát kell egészségügyi hozzájárulásként megfizetnie.

-2017. január 1-jétől

A tételes átalányadó összegének emelésével egyidejűleg megszűnt az ez után teljesítendő egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség.

## **2. Egyéni vállalkozóként történő adózás**

Amennyiben szálláshely-szolgáltató egyéni vállalkozóként végzi tevékenységét, úgy az abból származó jövedelme után választási lehetősége van arra nézve, hogy

1. a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja törvény) egyéni vállalkozókra előírt rendelkezései (49/A.§-57.§, 10-11. számú mellékletek) szerint vagy
2. a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény (Ktv.) alapján állapítja meg adókötelezettségét.

### **2.1. Szja tv. egyéni vállalkozókra vonatkozó rendelkezései szerinti adózás**

Ekkor a tevékenység bevétele egyéni vállalkozói bevétel lesz és az adózónak 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 ezesetben a bevétel 60 százalékát kell jövedelemnek tekinteni, mely után 15 százalék személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség terheli az adózót. Amennyiben kiegészítő tevékenységet folytató egyéni vállalkozóról van szó, a bevétel 75 százaléka minősül jövedelemnek.

A vállalkozói személyi jövedelemadó választásakor lehetőség van a személyes közreműködés ellenértékéeként 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) – 2017. január 1-jéig 10, 2017. január 1-jétől 9 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. Az egészségügyi hozzájárulást évi 450 ezer forint felső határig kell megfizetni.

### **Egyéni vállalkozó járulékfizetési kötelezettség**

#### **A nyugdíjjárulék, valamint a 8,5 százalékos mértékű egészségbiztosítási-és munkaerő-piaci járulék alapja**

A biztosított főoglalkozású egyéni vállalkozó a 10 százalék nyugdíjjárulékot és a 8,5 százalék egészségbiztosítási- és munkaerő-piaci járulékot vállalkozói jövedelem szerinti adózás esetén a vállalkozói kivét, átalányadózás esetén az átalányban megállapított jövedelem után fizeti meg. A nyugdíjjárulék alapja havonta legalább a minimálbér, az egészségbiztosítási- és munkaerő-piaci járulék alapja havonta legalább a minimálbér másfélszerese. (továbbiakban: járulékfizetési alsó határ)

A főfoglalkozású (biztosított) egyéni vállalkozó esetében Tbj. szerinti minimálbér: a tárgyhónap első napján, a teljes munkaidőre érvényes minimálbér.

### **Járulékfizetés több biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony illetve kiegészítő tevékenységet folytató esetén**

- **A többes jogviszonyban (pl. legalább heti 36 órás munkaviszony mellett) álló, vagy a közép- vagy felsőfokú oktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytató a 4 százalék természetbeni egészségbiztosítási járulékot, a 3 százalék mértékű pénzbeli egészségbiztosítási járulékot, valamint a 10 százalék nyugdíjjárulékot a ténylegesen elért járulékalapot képező jövedelem után fizeti meg.**
- **A kiegészítő tevékenységet folytató egyéni vállalkozónak a tényleges jövedelem után 10 százalékos nyugdíjjárulékot és 2017-ben havi 7110 Ft összegű egészségügyi szolgáltatási járulékot kell fizetnie. Kiegészítő tevékenységet folytatónak minősül az az egyéni vállalkozó, aki a vállalkozói tevékenységet saját jogú nyugdíjasként folytatja, továbbá az az özvegyi nyugdíjban részesülő személy, aki a reá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte.**

### **Szociális hozzájárulási adó**

Az egyéni vállalkozó – kivéve a saját jogú nyugdíjast és az özvegyi nyugdíjban részesülő olyan egyéni vállalkozót, aki a reá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte – saját maga után szociális hozzájárulási adó fizetésére kötelezett. A szociális hozzájárulási adó alapja a vállalkozói jövedelemadóztatást alkalmazó egyéni vállalkozónál a vállalkozói kivét, az átalányadóztatást alkalmazónál az átalányban megállapított jövedelem.

Az egyéni vállalkozót saját maga után terhelő adó alapja legalább a minimálbér 112,5 százaléka.

Amennyiben a magánszemély vállalkozói igazolványában a szálláshely-szolgáltatás szerepel, de az e tevékenységből származó jövedelmére a magánszemélyre vonatkozó személyi jövedelemadó szabályokat alkalmazza, akkor a Tbj.<sup>2</sup> szerint az egyéni vállalkozóra előírt rendelkezések szerint járulékot, valamint a Szochó<sup>3</sup> tv. szerint szociális hozzájárulási adót fizet.

### **2.2. Katv. szerinti adózás**

A tevékenységét év közben kezdő vállalkozás bejelentését a vállalkozói nyilvántartásba vétellel egyidejűleg teljesítheti. Az adóalanyiság a vállalkozás nyilvántartásba vételének napjával jön létre.

Az egyéni vállalkozói nyilvántartásban már szereplő magánszemélynek a **'T101E nyomtatványon** kell bejelentenie az állami adóhatóságához, hogy adókötelezettségeit a jövőben a kata szabályai szerint kívánja teljesíteni. A kata-alanyiság a választás bejelentését követő hónap első napjával jön létre.

A bejelentés megtételével egyidejűleg be kell jelentenie saját magát kisadózóként, valamint meg kell jelölnie azt is, hogy főállású kisadózónak minősül-e vagy sem, mert ettől függ az,

---

<sup>2</sup> A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (Tbj.)

<sup>3</sup> Az egyes adótörvények és az azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2011. évi CLVI. törvény

hogy milyen mértékű tételes adót kell fizetnie havonta, továbbá az is, hogy biztosítottnak minősül-e vagy sem.

#### ***A tételes adó***

A **főállású kisadózó** egyéni vállalkozónak **havonta 50 000 forint** összegű tételes adót kell fizetnie, a **nem főállású kisadózó** egyéni vállalkozónak pedig **havonta 25 000 forintot**.

A főállású kisadózó e jogállásának időtartama alatt biztosítottnak minősül, ezért a bejelentésben nyilatkozni kell arról is, hogy a biztosítása a kisadózókénti bejelentéssel jön-e létre.

A biztosított főállású kisadózó a Tbj-ben és a foglalkoztatási törvényben<sup>4</sup> meghatározott valamennyi ellátásra jogosultságot szerezhet, ezen ellátások számításának alapja 2016-ban havi 81 300 forint, 2017-ben 93 500 forint.

A bejelentés hatálya alatt megkezdett minden naptári hónapra a tételes adó egészét meg kell fizetni.

#### ***Tételes adó megfizetése***

A **tételes adót havonta, a tárgyhónapot követő hónap 12. napjáig kell megfizetni**. A tételes adóról nem kell havonta bevallást benyújtani az adóhatósághoz.

A kisadózó egyéni vállalkozó a **tételes adó megfizetésével** az adóalanyiság időszakában mentesül a gazdasági tevékenységével összefüggésben:

- vállalkozói személyi jövedelemadó és vállalkozói osztalékalap utáni adó vagy átalányban megállapított jövedelem utáni adó;
- az egyéni járulékok és az egészségügyi hozzájárulás;
- a szociális hozzájárulási adó

megállapítása, bevallása és megfizetése alól.

A tételes adó megfizetésével a kisadózó egyéni vállalkozó azonban nem mentesül az általa foglalkoztatott személyek, illetve a kisadózónak nem minősülő személyek részére juttatott jövedelmek után teljesítendő adókötelezettségek alól.

#### ***Nyilatkozat a bevételről, bevallás***

A kisadózó egyéni vállalkozónak **az adóévet követő év február 25-ig nyilatkozatot** kell tennie az adóévben adóalanyként megszerzett bevételéről.

A nyilatkozatot az állami adóhatóság által rendszeresített, papír alapon vagy elektronikus úton benyújtott **'KATA nyomtatványon** kell továbbítani az adóhatósághoz.

Ha a kisadózó egyéni vállalkozó **40 százalékos mértékű adó** fizetésére is köteles [ugyanis éves bevétele 2017. január 1-től a 12 millió forintot (2016. december 31-ig a 6 millió forintot), vagy annak törvényben meghatározott részét meghaladja], akkor a százalékos mértékű adóról **bevallást kell benyújtania az adóévet követő év február 25. napjáig**. A bevallási kötelezettséget a **'KATA nyomtatvány** benyújtásával kell teljesíteni.

### **III. Általános forgalmi adókötelezettséggel kapcsolatos tudnivalók**

#### **1. Adószám kiváltása**

---

<sup>4</sup> A foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvény (Ft.)

A szálláshely szolgáltató az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) értelmében – az általa saját nevében, függetlenül, ellenérték fejében és üzletszerűen (tartós vagy rendszeres jelleggel) végzett szálláshely szolgáltatási tevékenységre, mint gazdasági tevékenységre tekintettel – általános forgalmi adóalanynak minősül a gazdasági tevékenység megkezdésének napjától kezdődően.

A szálláshely szolgáltatást végző adózó – az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban: Art.) alapján – adóalanyként történő bejelentkezésre, illetve adószám kiváltására kötelezett, amelyet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (főszabály szerint) a bejelentkezés napjával 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]

Az adószám megszerzése érdekében a tevékenység megkezdése előtt a nyilvántartásba vételi kötelezettségnek az ún. „egyablakos” rendszeren (cégbegyőzésre kötelezett személy esetében a cégbíróságon, egyéni vállalkozói nyilvántartásba vételre kötelezett egyéni vállalkozó esetében – a 2016. december 31. napjával megszűnt Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatalának általános jogutódjánál – a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságán) keresztül szükséges eleget tenni.

Amennyiben az adózó az egyéni vállalkozóként történő bejelentkezési kötelezettségének – jogszabálysértő módon – a tevékenység megkezdését követően tesz eleget, az adószám megállapítására azzal a nappal kerül sor, melyet az adózó a '101E' jelű nyomtatvány változásbejelentésként történő benyújtása során az adóköteles tevékenység megkezdésének napjaként a nyomtatvány B02 lapjának 15. blokkjában bejelenti.

Ez esetben a késedelmesen bejelentkező szálláshely szolgáltató az egyéni vállalkozóvá válást megelőző időszakra vonatkozó áfa-bevallásainak pótlására, egyúttal a bevallásokban feltüntetett adó megfizetésére adószámmal rendelkező magánszemély minőségében eljárva kötelezett.

## **2. Közösségi adószám szükségessége**

A szálláshely szolgáltatónak – a külföldön letelepedett adóalanytól ellenérték fejében igénybevett szolgáltatásra tekintettel – a bejelentkezéssel egyidejűleg közösségi adószám megállapítását is szükséges kezdeményeznie. [Art. 22. §; Áfa tv. 37. § (1) bekezdés]

## **3. Áfabeli jogállás választása**

Az adóhatósági bejelentkezéskor az adózónak meg kell jelölnie, hogy alanya az általános forgalmi adónak, és azt is, hogy e kötelezettségeit az Áfa tv. általános szabályai vagy (a törvényi feltételek fennállása esetén) az Áfa tv. 187. §-a szerinti alanyi adómentesség szabályai szerint kívánja-e teljesíteni.

Az alanyi adómentesség választására az Áfa tv. az adóalanyok részére 2017. évben 8 millió forint értékhatárig biztosít lehetőséget (ez az értékhatár 2016. évben 6 millió forint volt). 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.

Azon adóalanyok, akik a tárgy naptári évet megelőző évben (2016-ban) a 6 millió forintos értékhatárt túllépték, azonban a 8 millió forintos értékhatárt még nem haladták meg, ez irányú

bejelentett választásuk alapján a tárgyévben (2017-ben) is jogosultak az alanyi adómentesség szabályainak alkalmazására.

Az Art. szabályai alapján az általános forgalmi adó alanya az adóköteles tevékenység megkezdésének bejelentésével egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy alanyi adómentességet választ. E szabályból következik, hogy azon adóalany, aki már megkezdte a szóban forgó tevékenységet, utólag a tárgyévre már nem választhat alanyi adómentességet. (Az alanyi adómentesség tehát nem egy automatikusan biztosított lehetőség, azt az adóalanynak jelölnie kell a bejelentkezéskor, vagy egy következő évre, a 'T101E, illetve 'T201T jelű adatlapon.)  
[Áfa tv. 188. § (1)-(2) bekezdés, 189. §, 310. §; Art. 22. § (1) bekezdés c) pont, 22. § (2) bekezdés]

#### **4. Adófizetési kötelezettség**

A szálláshely szolgáltató adófizetési- és adóbevallási kötelezettsége két ügylethez kapcsolódóan áll fenn, így az terheli

- egyrészt az Áfa tv. 138. §-a alapján a vendég részére teljesített [az Áfa tv. 39. § (1) bekezdése értelmében belföldi teljesítési hellyel rendelkező] ügylettel,
- másrészt pedig az Áfa tv. 140. § a) pontja alapján a belföldi letelepedettséggel nem rendelkező közvetítő által részére teljesített [az Áfa tv. 37. § (1) bekezdése értelmében belföldi teljesítési helyű] szolgáltatásnyújtással összefüggésben.

a) Az általános szabályok szerint adózó szálláshely szolgáltatónak a vendég részére belföldön teljesített, adóköteles kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás után kedvezményes 18%-os mértékű áfa fizetési kötelezettsége van (mivel a vendég által fizetendő, a foglaláskor közölt díj az adót is tartalmazza, a fizetendő adót ennek a díjnak a 15,25 %-a képezi).

A szálláshely szolgáltatót az általa a közvetítőtől igénybevett, belföldön teljesülő szolgáltatás után 27 % mértékű adófizetési kötelezettség terheli (ez esetben az adó alapját a vendég által megfizetett szállásdíjból a szállásadó a közvetítő által kifizetett/kifizetendő összeggel csökkentett része képezi).

b) Az alanyi adómentes szálláshely szolgáltatót a vendég részére teljesített szolgáltatás után nem, kizárólag a közvetítőtől igénybevett szolgáltatás után terheli adófizetési kötelezettség.  
[Áfa tv. 37. § (1) bekezdés, 39. § (1) bekezdés, 82. § (1) bekezdés, 82. § (3) bekezdés, 83. § c) pont, 138. §, 142. § a), b) pontok, 187. § (2) bekezdés a) pont]

#### **5. 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.

a) Az Áfa tv. fenti rendelkezése értelmében, amennyiben az adólevonási jog valamennyi feltétele teljesül, úgy az általános szabályok szerint adózó szállásadó az adóköteles hasznosított ingatlan beszerzését (feltéve, hogy a szállásadó áfával növelt ellenértéken vásárolta az ingatlant és azt túlnyomórészt az áfa-köteles 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 példalózó jellegű, az adóköteles szolgáltatás érdekében történt, a felsoroltakon kívüli más beszerzések kapcsán a szállásadóra áthárított áfa is levonásba



helyezhető (természetesen a lakóingatlanlal összefüggő speciális levonási korlátok figyelembe vételével).

b) Az alanyi adómentes szálláshely szolgáltató – tekintettel arra, hogy az alanyi adómentesség időszakában az adóalany, alanyi adómentes minőségében, előzetesen felszámított adó levonására nem jogosult – a szálláshely szolgáltatáshoz történt beszerzések kapcsán rá áthárított előzetesen felszámított adó, továbbá a közvetítőtől igénybevett szolgáltatás után általa fizetendő adó tekintetében nem illeti meg az adólevonás joga.

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

#### **6. Számlakibocsátási kötelezettség**

a) A szálláshely szolgáltató – mivel a szolgáltatás igénybevevője (vendég) nem közvetlenül részére (hanem a közvetítő részére) fizeti meg a szállásdíjat – nem mentesül a számlaadási kötelezettség alól, melyre a készpénzzel, készpénz-helyettesítő eszközzel történő fizetés, és a számla iránti igény hiányában lenne lehetősége. A számlaadási kötelezettségnek – mely teljesíthető papír alapú vagy elektronikus számla kibocsátásával is – legkésőbb a vendég számára nyújtott szálláshely szolgáltatás teljesítését követő 15 napon belül kell eleget tenni. (A számlában adót is tartalmazó ellenértékként a vendég által megtérített teljes összeg szerepeltetendő.)

b) Az alanyi adómentes szálláshely szolgáltatót az általa nyújtott kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás tekintetében szintén számlakibocsátási kötelezettség terheli, azonban számlájában áthárított adó vagy az adó kiszámításához szükséges százaléktétel nem szerepelhet, és a számlában az alanyi adómentességre is egyértelműen utalni kell (például az „AM” kifejezés szerepeltetésével).

[Áfa tv. 159. § (1) bekezdés, 163. § (1) bekezdés, 163. § (2) bekezdés c) pont, 169. § m) pont, 187. § (2) bekezdés c) pont]

#### **7. Bevallási kötelezettség**

a) A szálláshely szolgáltatónak az Art-ben meghatározott gyakorisággal '65 jelű áfa bevallást és – a közvetítőtől igénybevett, az Áfa tv. szerint belföldön teljesülő szolgáltatásra tekintettel – 'A60 jelű összesítő nyilatkozatot kell benyújtania, mellyel egyidejűleg a bevallásban feltüntetett adó összege is megfizetendő.

b) Az alanyi adómentes szálláshely szolgáltatónak áfa-bevallást és összesítő nyilatkozatot csak azokról a hónapokról kell benyújtania, amelyekben a közvetítő szolgáltatást teljesített a számára, és a közvetítőt megillető díjat, mint adóalapot terhelő 27%-os mértékű adót a tárgyhónapot követő 20. napjáig kell megfizetnie.

[Art. 1-2. számú mellékletek, 8. számú melléklet]

#### **IV. Önellenőrzés**

A magánszemélynek a bejelentkezését megelőzően szálláshely-szolgáltatásból származó bevételei után az önálló tevékenységre irányadó – előzőekben ismertetett – szabályok szerint kell megállapítania a jövedelmét. A bevételből vagy a számlával (bizonylattal) igazolt és elismert kiadásokat vagy a 10 százalék költséghányadot lehet levonni. Önellenőrzés esetén a tételes átalányadózást nem választhatja az adózó, ugyanis ezen adózási mód választását vagy a tevékenység kezdésének időpontjában az adóhatósághoz történő bejelentkezés keretében, illetve a tárgyévre vonatkozó éves adóbevalláshoz fűzött – a határidő letelte előtt benyújtott – nyilatkozatban jelentheti be.

Az alkalmazott jövedelemszámítási módnak megfelelően megállapított jövedelem után 15 százalékos (2016. január 1-jét megelőzően megszerzett jövedelmek esetében 16 százalékos) adófizetési és 27 százalékos (2017. január 1-jét követően megszerzett jövedelem után 22 százalékos) egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettsége keletkezik a magánszemélynek.

Személyi jövedelemadó bevallások érintett sorai

- az Szja tv. 16-19 §-ok alapján a 1453, 1553 bevallás A-lap 7. sor
- az Eho<sup>5</sup> tv. 3. § (1) bekezdés a) pont 1453, 1553 bevallás 09-es lap 294. sor

*A bővebb tájékozódást Információs füzetünk segítik: az ingatlanok bérbeadásának, egyéb hasznosításának alapvető szabályait a 10. számú, az egyéni vállalkozók jövedelmének meghatározására és járulékfizetésére vonatkozó szabályokat a 3. 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.*

**Nemzeti Adó-és Vámhivatal**

---

<sup>5</sup> Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény [a továbbiakban: Eho tv.]