

Ingtalan bérbeadás: alkalmazni kell-e a 78 százalékos szabályt a 14 százalékos ehora? (2012.02.02.)

A magánszemély 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást köteles fizetni az adóévben megszerzett ingatlan bérbeadásból származó egymillió forintot meghaladó jövedelem esetében a teljes jövedelem után. E kötelezettsége mindaddig fennáll, míg az adóévben a magánszemély biztosítási jogviszonyában megfizetett 6 százalékos mértékű egészségbiztosítási járulék összege a tárgyévben el nem éri a 450 000 forint hozzájárulás-fizetési felső határt.

Az adóelőleg alap megállapításához az adóhatóság több szakszerűtlen, nyilvánvalóan téves állásfoglalást adott ki. Téves jogértelmezésével bizonytalan adójogi helyzetet idézett elő, melyet regisztrált okleveles adószakértőként jelen írásommal oldok fel.

*„Az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelem tételes költségelszámolás esetén a magánszemély nyilatkozata szerint, az igazolható költségek levonásával megállapított bevételrész összege, illetve - **ha a kifizető egészségügyi hozzájárulást von le – e bevételrész 78 százaléka akkor, ha a magánszemély a 14 százalékos egészségügyi hozzájárulást nem számolja el költségként.**”*

[NAV 10.számú füzet: ingatlan bérbeadás alapvető szabályai]

*„Megszűnik az un. 78 százalékos szabály alkalmazhatósága is, mivel önálló tevékenység esetén az **egészségügyi hozzájárulás összege** tételes költségelszámolás esetén a **költségek között** – mint kötelezően fizetendő adó – **az szja törvény 3. számú mellékletének I/10. pontja alapján elszámolható.**”* [Lepsényi Mária, Adóvilág 13-14.száma 20. oldal]

Ezt ismétli meg a NAV 2012.01.10-i „Tájékoztató a lakóingatlanok bérbeadásával összefüggő bevételcsökkentő lehetőségekről a 2012- adóévben.” közleménye is.

*„**Fontos!** Kizárólag az ingatlan bérbeadásával összefüggésben lehet alkalmazni a következő szabályt, mely szerint, ha a magánszemélynek az ingatlan bérbeadásból származó jövedelmével összefüggésben van eho kötelezettsége, akkor alkalmazhatja a 78%-os szabályt a jövedelem megállapítására.”* [1153 kitöltési útmutató 138.oldal]

Költséget csak bevétellel szemben lehet elszámolni, jövedelemmel szemben nem!

Az adóhatóság tévesen értelmezi az Szja törvény 29.§ (1) bekezdését és összekeveri a jövedelem és bevétel fogalmát. Költséget csak bevétellel szemben lehet elszámolni, jövedelemmel szemben nem!

A hivatkozott Szja törvény 3. számú melléklete: „*A magánszemély költségként számolhatja el a **bevétel megszerzésével közvetlenül összefüggő kiadásokat***”

Mi a különbség a 27 százalékos eho és a 14 százalékos eho között?

- Ha a magánszemély biztosítási jogviszonyt nem eredményező önálló tevékenységére tekintettel 1 millió forint jövedelemhez jut, akkor a kifizető az 1 millió forinton felül 27 százalék eho-t fizet. Így neki 1 270 ezer forint költsége keletkezik. A magánszemélyt az 1 millió forintból csak szja fizetési kötelezettség terheli.
- Ha a magánszemély ingatlan bérbeadás ellenértékeként önálló tevékenységére tekintettel 1 millió forint jövedelemhez jut, akkor a kifizető az 1 millió forintból az szja-n kívül 14 százalék ehot von le a magánszemély jövedelméből. Tehát a 14 százalék eho a magánszemély jövedelmét terheli.

Költséget csak a bevétellel szemben lehet elszámolni. A költségek bevételből történő levonásával kapjuk a jövedelmet. A jövedelem alapján állapítjuk meg a 14 százalék eho összegét. A jövedelemből történő levonások (szja, 14% eho, biztosítási jogviszony esetén nyugdíjjárulék, egészségbiztosítási járulék) a kifizetendő nettó összeget csökkentik, de költségként már nem számolhatók el a bevétel terhére.

Mivel a NAV téves jogszabály értelmezése a 1153 szja bevallás nyomtatvány kitöltési útmutatójába is bekerült, feltétlenül szükséges ennek korrigálása. Ez a téves jogértelmezés ugyanis kedvezőbb adó megállapítást eredményez a magánszemély számára, azonban a NAV jogértelmezése senkit sem véd meg egy évvel későbbi adóellenőrzés során az adóhiány megállapításától. A NAV jogértelmezése ugyanis senkire nézve sem kötelező.

*„A 1153-as bevallási nyomtatvány a törvényi rendelkezések alapján készült, annak hű tükörképe. Az útmutatóval segítséget kívánunk nyújtani Önnek abban, hogy a bevallását a törvényi előírásoknak megfelelően tudja elkészíteni, **azonban felhívjuk figyelmét, hogy az itt olvasható magyarázatok a törvényt nem pótolják.**”* [Kitöltési útmutató 1. oldal]

Az ingatlan bérbeadásával kapcsolatos NAV jogértelmezés biztosan nem a törvényi rendelkezések hű tükörképe. Költség csak bevétellel szemben számolható el jövedelemmel szemben költség már nem számolható el. Az Szja törvény 29.§ (1) bekezdésben említett egészségügyi hozzájárulás csak a 27 százalékos egészségügyi hozzájárulásra vonatkozik, a magánszemély jövedelméből levont 14 százalékos eho-ra nem!

Angyal József okleveles adószakértő