

Ingyen bérbeadásának alapvető szabályai 2010.

A magánszemély ingatlan bérbeadásából származó jövedelmének adókötelezettségét elsősorban a személyi jövedelemadóról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: szja-törvény) 74. §-a szabályozza. Az említett paragrafus alapján az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem a fő szabály szerint külön adózó jövedelem. Azonban a törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a magánszemély ettől eltérő adózási módot válasszon.

I Személyi jövedelemadó

1.1. A termőföld¹ bérbeadása

A termőföld bérbeadásából származó bevétel egészét jövedelemnek kell tekinteni - vagyis e bevétellel szemben költséget elszámolni nem lehet -, mely után az adó mértéke 25 százalék. Ez a jövedelem adómentes akkor, ha a haszonbérbeadás határozott időre kötött megállapodás (szerződés) alapján legalább 5 évre szól.² Az ilyen szerződés alapján felvett jövedelem korábban meg nem fizetett adóját késedelmi pótlékkal növelten kell megfizetni akkor, ha a szerződés öt éven belül megszűnik (kivéve, ha a megszűnés oka a szerződő felek akaratán kívüli, vagy ha azonnali felmondás történt). A késedelmi pótlékkal növelt adót a szerződés megszűnése évének kötelezettségeként kell megállapítani és megfizetni a magánszemélynek.³

Az szja-törvény 3. § 53. pontja szerint termőföld haszonbérbeadásának minősül a magánszemély tulajdonos vagy a haszonélvező által a földterület írásbeli szerződéssel díj ellenében történő bérbeadása mező-, erdőgazdasági, illetve halászati hasznosításra.

A termőföld bérbeadásából származó adóköteles jövedelem kiszámítása, könyvvizetés

Az e jogcímen megszerzett bevételeket a bevételi nyilvántartásba kell bejegyezni. A bevételi nyilvántartást hitelesíttetni nem kell. Nem kell bevételi nyilvántartást vezetni, ha a termőföld bérbeadásából származó bevétel kizárólag kifizetőtől származik. Ebben az esetben a bevételével összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a magánszemély a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti.

A jövedelem bevallása, az adó megfizetése

A földbérbeadásból származó jövedelmet a magánszemélynek nem kell bevallania, ha

- a jövedelem a kifizetőtől származik és
- a kifizető az adót levonta, vagy ha
- a termőföld bérbeadásából származó jövedelem adómentes.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 176. § (4) bekezdése szerint az adóbevallást a föld fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatósághoz kell benyújtani. Amennyiben a termőföld Budapest közigazgatási területén fekszik, akkor az önkormányzati adóhatóságnak a fővárosi főjegyzőt kell tekinteni. Ha a magánszemély több önkormányzat illetékességi területén szerez termőföld bérbeadásából bevételt, akkor az adóbevallást és az adófizetést is önkormányzati adóhatóságoként külön-külön kell teljesíteni.⁴

A termőföld bérbeadásából származó jövedelem után az adó megállapítása, levonása, bevallása a kifizető kötelezettsége, amennyiben a jövedelem (bérleti díj vagy földjára) kifizetőtől származik. Nem terheli a kifizetőt az adókötelezettség abban az esetben, ha a magánszeméllyel az adómentesség feltételül szabott időtartamra kötött haszonbérleti szerződést.⁵

A kifizetőnek az általa kifizetett bérleti díjról és a levont adóról a magánszemélynek igazolást kell kiadnia.

¹ Termőföld a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. § a) és f) pontjaiban meghatározott földterület.

² Szja-törvény 74. § (2) bekezdés.

³ Szja-törvény 74. § (3) bekezdés.

⁴ Art. 176. § (4) bekezdés.

⁵ Art. 176. § (5) bekezdés.

A kifizetőnek az általa levont adót a kifizetést követő hónap 12. napjáig kell megfizetnie, a levont adóról pedig az adóbevallást az adóévet követő év február 15-éig kell benyújtania a termőföld fekvése szerinti önkormányzati adóhatóságához.

Amennyiben a kifizető az adót nem vonta le, vagy a bérleti díjat természetben fizette meg, akkor a 25 százalékos adót a magánszemélynek kell megfizetnie a jövedelem megszerzésének negyedévét követő hónap 12-éig.

Magánszemély bérlő esetén a bérleti díj után az adó megállapítása, bevallása és befizetése a bérbeadó magánszemély kötelezettsége. A bevallást és az adó befizetését a föld fekvése szerint illetékes önkormányzathoz kell teljesíteni az erre a célra rendszeresített nyomtatványon a jövedelem megszerzésének évét követő év március 20-ig.

1.2. Az egyéb ingatlanok bérbeadása

A jövedelem megállapítása

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.⁶ 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.⁷ Ezen szabályt nem alkalmazhatja az a magánszemély, aki az ingatlan-bérbeadást egyéni vállalkozóként folytatja. Abban az esetben, ha a bérlő nevére átírják a közüzemi szolgáltatást mérő készülékeket, vagyis a közüzemi számlák a bérlő nevére szólnak, akkor a bérlő által a szolgáltatónak fizetett díj a bérbeadónál - akár külön adózó, akár az összevont adóalap részeként történő adózási módot választja a magánszemély - értelemszerűen nem számít bevételnek. A törvényben meghatározott feltételek fennállása esetén adómentesség alkalmazható az önkormányzatnak bérbe adott lakás esetén. Erről részletes tájékoztató olvasható a 1.3. pontban.

Ha a magánszemély a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmének megállapítására az önálló tevékenységre vonatkozó adózási szabályokat (tétéles költségelszámolást vagy a 90 százalékos jövedelemhányadot) választja, akkor a bérbeadásból származó adóévi összes ilyen bevételre vonatkozóan az összevont adóalap részeként az adó mértékére vonatkozó rendelkezés figyelembevételével kell az adót megállapítani az adóévről benyújtandó adóbevallásában.

A tétéles költségelszámolás választása esetén jellemzően előforduló és költségként elszámolható kiadás lehet például az ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő rezsiköltségek (ha a felek a bérleti szerződést úgy kötik meg, hogy a bérlő a bérleti díjon felül a közüzemi díjakat is megtéríti a bérbeadó részére); a kizárólag üzemi célt szolgáló tárgyi eszközök, nem anyagi javak beszerzésére, előállítására fordított kiadás, ha az a 100 ezer forintot nem haladja meg, és az előbbi tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadások.

A magánszemély már év közben választhat, hogy az ingatlan-bérbeadásból származó jövedelme után az adókötelezettségét az összevont adóalap részeként, vagy elkülönült jövedelemként teljesíti.

Amennyiben a bevétel kifizetőtől 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 -⁸.

⁶ Szja-törvény 74. § (1) és (7) bekezdései.

⁷ Szja-törvény 74. § (1) bekezdés.

⁸ Szja-törvény 47. § (2) bekezdés.

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 előbbieket hiányában a bevétel teljes összege, növelve azt az adóalap-kiegészítés összegével.⁹ 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.¹⁰

Az adó, adóelőleg megfizetése

Kifizetőnek történő bérbeadás esetén 2010. január 1-től a magánszemély által számlázott bevételből a kifizető nem köteles adóelőleget vonni, de 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.¹¹

Továbbra sem kell az adót a kifizetőnek levonnia akkor, ha a magánszemély igazolja, hogy tevékenységét egyéni vállalkozóként folytatja.¹² A közös tulajdonban lévő ingatlanok a tulajdonosok közössége által történő bérbeadása esetén, a kifizetőt ugyancsak nem terheli adó, adóelőleg-megállapítási kötelezettség.¹³ Amennyiben a termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó bevétel – ide nem értve a tulajdonosok közössége által történő bérbeadás esetét – kizárólag kifizetőtől származik és a bérbeadó a bevételével szemben költséget nem számol el a bizonylat nélkül elszámolható 10 százalékos költség kivételével, akkor a bevételével összefüggő nyilvántartási kötelezettségét a kifizető által kiállított igazolás megőrzésével teljesíti. 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. Ezt a szabályt kell alkalmazni akkor is, ha az adó, adóelőleg levonása azért maradt el, mert a bérbeadó tulajdonosok közössége.

A termőföldnek nem minősülő ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet, bármely módszert is alkalmazza a magánszemély, be kell vallani az állami adóhatóságnak. Amennyiben a magánszemély az összevont adóalap részeként kíván adózni a bérleti díj után, de a kifizetőnek nem nyilatkozik, akkor a kifizetőnek továbbra is 25 százalékos adólevonási kötelezettsége van. Év közben, ha az adóelőleget a magánszemélynek kell megfizetnie, akkor a kötelezettségét a választása szerint kell megállapítani és az adóhatósághoz befizetnie. A levont, illetőleg a fő szabály szerint befizetett adót, az adóbevallásban adóelőlegként kell a magánszemélynek figyelembe vennie, amennyiben az összevont adóalap részeként kívánja az ingatlan bérbeadásából származó jövedelme után az adót megfizetni.¹⁴

1.3. Önkormányzatnak történő lakásbérbeadás¹⁵

Külön szabályozás vonatkozik 2005. január 1-jétől a lakás önkormányzatnak történő bérbeadására és a bérbeadásból származó bevétel adózására. Az ilyen bérbeadásból származó bevétel egésze jövedelem és a törvényben előírt feltételek teljesülése mellett az adó mértéke 0 százalék.¹⁶

A törvényben előírt feltételek a következők¹⁷:

- legyen a lakásra érvényes lakhatási engedély,

⁹ Szja-törvény 47. § (2) bekezdés aa) pont.

¹⁰ Szja-törvény 74. § (7) bekezdés.

¹¹ Szja-törvény 46. § (4) bekezdés.

¹² Szja-törvény 49. § (16) bekezdés.

¹³ Szja-törvény 74. § (6) bekezdés.

¹⁴ Szja-törvény 74. § (6) bekezdés.

¹⁵ Szja-törvény 74/A. §.

¹⁶ Szja-törvény 74/A. § (2) bekezdés.

¹⁷ Szja-törvény 74/A. § (1) bekezdés.

- a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv (önkormányzati hivatal) legyen a bérebevevő,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú legyen és az időtartama érje el vagy haladja meg a 36 hónapot,
- az önkormányzat a lakást magánszemély(ek) lakhatásának biztosítására hasznosítsa,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés tartalmazza a bérlőkijelölésre a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket megállapító önkormányzati rendelkezés számát.

A szabályozás előírja az adómentesség feltételül azt is, hogy a lakás önkormányzatnak történő bérbeadása esetén a bérleti díjat önálló tevékenységből származó bevételként vagy egyéni vállalkozói bevételként nem lehet figyelembe venni és a lakás bérbeadásával összefüggésben költséget nem lehet elszámolni.¹⁸

Ha az ilyen lakás bérbeadását a szerződésben feltételül szabott 36 hónapon belül a bérebeadó az érdekkörében felmerült okból felmondja, a törvényben előírt számítás szerint – a hátralévő hónapokkal arányos – adó és késedelmi pótlék terheli, melyet az arról az adóévről benyújtandó adóbevallásban kell bevallania, és a bevallás benyújtására nyitva álló hatánapig megfizetnie, amely adóévben a szerződést megszegte.¹⁹ A 36 hónap lejártá után meghosszabbított szerződés felmondásakor adófizetési kötelezettség nincs.

Abban az esetben, ha a települési önkormányzat a magánszemélytől adómentességre jogosító bérleti szerződéssel a lakást a szerződés időtartamán belül (akár 36 hónapon túl is) nem az önkormányzati rendeletnek megfelelően hasznosítja vagy nem hasznosítja, akkor a bérleti díj után 33 százalékos mértékű adót kell fizetnie. Hasonló feltételekkel a társasági adó hatálya alá tartozó személlyel is köthető adóalap-csökkentésre jogosító lakásbérleti szerződés, amelynek alapján a bérleti díj fele csökkenti az adóalapot. Ezzel összefüggésben a hasznosítás elmaradása esetében az önkormányzatot 8 százalékos adófizetési kötelezettség terheli. Az önkormányzatnak minden olyan hónap bérleti díja után az adózás rendjéről szóló törvénynek a kifizetőre vonatkozó szabályai szerint kell az adót megfizetnie, amely hónapban nem valósult meg a megfelelő hasznosítás, kivéve, ha a hasznosításon kívüli időszak az adóév elejétől számítva a 30 napot nem haladja meg.²⁰

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.

E kötelezettsége mindaddig fennáll, míg az adóévben a magánszemély biztosítási jogviszonyában megfizetett 6 százalékos mértékű egészségbiztosítási járulék, a kiegészítő tevékenységet folytató társas és egyéni vállalkozó által fizetett 4950 forint egészségügyi szolgáltatási járulék, továbbá a Tbj. 39. § (2) bekezdése szerint megfizetett 4950 forint összegű egészségügyi szolgáltatási járulék, valamint az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló 2005. évi CXX. törvény alapján a magánszemélyt terhelő 1,6 százalékos mértékű egészségbiztosítási járulék, és az Eho tv.-ben meghatározott 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulási fizetési kötelezettséggel járó jövedelmek (például osztalék, vállalkozásból kivont jövedelem) együttes összege a tárgyévben el nem éri a 450 000 forintot (hozzájárulás-fizetési felső határ).

Az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem után biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony hiányában nincs járulékfizetési kötelezettség, ezért az e tevékenységből származó jövedelemmel összefüggésben 14 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás terheli a magánszemélyt.

A közösségi rendelet hatálya alá tartozó, másik tagállamban biztosított személy jövedelme után nem kell egészségügyi hozzájárulást fizetni.

¹⁸ Szja-törvény 74/A. § (3) bekezdés a) pont.

¹⁹ Szja-törvény 74/A. § (3) bekezdés b) pont.

²⁰ Szja-törvény 74/A. § (5) bekezdés.

Az egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség alóli mentességet a természetes személy az illetékes külföldi hatóság által kiállított, a másik tagállamban fennálló biztosítást tanúsító igazolással igazolja.

III. Általános forgalmi adó

Ingtalan bérbeadásának áfa kötelezettsége

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: áfatörvény) főszabálya²¹ szerint – amennyiben a bérbeadást végző saját döntése alapján nem teszi azt adókötelessé – az ingatlan (pl: lakóingatlan, üzlet) bérbeadása, haszonbérbeadása a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentes szolgáltatásnak minősül a bérbeadó, illetőleg a bérbevevő személyétől, jogállásától függetlenül. Kivételt²² képez ez alól, ezért minden esetben adókötelezettséget eredményez a kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás nyújtásának biztosítását, valamint közlekedési eszköz elhelyezésének, parkolásának biztosítását szolgáló, továbbá az ingatlannal tartósan összekötött gép, egyéb berendezés, illetőleg széf bérbeadása. A bérleti szerződésen alapuló jogviszony mellett minden olyan egyéb jogviszony is bérbeadásnak minősül, amelynek tartalma alatt a jogosult az ellenérték egészét vagy túlnyomó részét a termék időleges használatáért téríti vagy téríteni köteles.²³

Az általános forgalmi adózás rendszerében a tevékenység egyéb sajátos jellegére való **mentesség** azt jelenti, hogy a bérbeadónak a bérleti díjra **nem kell áfát felszámítania**, viszont az e tevékenységhez esetlegesen eszközölt beszerzéseinek forgalmi adó tartalmát sem vonhatja le.

A tevékenység egyéb sajátos jellege miatti adómentes ingatlan bérbeadását rendszeresen, tartósan, illetve üzletszerűen végző személy vagy szervezet is **adóalany**nak minősül még akkor is, ha kizárólag ilyen szolgáltatást nyújt. (Ha a szóban forgó gazdasági tevékenység közvetlenül közös tulajdonban és közös használatban levő ingatlanra, mint ellenérték fejében hasznosítandó dologra irányul, adóalany a tulajdonostársak közössége²⁴. Az adóalanyisághoz fűződő jogokat és kötelezettségeket a tulajdonostársak közössége az általa kijelölt képviselő útján gyakorolja. Kijelölés hiányában képviselő a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, egyenlő tulajdoni hányad esetében pedig az adóhatóság által kijelölt tulajdonostárs.) Bérbeadási tevékenységet az Art.²⁵ alapján csak adószám birtokában lehet végezni (kivéve e tájékoztatóban „A földbérbeadás általános forgalmi adó kötelezettsége” cím alatt jelzett esetben), melyet az állami adóhatóságtól kell kérnie az adóalany (természetesen csak akkor, ha egyéb tevékenységére tekintettel a bérbeadó adószámmal nem rendelkezik).

Ezen adómentes szolgáltatást végző köteles legalább a **számviteli törvény**²⁶ rendelkezéseinek megfelelő bizonylatot kiállítani a bérbeadásról.

Az előzőekben meghatározott ingatlanok (ingatlanrész) bérbeadás, haszonbérbeadás útján történő hasznosításával összefüggésben az áfatörvény²⁷ az alábbi lehetőségeket is biztosítja.

A bérbe, illetve haszonbérbe adónak lehetősége van arra, hogy választásának megfelelően:

- adókötelessé tegye a főszabály szerint a tevékenység egyéb sajátos jellege miatt adómentes ingatlan bérbeadási szolgáltatást (beleértve a lakóingatlan²⁸ bérbeadását is) vagy

²¹ Áfatörvény 86. § (1) bekezdés.

²² Áfatörvény 86. § (1) bekezdés 1) pont; 86. § (2) bekezdés.

²³ Áfatörvény 258. § 4. pont.

²⁴ Áfatörvény 5. § (2) bekezdés.

²⁵ Áfatörvény 16. § (1) bekezdés.

²⁶ 2000. évi C. törvény.

²⁷ Áfatörvény 88. § (1) bekezdés b) pont és 88. § (4) bekezdés.

²⁸ Az áfatörvény 259. § 19. pontja alapján az általános forgalmi adórendszerben lakóingatlanok minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.

- kizárólag az egyéb ingatlanok bérbeadási tevékenységére válasszon adókötelezettséget, míg a lakóingatlan tekintetében ugyanezen szolgáltatásra adómentességet alkalmaz.

Az adóalany az adókötelezettség választással kapcsolatos bejelentési kötelezettségét az Art. szerint teljesíti azzal, hogy attól a választása évét követő ötödik naptári év végéig nem térhet el.²⁹

Állami adóhatósági bejelentkezés

Az általános forgalmi adó alanyának **tevékenysége megkezdésétől** számított **15 napon belül** meg kell jelennie az adóhatóságnál, és e tényről az erre szolgáló nyomtatványon **bejelentést** kell tennie.

A bejelentkezéssel egyidejűleg nyilatkozhat a bérbeadó arról, hogy adókötelessé teszi tevékenységét. Amennyiben ilyen irányú nyilatkozatot nem tesz – és más tevékenységet nem végez – meg kell jelölnie, hogy kizárólag adómentes értékesítést végez.

Nem terheli azonban bejelentési kötelezettség azt a magánszemélyt, aki kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik áfaalannyá. Amennyiben alanyi mentességet kíván választani (és annak törvényi feltételei fennállnak), úgy a nyomtatvány megfelelő helyén ezt jeleznie kell.

Ha nem élt az alanyi mentesség választásával, és az ingatlan bérbeadáson kívül egyéb adóköteles tevékenységet is végez, akkor meg kell jelölnie, hogy általános szabályok szerint kívánja-e megállapítani az adóját, vagy valamely különleges eljárást, illetőleg mezőgazdasági termelés esetén kompenzációs rendszert választ (amennyiben annak feltételei fennállnak). Az **adóhatóság** a bejelentkezéskor **adószámot ad ki** a bérbeadó részére, amelyet ezentúl minden bizonylatán, illetve az adóhatósághoz intézett iratán fel kell tüntetnie.

A földbérbeadás általános forgalmi adó kötelezettsége

Az előzőekben foglaltaktól eltérő szabályozás vonatkozik a földbérbeadási tevékenységre. Az áfatörvény vonatkozó rendelkezése alapján³⁰ a földterület bérbeadása főszabály szerint a tevékenység sajátos jellegére tekintettel adómentes szolgáltatásnak minősül. Főszabály szerint a kizárólag földterület bérbeadási tevékenységet végzőnek is adóalanyként történő bejelentkezési kötelezettsége van még akkor is, ha tevékenysége az előzőek szerint adómentesnek minősül. Az Art. vonatkozó rendelkezése³¹ értelmében azonban nem terheli bejelentési kötelezettség azt a magánszemélyt, aki kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adása miatt válik áfa-alannyá.

Az adóalanynak az „Ingatlan bérbeadásának áfa kötelezettsége” cím alatt ismertetett szabályok szerint lehetősége van adókötelessé tenni tevékenységét, azonban e jogának gyakorlása érdekében annak a magánszemélynek is adószámot kell kérnie, aki kizárólag termőföld művelési ágú földterület bérbe-, haszonbérbe adásával foglalkozik (amelyet ha adómentesen tenne ilyen kötelezettsége nem volna).

²⁹ Áfatörvény 88. § (5) bekezdés.

³⁰ Áfatörvény 86. § (1) bekezdés 1) pontja.

³¹ Art. 22. § (16) bekezdés.