



APRÓPÉNZ Adózási Hírlevél

Iránytű a sikeres vállalkozáshoz

XX. évf. 6. szám
2025. június

A TARTALOMBÓL:

- Kereskedelmi szálláshely szolgáltatást online foglalási rendszeren (pl. Airbnb, Booking) keresztül nyújtó adóalanyok adózása

E egyéni vállalkozókat érintő információk

T társas vállalkozásokat (Bt., Kft.) érintő információk

M magánszemélyeket érintő információk

!!! különösen fontos információk, pl. törvény által előírt kötelezettségek

KERESKEDELMI SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÁST ONLINE FOGLALÁSI RENDSZEREN (PL. AIRBNB, BOOKING) KERESZTÜL NYÚJTÓ ADÓALANYOK ADÓZÁSA

E T

Az a magánszemély, aki a saját nevében egy vagy több szobát, vagy akár egy teljes ingatlant szálláshelyként ad bérbe, a szolgáltatás üzletszerűségére tekintettel az áfatörvény alapján áfaalanyként minősül – függetlenül attól, hogy a szálláshely igénybevevővel online felületen (online alkalmazáson keresztül) vagy más módon létesített kapcsolatot. Ezért a szálláshely szolgáltatási tevékenységet folytató magánszemély az adózás rendjéről szóló törvény alapján adóalanyként köteles bejelentkezni, tehát adószámot köteles kiváltani.

A kereskedelmi szálláshely szolgáltatás az áfa rendszerében ingatlan bérbeadásnak minősül. Bár az ingatlan bérbeadás főszabályként adómentes szolgáltatás, de 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 bérbeadás-ként kezelendő. Kereskedelmi szálláshely szolgáltatásnak a szolgáltatás jellegadó tartalma alapján kell a minősítést elvégezni. Kereskedelmi szálláshely szolgáltatásról beszélünk minden olyan esetben, amikor az adóalany idegenforgalmi körben biztosít szállást a vendégének, azaz, ha olyan szálláshely szolgáltatásról van szó, amely alapvetően turisztikai jellegű. Az áfatörvény ezt a megkülönböztetést is rögzíti, hiszen kimondja, hogy az olyan bérbeadásra, amely tartalma alapján kereskedelmi szálláshely szolgáltatás nyújtásának

minősül, nem alkalmazható a főszabály szerinti adómentesség, tehát áfaköteles tevékenységnek minősül. Az áfatörvény a kereskedelmi szálláshely szolgáltatást kedvezményes, 5%-os adókulcs alá sorolja.

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 is kell rendelkeznie, amelyet az adóalany bejelentése alapján állapít meg a NAV. A külföldi cégtől igénybe vett, az áfatörvény 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 szállásadónak a '65 számú áfa-bevallásban is fel kell tüntetni az adó alapját és az adó összegét.

A szállásadót az általa nyújtott szolgáltatás után adófizetési, bevallási és számlaadási kötelezettség terheli. Abban az esetben, ha 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 semmilyen jogcímen nem mentesülhet a számlakibocsátási kötelezettség alól. Ilyen esetben a vendég számára nyújtott szolgáltatásról mindig számlát kell kibocsátani, legkésőbb a szolgáltatás teljesítését követő

8 napon belül. A szolgáltatásról kibocsátott számlában adót is tartalmazó ellenértékként a vendég által megtérített teljes összeget kell szerepeltetnie.

A kereskedelmi szálláshely szolgáltatást nyújtó magánszemélynek nem kell feltétlenül áfafizetési kötelezettséggel számolnia tekintve, hogy az áfatörvény az adóalanyok részére lehetőséget biztosít 18 millió forintnak megfelelő értékhatárig alanyi adómentesség választására. A 18 millió forint éves szinten elért ellenértékre vonatkozik, így amennyiben valaki a tevékenységet év közben kezdi, úgy a 18 millió forintra vonatkozó feltételnek időarányosan kell megfelelni. Alanyi mentesség választása esetén az adóalany az adóköteles tevékenysége megkezdésének bejelentésével egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy alanyi adómentességet választ. 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 adóalanynak minősülnek, és áfa körbe tartoznak, de a tárgy nap-tári évet megelőző évben nem lépték túl a 18 millió forintos értékhatárt, és azt várhatóan a tárgyévben sem fogják túllépni, szintén választhatnak alanyi adómentességet a következő évre. Ezt a választást a 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 számladási kötelezettség, valamint 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, mégpedig mindkettő havi gyakorisággal. Alanyi adómentességet választónak a számla kiállításakor figyelnie kell arra, hogy a számlán szerepeljen, hogy a szolgáltatást alanyi adómentes minőségében nyújtja. Ennek megfelelően, ha a számlára az „AM” jelzést felvezeti. Ami még nagyon fontos, hogy az alanyi adómentességet választó adóalany kizárólag olyan számla kibocsátásáról gondoskodhat, amelyben áthárított adó, illetőleg az adótartalmat meghatározó százalékérték nem szerepel.

Az áfatörvény 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 valamilyen 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 (ha áfával növelt ellenértéket fizet a bérbe vett ingatlanért), továbbá a rezsiköltségeket, a takarítási díjakat, 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 figyelembevételével).

Alanyi adómentes adóalany adólevonási jogát illetően arra kell 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.

Mindegy, hogy a nyaralóját vagy lakását magánszemélyként vagy egyéni vállalkozóként adja ki valaki, amíg abban maximum 8 szoba és 16 ágy van, addig az magánhelyszállásnak minősül.

Az egyéb szálláshely szolgáltatást nyújtó magánszemély tevékenységének adózására választhatja az szja törvény 57/A. § szerinti tételes átalányadózást, feltéve, hogy 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 szálláshelyszolgáltatási tevékenység keretében nyújt szálláshelyet az adóévben ugyanannak a személynek 90 napot meg nem haladó időtartamra.

A fizető vendéglátó tevékenységet folytató az adóév egészére tételes átalányadózást is választhat, ha a tevékenységet a tulajdonában vagy hasznélvezetében lévő egy lakásban vagy üdülőházban folytatja. Bérelt ingatlan esetén a szállásadó tételes átalányadózást nem választhat.

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

A tételes átalányadózás választását az adózó a tárgyévre az előző évre vonatkozó éves adóbe-



valláshoz 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 2025. január 1-jétől változott, lakószobánként

- 150.000 forint azokon a településeken, ahol a tárgyévet megelőző második évben a vendégéjszakák száma meghaladta a 2 milliót (jelenleg ez csak Budapest), és
- 38.400 forint maradt azokon a településeken, ahol a tárgyévet megelőző második évben a vendégéjszakák száma 2 millió alatt volt.

A tételes átalányadót 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 átalányadó szempontjából lakószobának kell tekinteni – a lakószoba méretétől függetlenül – azt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti lakóhelyiséget, amelyben legalább egy fekhely, vagyis ágy vagy alvásra használt egyéb bútor elhelyezhető. Az adót ingatlanonként legalább egy lakószoba után kell megfizetni.

Fontos, hogy a tételes átalányadózó fizető-vendéglátó magánszemély 2017. január 1-jétől egészségügyi hozzájárulás fizetésére nem kötelezett.

A szálláshely szolgáltatók 2019-től kezdődően minden belföldi szálláshelyet regisztrálni kötelesek a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központban (NTAK). Az NTAK adatszolgáltatás a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának egyik jogszabályi követelménye. Az NTAK regisztrációt akkor lehet elvégezni, ha már megvan az adószám, kiválasztásra került a szálláshelyen használt szálláshelykezelő szoftver, és a NAV-os ügyfélkapu is rendelkezésre áll. A Magyar Turisztikai Ügynökség a magán-szálláshelyek üzemeltetői részére ingyenesen biztosít szálláshelykezelő platformot, a Vendégem szoftvert.

Szálláshely-szolgáltatási tevékenységet 2021. óta csak érvényes szálláshely minősítéssel rendelkező szálláshelyen lehet folytatni. A kötelező minősítést a szálláshely-szolgáltatási tevékenység jegyző felé történő hatósági bejelentése előtt kell elvégezni. A minősítést nyilvános követelményrendszer alapján, a Magyar Turisztikai Minőségtanúsító Testület helyszíni ellenőrzés keretében végzi. Az első minősítés díjmentes, ezt követően azonban három évente kötelezően szükség-

es felülvizsgálatot kérni. A szálláshely-szolgáltatók a sikeres minősítést követően jelenthetik be az illetékes jegyzőnél a szálláshely-szolgáltatási tevékenységet, amelyről a jegyző nyilvántartásba vételt igazoló okiratot állít ki.

A turizmusfejlesztési hozzájárulást 2020. január 1-jétől kiterjesztették az összes hazai szálláshely szolgáltatóra is (az adózási formától és a szálláshely típusától függetlenül mindenkire, így aki adószámos magánszemély annak is szükséges). A bevezetését egyben kezelték a szálláshely szolgáltatás 18%-os áfájának 5%-ra való csökkentésével. Vagyis valójában egy áfa körös számára ez összességében 9%-os tehercsökkentést jelent, de nem áfa körösök, vagyis például áfa mentesek számára ez 4%-os adónövekedést jelent.

A turizmusfejlesztési hozzájárulás mértéke 4%, melyet a bevétel után kell fizetni. Az adó alapja az egyéb adókkal csökkentett jövedelem, tehát amennyiben a számlán külön szerepel szállásdíj és ifa (esetleg áfa is) – tehát nem egyben számláz mindent – akkor az adó alapja csak a szállásdíj lesz. Tehát az ifa-ra és az áfa-ra nem kell fizetni a hozzájárulást.

A turizmusfejlesztési hozzájárulási adót be kell vallani, a bevallás gyakorisága az áfabevallás gyakoriságához igazodik. Ha nincs havi vagy negyedéves áfabevallási kötelezettség, akkor tárgyévet követő év február 25-ig kell megállapítani, befizetni és bevallani az egész éves összeget. Havi áfa bevallóknak ugyanez havi bevallás és fizetési kötelezettség, amit tárgyhót követő hónap 20-áig kell megtenni. Amennyiben alanyi mentes és év közben átlépi a mentes határt, akkor a turizmusfejlesztési hozzájárulásra be kell adni egy időszakos záró bevallást és ezt követően az áfa gyakoriságnak megfelelő bevallásokat kell beadni az év során.

Amennyiben a külföldről igénybevett szolgáltatás miatt rendkívüli havi áfa bevallásokat kell készítenie egy alanyi mentesnek is (például Airbnb, Booking szolgáltatási jutalék miatt), akkor havonta kell elkészíteni a turizmusfejlesztési hozzájárulás bevallást is, és szintén havonta kell fizetni. Ha nem volt valamelyik hónapban áfa bevallás, akkor azokat a hónapokat az éves bevallásba kell betenni.


Fontos, hogy a bevallásnál a számla teljesítés dátuma számít, vagyis adott hónapra fizetendő és bevallandó turizmusfejlesztési hozzájárulást az adott hónapban teljesített számlák alapján kell kiszámolni, tehát nem a kiállítás dátuma számít!

A fentiekben túl a kereskedelmi szálláshelyet üzemeltető köteles az idegenforgalmi adót beszedni a vendégektől, és az illetékes önkormányzat felé havonta bevallani és megfizetni. A bevallást és a fizetést akkor is teljesíteni kell, ha



a vendég nem fizetett a szállásért. Idegenforgalmi adót a külföldi vendégektől is be kell szedni és be kell vallani, meg kell fizetni.

Nem kell idegenforgalmi adót fizetni, ha az alábbiak valamelyike igaz:

- a vendég még nem töltötte be a 18. életévét,
- bejelentett lakcíme van az adott településen,
- gyógyintézetben, fekvőbeteg szakellátásban részesül vagy szociális intézményben látják el,
- egyházi jogi személy tulajdonában lévő épületben, telken vendégéjszakát eltöltő személy kizárólag hitéleti tevékenységhez kapcsolódóan,
- üdülő tulajdonosa, vagy használati joggal rendelkezik az ingatlan felett,
- az üdülőtulajdonos hozzátartozója, azaz közeli családtag, nem barát vagy ismerős,
- az adott településen székhellyel vagy telephellyel rendelkező vállalkozó, aki üzleti célból tartózkodik a településen,
- az adott településen a munkaadó székhellyel vagy telephellyel rendelkezik, és a vállalkozás alkalmazottjaként üzleti célból száll meg a munkavállaló,
- munkásszállást vagy munkavégzés miatt egyéb szállást vesz igénybe. 

Kovács Andrea
okl.adószakértő