

A szálláshely szolgáltatás nem csak rövid távú bérbeadás! (2018.06.17)

Közeledik a balatoni szezon. Sokakban kérdésként merül fel, hogy ha 1-2 hétre bére adják a balatoni nyaralójukat, az szálláshely-szolgáltatásnak minősül-e. Sok adózási portál is leszűkíti a szálláshely szolgáltatás fogalmát a rövid távú lakás kiadásra például tévesen így:

*„Az adózási szabályokat magánszemélyként az határozza meg a lakáskiadásnál, hogy a szolgáltatás **rövid távra szól, azaz egyéb szálláshely-szolgáltatásnak minősül, vagy hosszú távra vonatkozik, vagyis ingatlan-bérbeadást takar.**”*

A 2005. évi CLXIV törvény (Kertv.) szálláshely-szolgáltatási fogalmára és a 239/2009. (X. 20.) Kormány rendelet a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló szabályaira két konjunktív feltételt határoz meg. Kertv. 2.§ 23. **szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása;**

„Rövid távú lakáskiadó” még nem szálláshely-szolgáltató tevékenységet végez. A nem huzamos jellegű feltétel mellett a kapcsolódó szolgáltatásoknak túlsúlyba kell kerülniük. A NAV 10.információs füzet 9.oldal 1. bekezdés - bár jogszabályi hivatkozás nélkül, de - jól írja le a szálláshely szolgáltatás és a bérbeadás elhatárolását.

*„Míg bérbeadásnál a lakás hosszabb távú használatba adása a cél, addig szálláshely-szolgáltatásnál a magánszemély **amellett, hogy az ingatlanát átmeneti időre biztosítja szálláshelyként, megjelenik a szolgáltató jelleg is, takarítás, esetleg reggeli biztosítása a vendég számára. Azaz a tevékenység szolgáltatás-jellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe. Ebben az esetben tehát már nem beszélhetünk bérbeadásról, az ilyen tevékenység szálláshely-szolgáltatási tevékenységként minősíthető.**”*

Az ingatlan bérbeadás az Áfa tv. alapján főszabályként tárgyi adómentes szolgáltatás, ugyanakkor ez az adómentesség nem terjed ki az ingatlanok idegenforgalmi, turisztikai célú hasznosítására. Az általános forgalmi adó rendszerében az adómentes ingatlan bérbeadás és a hozzá kapcsolódó

szolgáltatások 18% áfa alá tartozó tevékenysége közötti elhatárolást az **Áfa törvény 70.§ (1) bekezdés b) pontja** határozza meg.

Amíg a „**főtevékenység**” az ingatlan bérbeadás, addig az esetlegesen járulékosan felmerült szolgáltatások osztják a főtevékenység sorsát. Amikor viszont megvalósul a NAV tájékoztatójában is szereplő „**a tevékenység szolgáltatás-jellege, üzletszerűsége kerül sokkal inkább előtérbe**, ez esetben már valóban nem beszélhetünk bérbeadásról, mert a „**főtevékenység**” az „**ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása**” lesz, és a bérbeadás adózási szempontból osztja a kapcsolódó szolgáltatások sorsát, a szálláshely-szolgáltatási tevékenység áfa mértékét kell rá alkalmazni.

A fentiek alapján azért ne dőljünk hátra egy adóellenőrzésnél. Számos esetben megkerestek azzal, hogy a balatoni nyaraló bérbeadását az 1-2 hetes időtartam alapján szálláshely-szolgáltatásnak minősítette a revízió. A szolgáltatás jellegét adózói nyilatkozatból próbálja kicsikarni. Újra és újra elmondom, hogy adóellenőrzés során ne nyilatkozzunk, különösen ne szóban. A revizorok az adózói nyilatkozatból csak az adózó terhére szóló nyilatkozatot veszi figyelembe. Amit el akarunk mondani, azt ráérünk a jegyzőkönyvre tett észrevételben.

A szálláshely szolgáltatássá minősítés esete jó példa arra, hogy a NAV akkor is büntetni akar, amikor az adózó a NAV honlapján közzétett útmutató alapján járt el. Erre született meg „vigaszdíjként” az új Art. 247.§. Eszerint

„Az adózó terhére jogkövetkezmény nem állapítható meg, ha az adózó az adóhatóság honlapján erre a célra létrehozott felületen közzétett tájékoztatójában meghatározottak szerint járt el.”

Az adóellenőrzésben járatlan adózót könnyen csőbe húzza a NAV a „**támogató eljárással**”. Akár 200 százalékos adóbírsággal fenyegetéssel könnyen rá tudják venni a rövid távú ingatlan bérbeadókat, hogy fogadják el a szálláshely- szolgáltatássá átminősítést. Mindenki döntse el, hogy a revizorokkal akar jó viszonyt ápolni, vagy a saját pénztárcájával. Az érdekek ugyanis ellentétesek.

Adóellenőrzési arany szabály: a szóbeli nyilatkozatot minden esetben meg kell tagadni, ragaszkodni kell az írásban feltett kérdésekhez. Ezek alapján még mindig el lehet dönteni, hogy valaki akar-e nyilatkozni. Az ügyfélnek ugyanis nyilatkozattételi joga és nem kötelezettsége van.

Angyal József okleveles adószakértő, +36-20-9429-386, www.angyalado.hu